

Documenttitel	Bestemmingsplan Badhoevedorp - Lijnden-Oost Planregels
Verkorte documenttitel	BP Badhoevedorp - Lijnden-Oost
Status	Vaststelling
Datum	mei 2013

INHOUDSOPGAVE

	Blz.	
HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	9
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	12
Artikel 3	Agrarisch	12
Artikel 4	Bedrijf	14
Artikel 5	Bedrijf - Garagebedrijf	17
Artikel 6	Bedrijf - Nutsvoorziening	19
Artikel 7	Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen	20
Artikel 8	Bedrijventerrein	22
Artikel 9	Bedrijventerrein - Uit te werken	24
Artikel 10	Centrum	26
Artikel 11	Cultuur en ontspanning	28
Artikel 12	Detailhandel	30
Artikel 13	Dienstverlening	32
Artikel 14	Gemengd - 1	34
Artikel 15	Gemengd - 2	36
Artikel 16	Gemengd - 3	38
Artikel 17	Gemengd - 4	40
Artikel 18	Groen	42
Artikel 19	Horeca	43
Artikel 20	Horeca - Hotel	45
Artikel 21	Kantoor	47
Artikel 22	Maatschappelijk	49
Artikel 23	Natuur	51
Artikel 24	Recreatie	53
Artikel 25	Sport - 1	54
Artikel 26	Sport - 2	56
Artikel 27	Tuin	58
Artikel 28	Verkeer	59
Artikel 29	Verkeer – Garagebox	60
Artikel 30	Water	61
Artikel 31	Wonen	63
Artikel 32	Wonen - Gestapeld	65
Artikel 33	Wonen - Woonwagenstandplaats	67
Artikel 34	Woongebied	69
Artikel 35	Leiding - Brandstof	71
Artikel 36	Leiding - Gas	73
Artikel 37	Leiding - Riool	75
Artikel 38	Leiding - Water	77
Artikel 39	Waterstaat - Waterkering	79

HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	81
Artikel 40	Anti-dubbelregel	81
Artikel 41	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	82
Artikel 42	Algemene bouwregels	83
Artikel 43	Algemene aanduidingsregels	84
Artikel 44	Algemene afwijkingsregels	86
Artikel 45	Algemene wijzigingsregels	87
Artikel 46	Wro-zone - Wijzigingsgebied	88
Artikel 47	Overige regels	93
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	94
Artikel 48	Overgangsrecht	94
Artikel 49	Slotregel	95

BIJLAGEN:

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten (incl. toelichting)
2. Maatvoering woonschepen
3. Kaart DSO Quatrebras (blz. 63)
4. Kaart Peutz, eerstelijns bebouwing

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

plan: (digitaal)

het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost van de gemeente Haarlemmermeer.

bestemmingsplan: (digitaal)

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0394.BPbadlynoost000000-C001 met de bijbehorende regels.

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan huis verbonden beroepsuitoefening:

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

agrarische bedrijfsactiviteiten:

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

archeologische waarde:

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

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 noodzakelijk en in gebruik is in verband met het uitvoeren van de bestemming van het gebouw of het terrein.

bejaardenwoning:

een woning bedoeld voor personen ouder dan 65 jaar die niet meer in staat zijn alleen of met aanvullende hulp zichzelf te verzorgen.

beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) een 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.

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.

DSO Quatrebras:

het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp Quatrebras, zoals dat op 29 maart 2011 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

ecologische waarden:

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

eerstelijns bebouwing:

de uiterste bebouwing aan de zuidelijke- en oostelijke rand van het deelgebied Schuilhoeve, zoals aangegeven en als zodanig benoemd op de kaart in bijlage 4 bij deze regels, of in vergelijkbare situaties.

erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

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.

extended stay:

het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor kortstondig verblijf van tenminste één week tot maximaal één jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun woonverblijf dan wel vaste woon- of verblijfplaats hebben.

extensieve recreatie:

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

garagebedrijf:

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

geluidsgevoelig gebouw of terrein:

een gebouw of terrein, welke ingevolge de Wet geluidhinder is aangewezen als geluidsgevoelig.

geluidszoneringsplichtige 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.

glastuinbouwbedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot het telen van gewassen onder een permanente opstand van glas of kunststof.

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.

horeca categorie 1:

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

horeca categorie 2:

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

horeca categorie 3:

zelfstandige, grootschalige horeca-inrichtingen (1.000 m² bvo of meer), hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken in combinatie met het geven van gelegenheid tot het luisteren naar (live) muziek, het kunnen dansen en/of het bieden van ander vermaak en zelfstandige, grootschalige fastfoodvestigingen (1.000 m² bvo of meer). Daaronder worden begrepen: partycentrum, discotheek, grootschalige fastfood en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

hotel:

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

intensieve recreatie:

recreatie, waarvoor veel voorzieningen nodig zijn en waaraan veel mensen tegelijkertijd op dezelfde plek deelnemen.

intensieve veehouderij:

niet- grondgebonden agrarische bedrijven die zelfstandig of als neventak (nagenoeg) geheel in gebouwen varkens, pluimvee, konijnen, vleeskalveren, pelsdieren en/of overig kleinvee houden. Het biologisch houden van dieren conform de Landbouwkwaliteitswet, het kweken van vis en het houden van melkvee en overig rundvee, geiten, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij.

ondergeschikt kantoor:

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

zelfstandig kantoor:

een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te gebruiken voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.

kas:

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

kunstobject:

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

kunstwerk:

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

kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is bepaald, die in acht moet worden genomen.

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 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.

normaal onderhoud:

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

nutsvoorzieningen:

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

ondergronds bouwen:

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

ondersteunende horeca/ dienstverlening/ detailhandel:

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

perifere detailhandel:

detailhandel in volumineuze artikelen, detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, productiegebonden detailhandel evenals tuincentra en bouwmarkten.

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.

(plan)verbeelding:

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

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 (Bevi) 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 en/of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: erotisch getinte horeca, een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

seniorenwoning:

een zelfstandige of niet-zelfstandige woning die bedoeld en geschikt is voor de huisvesting van oudere personen doordat de woning aan alle eisen van toegankelijkheid en aanpasbaarheid voldoet.

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'.

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 de gemeente kunnen worden aangesloten.

stedenbouwkundige waarde:

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

stoeterij:

een bedrijf dat is gericht op het fokken, houden, stallen of africhten van paarden, evenals de handel in paarden.

verzorgingshuis:

een instelling bedoeld voor personen die niet meer in staat zijn alleen of met aanvullende hulp zichzelf te verzorgen.

volumineuze detailhandel:

detailhandel in goederen, die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, motoren, caravans, woning- en tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.

volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat ten minste aan één arbeidskracht volledige werkgelegenheid en een aanvaardbaar inkomen biedt: voor het bepalen van de omvang van een volwaardig bedrijf wordt gebruik gemaakt van de rekeneenheid Nederlandse grootte eenheid (Nge).

voorkeursgrenswaarde:

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

woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

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/-boot:

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.

zorgwoning:

een zelfstandige woning waar intensieve zorgverlening mogelijk is; de woning is geschikt voor rolstoelgebruik, eventueel voorzien van domotica en/of tilliften in de slaapkamer en er is zorg op afroep of 24 uurszorg beschikbaar vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, woonzorgcentrum of bijvoorbeeld een dienstencentrum.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand:

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

bouwhoogte 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 zend-/ontvanginstallatie:

de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie (bliksemafleiders e.d. niet meegerekend).

inhoud van een bouwwerk:

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

lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

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

oppervlakte van een bouwwerk:

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

peil:

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

verticale diepte:

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

ondergeschikte bouwdelen:

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.

maten woonschepen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maten van woonschepen, zoals opgenomen in 30.4.1, wordt rekening gehouden met een percentage van 5% speling.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijfsactiviteiten met een, in hoofdzaak, grondgebonden bedrijfsvoering, met uitzondering van glastuinbouw, intensieve veehouderij en stoeterij;
- b. één bedrijfswoning per agrarisch bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;

met daarbij behorend(e):

- c. verhardingen;
- d. paden;
- e. groen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de bouwperceelgrens mag niet minder zijn dan 5 meter;
- c. bedrijfsgebouwen dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 5 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het denkbeeldig verlengde van die voorgevel;
- d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer zijn dan 6 meter;
- e. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer zijn dan 12 meter.

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

- a. per volwaardig bedrijf mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. een bedrijfswoning dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. voor niet-inpandige bedrijfswoningen mag de goothoogte niet meer zijn dan 6 meter en de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 10 meter;
- d. voor inpandige bedrijfswoningen mag de bouwhoogte niet meer zijn dan 9 meter;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 1.000 m³;
- f. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer zijn dan 60 m²;
- g. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
- h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 5 meter.

3.2.3 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.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub a en toestaan dat bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, onder voorwaarde dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer mag zijn dan 150 m², met dien verstande dat het totale oppervlak van een schuilhut voor vee niet meer mag zijn dan 50 m²;
- b. de goothoogte van een gebouw buiten het bouwvlak mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. de bouwhoogte van een gebouw buiten het bouwvlak mag niet meer zijn dan 6 meter;
- d. op gronden gelegen tussen de naar de weg gekeerde bouwgrens en de bestemming 'Verkeer' geen gebouw mag worden gebouwd.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten tot en met bedrijfscategorie 2, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' tevens bedrijfsactiviteiten behorende tot en met bedrijfscategorie 3.1 zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' tevens bedrijfsactiviteiten behorende tot en met bedrijfscategorie 3.2 zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' tevens bedrijfsactiviteiten behorende tot en met bedrijfscategorie 4.1 zijn toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' tevens bedrijfsactiviteiten behorende tot en met bedrijfscategorie 4.2 zijn toegestaan;
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen, uitsluitend op de eerste verdieping en hoger;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor detailhandel;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens voor een zelfstandig kantoor;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', uitsluitend voor de opslag van weg- en waterbouwmaterialen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten' is geen opslag toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne' uitsluitend voor een brandweerkazerne;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens voor een sportvoorziening;

met daarbij behorend(e):

- j. verhardingen, in- en uitritten;
- k. portieken, trappenhuisen en bergingsruimten;
- l. fiets- en voetpaden;
- m. groen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. parkeervoorzieningen;
- q. kantoren;

met dien verstande dat:

- r. geluidszoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- s. verkooppunten van motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
- t. risicovolle inrichtingen, 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 'maximum bebouwingspercentage (%)' is het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte(m) en maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte(m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte(m)' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan.

- 4.2.2 Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
- een bedrijfswoning dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
 - in afwijking van het bepaalde in 4.1 sub b en 4.2.2 sub b, mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal wooneenheden (bedrijfswoningen) gerealiseerd worden;
 - ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
 - de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer zijn dan 60 m²;
 - de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
 - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 5 meter.

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

- de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag niet meer zijn dan 3 meter;
- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- het bepaalde in 4.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, onder voorwaarde dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak 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 Strijdig gebruik

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

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

4.4.2 Bijbehorende kantoren

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

4.4.3 Aan huis verbonden beroepsuitoefening

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

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 deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

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

Artikel 5 Bedrijf - Garagebedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Garagebedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten ten behoeve van garagebedrijven die vallen in categorie 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', tevens voor een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg;

met daarbij behorend(e):

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

met dien verstande dat:

- j. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2,5 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 sub a voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, onder voorwaarde dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan de hoogte van de begane grondlaag van de bedrijfsgebouwen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 5.1;

- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

5.4.2 Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten ten behoeve van garagebedrijven die één categorie hoger zijn ingeschaald, 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;
- b. het geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit betreft.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf – Garagebedrijf wijzigen in de bestemming Bedrijf, zoals bedoeld in artikel 4, onder voorwaarde dat:

- a. langer dan twee jaar geen sprake is van waarneembare bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een garagebedrijf;
- b. maximaal bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten worden toegestaan.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation' uitsluitend voor een gasontvangstation;

met daarbij behorend(e):

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2,5 meter;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation' mag niet meer zijn dan 3,5 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

Artikel 7 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen', aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. opslag en verkoop van motorbrandstoffen, zonder LPG;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG' voor de opslag en verkoop van motorbrandstoffen met LPG;
- c. detailhandel, met als hoofddoel verkoop van motorbrandstoffen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens voor een garagebedrijf dat valt in categorie 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

met daarbij behorend(e):

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2,5 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 sub a voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, onder voorwaarde dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan de hoogte van de begane grondlaag van de bedrijfsgebouwen.

7.4 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van volumineuze detailhandel;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van perifere detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG' schrappen van de verbeelding indien en voor zover de verkoop van LPG ter plaatse langer dan één jaar is gestaakt.

Artikel 8 Bedrijventerrein

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijfsactiviteiten behorende tot en met bedrijfscategorie 3.1 zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijfsactiviteiten behorende tot en met bedrijfscategorie 3.2 zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens voor horeca categorie 2;

met daarbij behorend(e):

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

met dien verstande dat:

- k. geluidszoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- l. verkooppunten van motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
- m. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 3 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 8.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, onder voorwaarde dat:
 1. de gezamenlijke omvang van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
 2. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan de hoogte van de begane grondlaag van de bedrijfsgebouwen.
- b. het bepaalde in 8.2.1 sub b en c en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

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 8.1 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 8.1;
- 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.

8.4.2 Toegestaan gebruik

- a. Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m²;
- b. In afwijking van het bepaalde in 8.1 en 8.4.2 sub a, is ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlak (m²)' niet meer dan het aangegeven vloeroppervlak aan kantoren toegestaan.

8.5 Afwijking van de gebruiksregels

8.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 8.1 als 8.4.1 sub a en toestaan dat bedrijfsactiviteiten worden gevestigd die één categorie hoger zijn ingeschaald of 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;
- b. het geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit betreft.

8.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 8.1 als 8.4.1 sub a en toestaan dat risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Vuurwerkbesluit worden gevestigd, met dien verstande dat de bij de inrichting behorende plaatsgebonden risicocontour 10-6 niet over kwetsbare objecten dan wel beperkt kwetsbare objecten komt te liggen.

Artikel 9 Bedrijventerrein - Uit te werken

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. maximaal één verkooppunt van motorbrandstoffen, al dan niet met LPG, onder voorwaarde dat het een verplaatsing dan wel sanering van een reeds bestaand verkooppunt van motorbrandstoffen in de gemeente Haarlemmermeer betreft en met inachtneming van het bepaalde in 43.4 van deze regels;
- c. maximaal één hotel met daarbij behorende faciliteiten, met inachtneming van het bepaalde in 43.4 van deze regels;
- d. horeca categorie 1 en 2;
- e. kleinschalige zelfstandige kantoren;

met daarbij behorend(e):

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

met dien verstande dat:

- n. geluidszoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- o. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

9.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in 9.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. aangesloten wordt op de bestemming Bedrijventerrein, als opgenomen in artikel 8 van deze regels;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 15 meter;
- c. het bruto bedrijfsvloeroppervlak mag niet meer zijn dan 55.000 m²;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer zijn dan 60 %;
- e. van het bepaalde in 9.2 sub c en d kan op basis van een stedenbouwkundig plan (DSO) worden afgeweken, onder voorwaarde dat het totale bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'toevoeging functies' niet meer dan 60 % is, het totale bruto bedrijfsvloeroppervlak ter plaatse van de aanduiding 'toevoeging functies' niet meer dan 120.000 m² is en het bepaalde in 46.1 sub a onder 6 in acht wordt genomen;
- f. voldaan moet worden aan de geldende maximale parkeernorm;
- g. een doelmatig gebruik van de omliggende gronden wordt niet onevenredig geschaad;
- h. er wordt voorzien in groenvoorzieningen en water, die dienen aan te sluiten op de bestaande groen- en waterstructuur;
- i. er wordt voorzien in een ecologische verbindingszone.

9.3 Bouwregels

Voor zover de in 9.2 bedoelde uitwerking niet van kracht is, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

9.4 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.3 en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, mits het bouwplan in overeenstemming is met het vastgestelde uitwerkingsplan of een ontwerp van het uitwerkingsplan, dan wel naar het oordeel van burgemeester en wethouders inpasbaar is in de in voorbereiding zijnde uitwerking en voorzien is in de (benodigde) verkeersontsluiting.

Artikel 10 Centrum

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;;
- d. cultuur en ontspanning;
- e. horeca 1 en 2, uitsluitend op de begane grond;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens voor een garagebedrijf zoals opgenomen in categorie 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen, uitsluitend op de eerste verdieping en hoger;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - viskraam' tevens voor een viskraam met een maximum bruto vloeroppervlak van 21 m²;

met daarbij behorend(e):

- i. verhardingen, in- en uitritten;
- j. portieken, trappenhuizen en bergingsruimten;
- k. wegen en paden;
- l. verblijfsgebied;
- m. kantoren;
- n. groen;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. parkeervoorzieningen;
- r. toegangen, opgangen en bergingen;
- s. reclame- uitingen;

met daaraan ondergeschikt:

- t. kunstobjecten.

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 (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- f. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn zowel binnen als buiten een bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak op ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- g. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
- h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 4 meter;

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

bepalingen:

- a. de hoogte van terrasafscheidings en windschermen mag niet meer zijn dan 1,5 meter;
- b. de hoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 10 meter.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 10.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, onder voorwaarde dat:
 1. de omvang per gebouw niet meer mag zijn dan 20 m²;
 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter;
- b. het bepaalde in 10.2.1 sub c en d en toestaan dat het bouwperceel tot 100% mag worden bebouwd, met dien verstande dat dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is en geen onevenredige beperkingen oplevert voor de aangrenzende bestemmingen.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m².

10.4.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij afwijkend gebruik is toegestaan;
- b. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1 sub e teneinde:

- a. horeca-activiteiten toe te laten op andere verdiepingen dan de begane grond, indien en voor zover de betreffende horeca-inrichting naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geen onevenredige beperkingen oplevert voor de aangrenzende bestemming;
- b. horeca 3 toe te laten, met dien verstande dat deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen deze bestemming.

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de aanduiding 'garage' te schrappen van de verbeelding indien langer dan twee jaar geen sprake is van waarneembare bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een garagebedrijf.

Artikel 11 Cultuur en ontspanning

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning, waaronder begrepen podiumkunsten, musea, muziek- en dansscholen, spel- en speelruimten, thema- en hobbymarkten, oefenruimten en creativiteitscentra en zalenverhuur;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij' uitsluitend voor een kinderboerderij;

met daarbij behorend(e):

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

met dien verstande dat:

- h. bioscopen niet zijn toegestaan;
- i. casino's niet zijn toegestaan;
- j. speelautomatenhallen niet zijn toegestaan.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- d. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak op ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 4 meter;
- g. op de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m².

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

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

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 11.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, onder voorwaarde dat:
 1. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter;

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Het gebruik van gebouwen voor activiteiten zoals horeca, dienstverlening 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 bruto vloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

11.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 11.1;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

Artikel 12 Detailhandel

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen, uitsluitend op de eerste verdieping en hoger;

met daarbij behorend(e):

- c. verhardingen, in- en uitritten;
- d. portieken, trappenhuizen en bergingsruimten;
- e. groen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. reclame- uitingen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- d. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak op ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 4 meter;
- g. op de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m².

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

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

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 12.2.1 sub a, voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, onder voorwaarde dat:
 1. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1

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

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

12.4.2 Aan huis verbonden beroepsuitoefening

Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m².

12.4.3 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van volumineuze detailhandel;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van perifere detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

Artikel 13 Dienstverlening

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen, uitsluitend op de eerste verdieping en hoger;

met daarbij behorend(e):

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

13.2 Bouwregels

13.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- d. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak op ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 4 meter;
- g. op de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m².

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

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

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 13.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, onder voorwaarde dat:
 1. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter;

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

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 bruto vloeroppervlakte 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.

13.4.2 Aan huis verbonden beroepsuitoefening

Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 50 m².

Artikel 14 Gemengd - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. kantoren;
- e. wonen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens voor maatschappelijk;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens voor horeca categorie 1 en 2;

met daarbij behorend(e):

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

met dien verstande dat:

- m. geluidszoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- n. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

14.2 Bouwregels

14.2.1 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 (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is het aangegeven maximum bebouwingspercentage toegestaan;
- f. de oppervlakte van bijbehorende kantoren mag per bedrijf niet meer zijn dan 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m²;
- g. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak op ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- h. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
- i. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 4 meter;
- j. op de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m².

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2,5 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 14.2.1 sub a voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, onder voorwaarde dat:
 1. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer dan 20 m² mag zijn;
 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

14.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn aangeduid als toelaatbaar op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie;
 4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van volumineuze detailhandel;
 5. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van perifere detailhandel;
- b. Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10% van de bruto vloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca;
 2. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
 3. toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 14.1 als 14.4 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 dient 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 of Vuurwerkbesluit betreft.

Artikel 15 Gemengd - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. dienstverlening;
- b. kantoren;
- c. maatschappelijk;

met daarbij behorend(e):

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

15.2 Bouwregels

15.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak op ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 4 meter;
- f. op de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken per bouwperceel niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m².

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

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

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 15.2.1 sub a, voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, onder voorwaarde dat:
 1. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer dan 20 m² mag zijn;
 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

15.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
 2. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

- b. Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca en detailhandel, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de bruto vloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
 2. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
 3. toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

Artikel 16 Gemengd - 3

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. wonen;

met daarbij behorend(e):

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

16.2 Bouwregels

16.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder zijn dan 2 meter;
- c. woningen dienen vrijstaand of twee- aan- één te worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven maximum aantal woningen toegestaan;
- f. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak op ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- g. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
- h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 4 meter;
- i. op de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m².

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

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

16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 16.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, onder voorwaarde dat:
 1. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

16.4 Specifieke gebruiksregels

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

1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn aangeduid als toelaatbaar op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.
- b. Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca en dienstverlening, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:
1. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de bruto vloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
 2. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
 3. toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 16.1 als 16.4 voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één categorie hoger zijn ingeschaald en voor bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de bij deze regels 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 betreft.

Artikel 17 Gemengd - 4

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning;
- b. maatschappelijk;
- c. sport (korfbal en petanque);

met daarbij behorend(e):

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

17.2 Bouwregels

17.2.1 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 (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- c. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak op ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 4 meter;
- f. op de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken per bouwperceel niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m².

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van (licht)masten mag niet meer zijn dan 12 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 17.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, onder voorwaarde dat:
 1. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Totale bruto bedrijfsvloeroppervlakte

- a. De totale gezamenlijke bruto bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de functies in 17.1 onder a en b mag niet meer zijn dan 2.500 m².

17.4.2 Strijdig gebruik

Het gebruik van gebouwen voor horeca 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 20% van de bruto vloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 250 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 18 Groen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor een verkeersontsluiting;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor een parkeerterrein;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – water' uitsluitend voor een (hoofd)watergang;

met daaraan ondergeschikt:

- e. wandel- en fietspaden;
- f. speelvoorzieningen;
- g. bergbezinkbassins;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. in -en uitritten ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;

met daarbij behorend(e):

- j. kunstwerken;
- k. kunstobjecten;
- l. nutsvoorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met uitzondering van bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 10 m²;
- e. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 8 meter.

Artikel 19 Horeca

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'horeca 1' voor horeca 1;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca 2' voor horeca 1 en 2;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen, uitsluitend op de eerste verdieping en hoger;

met daarbij behorend(e):

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

19.2 Bouwregels

19.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- d. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak op ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 4 meter;
- g. op de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken per bouwperceel niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m².

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

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

19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 19.2.1 sub a, voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, onder voorwaarde dat:
 1. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer dan 20 m² mag zijn;
 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter;

19.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer van 40% van het vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 50 m².

19.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.1 teneinde:

- a. horeca-activiteiten toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan toelaatbaar, indien en voor zover de betreffende horeca-inrichting naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm en getoetst aan de maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de toelaatbare horeca categorie.

Artikel 20 Horeca - Hotel

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca - Hotel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hotels;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - extended stay', uitsluitend voor extended stay en daarbij behorende horeca;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor een verkeersontsluiting;

met daarbij behorend(e):

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

20.2 Bouwregels

20.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- d. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 4 meter;
- e. ondergrondse gebouwen mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig gebouw.

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

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

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

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

20.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.2.1 sub c en op het perceel Sloterweg 259 een grotere goot- en bouwhoogte toestaan, met dien verstande dat:

- a. zowel de goot- als bouwhoogte maximaal 4 meter worden vergroot;
- b. de vergroting plaatsvindt ten behoeve van uitbreiding van het aantal hotelkamers;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid, volgens de dan geldende normen.

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – extended stay' gelden de volgende gebruiksregels:

- a. het aantal kamers mag niet meer zijn dan 100;
- b. maximaal horeca categorie 2 wordt toegestaan;
- c. het totale vloeroppervlak van de horeca mag niet meer zijn dan 200 m².

20.4.1 Strijdig gebruik

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

1. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

Artikel 21 Kantoor

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen, uitsluitend op de eerste verdieping en hoger;

met daarbij behorend(e):

- c. verhardingen, in- en uitritten;
- d. portieken, trappenhuisen en bergingsruimten;
- e. groen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage (%)' is het aangegeven maximale percentage aan bebouwing toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- f. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak op ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- g. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
- h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 4 meter;
- i. op de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken per bouwperceel niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m².

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

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

21.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 21.2.1 sub a ten toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, onder voorwaarde dat:
 1. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer dan 20 m² mag zijn;
 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Gebruiksverbod

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

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

21.4.2 Aan huis verbonden beroepsuitoefening

Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer van 40% van het vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 50 m².

Artikel 22 Maatschappelijk

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen, uitsluitend op de eerste verdieping en hoger;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' tevens voor wonen in de vorm van een zorgwoning, seniorenwoning, verzorgingshuis of bejaardenwoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'woongebied' tevens voor woon/slaapeenheden ten behoeve van de hoofdfunctie;

met daarbij behorend(e):

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

22.2 Bouwregels

22.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- f. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak op ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- g. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
- h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 4 meter;
- i. op de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m².

22.2.2 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. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 1' is een geluidscherm annex erfafscheiding van 2,70 meter toegestaan;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 22.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, onder voorwaarde dat:

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

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Gebruiksverbod

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

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

22.4.2 Aan huis verbonden beroepsuitoefening

Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer van 40% van het vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 50 m².

Artikel 23 Natuur

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurgebieden;
- b. gebieden met ecologische waarden;
- c. ecologische verbindingzones;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor een verkeersontsluiting;

met daaraan ondergeschikt:

- e. extensieve recreatie;

met daarbij behorend(e):

- f. verhardingen;
- g. wandel- en fietspaden;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan.

23.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepalingen:

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

23.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.1 en toestaan dat gebouwen worden gebouwd, onder voorwaarde dat:

- a. de omvang van de gebouwen niet meer mag zijn dan 10 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 4 meter.

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

23.4.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen van verhardingen;
- c. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie;
- e. het aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen van leidingen.

23.4.2 Het in 23.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

23.4.3

De in 23.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden en/of ecologische waarden van de gronden.

Artikel 24 Recreatie

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen;
- b. extensieve recreatie;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' voor een speeltuin;

met daarbij behorend(e):

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

24.2 Bouwregels

24.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

24.2.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

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

24.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van intensieve recreatie.

Artikel 25 Sport - 1

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - 1' 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.

25.2 Bouwregels

25.2.1 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 (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde in 25.2.1 onder a, is ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' het aangegeven aantal vierkante meters bebouwd oppervlak toegestaan;
- e. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak op ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- f. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
- g. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 4 meter;
- h. op de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 50 m².

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van tribunes mag niet meer zijn dan 10 meter;
- 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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 25.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, onder voorwaarde dat:
 1. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

25.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de bruto vloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 200 m² in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

Artikel 26 Sport - 2

26.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. sport en sportvoorzieningen in de zin van een veldsportcomplex;
- b. sport en sportvoorzieningen ten behoeve van atletiek;
- c. sport en sportvoorzieningen ten behoeve van binnensport;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' uitsluitend voor een ontsluiting ten behoeve van Sport -1 en Sport – 2;

met daarbij behorend(e):

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

26.2 Bouwregels

26.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 10 meter;
- b. het gezamenlijke grondoppervlak van gebouwen mag niet meer zijn dan 2.500 m².

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2,5 meter;
- b. de hoogte van tribunes mag niet meer zijn dan 10 meter;
- c. de hoogte van ballenvangers mag niet meer zijn dan 12 meter;
- d. de hoogte van (licht)masten mag niet meer zijn dan 20 meter;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

26.3 Nadere eisen

Ter uitvoering en met inachtneming van het bepaalde in 26.2, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd bij de toepassing van de in dit artikel opgenomen bouwregels, nadere eisen te stellen aan de situering van nieuw op te richten bebouwing, teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige, landschappelijke en milieukundige situering van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van de omgeving te verzekeren.

26.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 26.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, onder voorwaarde dat:
 1. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

26.5 Specifieke gebruiksregels

26.5.1 Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', is een verkeersontsluiting (wegdek, berm en talud) met een breedte van maximaal 15 meter toegestaan;

26.5.2 Het gebruik van gebouwen voor horeca en dienstverlening 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 bruto vloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 200 m² in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

Artikel 27 Tuin

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens voor een garage;

met daarbij behorend(e):

- c. opritten, terreinverhardingen en paden;
- d. bouwwerken, met uitzondering van carports.

27.2 Bouwregels

27.2.1 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 zijn dan 65% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van erkers mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter;
- e. de bouwhoogte van een garage mag niet meer zijn dan 4 meter.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag niet meer zijn dan 1 meter;
- b. met uitzondering van het bepaalde onder 27.2.2 sub a mag de hoogte van erf- en terreinafscheidings niet meer dan 2 meter bedragen indien de erf- of terreinafscheiding wordt gebouwd op 1 meter of meer achter het verlengde van de voorgevel;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

27.3 Specifieke gebruiksregels

27.3.1

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

- a. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- b. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 28 Verkeer

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groen;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor detailhandel;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens voor horeca 1 en 2;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - viskraam', tevens voor een viskraam met een maximum bruto vloeroppervlak van 21 m²;

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.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen, verkeersafwikkeling en ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel' en 'horeca' ten behoeve van detailhandel en horeca;
- b. de hoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 10 m²;
- d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 15 meter.

28.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - viskraam' schrappen van de verbeelding indien en voor zover deze vorm van detailhandel ter plaatse zichtbaar en langer dan zes maanden is gestaakt.

Artikel 29 Verkeer – Garagebox

29.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. garageboxen;
- b. bergruimte;

met daarbij behorend(e):

- c. verhardingen.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

29.3 Specifieke gebruiksregels

29.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen ten behoeve van bedrijfsmatige opslag en/of handel;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen ten behoeve van detailhandel.

Artikel 30 Water

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. bruggen ten behoeve van langzaam verkeer;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens een brug ten behoeve van gemotoriseerd en/of langzaam verkeer;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' tevens voor woonschepenligplaatsen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens voor de stalling en/of verkoop van auto's;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor een verkeersontsluiting;

met daarbij behorend(e):

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

met daaraan ondergeschikt:

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

30.2 Bouwregels

30.2.1 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.

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' zijn bij en ten behoeve van een ligplaats voor een woonschip steigers en vlonders toegestaan tot een hoogte van maximaal 0,50 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

30.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 30.2.2 en toestaan dat vlonders, steigers en daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden aangebracht buiten de aanduiding 'woonschepenligplaats', onder voorwaarde dat:

- a. de hoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag zijn dan de hoogte van het peil van de weg ter plaatse;
- b. de waterbeheerder schriftelijk heeft verklaard dat daartegen uit oogpunt van waterbeheersing en onderhoud geen bezwaar bestaat.

30.4 Specifieke gebruiksregels

30.4.1 Woonschepen

Ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' geldt dat met woonschepen ligplaats mag worden ingenomen, onder voorwaarde dat:

- a. het totaal aantal woonschepen niet meer mag zijn dan op de verbeelding is aangegeven;
- b. de lengte van een woonschip niet meer mag zijn dan 25 meter;
- c. de breedte van een woonschip niet meer mag zijn dan 6,05 meter;

- d. de hoogte van een woonschip niet meer mag zijn dan 4,25 meter;
- e. het is toegestaan maximaal één pleziervaartuig per woonschip, voor zover behorende tot het woonschip, bij het woonschip af te meren en te hebben;
- f. in de gevallen, waar op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in bestaande situaties de in 30.4.1 sub b tot en met d genoemde afmetingen worden overschreden, gelden de afmetingen zoals opgenomen in de bij deze regels opgenomen bijlage Maatvoering woonschepen, dit voor zover onder de kolom 'wijkt af' een 'ja' is opgenomen, met dien verstande dat voor elk van deze gevallen deze bepaling geldt voor de termijn dat het bestaande woonschip op de genoemde locatie ligplaats inneemt;
- g. voor de uitvoering van aan huis verbonden beroepsuitoefening en bed & breakfast geldt dat maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van het woonschip met een maximum van 60 m² mag worden gebruikt.

30.4.2 Gebruiksverbod

Tot een gebruik strijdig wordt in ieder geval gerekend:

- a. het innemen van ligplaatsen met woonschepen, woonarken of een caisson dat tot woonschip of woonark kan worden omgebouwd, behoudens het bepaalde in 30.4.1;
- b. opslag, behoudens tijdelijke opslag voortkomend uit het onderhoud en/ of gebruik in overeenstemming met de bestemming van de betrokken gronden en bouwwerken.

Artikel 31 Wonen

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tevens voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor detailhandel;

met daarbij behorend(e):

- e. tuinen;
- f. terreinverhardingen;
- g. erven.

31.2 Bouwregels

31.2.1 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. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het maximum aantal aangegeven woningen toegestaan;
- g. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak op ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- h. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
- i. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 4 meter;
- j. in afwijking van het bepaalde in 31.2.1 sub g en h, geldt ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte(m)' en 'maximale bouwhoogte(m)', dat de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk bouwhoogte zijn toegestaan;
- k. op de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken per bouwperceel niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m², dan wel de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte en breedte per gebouw.

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

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

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

- a. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 4 meter;
- b. ondergrondse gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ondergrondse gebouwen ook gebouwd mogen worden zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.

31.3 Afwijken van de bouwregels

31.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.2.1 sub e en toestaan dat de goot- respectievelijk bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, onder voorwaarde 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.

31.3.2 De in 31.3.1 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 hoofgebouw anderzijds;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

31.4 Specifieke gebruiksregels

31.4.1 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.

31.4.2 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 hoofgebouw en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

Artikel 32 Wonen - Gestapeld

32.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' tevens voor wonen in de vorm van een zorgwoning, seniorenwoning, verzorgingshuis of bejaardenwoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens voor maatschappelijk, uitsluitend op de begane grond;

met daarbij behorend(e):

- e. tuinen;
- f. terreinverhardingen;
- g. erven;
- h. bergingen;
- i. parkeervoorzieningen.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan.

32.2.2 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.

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

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

32.3 Specifieke gebruiksregels

32.3.1 Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 50 m².

32.3.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.

- c. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 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 33 Wonen - Woonwagenstandplaats

33.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daarbij behorend(e):

- c. tuinen;
- d. erven en terreinen.

33.2 Bouwregels

33.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woonwagens niet meer zijn dan het aangegeven aantal;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de woonwagen en bijbehorende bouwwerken per perceel mag niet meer zijn dan 125 m²;
- e. de afstand tussen woonwagens mag niet minder zijn dan 5 meter;
- f. de afstand van een woonwagen tot de perceelsgrens mag niet minder zijn dan 1 meter;

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

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

33.3 Specifieke gebruiksregels

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

33.3.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
- c. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 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 34 Woongebied

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;
- c. ontsluitingswegen en parkeerplaatsen;

met daarbij behorend(e):

- d. groen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. terreinverhardingen;
- g. tuinen en erven;
- h. speelplaatsen;
- i. nutsvoorzieningen.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het maximum aantal aangegeven woningen toegestaan;
- c. toegestaan zijn grondgebonden woningen, zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap als rijenwoningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' tevens gestapelde woningen zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage toegestaan;
- f. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder zijn dan 2 meter;
- g. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
- h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 4 meter;
- i. per bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer zijn dan 50% van die gronden, uitgezonderd die van het hoofdgebouw, met een maximum van 100 m².

34.2.2 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. in afwijking van het bepaalde onder 34.2.2 sub a mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer zijn dan 2 meter indien de erf- of terreinafscheiding wordt gebouwd op 1 meter of meer achter het verlengde van de voorgevel;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

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

- a. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 4 meter.

34.3 Afwijken van de bouwregels

34.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 34.2.1 sub b en ter plaatse zowel meer als minder woningen toestaan, met dien verstande dat het totaal aantal woningen niet meer dan 10% mag wijzigen en met inachtneming van het bepaalde in 46.1 onder b sub 3;
- b. het bepaalde in 34.2.1 sub h en toestaan dat de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, onder voorwaarde dat:
1. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 6 meter wanneer een platte dakafdekking wordt toegepast;
 2. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 7 meter wanneer een kap wordt toegepast;
- c. het bepaalde in 34.2.1 sub f en toestaan dat hoofdgebouwen dichter op de zijdelingse perceelsgrens dan wel op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden.

34.4 Specifieke gebruiksregels

34.4.1 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.

34.4.2 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 deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
- d. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- e. het gebruiken van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

Artikel 35 Leiding - Brandstof

35.1 Omschrijving

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

- a. een ondergrondse leiding voor het transport van brandstof met een diameter van 16 inch met de daarbij behorende belemmeringenstrook van 2 x 5 meter, ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding – brandstof'.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Algemeen

Op of in de tot 'Leiding - Brandstof' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van het veilig functioneren van de brandstofleiding.

35.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere voorkomende bestemming(en), geen gebouwen worden gebouwd. Deze regeling is niet van toepassing op bestaande gebouwen.

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 2 meter.

35.3 Afwijken van de bouwregels

35.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 35.2.1 en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en);
- b. het bepaalde in 35.2.2 en 35.2.3 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een hoogte van maximaal 10 meter.

35.3.2

De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien dit geen kwetsbare objecten betreft, indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder, met dien verstande dat het bepaalde in 35.4, voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van toepassing is.

35.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

35.4.1

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

- a. het oprichten van bouwwerken, anders dan ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;

- e. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, woelen;
- f. mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- h. het permanent opslaan van goederen.

35.4.2

Het verbod in 35.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

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

35.4.3

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 35.4.1 kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en de bijbehorende belemmeringenstrook.

35.4.4

Alvorens over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 35.3.1 en 35.4.1 wordt besloten, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen inzake de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 36 Leiding - Gas

36.1 Omschrijving

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

- a. een ondergrondse leiding voor het transport van gas met een maximale werkdruk van 40 bar en diameter van 36 inch met de daarbij behorende belemmeringsstrook van 2 x 5 meter, ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding – gas 1'.

36.2 Bouwregels

36.2.1 Algemeen

Op of in de tot 'Leiding - Gas' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van het veilig functioneren van de gasleiding.

36.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere voorkomende bestemming(en), geen gebouwen worden gebouwd. Deze regeling is niet van toepassing op bestaande gebouwen.

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 2 meter.

36.3 Afwijken van de bouwregels

36.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 36.2.1 en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en);
- b. het bepaalde in 36.2.2 en 36.2.3 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde tot een hoogte van maximaal 10 meter.

36.3.2

De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien dit geen kwetsbare objecten betreft, indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder, met dien verstande dat het bepaalde in 36.4, voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van toepassing is.

36.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

36.4.1

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

- a. het oprichten van bouwwerken, anders dan ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;

- e. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, woelen;
- f. mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- h. het permanent opslaan van goederen.

36.4.2

Het verbod in 36.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

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

36.4.3

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 36.4.1 kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en de bijbehorende belemmeringenstrook.

36.4.4

Alvorens over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 36.3.1 en 36.4.1 wordt besloten, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen inzake de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 37 Leiding - Riool

37.1 Omschrijving

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

- a. een ondergrondse rioolleiding met een diameter van 1.500 mm met de daarbij behorende belemmeringenstrook van 2 x 2,5 meter, ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding – riool'.

37.2 Bouwregels

37.2.1 Algemeen

Op of in de tot 'Leiding - Riool' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van het veilig functioneren van de rioolleiding.

37.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere voorkomende bestemming(en), geen gebouwen worden gebouwd. Deze regeling is niet van toepassing op bestaande gebouwen.

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 2 meter.

37.3 Afwijken van de bouwregels

37.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 37.2.1 en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en);
- b. het bepaalde in 37.2.2 en 37.2.3 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde tot een hoogte van maximaal 10 meter.

37.3.2

De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder, met dien verstande dat het bepaalde in 37.4, voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van toepassing is.

37.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

37.4.1

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

- a. het oprichten van bouwwerken, anders dan ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, woelen;

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

37.4.2

Het verbod in 37.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

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

37.4.3

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 37.4.1 kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en de bijbehorende belemmeringenstrook.

37.4.4

Alvorens over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 37.3.1 en 37.4.1 wordt besloten, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen inzake de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 38 Leiding - Water

38.1 Omschrijving

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

- a. een ondergrondse leiding voor het transport van water (PWN) met een diameter van 300 mm met de daarbij behorende belemmeringenstrook van 2 x 5 meter, ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding – water 1';
- b. een ondergrondse leiding voor het transport van water (WRK) met een diameter van 1.500 mm met de daarbij behorende belemmeringenstrook van 2 x 10 meter, ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding – water 2'.

38.2 Bouwregels

38.2.1 Algemeen

Op of in de tot 'Leiding - Water' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van het veilig functioneren van de waterleiding.

38.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere voorkomende bestemming(en), geen gebouwen worden gebouwd. Deze regeling is niet van toepassing op bestaande gebouwen.

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 2 meter.

38.3 Afwijken van de bouwregels

38.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 38.2.1 en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en);
- b. het bepaalde in 38.2.2 en 38.2.3 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde tot een hoogte van maximaal 10 meter.

38.3.2

De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder, met dien verstande dat het bepaalde in 38.4, voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van toepassing is.

38.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

38.4.1

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

- a. het oprichten van bouwwerken, anders dan ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;

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

38.4.2

Het verbod in 38.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

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

38.4.3

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 38.4.1 kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en de bijbehorende belemmeringenstrook.

38.4.4

Alvorens over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 38.3.1 en 38.4.1 wordt besloten, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen inzake de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 39 Waterstaat - Waterkering

39.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Waterstaat - Waterkering' aangegeven gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterkering;

met daarbij behorend(e):

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. wegen en paden.

39.2 Bouwregels

39.2.1 Algemeen

Op of in de tot 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering.

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 5 meter.

39.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 39.2 en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterkerende functie;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

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

39.4.1 Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

39.4.2 Het verbod als bedoeld in 39.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

39.4.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 39.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 40 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 41 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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

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

Artikel 42 Algemene bouwregels

42.1 Bestaande afwijkingen maatvoering

Indien maten met betrekking tot afstanden, hoogten, oppervlakten en volumes van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan de bouwregels uit hoofdstuk 2 te boven gaan, mogen deze maten ter plaatse als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 43 Algemene aanduidingsregels

43.1 Geluidzone – Industrie

43.1.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - Industrie - 50 dB(A)' gelden, in verband met het gezondeerde industrieterrein Schiphol, beperkingen voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege bedrijfslawaaï op geluidsgevoelige gebouwen- en terreinen.

43.1.2 Toelaatbaarheid geluidsgevoelige gebouwen en terreinen

- a. Nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder, zijn uitsluitend toegestaan op de gronden met de aanduiding 'Geluidzone - Industrie - 50 dB(A)' als de geluidbelasting op de gevels van deze gebouwen en/of terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
- b. geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder zijn toegestaan, indien daarvoor een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend.

43.2 Veiligheidszone LPG

43.2.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - LPG' gelden bouwbeperkingen vanwege een vulpunt voor en de opslag van LPG.

43.2.2 Bouwregels

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

- a. er mogen geen nieuwe gebouwen voor kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gebouwd worden.

43.3 Vrijwaringszone molenbiotoop

43.3.1 Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht die hoger is dan de molen waartoe de molenbiotoop behoort;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan onderstaande berekening:

$$H_x = X/50 + (0,2 \times z)$$

Daarbij zijn de variabelen als volgt gedefinieerd:

H_x = de toegestane hoogte van een obstakel op afstand x

X = de afstand van het obstakel tot de betreffende molen

z = de askophoogte van de betreffende molen

een en ander met dien verstande, dat de ingevolge de onderliggende bestemming maximaal toegestane hoogte niet mag worden overschreden.

- c. In afwijking van het bepaalde in 43.3.1 geldt dat, voor zover de bouwhoogte van een bestaand bouwwerk hoger is dan op grond van het bepaalde onder 43.3.1 onder a en b is toegestaan, de bouwhoogte van het nieuwe bouwwerk dat wordt gebouwd ter plaatse van het bestaande bouwwerk niet meer mag zijn dan de bouwhoogte van het bestaande bouwwerk

43.3.2

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 43.3.1 onder a en b, indien:
1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
 2. toepassing van het bepaalde in 43.3.1 onder a en b bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden.

43.4 Toevoeging functies

43.4.1 Ter plaatse van de aanduiding 'toevoeging functies' geldt dat maximaal één hotel en één verkooppunt van motorbrandstoffen met LPG is toegestaan.

43.5 Luchtvaartverkeerzone - lib

43.5.1. Luchtvaartverkeerzone - LIB 2.2.1

Voor zover de gronden, met de aanduiding "Luchtvaartverkeerzone", 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".

43.5.2. Luchtvaartverkeerzone - LIB 2.2.2

Voor zover de gronden, met de aanduiding "Luchtvaartverkeerzone", 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".

43.5.3. Luchtvaartverkeerzone - LIB 2.2.3

Voor zover de gronden, met de aanduiding "Luchtvaartverkeerzone", zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.3, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 223, gelden de beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.2. van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

43.6 veiligheidszone - bedrijven

43.6.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' gelden bouwbeperkingen vanwege een gasontvangstation.

43.6.2 Bouwregels

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

- a. er mogen geen nieuwe gebouwen voor kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gebouwd worden.

Artikel 44 Algemene afwijkingsregels

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

- a. het afwijken met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten;
- b. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 meter van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de bovenste verdiepingsvloer;
- f. voor het afwijken van de maximale bouwhoogte met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd;
- g. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, wordt vergroot tot niet meer dan 20 meter.

Artikel 45 Algemene wijzigingsregels

45.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter zijn en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot.

45.2 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de actualisatie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

45.3 Wijzigingsbevoegdheid veiligheidszone LPG

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen regels van artikel 43.2 Veiligheidszone - LPG en de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'Veiligheidszone-LPG':

1. wijzigen, voor zover verandering in de bedrijfsvoering hiertoe aanleiding geeft en er sprake is van een verbetering van de veiligheidssituatie;
2. schrappen, voor zover de verkoop van LPG ter plaatse is gestaakt en onder gelijktijdige toepassing van artikel 7.5.

Artikel 46 Wro-zone - Wijzigingsgebied

46.1 Wijzigingsbevoegdheid naar uit te werken bestemming

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 1' (Lijndenhof) de bestemmingen van die gronden wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' en/of 'Horeca' en/of 'Horeca - Hotel', met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:
1. de uit te werken bestemming sluit aan op de bestemming Bedrijventerrein, als opgenomen in de artikelen 8 en 9 van deze regels;
 2. in de uit te werken bestemming worden kantoren en bedrijven toegestaan met een totaal maximaal oppervlak van 65.000 m²;
 3. in de uit te werken bestemming wordt een maximale bouwhoogte van 15 meter toegestaan;
 4. in afwijking van het bepaalde in 46.1.a.3, wordt voor Horeca - Hotel een maximale bouwhoogte van 20 meter toegestaan;
 5. in de uit te werken bestemming wordt een maximum bebouwingspercentage van 60 % toegestaan;
 6. van het bepaalde in 46.1 sub a onder 2 en 5 kan op basis van een stedenbouwkundig plan (DSO) worden afgeweken, onder voorwaarde dat het totale bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'toevoeging functies' niet meer dan 60 % is, het totale bruto bedrijfsvloeroppervlak ter plaatse van de aanduiding 'toevoeging functies' niet meer dan 120.000 m² is en tegelijkertijd gebruik wordt gemaakt van het bepaalde in artikel 9.2 sub e;
 7. in de uit te werken bestemming wordt maximaal één verkooppunt van motorbrandstoffen, al dan niet met LPG, toegestaan onder voorwaarde dat het een verplaatsing van een reeds bestaand verkooppunt van motorbrandstoffen in de gemeente Haarlemmermeer betreft en met inachtneming van het bepaalde in 43.4 van deze regels;
 8. in de uit te werken bestemming wordt de eis opgenomen dat voor het uit te werken gebied wordt voorzien in een eigen ontsluiting;
 9. in de uit te werken bestemming wordt voorzien in parkeren op eigen terrein, conform de dan geldende parkeernorm;
 10. in de uit te werken bestemming wordt voorzien in groenvoorzieningen en water, die dienen aan te sluiten op de bestaande groen- en waterstructuur;
 11. maximaal één hotel met daarbij behorende faciliteiten wordt toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in 43.4;
 12. horeca categorie 1 en 2 worden toegestaan;
 13. maximaal één grootschalige fastfoodvestiging van maximaal 1.500 m² bvo wordt toegestaan;
 14. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 15. voor het bepalen van de maximale milieucategorieën in principe wordt uitgegaan van de systematiek van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 2' (Quatrebras) de bestemming van die gronden wijzigen in de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:
1. de uit te werken bestemming sluit primair aan op de bestemming Woongebied, als opgenomen in artikel 34 van deze regels, met dien verstande dat in de zuidwestelijke hoek ter hoogte van de kruising (nieuwe) Amsterdamse laan / Schipholweg tevens bedrijven tot en met categorie 2, kleinschalige zelfstandige kantoren en dienstverlening worden toegestaan, één en ander conform het DSO Quatrebras;
 2. in de uit te werken bestemming worden woningen met bijbehorende erven,

- ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, groen, water, speelplaatsen en nutsvoorzieningen, evenals bedrijven tot en met categorie 2, kleinschalige zelfstandige kantoren en dienstverlening toegestaan;
3. in de uit te werken bestemming zijn maximaal 295 woningen toegestaan, waarbij geldt dat dit aantal beperkt kan wijzigen indien gebruikt wordt gemaakt van de bevoegdheid in 34.3 van deze regels, met dien verstande dat een toe- of afname nooit meer mag zijn dan de toe- of afname die met de bevoegdheid in 34.3 mogelijk is gemaakt (over en weer);
 4. in de uit te werken bestemming zijn zowel grondgebonden als gestapelde woningen toegestaan, één en ander conform de kaart "Randvoorwaarden bij de uitwerking van de bestemming" op blz. 63 van het DSO Quatrebras, als opgenomen in de bijlage bij deze regels;
 5. de maximale goot- en bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt niet meer dan 10,5 meter respectievelijk 12 meter;
 6. de maximale bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt niet meer dan 20 meter;
 7. de maximale bouwhoogte van bedrijven, kantoren en gebouwen ten behoeve van dienstverlening bedraagt in principe niet meer dan 12 meter;
 8. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt, in beginsel, niet meer dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 9. de te realiseren waterstructuur dient aan te sluiten op de (aanwezige) hoofdwatergang(en);
 10. in de uit te werken bestemming wordt een waterverbinding mogelijk gemaakt, volgens de uitgangspunten van het waterstructuurplan;
 11. in de uit te werken bestemming wordt een groenverbinding mogelijk gemaakt;
 12. in de uit te werken bestemming worden langzaam verkeersverbindingen mogelijk gemaakt;
 13. in de uit te werken bestemming wordt uitgegaan van de parkeernormen uit de CROW- publicatie 182 (stedelijke zone (categorie wonen), rest bebouwde kom, matig stedelijk).
- c. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 3' de bestemming van die gronden wijzigen in de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' (centrum) met inachtneming van de volgende regels:
1. in de uit te werken bestemming worden woningen en detailhandel met bijbehorende erven, ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, groen, water, speelplaatsen en nutsvoorzieningen toegestaan;
 2. in de uit te werken bestemming zijn maximaal 300 woningen toegestaan;
 3. in de uit te werken bestemming is detailhandel toegestaan, conform de uitgangspunten van het masterplan Badhoevedorp centrum;
 4. in de uit te werken bestemming is een stapeling van functies, zoals parkeren, detailhandel en wonen toegestaan, waarbij geldt dat maximaal twee bouwlagen per gebouw voor andere functies dan wonen gebruikt mogen worden;
 5. in de uit te werken bestemming zijn zowel grondgebonden als gestapelde woningen toegestaan;
 6. de maximale bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt niet meer dan 20 meter;
 7. de maximale goot- en bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt niet meer dan 10,5 meter respectievelijk 12 meter;
 8. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt, in beginsel, niet meer dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 9. de afstand van gestapelde woningen tot bestaande grondgebonden woningen, bedraagt niet minder dan de hoogte van de gestapelde woningen, met uitzondering van situaties waarin sprake is van gestapelde woningen van 5 dan wel 6 woonlagen, in welk geval de afstand ten minste 1,5 maal de hoogte van de gestapelde woningen

- bedraagt;
10. in de uit te werken bestemming wordt een groenverbinding mogelijk gemaakt;
 11. in de uit te werken bestemming wordt een waterverbinding mogelijk gemaakt, volgens de uitgangspunten van het waterstructuurplan;
 12. in de uit te werken bestemming wordt een oost - west langzaam verkeersverbinding mogelijk gemaakt;
 13. in de uit te werken bestemming wordt uitgegaan van de dan geldende parkeernorm;
 14. in de uit te werken bestemming worden overige centrumfuncties, zoals horeca, dienstverlening en ondersteunende kantoren, toegestaan.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 4' (Schuilhoeve) de bestemming van die gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen - Uit te werken' met inachtneming van de volgende regels:
1. in de uit te werken bestemming worden woningen met bijbehorende erven, ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, groen, water, speelplaatsen en nutsvoorzieningen toegestaan;
 2. in de uit te werken bestemming zijn maximaal 680 woningen toegestaan;
 3. in de uit te werken bestemming zijn zowel grondgebonden als gestapelde woningen toegestaan;
 4. het percentage grondgebonden woningen bedraagt niet minder dan 75% van het totaal aantal woningen;
 5. de maximale goot- en bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt niet meer dan 10,5 meter respectievelijk 12 meter, met uitzondering van de eerstelijns bebouwing, waar een minimale en maximale goothoogte van 10,5 meter en een maximale bouwhoogte van 14 meter geldt;
 6. de maximale bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt niet meer dan 20 meter;
 7. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt, in beginsel, niet meer dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 8. de afstand van gestapelde woningen tot grondgebonden woningen, bedraagt niet minder dan de hoogte van de gestapelde woningen met uitzondering van situaties waarin sprake is van gestapelde woningen van 4 dan wel 5 woonlagen, in welk geval de afstand ten minste 1,5 maal de hoogte van de gestapelde woningen bedraagt;
 9. van het bepaalde in 46.1 sub d onder 8 kan afgeweken worden indien sprake is van een gecombineerde bouw van grondgebonden en gestapelde woningen binnen dezelfde ontwikkelfase;
 10. in de uit te werken bestemming wordt een groenstructuur mogelijk gemaakt;
 11. in de uit te werken bestemming wordt een waterstructuur mogelijk gemaakt, volgens de uitgangspunten van het waterstructuurplan;
 12. in de uit te werken bestemming wordt uitgegaan van de dan geldende parkeernorm;
 13. in de uit te werken bestemming worden langzaam verkeersverbindingen mogelijk gemaakt;
 14. indien niet voldaan kan worden aan het bepaalde in 43.1.2, dienen voor geluidsgevoelige gebouwen en/of terreinen één of meer van de maatregelen, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 4 van de regels, getroffen te worden teneinde een geluidsbelasting van maximaal 55 dB(A) op de gevel(s) te bereiken;
 15. indien vóór 1 juli 2021 geen eerstelijns bebouwing is gerealiseerd, bestaat de verplichting om een andere maatregel en/of voorziening, met eenzelfde geluidsreducerend effect, te treffen.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wijzigingsbevoegdheid 5' (Groene Zoom) de bestemming van die gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen' met inachtneming van de volgende regels:
1. in de bestemming Wonen zijn enkel grondgebonden woningen toegestaan;
 2. in de bestemming Wonen zijn vrijstaande woningen en twee onder één kap

- woningen toegestaan;
3. het maximale aantal woningen bedraagt niet meer dan 20 woningen;
 4. de maximale goothoogte bedraagt niet meer dan 8 meter;
 5. de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan 11 meter;
 6. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt, in beginsel, niet meer dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 7. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, volgens de dan geldende normen.
- f. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wijzigingsbevoegdheid 6' (EHS) de bestemming van die gronden wijzigen in de bestemming 'Natuur' als bedoeld in artikel 23 van deze regels, met inachtneming van de volgende regels;
1. de bestemming Natuur voorziet in een ecologische verbindingzone zoals bedoeld in artikel 19 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie;
 2. de gronden zijn verworven of ontpacht ten behoeve van het realiseren van de natuurfunctie;
 3. een overeenkomst voor particulier natuurbeheer is gesloten, dan wel GS van Noord-Holland hebben besloten dat zij PS een verzoek doen om tot onteigening over te gaan;
 4. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijfsactiviteiten.

46.2 Overkoepelende bepalingen

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld onder 46.1 zijn burgemeester en wethouders bevoegd om in de uit te werken bestemming:

- a. te voorzien in een verbod op het uitvoeren van bouwwerkzaamheden totdat het uitwerkingsplan in werking is getreden; van dit verbod kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken voor zover het bouwvoornemen past in het ontwerp van het uitwerkingsplan;
- b. te voorzien in het opnemen van de dubbelbestemmingen 'Leiding', 'Waarde' en 'Waterstaat' met een regeling omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening voor zover dit noodzakelijk is om:
 1. de veiligheid van ondergrondse buisleidingen en elektriciteitsleidingen te beschermen;
 2. de cultuurhistorische, archeologische, landschappelijke, ecologische en natuurlijke waarden van de gronden te beschermen;
 3. de waterstaatsbelangen te beschermen;
- c. te voorzien in een regeling omtrent afwijking van het bepaalde in de uitgewerkte bestemming als bedoeld in artikel 3.6 lid 2 Wet ruimtelijke ordening, voor zover het betreft de realisatie van bijbehorende bouwwerken, dakopbouwen en dakkapellen en in geringe mate afwijken van maatvoeringseisen of percentages;
- d. te voorzien in het opnemen van de aanduidingen 'geluidszone', 'vrijwaringszone' en 'veiligheidszone', voor zover dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is in verband met:
 - het voorkomen van geluidhinder;
 - de bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten;
 - de bescherming van leidingen, dijken.
- e. de eis op te nemen dat bij uitwerking rekening wordt gehouden met het masterplan Badhoevedorp zoals deze is vastgesteld op 12 juni 2008 door de gemeenteraad van Haarlemmermeer.

46.3 Wijzigingsbevoegdheid naar andere bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 7 de bestemmingen van die gronden wijzigen in de bestemming 'Horeca - Hotel', met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:

1. het bruto vloeroppervlak bedraagt niet meer dan 7.100 m²;
 2. het aantal kamers bedraagt niet meer dan 175;
 3. parkeren vindt plaats op eigen terrein, volgens de dan geldende parkeernormen;
 4. ondersteunende functies zijn toegestaan, onder voorwaarde dat deze ondergeschikt zijn;
- b. 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 8' de bestemmingen van die gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:
1. er mag worden voorzien in maximaal 16 woningen;
 2. het aantal bouwlagen mag niet meer zijn dan drie, met dien verstande dat een vierde bouwlaag wordt toegestaan indien deze bebouwing minimaal drie meter terug ligt vanaf de bouwgrens;
 3. parkeren vindt plaats op eigen terrein, volgens de dan geldende parkeernormen;
- c. 'Wro-zone – Wijzigingsgebied 9' de bestemmingen van die gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:
1. er mag worden voorzien in maximaal 23 woningen;
 2. er worden enkel grondgebonden woningen toegestaan;
 3. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer zijn dan 7 respectievelijk 11 meter;
 4. parkeren vindt plaats op eigen terrein, volgens de dan geldende parkeernormen.
- d. 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 10' de bestemmingen van die gronden wijzigen in de bestemming 'Horeca - Hotel', met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:
1. het aantal kamers bedraagt niet meer dan 397;
 2. er wordt niet meer dan 1.050 m² aan horeca toegestaan (waarvan maximaal 50 % ten behoeve van het hotel);
 3. er wordt niet meer dan 2.500 m² bruto vloeroppervlak aan congresfunctie toegestaan;
 4. parkeren vindt plaats op eigen terrein, volgens de dan geldende parkeernormen.

46.4 Overkoepelende bepalingen

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 46.3 mag slechts plaatsvinden indien:

- a. de veiligheid van ondergrondse buisleidingen, elektriciteitsleidingen en waterkeringen niet in het geding is, dan wel kan worden voorzien in passende maatregelen;
- b. de (cultuur)historische, archeologische, landschappelijke, ecologische en natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast, dan wel kan worden voorzien in passende maatregelen;
- c. wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder, dan wel dat terzake is voorzien in hogere grenswaarden;
- d. wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige waarde van de omgeving;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. een goede en verkeersveilige ontsluiting van het perceel mogelijk is en wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- h. het perceel in voldoende mate bereikbaar is voor hulpdiensten.

Artikel 47 Overige regels

47.1 Verwijzing naar andere regelgeving

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 48 Overgangsrecht

48.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig omgevingsvergunning verlenen van 48.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 48.1 met maximaal 10%.
3. Het bepaalde in 48.1 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.

48.2 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 48.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in 48.2, 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 bepaalde in 48.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

48.3 Hardheidsclausule

Met een omgevingsvergunning kan, ten behoeve van een of meer natuurlijke personen, worden afgeweken van het overgangsrecht, voor zover toepassing van het overgangsrecht voor bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen.

Artikel 49 Slotregel

49.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost.

Bijlage 1
Staat van Bedrijfsactiviteiten (incl. toelichting)

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES									
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT						
01	01	- LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW																
0111, 0113	011, 012, 013	0 Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L						
0112	011, 012, 013, 016	0 Tuinbouw:																
0112	011, 012, 013	1 - bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L						
0112	011, 012, 013	2 - kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L						
0112	011, 012, 013	3 - kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L						
0112	0113	4 - champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B							
0112	0113	5 - champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30 C	10	100	3,2	1 G	1	B							
0112	0163	6 - bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B							
0112	011	7 - witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G									
0121	0141, 0142	0 Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3,2	1 G	1								
0122	0143, 0145	0 Fokken en houden van overige graasdieren:																
0122	0143	1 - paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3,1	1 G	1								
0122	0145	2 - overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3,1	1 G	1								
0130	0150	Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30 C	0	100	3,2	1 G	1								
014	016	0 Dienstverlening t.b.v. de landbouw:																
014	016	1 - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3,1	2 G	1								
014	016	2 - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. ≤ 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1								
014	016	3 - plantsoeneinddiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3,1	2 G	1								
014	016	4 - plantsoeneinddiensten en hoveniersbedrijven: b.o. ≤ 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1								
0142	0162	0 KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1								
02	-	-																
15	10, 11	-																
15	10, 11	- VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN																
151	101, 102	0 Slachterijen en overige vleesverwerking:																
151	101, 102	1 - slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3,2	2 G	1								
151	101	2 - vetsmelterijen	700	0	100 C	30	700	5,2	2 G	2								
151	101	3 - bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4,2	2 G	2								
151	101	4 - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3,2	2 G	2								
151	101	5 - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. ≤ 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3,1	1 G	1								
151	101	6 - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. ≤ 200 m²	30	0	50	10	50	3,1	1 G	1								
151	101, 102	7 - loonslachterijen	50	0	50	10	50	3,1	1 G	1								
151	108	8 - vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3,1	2 G	1								
152	102	0 Visverwerkingsbedrijven:																
152	102	1 - drogen	700	100	200 C	30	700	5,2	2 G	2								
152	102	2 - conserveren	200	0	100 C	30	200	4,1	2 G	2								
152	102	3 - roken	300	0	50 C	0	300	4,2	1 G	2								
152	102	4 - verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50 C	30	300 D	4,2	2 G	2								
152	102	5 - verwerken anderszins: p.o. ≤ 1000 m²	100	10	50	30	100	3,2	1 G	1								
152	102	6 - verwerken anderszins: p.o. ≤ 300 m²	50	10	30	10	50	3,1	1 G	1								
1531	1031	0 Aardappelprodukten fabrieken:																
1531	1031	1 - vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4,2	2 G	2								
1531	1031	2 - vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3,1	1 G	1								
1532, 1533	1032, 1039	0 Groente- en fruitconservenfabrieken:																
1532, 1533	1032, 1039	1 - jam	50	10	100 C	10	100	3,2	1 G	1								
1532, 1533	1032, 1039	2 - groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3,2	2 G	2								
1532, 1533	1032, 1039	3 - met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3,2	2 G	2								
1532, 1533	1032, 1039	4 - met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4,2	2 G	2								
1532, 1533	1032, 1039	5 - met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4,2	2 G	2								
1541	104101	0 Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:																
1541	104101	1 - p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4,1	3 G	2	B							

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3 B		
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1	3 G	2 B		
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3 B		
1543	1042	0	Margarinefabrieken:										
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1	3 G	2		
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3 B		
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1551	1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2		
1551	1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2		
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1		
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	2		
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2	3 G	2		
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1561	1061	0	Meelfabrieken:										
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	2 G	2		
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1	2 G	2		
1561	1061	0	Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1	2 G	2		
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:										
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	3		
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:										
1571	1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200 C	50	700 D	5.2	3 G	3		
1571	1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100 C	30 R	700 D	5.2	3 G	3		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1571	1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300 C Z	50	700	5.2	3 G	3		
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1	3 G	3		
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3		
1572	1092	0	Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1	2 G	2		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1582	1072	0	Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300 C	100 R	500	5.1	2 G	2 B		
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700 C Z	200 R	1000	5.3	3 G	3 B		
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100	50 R	500	5.1	2 G	3		
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2	2 G	2		
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585	1073	0	Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1586	1083	1	- koffiebranderijen	500	30	200 C	10	500 D	5.1	2 G	1		
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	1		
1587	108401	0	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1	2 G	1		
1589	1089	0	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1	2 G	2		
1589.1	1089	0	Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1	2 G	2		
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G	2		

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		0	0	10	0	10	1	1 P	1			
2221	1811		30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2 B	L		
2222	1812		30	0	100	10	100	3.2	3 G	2 B			
2222.6	18129		10	0	30	0	30	2	1 P	1 B			
2223	1814	A	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
2223	1814	B	30	0	30	0	30	2	2 G	1			
2224	1813		30	0	10	10	30	2	2 G	1 B			
2225	1814		30	0	30	10	30 D	2	2 G	1 B			
223	182		0	0	10	0	10	1	1 G	1			
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN										
231	191		1000	700	1000 C Z	100 R	1000	5.3	2 G	3 B	L		
2320.1	19201		1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6	3 G	3 B	L		
2320.2	19202	A	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	2 B	L		
2320.2	19202	B	300	0	100	50 R	300	4.2	2 G	2 B	L		
2320.2	19202	C	300	0	200	50 R	300 D	4.2	2 G	2 B	L		
233	201, 212, 244		10	10	100	1500	1500 D	6	1 G	2 B			
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:										
2411	2011	1	10	0	700 C Z	100 R	700	5.2	3 G	3			
2411	2011	2	100	0	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3	L		
2411	2011	3	100	0	500 C	300 R	500	5.1	3 G	3	L		
2412	2012		200	0	200 C	200 R	200 D	4.1	3 G	3 B	L		
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:										
2413	2012	1	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3 B	L		
2413	2012	2	300	50	500 C	700 R	700 D	5.2	3 G	3 B	L		
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:										
2414.1	20141	A1	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3 B	L		
2414.1	20141	A2	1000	30	500 C	700 R	1000 D	5.3	2 G	2 B	L		
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:										
2414.1	20141	B1	100	0	200 C	100 R	200	4.1	2 G	2 B			
2414.1	20141	B2	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3 B			
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):										
2414.2	20149	1	300	0	200 C	100 R	300	4.2	2 G	2 B	L		
2414.2	20149	2	500	0	300 C Z	200 R	500	5.1	3 G	3 B	L		
2415	2015		500	300	500 C	500 R	500	5.1	3 G	3 B	L		
2416	2016		700	30	300 C	500 R	700	5.2	3 G	3 B	L		
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:										
242	202	1	300	50	100 C	1000 R	1000	5.3	3 G	3 B	L		
242	202	2	100	10	30 C	500 R	500 D	5.1	2 G	2 B			
243	203		300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2 B	L		
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:										
2441	2110	1	200	10	200 C	300 R	300	4.2	1 G	2 B	L		
2441	2110	2	300	10	300 C	500 R	500	5.1	2 G	2 B	L		
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:										
2442	2120	1	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1 B	L		
2442	2120	2	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
2451	2041		300	100	200 C	100 R	300	4.2	3 G	2 B			
2452	2042		300	30	50 C	50 R	300	4.2	2 G	2			
2461	2051		30	10	50	1000 V	1000	5.3	1 G	2 B			
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2462	2052	1	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2 B	L		
2462	2052	2	500	30	100	50	500	5.1	3 G	2 B			

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES								
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT					
2464	205902	Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	2 B	L						
2466	205903	A Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2 B							
2466	205903	B Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	2 G	2 B	L						
247	2060	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2	3 G	3 B	L						
25	22	-															
25	22	-															
2511	221101	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2	2 G	2 B							
2512	221102	0 Loopvlakvernieuingsbedrijven:															
2512	221102	1 - vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1							
2512	221102	2 - vloeropp. ≥ 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1	2 G	2 B							
2513	2219	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2							
252	222	0 Kunststoffverwerkende bedrijven:															
252	222	1 - zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1	2 G	2							
252	222	2 - met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2	2 G	2 B	L						
252	222	3 - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1							
26	23	-															
26	23	-															
261	231	0 VVERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN Glasfabrieken:															
261	231	1 - glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	1 G	1	L						
261	231	2 - glas en glasprodukten, p.c. ≥ 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	2	L						
261	231	3 - glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2	1 G	1	L						
261	231	4 - glaswol en glasvezels, p.c. ≥ 5.000 t/j	500	200	300 C Z	50 R	500	5.1	2 G	2	L						
2615	231	Glasbewateringsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1							
262, 263	232, 234	0 Aardewerkfabrieken:															
262, 263	232, 234	1 - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1	L						
262, 263	232, 234	2 - vermogen elektrische ovens totaal ≥ 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	L						
264	233	A Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1	2 G	2	L						
264	233	B Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1	2 G	2							
2651	2351	0 Cementfabrieken:															
2651	2351	1 - p.c. < 100.000 t/j	10	300	500 C	30 R	500	5.1	2 G	2							
2651	2351	2 - p.c. ≥ 100.000 t/j	30	500	1000 C Z	50 R	1000	5.3	3 G	3 B							
2652	235201	0 Kalkfabrieken:															
2652	235201	1 - p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2							
2652	235201	2 - p.c. ≥ 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3							
2653	235202	0 Gipsfabrieken:															
2653	235202	1 - p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2							
2653	235202	2 - p.c. ≥ 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3 B							
2661.1	23611	0 Betonwarenfabrieken:															
2661.1	23611	1 - zonder persen, trilitafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1	2 G	2 B							
2661.1	23611	2 - met persen, trilitafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2	2 G	2 B							
2661.1	23611	3 - met persen, trilitafels of bekistingtrillers, p.c. ≥ 100 t/d	30	200	700 Z	30	700	5.2	3 G	3 B							
2661.2	23612	0 Kalkzandsteenfabrieken:															
2661.2	23612	1 - p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2	2 G	2							
2661.2	23612	2 - p.c. ≥ 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3							
2662	2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G	2							
2663, 2664	2363, 2364	0 Betonmortelcentrales:															
2663, 2664	2363, 2364	1 - p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2	3 G	2							
2663, 2664	2363, 2364	2 - p.c. ≥ 100 t/u	30	200	300 Z	10	300	4.2	3 G	3							
2665, 2666	2365, 2369	0 Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:															
2665, 2666	2365, 2369	1 - p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2							
2665, 2666	2365, 2369	2 - p.c. ≥ 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2	3 G	2 B							
267	237	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:															
267	237	1 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2							
267	237	2 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. ≤ 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1							

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES								
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT					
267	237	3 - met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300		10	300	4.2	1 G	2						
267	237	4 - met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700	Z	10	700	5.2	2 G	3						
2681	2391	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50		10	50	D	3.1	1 G	2					
2682	2399	A0 Bitumineuze materialenfabrieken:															
2682	2399	A1 - p.c. < 100 t/u	300	100	100		30	300	4.2	3 G	2	B	L				
2682	2399	A2 - p.c. >= 100 t/u	500	200	200	Z	50	500	5.1	3 G	3	B	L				
2682	2399	B0 Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):															
2682	2399	B1 - steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300	C Z	30	300	4.2	2 G	2						
2682	2399	B2 - overige isolatiematerialen	200	100	100	C	50	200	4.1	2 G	2						
2682	2399	C Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100		50	100	D	3.2	2 G	2					
2682	2399	D0 Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200		30	200	4.1	3 G	2	B	L				
2682	2399	D1 - asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300	Z	50	300	4.2	3 G	2	B	L				
27	24	-															
27	24	-															
271	241	0 VERVAARDIGING VAN METALEN															
271	241	0 Ruwijzer- en staalfabrieken:															
271	241	1 - p.c. < 1.000 t/j	700	500	700		200	R	700	5.2	2 G	2	B				
271	241	2 - p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500	C Z	300	R	1500	6	3 G	3	B	L			
272	245	0 IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:															
272	245	1 - p.o. < 2.000 m2	30	30	500		30	500	5.1	2 G	2	B					
272	245	2 - p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000	Z	50	R	1000	5.3	3 G	2	B				
273	243	0 Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:															
273	243	1 - p.o. < 2.000 m2	30	30	300		30	300	4.2	2 G	2						
273	243	2 - p.o. >= 2.000 m2	50	50	700	Z	50	R	700	5.2	3 G	3	B				
274	244	A0 Non-ferro-metaalfabrieken:															
274	244	A1 - p.c. < 1.000 t/j	100	100	300		30	R	300	4.2	1 G	2	B				
274	244	A2 - p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700	Z	50	R	700	5.2	2 G	3	B				
274	244	B0 Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.:															
274	244	B1 - p.o. < 2.000 m2	50	50	500		50	R	500	5.1	2 G	2	B				
274	244	B2 - p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000	Z	100	R	1000	5.3	3 G	3	B				
2751, 2752	2451, 2452	0 IJzer- en staalgieten/-smelten:															
2751, 2752	2451, 2452	1 - p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C	30	R	300	4.2	1 G	2	B				
2751, 2752	2451, 2452	2 - p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C Z	50	R	500	5.1	2 G	3	B	L			
2753, 2754	2453, 2454	0 Non-ferro-metaalgieten/-smelten:															
2753, 2754	2453, 2454	1 - p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C	30	R	300	4.2	1 G	2	B				
2753, 2754	2453, 2454	2 - p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C Z	50	R	500	5.1	2 G	3	B	L			
28	25	-															
28	25, 31	-															
281	251, 331	0 VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)															
281	251, 331	0 Constructiewerkplaatsen															
281	251, 331	1 - gesloten gebouw	30	30	100		30	100	3.2	2 G	2	B					
281	251, 331	1a - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50		10	50	3.1	1 G	1						
281	251, 331	2 - in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200		30	200	4.1	2 G	2	B					
281	251, 331	3 - in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300	Z	30	300	4.2	3 G	3	B					
2821	2529, 3311	0 Tank- en reservoirbouwbedrijven:															
2821	2529, 3311	1 - p.o. < 2.000 m2	30	50	300		30	R	300	4.2	2 G	2	B				
2821	2529, 3311	2 - p.o. >= 2.000 m2	50	100	500	Z	50	R	500	5.1	3 G	3	B				
2822, 2830	2521, 2530, 3311	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200		30	200	4.1	2 G	2	B					
284	255, 331	A Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200		30	200	4.1	1 G	2	B					
284	255, 331	B Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100		30	100	D	3.2	2 G	2	B				
284	255, 331	B1 Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50		10	50	D	3.1	1 G	2	B				
2851	2561, 3311	0 Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:															
2851	2561, 3311	1 - algemeen	50	50	100		50	100	3.2	2 G	2	B	L				
2851	2561, 3311	10 - stralen	30	200	200		30	200	D	4.1	2 G	2	B	L			
2851	2561, 3311	11 - metaalhard	30	50	100		50	100	D	3.2	1 G	2	B				
2851	2561, 3311	12 - lakspuiten en moffelen	100	30	100		50	R	100	D	3.2	2 G	2	B	L		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	2 B	L	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2 B	L	
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2 B	L	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2 B	L	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2 B	L	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2 B	L	
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	1 B	L	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G	2 B	L	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	2 B	L	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inbandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2 B	L	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2 B	L	
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	30	500	5.1	3 G	3 B	L	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2 B	L	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inbandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2 B	L	
29	27, 28, 33	-	-										
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:										
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	1 B	L	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1	3 G	2 B	L	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2	3 G	2 B	L	
30	26, 28, 33	-	-										
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-	-										
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1	1 G	2 B	L	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1	1 G	2 B	L	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1	2 G	2 B	L	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G	2 B	L	
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2	2 G	2 B	L	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6	2 G	3 B	L	
32	26, 33	-	-										
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1 B	L	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2 B	L	
33	26, 32, 33	-	-										
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-	-										
34	29	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven										
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1	3 G	2 B	L	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2	3 G	2 B	L	
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1	2 G	2 B	L	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1	2 G	2 B	L	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2		
35	30	-	-										
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1 B	L	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	1 B	L	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1	2 G	2 B	L	

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500 C Z	50	500	5.1	2 G	3 B		
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700	100 R	700	5.2	2 G	3 B		
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2	2 G	2 B		
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2	2 G	2 B		
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:										
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1	2 G	2 B		
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000 Z	100 R	1000	5.3	2 G	2 B		
354	309		Rijwiel- en motorrijwielbedrijven	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2 B		
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2 B		
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2 B		
361	9524	2	Meubelstofleerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1 B		
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
37	38	-											
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING										
371	383201		Metaal- en autoschredders	30	100	500 Z	30	500	5.1	2 G	3 B		
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:										
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2	2 G	2		
372	383202	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700	10	700	5.2	3 G	3		
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2	2 G	2		
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2	3 G	2 B		
40	35	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (elektrisch vermogen >= 50 MWe)										
40	35	A1	- kolengestook (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700 C Z	200	700	5.2	2 G	3 B	L	
40	35	A2	- oliegestook, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500 C Z	100	500	5.1	2 G	3 B	L	
40	35	A3	- gasgestook (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	100	100	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	3		
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6	1 P	3		
40	35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	2		
40	35	B0	bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:										
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slijb, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1	L	
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1	L	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1 B		
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1 B		
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2 B		
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2	1 P	2 B		
40	35	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500 C Z	50	500	5.1	1 P	2 B		
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2	1 P	1		
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500 C	200 R	500	5.1	1 P	2		
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelsstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P	2		
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		

SBI-1993	SBI-2008	nummers	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
40	35	F0	windmolens:											
40	35	F1	- wiek diameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P	2			
40	35	F2	- wiek diameter 30 m	0	0	200 C	50	200	4.1	1 P	2			
40	35	F3	- wiek diameter 50 m	0	0	300 C	50	300	4.2	1 P	3			
41	36	-	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER											
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:											
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50 C	1000 R	1000 D	5.3	1 G	2		L	
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2			
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1			
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2	1 P	2			
45	41, 42, 43	-	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID											
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B		
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B		
50	45, 47	-	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B		
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1			
5020.4	45204	A	Autoplaatswerken	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1			
5020.4	45204	B	Autobekleders	0	0	10	10	10	1	1 G	1			
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L	
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1			
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1			
505	473	0	Benzineservicestations:											
505	473	1	- met LPG > 1000 m³/jr	30	0	30	200 R	200	4.1	3 P	1	B		
505	473	2	- met LPG < 1000 m³/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B		
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B		
51	46	-	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2			
5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2	2 G	2			
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1			
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1			
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1			
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1			
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoilën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1			
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1			
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1			
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1			
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1			
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:											
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1			
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1			
5148.7	46499	3	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	10	0	30	500 V	500	5.1	2 G	1			
5148.7	46499	4	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	10	0	30	1000 V	1000	5.3	2 G	1			

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500	Z 100	500	5.1	3 G	3	B	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
5151.2	46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	L
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2	2 G	2		
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:										
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2	3 G	3	B	
5152.1	46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700	Z 10	700	5.2	3 G	3	B	
5152.2 / .3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
518	466	1	- machines voor de bouwrijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
601	491, 492	0	Spoorwegen:										
601	491, 492	1	- stations	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2	3 P	2		
601	491, 492	2	- rangeerterrinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2		
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	2		
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1		
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pipleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-											
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:										
6311.1	52241	1	- containers	0	10	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2	3 G	3	B	
6311.1	52241	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	1000 C	Z 50	1000	5.3	3 G	3	B	
6311.1	52241	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500 C	Z 100 R	500	5.1	3 G	3		

Bijlage 2

Maatvoering woonschepen

nr	adres	huisnr	Postcode	lengte	breedte	hoogte	wijkt af *
1	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	1	1171 PB	19,00	5,00	2,50	ja
2	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	3	1171 PB	18,00	5,50	5,50	ja
3	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	5	1171 PB	15,00	6,00	3,80	ja
4	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	7	1171 PB	18,00	6,00	5,00	ja
5	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	9	1171 PB	21,00	6,00	5,20	ja
6	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	11	1171 PB	22,00	5,50	5,20	ja
7	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	13	1171 PB	20,04	5,50	4,80	ja
8	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	15	1171 PB	18,00	5,00	4,20	ja
9	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	17	1171 PB	21,40	6,00	3,78	ja
10	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	19	1171 PB	24,00	6,90	6,50	ja
11	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	21	1171 PB	18,80	6,40	3,32	ja
12	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	23	1171 PB	14,00	5,00	3,20	ja
13	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	25	1171 PB	22,00	5,00	2,50	ja
14	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	27	1171 PB	16,66	5,50	3,50	ja
15	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	29	1171 PB	13,50	5,00	3,00	ja
16	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	31	1171 PB	19,00	5,00	3,50	ja
17	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	33	1171 PB	26,00	6,00	3,50	ja
18	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	35	1171 PB	21,30	6,20	3,85	ja
19	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	37	1171 PB	20,00	5,00	3,50	ja
20	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	39	1171 PB	14,50	6,00	4,40	ja
21	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	41	1171 PB	16,80	4,60	3,30	ja
22	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	43	1171 PB	11,15	4,45	2,55	ja
23	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	45	1171 PB	13,10	4,55	4,14	ja
24	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	47	1171 PB	12,50	4,50	4,80	ja
25	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	49	1171 PB	14,45	6,00	4,40	ja
26	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	51	1171 PB	10,96	4,57	3,50	ja
27	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	53	1171 PB	12,64	5,64	4,01	ja
28	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	55	1171 PB	12,00	6,00	2,50	ja
29	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	57	1171 PB	20,70	6,00	3,28	ja
30	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	59	1171 PB	14,00	6,00	4,09	ja
31	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	61	1171 PB	19,00	6,00	4,10	ja
32	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	63	1171 PB	19,50	5,50	3,80	ja
33	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	65	1171 PB	15,00	6,00	4,00	ja
34	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	67	1171 PB	17,80	5,80	4,75	ja
35	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	69	1171 PB	23,95	4,95	3,50	ja
36	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	71	1171 PB	15,00	5,00	4,00	ja
37	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	73	1171 PB	17,45	5,50	3,30	ja
38	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	75	1171 PB	18,00	5,00	3,50	ja
39	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	77	1171 PB	13,80	4,00	3,10	
40	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	79	1171 PB	22,04	5,04	3,50	ja
41	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	81	1171 PB	16,98	5,98	4,23	ja
42	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	83	1171 PB	21,00	6,00	4,23	ja
43	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	85	1171 PB	21,80	6,78	5,34	ja
44	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	87	1171 PB	16,00	4,40	3,00	ja
45	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	89	1171 PB	15,00	5,50	2,70	ja
46	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	91	1171 PB	15,00	5,50	3,50	ja
47	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	93	1171 PB	18,00	5,00	4,10	ja
48	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	95	1171 PB	15,00	5,00	5,00	ja
49	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	97	1171 PB	15,00	4,50	2,50	ja
50	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	99	1171 PB	19,55	4,15	3,40	
51	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	101	1171 PB	20,00	5,00	5,00	ja
52	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	103	1171 PB	18,00	5,00	4,50	ja
53	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	105	1171 PB	15,00	5,54	3,55	ja
54	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	107	1171 PB	15,00	6,00	3,90	ja
55	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	109	1171 PB	20,00	6,00	4,00	ja
56	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	111	1171 PB	15,00	5,00	3,50	ja
57	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	113	1171 PB	23,00	5,00	2,50	ja
58	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	115	1171 PB	20,00	5,00	4,20	ja
59	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	117	1171 PB	18,00	5,00	4,00	ja
60	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	119	1171 PB	20,00	6,00	4,23	ja
61	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	121	1171 PB	20,00	5,70	3,80	ja
62	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	123	1171 PB	19,50	6,30	4,23	ja
63	Ringvaart-Nieuwemeerdijk	125	1171 PB	15,00	5,00	2,50	ja
64	Ringvaart-Akerdijk	61	1171 PD	22,60	5,00	2,50	ja
65	Ringvaart-Akerdijk	59	1172 PD	16,40	4,28	4,20	ja
66	Ringvaart-Akerdijk	57	1173 PD	18,00	5,10	4,70	ja
67	Ringvaart-Akerdijk	55	1174 PD	18,00	5,00	5,20	ja
68	Ringvaart-Akerdijk	53	1175 PD	20,30	5,05	3,80	ja
69	Ringvaart-Akerdijk	51	1176 PD	20,00	5,00	2,50	ja
70	Ringvaart-Akerdijk	47	1177 PD	20,99	5,99	4,20	ja
71	Ringvaart-Akerdijk	45	1178 PD	21,00	6,00	4,23	ja
72	Ringvaart-Akerdijk	43	1179 PD	21,00	6,00	4,20	ja
73	Ringvaart-Akerdijk	39	1180 PD	14,00	6,00	4,10	ja
74	Ringvaart-Akerdijk	37	1181 PD	18,00	5,00	3,50	ja

***) standaardmaten woonschepen: hoogte 4,25 m, breedte 6,05 m en lengte 25 m**

Bijlage 3
Kaart DSO Quatrebras (blz. 63)

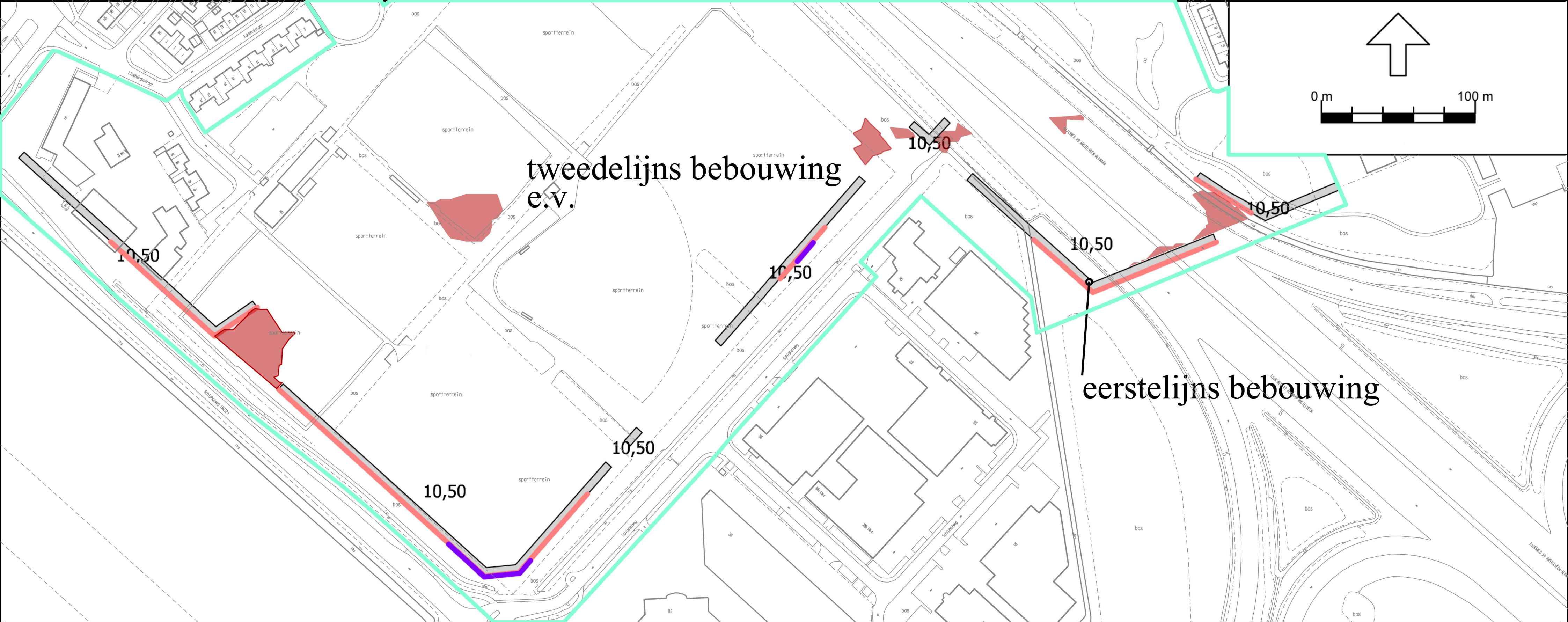
Randvoorwaarden bij de uitwerking van de bestemming



LEGENDA

- woonbuurt (bebouwing en straat)
- wonen tussen de bomen (bebouwing en straat)
- voorzieningen
- bedrijf-/kantoorzone
- accent
- mogelijke stapeling met max. aantal woonlagen
- front / voordeur
- toegangsweg
- toegangsweg indicatief (met max. aantal per zone)
- verbinding langzaam verkeer
- doorgang naar het park, zone groen ingericht
- randen, groen en water, aan achterzijde kavels
- water

Bijlage 4
Kaart Peutz (eerstelijns bebouwing)



Bijlage 4, figuur A
Akoestische maatregelen Schuilhoeve
 (toetspunt 5,0m)

Legenda

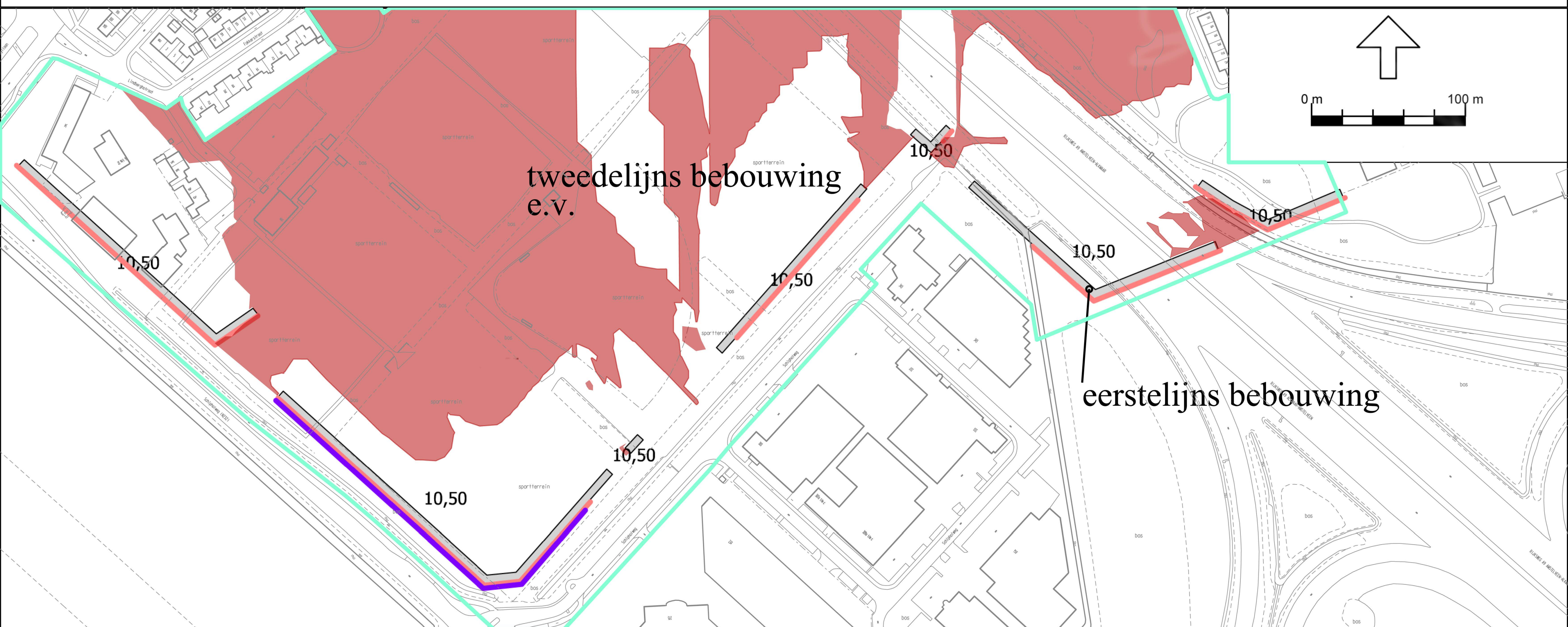
- = 56 dB(A)
- = 57 dB(A)
- = 56 dB(A)
- = begrenzing ontwikkeling Schuilhoeve

Maatregel

- balkons/ loggia's
- dove gevel
- balkons/ loggia's

1e/ 2e lijns bebouwing

- eerstelijnsbebouwing
- tweedelijnsbebouwing
- tweedelijnsbebouwing



Bijlage 4, figuur B
Akoestische maatregelen Schuilhoeve
 (toetspunt 7,5m)

Legenda

- = 56 dB(A)
- = 57 dB(A)
- = 56 dB(A)
- = begrenzing ontwikkeling Schuilhoeve

Maatregel

- balkons/ loggia's
- dove gevel
- balkons/ loggia's

1e/ 2e lijns bebouwing

- eerstelijnsbebouwing
- tweedelijnsbebouwing
- tweedelijnsbebouwing

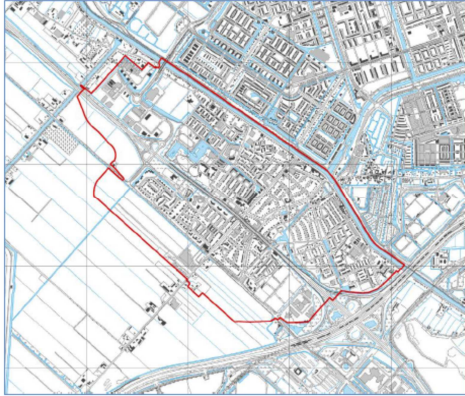
Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden-Oost'

behorend bij raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden-Oost'

1. Procedure
2. Zienswijze beoordeling
3. Ambtshalve voorstellen

1. Procedure

Het plangebied 'Badhoevedorp-Lijnden-Oost' wordt globaal begrensd door een kavelsloot circa 300 meter ten zuiden van de Schipholweg (N322) aan de zuidzijde, aan de noordzijde door de Ringvaart, aan de oostzijde door het knooppunt Badhoevedorp en aan de westzijde door de woningen aan de Hoofdvaart en het tracé van de omgelegde A9.



Begrenzing plangebied Badhoevedorp Lijnden-Oost

Het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden-Oost' heeft als ontwerp vanaf 28 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage ligging bestond de mogelijkheid ten aanzien van het plan zienswijzen kenbaar te maken bij de raad. Hiervan is gebruik gemaakt door:

1. W. Visser
2. L.P. Boon
3. H.N. Franzen
4. K. Boerstra, namens VvE Zuiderbogen – Gebouw I
5. J. Doorenbosch, namens VvE Zuiderbogen
6. Waternet
7. GroepsCare B.V.
8. R. Veenendaal en D. Vringer
9. Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland
10. Schiphol Group en KLM
11. H. Toussaint
12. W. Tensen
13. A.A.M. Pouw
14. Mr. P.H. Revermann namens KDV Haarlemmermeer B.V.
15. Voogd Makelaardij namens W.H. van Moort
16. Mr. P.H. Revermann namens Kennemerland Beheer B.V. en Lake Property B.V.
17. J.A.M.M. Gloudemans
18. Splat B.V. namens J. Groenewoud
19. Van Schie Advocatuur namens Chipshol Holding B.V.
20. V. Haaker
21. Ing. F.P. Tolsma
22. R. Relander
23. C.G. Verweij
24. W. Hofboer
25. Arag Rechtsbijstand namens P. Zantman
26. A. Seelemann

27. R. Hermans namens zwemschool De Vogel
28. Tyndale Theological Seminary
29. Omwonenden Meidoornweg 2
30. Buurtvereniging Nieuwe Meer
31. Delta Lloyd Vastgoed Kantoren B.V.
32. Stadsregio Amsterdam
33. Kerkenraad van de Protestantse Kerk Badhoevedorp-Lijnden
34. Tennisvereniging Badhoevedorp
35. Syntrus Achmea Real Estate & Finance
36. E.C. de Jong – Den Ouden
37. C.R. Koebrugge namens directie Dellaertstaete B.V.
38. Gaastra advocaten namens A.R. Hooning-Bos
39. Schenkeveld advocaten namens mr. A.H.J. Dunselman, curator Heddes Vastgoed B.V.
40. Vereniging Woonschepen Overleg Osdorp Slotervaart
41. Badhoevebuurt C.V., namens deze Ontwikkelingsbedrijf Het Dorp B.V.
42. Corendon
43. Bewonerscomité Schipholweg (Badhoevedorp Zuid)
44. C. Mul
45. Van den Kommer Legal namens Huidekoper BV
46. Beheerstichting scoutingvereniging Lady Baden Powell
47. Dorpsraad Badhoevedorp
48. NautaDutilh namens Jack Amsterdam B.V.
49. Omwonenden Groene Zoom
50. H.C. Bitter
51. R. Bassant
52. J. van den Kamp
53. T.H. Wanamarta
54. N. van Driel
55. Fam. Doets
56. A. Groenenberg
57. F. Tijssen
58. Fam. Bohnenn
59. M. van Neijenhoff
60. L. Paternotte
61. S. Peters
62. P. Griepink
63. J.H. Blokdijk en E.J.M. Blokdijk-Amende
64. P.J. Stebler
65. T.van Gorkom
66. R.G. Schönhage
67. Fam. Huisman
68. J.C.H. Barens
69. R.E. Strating
70. Fam. Loogman
71. P. Schönhage
72. Gasunie
73. J. Janssen namens Belos B.V.
74. J. Bergisch, E.A. Fajdherbe, F. Haaker
75. J.A. Jacobse
76. P. Kok

- 77. A.W. Sakkers-Sammels
- 78. A.J. Hartstra
- 79. A.Rai (buiten de termijn)
- 80. SADC (buiten de termijn)

De zienswijzen 1 t/m 78 zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk. De zienswijzen zijn bijgevoegd.

2. Zienswijzen beoordeling

De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien.

Zienswijze 1 W. Visser

Verzocht om een aanbouw van 2 tot 2,5 meter aan de zijkant van de woning mogelijk te maken ten behoeve van een liftschaft. Wat de door de gemeente aangedragen stedenbouwkundige argumenten betreft, wordt aangegeven dat de zijgevel niet zal grenzen aan openbaar gebied. Daarnaast wordt verwezen naar al gerealiseerde uitbouwen die vergelijkbaar zijn.

Reactie

Gezien het feit dat de aanbouw slechts beperkt (2,5 meter) naar de openbare weg zijde reikt en het feit dat er soortgelijke aanbouwen zijn die binnen Badhoevedorp al gerealiseerd zijn, heeft er toe geleid dat het bestemmingsplan op dit punt aangepast wordt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De verbeelding is aangepast zodat de aanbouw aan de zijkant mogelijk is.

Zienswijze 2 L.P. Boon

- a. *Het nummer van de leegstaande ruimte is Franklinstraat 105 in plaats van 45, dit staat niet correct in de toelichting van het bestemmingsplan.*
- b. *Verzocht wordt om deze leegstaande ruimte niet voor wonen te bestemmen, maar alleen voor zorg.*
- c. *Bezwaar wordt gemaakt tegen het vervallen van de leeftijdsgrens van 65+.*

Reactie

- a. De tekst van de toelichting is aangepast.
- b. Het bestemmingsplan maakt zowel wonen als maatschappelijke functies mogelijk. Dit geeft meer gebruiksmogelijkheden voor de eigenaar om de al jaren leegstaande ruimte te benutten. Een dergelijke invulling wordt ruimtelijk aanvaardbaar gevonden.
- c. Een leeftijdsgrens komt niet meer voor in het bestemmingsplan omdat dit niet in overeenstemming is met de Wet ruimtelijke ordening. Langs privaatrechtelijke weg kan een leeftijdsgrens wel vastgelegd worden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor punt a. De tekst van de toelichting is aangepast.

Zienswijze 3 H.N. Franzen

De inhoud van deze zienswijze komt overeen met zienswijze 2a.

Reactie
Zie onder 2.

Conclusie
Zie onder 2.

Zienswijze 4 K. Boerstra, namens VvE Zuiderbogen – Gebouw I

De inhoud van deze zienswijze komt overeen met zienswijze 2a.

Reactie
Zie onder 2.

Conclusie
Zie onder 2.

Zienswijze 5 J. Doorenbosch, namens VvE Zuiderbogen

De inhoud van de zienswijze komt overeen met zienswijze 2.

Reactie
Zie onder 2.

Conclusie
Zie onder 2.

Zienswijze 6 Waternet

- a. *Gevraagd wordt om in de regels van artikel 38, b een aantal ondergrondse WRK leidingen toe te voegen.*
- b. *Gevraagd wordt om de bedoelde ondergrondse WRK leidingen ook op de verbeelding weer te geven.*

Reactie

- a. De door reclamant bedoelde leidingen worden in artikel 38 van de planregels opgenomen. Dit gebeurt overigens enkel voor leidingen met een diameter groter dan 300 mm.
- b. Zoals hiervoor is aangegeven, worden leidingen met een diameter kleiner dan 300 mm niet in het plan opgenomen. Reden hiervoor is dat dergelijke leidingen, planologisch gezien, niet relevant worden geacht. De belemmeringstrook van de in het plan opgenomen waterleidingen is conform de landelijke standaard. Deze standaard is 2 x 5 meter voor PWN leidingen en 2 x 10 meter voor WRK leidingen. Aan het verzoek om een strook van 2 x 15 meter op te nemen voor de WRK leidingen wordt niet tegemoet gekomen. Wel wordt de verbeelding aangepast om de leidingen direct op de verbeelding zichtbaar te maken door een figuur.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor wat betreft punt b. De verbeelding wordt aangepast om de leidingen direct op de verbeelding zichtbaar te maken door een figuur.

Zienswijze 7 GroepsCare B.V.

- a. *Verzocht wordt om medewerking aan de bouw van een gezondheidscentrum aan de Snelliuslaan, naast het te bouwen dorpshuis. Gesteld wordt dat er voldoende ruimte aanwezig is en dat er geen verkeershinder voor de omgeving zal optreden.*

- b. *Indien vestiging van een gezondheidscentrum op de beoogde plaats niet wenselijk is, wordt verzocht om in overleg om te bezien op welke locatie in Badhoevedorp wel medewerking gegeven kan worden aan de bouw van een gezondheidscentrum.*

Reactie

- a. Er is geen aanleiding om het eerdere standpunt te herzien. Er wordt geen ruimte gezien voor de bouw van een gezondheidscentrum aan de Snelliuslaan naast het te bouwen dorps huis.
- b. Reclamant wordt geadviseerd om een makelaar in de hand te nemen voor het zoeken naar een geschikt pand of een geschikte locatie voor de realisatie van een gezondheidscentrum.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8 R. Veenendaal en D. Vringer

- a. *Gesteld wordt dat afgeweken wordt van de beleidsregels 'Afwijking bestemmingsplan 2012'.*
- b. *Realiseren van een zijaanbouw op de begane grond is niet meer mogelijk. Volgens het Bor ligt de zijaanbouw op het achtererfgebied er is er wel de mogelijkheid om vergunningsvrij te bouwen. De dakopbouw op de zijaanbouw van de begane grond is niet te realiseren volgens het bestemmingsplan, maar wel volgens de 'Beleidsregels afwijking bestemmingsplannen 2012. Voorbeelden zijn Fazantstraat 31, 33 en 41.*
- c. *Naast de woning mag niet hoger gebouwd worden dan 3 meter buiten het bouwblok. Volgens het huidige bestemmingsplan mag tot een goothoogte van 6 meter gebouwd worden. Er kan daardoor minder ruimte op de eerste verdieping gecreëerd worden. De oudere woningen voldoen niet aan de eisen van nu, bij renovatie kan wel de begane grond maar niet de verdieping aangepakt worden.*
- d. *Door de beperkte mogelijkheden wordt de waarde van de huizen minder en ook de aantrekkelijkheid voor het renoveren van de woningen.*
- e. *Door de beperkingen in het bestemmingsplan kunnen huiseigenaren planschade indienen.*
- f. *Beroep wordt gedaan op het gelijkheidsbeginsel. Op Fazantstraat 41 is een compleet nieuw huis gebouwd. Op Fazantstraat 31 en 33 is een verbouwing gerealiseerd die reclamant ook wil uitvoeren.*
- g. *Beroep wordt gedaan op het vertrouwensbeginsel.*

Reactie

- a. Voor het oude tuindorp van Badhoevedorp is ervoor gekozen om de bestemming Tuin op te nemen tot aan het verlengde van de achtergevellijn van de woningen, tenzij al sprake is van een aanbouw in de zijtuin. Belangrijke reden hiervoor is dat de bestaande bebouwing en de situering daarvan, in een ruime groene setting, van grote stedenbouwkundige waarde worden geacht. De regeling was erop gericht om te voorkomen dat de zijkanten teveel dichtgebouwd worden. Zoals in de reactie onder 22 nader is aangegeven, bestaat aanleiding om deze regeling enigszins aan te passen. Door de bestemmingsgrens van Tuin te leggen op 4 meter achter de voorgevelrooilijn, wordt ook tegemoet gekomen aan de bezwaren van reclamant. Anders dan reclamant stelt, was de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling niet in strijd met de genoemde beleidsregels. In artikel 3.1.2 sub a onder i van deze beleidsregels staat immers dat enkel kan worden afgeweken indien het bestemmingsplan de bebouwing toestaat, wat hier niet het geval was.
- b. De in het plan opgenomen regeling wordt aangepast, zodat het plan de mogelijkheid biedt om in de zijtuin een aanbouw te realiseren. Het wordt onwenselijk gevonden dat een dergelijke aanbouw teveel aan de voorkant gerealiseerd wordt, zodat tot 4 meter achter de voorgevelrooilijn een bestemming Tuin is gelegd. Indien reclamant toch op deze gronden een aanbouw wil realiseren,

dient hiervoor eerst een aparte vergunning aangevraagd en verleend te worden (ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo). Ten aanzien van de mogelijkheden voor een dakopbouw wordt verwezen naar de maximale bouwhoogte die in zowel het bestemmingsplan als in de beleidsregels staat.

- c. Met de aanpassing van de bestemming en de regeling in de artikelen 31.2 en 31.3 van de planregels, wordt aan dit bezwaar tegemoet gekomen.
- d. De mogelijkheden om aan- en uitbouwen te realiseren worden vergroot. Met de thans voorgestelde regeling biedt het plan meer ruimte om de woningen te renoveren, door bijvoorbeeld meer voorzieningen op de begane grond te realiseren (slaapkamer, badkamer e.d.). Dit komt ten goede aan de waarde van de woningen.
- e. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen beperkingen zijn aangepast. Indien reclamant van mening is dat hij planschade lijdt, dan kan hij na inwerkingtreding van het plan om een tegemoetkoming van planschade verzoeken.
- f. Het beroep op het gelijkheidsbeginsel is één van de redenen om het plan aan te passen.
- g. De door reclamant genoemde punten geven geen aanleiding om het beroep op het vertrouwensbeginsel te honoreren.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De regeling wordt aangepast zodat het mogelijk is in de zijtuin een aanbouw te realiseren.

Zienswijze 9 Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland

Geconstateerd wordt dat de opmerkingen van Rijkswaterstaat op het Groenstructuurplan niet zijn verwerkt.

Reactie

Het verwerken van de opmerkingen van Rijkswaterstaat is gecombineerd met het verwerken van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen. Rijkswaterstaat is hiervan in kennis gesteld. De opmerkingen van Rijkswaterstaat gaan over de tekeningen en de tekst. Deze zijn voor het grootste deel overgenomen en verwerkt in het Groenstructuurplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 10 Schiphol Group en KLM

De zienswijze van Schiphol en KLM is gericht op het aspect industrielawaai (proefdraaien van vliegtuigen) en op het aspect grondgeluid.

- a. *De beoogde woningbouwontwikkeling op de locatie Schuilhoeve mag op geen enkele wijze ten koste gaan van de operatie van de luchtvaartsector. Reclamant stelt als randvoorwaarde dat deze garantie voor de luchtvaartsector bestuurlijk en juridisch wordt verankerd.*
- b. *Het zuidelijke deel van den nieuwbouwlocatie Schuilhoeve ondervindt een geluidbelasting vanwege het proefdraaien van vliegtuigen op Schiphol-Oost van meer dan 55 dB(A) etmaalwaarde. Op basis van de Wet geluidhinder kan ten opzichte van de geldende grenswaarde van 50 dB(A) ontheffing worden verleend tot maximaal 55 dB(A). Voor Schuilhoeve wordt voorzien om een min of meer gesloten eerstelijnsbebouwing te realiseren die wat hoger is dan de achterliggende bebouwing, die daardoor dan wordt afgeschermd. Voor de te hoog belaste gevels (voornamelijk in de eerstelijnsbebouwing) geeft het plan een viertal mogelijke oplossingen: a) realiseren als 'dove' gevel; b) toepassen van een glazen voorzetgevel; c) ruimtes bestemmen als niet-geluidsgevoelig; d) aanbrengen van balkons/loggia's ('gevelstructuur-correctie'). Maatregelen genoemd onder a) en b) zijn onomstreden (vanuit de wetgeving en jurisprudentie). Maatregelen genoemd onder c) zijn mogelijk in strijd met de wetgeving; onduidelijk is of de toelaatbare*

gevelbelasting afhankelijk is van de status van de achterliggende ruimte(n). De maatregel genoemd onder d) is naar het inzicht van KLM/AAS voor wat betreft de toepassing op industrielawaai een novum. Reclamanten onderschrijven de onderbouwing van deze benadering, maar achten het twijfelachtig of zo een benadering bij een eventuele toetsing door de rechter stand zou houden, omdat het (te) sterk gebonden is aan een specifiek beoordelingspunt op een gevel en niet op het gehele gevelvlak. Het is ook de vraag of het geveldeel naast het balkon/loggia dat als dove gevel gezien zou moeten/mogen worden en of zo een 'gefragmenteerde' benadering van een gevel toelaatbaar is binnen het wettelijke kader. Voor zover de provincie Noord-Holland als andere vergunningverlener voor het proefdraigeluid over enige tijd bij vergunningverlening op dit punt een andere opvatting c.q. interpretatie van de wet zou hebben dan de gemeente Haarlemmermeer nu heeft inzake het bestemmingsplan, is er dan sprake van onvergundbaarheid van het proefdraigeluid. Daarmee zou de operatie van KLM en andere luchtvaartpartijen op het spel komen te staan. Vastgesteld moet worden dat de gemeente haar beoordeling van de situatie in het plangebied voor wat betreft het proefdraigeluid uitsluitend baseert op het gemiddelde geluidniveau. Strikt vanuit de Wet geluidhinder volstaat dat; echter voor de vereiste bredere afweging in het kader van de Wro is ook aandacht voor de maximale c.q. piekgeluidniveaus noodzakelijk.

- c. Uit de nota van toelichting bij de 5^e tranche Crisis- en herstelwet blijkt dat deze uitsluitend betrekking heeft op wegverkeer c.q. omlegging van de A9. Het onderwerp Industrielawaai wordt daarin niet benoemd. Daarmee rijst de vraag of toepassing van de Chw op het proefdraigeluid wel legitiem is.
- d. Toepassing van de Chw vergt de opstelling van een gebiedsontwikkelingsplan (Gop). Er wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan ingegaan op de gebiedsontwikkeling in samenhang met de Chw. Naar het inzicht van reclamanten kwalificeert zich dat echter niet als een volwaardig Gop, en wordt ook niet voldaan aan alle eisen die de Chw expliciet aan een Gop stelt.
- e. Reclamanten stellen vast dat de samenhang tussen de Chw en de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) gebrekkig lijkt te zijn. Wanneer binnen de komende 10 jaar (looptijd Chw-projecten) een vergunning revisie voor KLM en/of AAS aan de orde is (wat te verwachten is) zal blijken dat de Wabo (en achterliggend de Wet geluidhinder) geen mogelijkheid biedt voor een tijdelijke overschrijding als gevolg van de toepassing van de Chw. Dan is er een serieus obstakel voor vergunningverlening, waardoor de continuïteit van de operatie van KLM en andere luchtvaartpartijen op het spel zou komen te staan.
- f. Ook zijn reclamanten van mening dat onvoldoende is uitgewerkt hoe de uiteindelijke situatie eruit komt te zien indien de eerstelijnsbebouwing (onverhoopt) niet gerealiseerd wordt. In de toelichting wordt slechts vermeld dat de gemeente in dat geval verantwoordelijk is voor de realisatie van een oplossing. Welke oplossingen daarbij voorhanden zijn, en of die oplossingen technisch en financieel haalbaar zijn, alsook stedenbouwkundig inpasbaar, blijft onduidelijk.
- g. Reclamanten stellen vast dat de in acht te nemen randvoorwaarden bij de realisatie van woningen in het gebied dat meer dan 55dB(A) ondervindt vanwege het proefdraigeluid (dove gevels, voorzetgevels, gevelstructuur) niet hun weerslag hebben gevonden in de planregels. Reclamanten wijzen er hierbij op dat nadat een plan onherroepelijk is geworden de aan dat plan ten grondslag liggende onderzoeken geen rol meer spelen; slechts de planregels moeten dan worden nageleefd. Daarmee is het een noodzakelijke voorwaarde dat de eisen vanuit het geluidaspect expliciet en op niet mis te verstane wijze worden geborgd in de planregels.
- h. Reclamanten stellen vast dat er geen ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage is gelegd. Wat wel bekend is gemaakt is een ontwerpbesluit voor vaststelling hogere waarde Wgh voor een zeer beperkt deel van het plangebied ("enkele bestaande en nieuwe woningen en twee kinderdagverblijven"). Een overeenkomstig ontwerpbesluit voor belangrijke gebieden van het plan, waarvoor een directe bouwtitel geldt zoals Lijnden Q4, Quatrebras-Noord, ANWB-gebied, et cetera) is niet bekend gemaakt en ter inzage

- gelegd. Een aangereikt ontwerpbesluit hierover bevat geen hogere waarden voor het gebiedje Lindenhof (Vlierstraat / Windestraat) en nog enkele kleinere projecten met een directe bouwtitel.*
- i. Het ontwerpbestemmingsplan geeft een directe bouwtitel voor de bouw van een complex van 20 appartementen aan de Vlierstraat/Windestraat. Reclamanten stellen vast dat deze woningen gepland zijn in een gebied met een geluidbelasting hoger dan 55 dB(A) vanwege industrielawaai. De planregels omvatten niet de randvoorwaarden die in acht genomen moeten worden (dove gevel, voorzetscherm, gevelstructuur) om te voldoen aan de wettelijke regels. Ook ontbreekt deze locatie in de onderliggende onderzoeken, zodat niet voldaan is aan de onderzoekplicht.*
 - j. Voor wat betreft het aspect grondgeluid gaan reclamanten ervan uit dat de gemeente Haarlemmermeer altijd verantwoordelijk is voor eventueel optredende hindersituaties in het gebied Schuilhoeve als gevolg van het grondgeluid, en dientengevolge voor het nemen van eventueel noodzakelijke geluid-mitigerende maatregelen. De luchtvaartsector heeft in dat geval dus geen enkele verantwoordelijkheid.*

Reactie

- a. De gemeente is bekend met de geluidsbelastende aspecten die bij de locatie aan de orde zijn. Ze is van mening dat er echter adequate maatregelen mogelijk zijn om deze aspecten zodanig te beheersen (zie antwoord ook verdere beantwoording van deze zienswijze) dat een aanvaardbaar woonmilieu ontstaat en ook de bestaande woonbebouwing beter wordt afgeschermd. Met dit bestemmingsplan worden de noodzakelijke maatregelen juridisch geborgd. Met de maatregelen ontstaat ook de situatie dat er geen risico is dat de operatie op de luchthaven in feitelijke en formele zin wordt beperkt.
- b. In de zienswijze worden vier mogelijke maatregelen vermeld. De maatregelen 'dove gevel' en glazen voorzetgevel (vliesgevel) worden als algemeen wettelijk geaccepteerd beschouwd. De ruimtes bestemmen als niet geluidsgevoelige bestemming is een overweging die in het onderzoek bij het bestemmingsplan is genoemd. Deze maatregel zal voornamelijk toepasbaar zijn bij zolderverdiepingen. Handhaving van deze maatregel in de praktijk zal op problemen stuiten. Om voorgaande redenen zal deze maatregel niet worden benut. In het geval van zolderverdiepingen zal bij een geluidsbelasting hoger dan 55 dB(A) in het geval dat maatregel d) niet mogelijk is (aanbrengen balkon/loggia) gekozen worden voor het toepassen van een dove gevel. *Met name bij zolderverdiepingen zal het probleem van spuien opgevangen worden door spuien via ramen aan de achterzijde van de woning. Daar mag een geluidsbelasting ≤ 55 dB(A) worden verwacht. Tevens worden kanttekeningen geplaatst bij het 'opsplitsen' van de gevel ten aanzien van het naleven van de geluidsnormering. Het toepassen van een balkonconstructie als afscherming van de gevel zal er in een aantal gevallen niet toe leiden dat de gehele gevel wordt afgeschermd. Indien voor die overige delen van de gevel, niet zijnde ramen of deuren, sprake is van een geluidsbelasting > 55 dB(A) is sprake van een overschrijding van de geluidsnormering. Indien hiervan sprake is, kan er voor gekozen worden om geen balkons toe te passen maar de gehele gevel af te schermen. Het betreft hierbij vooral situaties vanaf 7,5 meter en hoger, zoals blijkt uit het akoestisch rapport. Echter, ten aanzien van de opmerking over het opsplitsen van de gevel (of dove gevel) kan worden opgemerkt dat dit zal worden toegepast bij de eerstelijns-bebouwing gelet op de aanwezigheid van deuren in de voorgevels (zuidzijde). De geluidsbelasting industrielawaai op de begane grond is namelijk ≤ 55 dB(A). Gewezen wordt op een bouwbrief van de gemeente Amsterdam waarin haar beleid in deze is verwoord. Hierin wordt het onderbreken van een dove gevel met afschermende maatregelen, dus het opsplitsen van de gevel mogelijk geacht. Zie kader.

Combinatie dove gevel en geluidwerend scherm

De definitie in de Wgh laat impliciet toe om een dove gevel te onderbreken met geluidwerende scherm delen. Het is echter niet de bedoeling van wetgever om dit onbeperkt te doen. De gemeente Amsterdam wil het aantal mogelijkheden voor onderbreking daarom beperken tot balkons, loggia's en serres.

Een uitzondering op deze regel is als geluidwerende schermen of dove gevels per hele verdieping toegepast worden en er per verdieping een andere geveloplossing wordt toegepast. Bijvoorbeeld als hoge, zwaar belaste woon etages worden gebouwd met een dove gevel en lager gelegen, minder zwaar belaste verdiepingen worden gebouwd met geluidwerende schermen er voor.

Verder is een andere geveloplossing mogelijk bij hoeken in de gevel. Voor alle duidelijkheid: het toepassen van hier en daar schermen voor uitsluitend ramen of deuren in een verder als doof uitgevoerde gevel, wordt niet toelaatbaar geacht.

De definitie gevel in de Wet geluidhinder spreekt van een bouwkundige constructie die een ruimte scheidt van de buitenlucht. Er wordt dus niet over een gehele woning gesproken maar een scheiding op ruimte-niveau. Dit maakt het mogelijk om een 'dove gevel' (waar in de definitie verwezen wordt naar de 'gevel') per verdieping slaag te beschouwen. Gelet op het voorgaande wordt opdeling van een gevel in verdiepingen voor de toepassing van maatregelen per verdieping mogelijk geacht. Ook wordt hierdoor de 'gefragmenteerde' benadering van de gevel als toelaatbaar beschouwd.

* Bij de toepassing van een vliesgevel wordt de achterliggende gevel als de te toetsen gevel beschouwd. De vliesgevel wordt als dove gevel aangemerkt. De geluidsbelasting op de vliesgevel wordt dan ook niet getoetst in het kader van de Wet geluidhinder.

Door reclamanten wordt tevens als risico genoemd de interpretatie van de gevelmaatregelen en de Wgh door de provincie in de hoedanigheid van vergunningverlener. Indien de maatregelen in het kader van de bestemmingsplanprocedure worden vastgesteld, kan hieraan rechtskracht aan worden ontleend. De achterliggende redenen voor het toepassen van de maatregelen zijn uitvoerig beschreven. Tevens worden op basis van de toepassing van maatregelen Hogere waarden vastgesteld. Dit worden wettelijke toetspunten. Een andere interpretatie van de 'geldigheid' van de maatregelen zou inhouden dat de Hogere waarden niet hoeven te worden gerespecteerd. Dat is echter niet het geval. Door de provincie is vooralsnog geen commentaar gegeven op de voorgestelde maatregelen en werkwijze.

Een andere interpretatie achteraf lijkt dan ook niet aan de orde. Ook wordt de mening dat hierdoor onvergundheid van het proefdraaigeluid ontstaat niet gedeeld. De provincie is gekend in de onderzoeken voor industrielawaai, de maatregelen ten aanzien van gevelstructuurcorrectie en het bestemmingsplan (via overleg en door toezending van het bestemmingsplan). De provincie heeft geen opmerkingen gemaakt, daarmee worden de maatregelen als onderschreven geacht.

- c. De Nota van Toelichting op de 5e tranche van de Crisis- en herstelwet gaat, gelijk zoals reclamant stelt, enkel in op de milieu- en leefbaarheidsproblemen vanwege de bestaande A9. Hoewel het onderwerp industrielawaai in de nota van toelichting niet expliciet aan de orde komt, blijkt uit de gemeentelijke aanvraag om delen van Badhoevedorp als ontwikkelingsgebied aan te wijzen duidelijk dat het aspect industrielawaai (brief met kenmerk 12.0050204\pe) hiervoor mede bepalend was. Los daarvan dient bij de aanwijzing als ontwikkelingsgebied te worden aangegeven waarom dat met het oog op het versterken van de duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van dat gebied bijzonder aangewezen is. Deze onderbouwing is in de nota van toelichting voor Badhoevedorp gegeven, niet is vereist dat daarbij ook alle problematiek qua milieugebruiksruimte uitdrukkelijk is benoemd. Daarvoor is nu juist het gebiedsontwikkelingsplan zelf bedoeld.

Omdat de betreffende delen van Badhoevedorp thans zijn opgenomen in het besluit van de minister / de 5e tranche, is voldaan aan het bepaalde in artikel 2.2 van de Chw. Daarmee staat vast dat de Crisis- en herstelwet toegepast kan worden op de geluidsbelasting veroorzaakt door Schiphol.

- d. Een gebiedsontwikkelingsplan (ook; 'bestemmingsplan-plus') dient inhoudelijk in ieder geval de beschrijving van de volgende elementen te bevatten (art. 2.3 lid 2); (milieu)maatregelen, projecten en werken, (compenserende) maatregelen, projecten en werken; fasering en koppeling (zo nodig);

financiële en beleidsmatige verantwoording en monitoringstijdstippen. Deze elementen komen allen terug in het hoofdstuk 'Toepassing crisis- en herstelwet'. Dit hoofdstuk in de toelichting wordt ter verduidelijking op een aantal punten aangevuld.

- e. In de zienswijze wordt gesteld dat de afstemming tussen Chw en Wabo gebrekkig lijkt te zijn. Men doelt waarschijnlijk op de mogelijkheid om met de Chw 10 jaar af te wijken van de geldende geluidsnormering. Men twijfelt of deze 'overschrijding' ook mogelijk is in het kader van de Wabo. In het geval van de Wabo hebben we het over de Omgevingsvergunning (Wet milieubeheer). Een aanvraag om een omgevingsvergunning zal aan het bestemmingsplan en de daarin opgenomen tijdelijke afwijkende geluidsnormen worden getoetst. Dit betekent dat de geluidsnormering die hier in is opgenomen ter plaatse van nieuw te realiseren woningbouw tijdelijk afwijkt. Overigens is er in de Crisis- en herstelwet en het daarop gebaseerde uitvoeringsbesluit een mogelijkheid opgenomen om tijdelijk af te wijken (10 jaar) van geldende regelgeving waaronder de WABO en Wgh. Dit is ook door het ministerie van I&M bevestigd met navolgende tekst: "In het uitvoeringsbesluit Chw is geregeld dat voor de uitvoering van maatregelen of werken van het gebiedsontwikkelingsplan afgeweken kan worden van hoofdstuk 5 en 6 van de wet Geluidhinder voor zover de betrokken bepalingen een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting inhouden. Dat betekent indirect dat ook van de Wabo 2.14 afgeweken kan worden. Bij de AMvB behorend bij de permanente Chw wordt dit zekerheidshalve expliciet geregeld. De bedoeling is dat deze AMvB voor het zomerreces ter inzage ligt in de Tweede Kamer."
- f. De onderbouwing van ontwikkellocatie Schuilhoeve voorziet in eerstelijns bebouwing om het achterliggende gebied voor industriegeluid af te schermen. In paragraaf 6.5.3 van de plantoelichting is aangegeven dat de mogelijkheid bestaat om een tijdelijke afscherming te realiseren, bijvoorbeeld in de vorm van een gebouwd scherm of een grondwal. De plantoelichting biedt daarmee voldoende inzicht in een alternatieve oplossing indien de eerstelijns bebouwing onverhoopt niet gerealiseerd wordt.
- Indien na de periode van het gebiedsontwikkelingsplan er woningen dreigen te zijn die een te hoge geluidsbelasting hebben omdat (een deel van) de eerstelijnsbebouwing niet gerealiseerd is dan dienen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het realiseren van een geluidswal of een geluidsscherm zijn voorbeelden van zo mogelijk tijdelijke oplossingen die dan beschikbaar zijn. In de grondexploitatie wordt met een dergelijk scenario rekening gehouden in het kader van risicomanagement.
- De plantoelichting biedt daarmee voldoende inzicht in een alternatieve oplossing indien de eerstelijns bebouwing onverhoopt niet gerealiseerd wordt. Wel wordt in het plan een fasering opgenomen die duidelijk maakt wanneer de eerstelijns bebouwing of een alternatieve (al of niet tijdelijke) oplossing uiterlijk gerealiseerd dient te zijn.
- g. De planregels zijn aangepast om het geluidaspect nog beter te borgen. In artikel 46.1 sub d onder 5 is de hoogte van de eerstelijnsbebouwing verzekerd, terwijl in hetzelfde artikel onder 14 is aangegeven dat de maatregelen uit de Peutz notitie gerealiseerd zullen moeten worden.
- h. De zienswijze wordt ongegrond geacht. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden voor het bestemmingsplan Badhoevedorp - Lijnden-Oost is wel degelijk gepubliceerd op de gebruikelijke wijze (Informeel d.d. 27 februari 2013). Voor de betreffende delen zijn wel degelijk hogere grenswaarden (industrielawaai en wegverkeerslawaai) vastgesteld en ter inzage gelegd.
- i. De zienswijze wordt gegrond geacht. Er ontbreekt inderdaad een hogere grenswaarde voor de Windestraat/Vlierstraat, een geluidsonderzoek en een beschrijving van de randvoorwaarden (dove gevel, voorzetscherm, gevelstructuur) om aan de wettelijke vereisten te kunnen voldoen. Er is echter vanuit gegaan dat in het kader van de Wabo-procedure (dat voor dit plan wordt gevolgd) deze onderdelen (middels de akoestische onderbouwing en een ontwerpbesluit hogere grenswaarde) ter inzage zijn gelegd. Gezien de vertraging van deze Wabo-procedure is dit niet voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Badhoevedorp-Lijnden-Oost gelukt. Het initiatief zal in het definitieve besluit hogere grenswaarden voor het bestemmingsplan Badhoevedorp-Lijnden-Oost worden opgenomen (tezamen met het voor dit initiatief uitgevoerde

geluidsonderzoek en bijbehorende maatregelen). De hogere waarde voor het appartementengebouw Vlierstraat/Windestraat wordt alsnog vastgesteld in het kader van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zullen eventuele noodzakelijke maatregelen (o.a. industrielaawaai) worden vermeld.

- * Ten aanzien van de benodigde afscherpende maatregelen om de geluidsbelasting terug te brengen tot een gevelbelasting van 55 dB(A), waarbij hogere waarde kan worden verleend dient het volgende te worden opgemerkt. De geluidscontouren weergegeven in het Peutz rapport zijn, met uitzondering van de eerstelijns bebouwing, poldercontouren. Dit betekent dat er geen verdere afscherming is berekend door de aanwezigheid van bebouwing. De onderlinge afscherming tussen de gebouwen zal, afhankelijk van de oriëntering van de bewuste woning, bijdragen tot een verlaging van de gevelbelasting (vooral op hoogte toetspunten tot 5 meter). Hierbij zal ook enige reflectie optreden die het afscherpend effect deels zal verkleinen. Desondanks zal er sprake zijn van een relevante afscherming. De hier weergegeven contouren kunnen dan ook als 'worst-case-scenario' worden aangemerkt.
- j. De gemeente wil haar inwoners altijd een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving bieden en voelt zich daar dan ook verantwoordelijk voor. Gesteld wordt dat informatievoorziening essentieel is in dit verband. De gemeente zal toekomstige bewoners actief informeren over dat wonen in de nabijheid van een luchthaven en in een stedelijke omgeving voordelen en kwaliteiten biedt, maar dat dit ook het risico van het ervaren van geluidhinder met zich mee kan brengen. Toekomstige bewoners kunnen dit in hun afweging bij de keuze van hun woonplek meewegen. Voor wat betreft het aspect grondgeluid hebben de toekomstige ontwikkelingen rondom de omlegging van de A9 bij Badhoevedorp en het uit faseren van de zwaardere MD-11 vliegtuigen in 2015, allemaal een positief effect op de reductie van grondgeluid niveaus in Badhoevedorp. Wanneer er in de toekomst een hindersituatie ontstaat in gebieden waar volgens de beleidsregels gebouwd mag worden, dan zal alsnog bepaald moeten worden of en in welke mate mitigerende maatregelen mogelijk zijn en wie daarvoor verantwoordelijk is. De gemeente zal hierbij gebruik maken van haar kennis op dit gebied en deze delen met de betrokken partners en belanghebbenden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor de punten d, f, g en i. Het plan is overeenkomstig de genoemde punten aangepast.

Zienswijze 11 H. Toussaint

- a. *Indiener van de zienswijze woont in de Adelaarstraat en geeft aan dat op kaarten vanaf de Sloterweg tot aan de Rijstvogelstraat één rechte weg staat getekend. Het wordt niet passend geacht dat naast / in het groene lint een kaarsrechte weg komt te liggen. Dit nodigt uit tot hard rijden. Dit is een gebied voor wandelend publiek en als auto's rakelings langs hen heen rijden is dit levensgevaarlijk. Verzocht wordt goed te kijken naar het centrum en naar het VSP. Wat is de doelgroep, wie moet bediend worden met deze wegen? Hoe dorps is een kaarsrechte weg door het centrum? Aan de overkant in de Arendstraat zijn winkels. Voorgesteld wordt om daar een verkeersroute aan te leggen. Daar kunnen de auto's parkeren die een bezoek brengen aan de winkels. Reclamant stelt als alternatief een kronkelweg voor zoals in het centrum van Laren.*
- b. *Op de kaarten is het gebied tussen Kamerlingh Onneslaan naar Pa Verkuijllaan gearceerd. Dit gebied moet nog ingevuld worden. In dit gebied (Centrum) moeten maximaal 300 woningen komen. Zelfs in het centrum bij de Schuilhoeve flat zou woningbouw kunnen komen bestaande uit zes woonlagen. Gepleit wordt om in dit gebied geen woningbouw met woonlagen te bouwen. Bij het terrein van Albert Heijn is dit een ander verhaal. Daar is ruimte om woningbouw te realiseren.*

Reactie

- a. De bedoelde weg staat niet op de verbeelding, maar op indicatieve kaarten in onder meer de plantoelichting. Voor de ontwikkeling van het centrum zal een apart Definitief Stedenbouwkundig

Ontwerp worden opgesteld. Ook voor het winkelcentrum dient een integraal plan te komen (inclusief ontsluiting en parkeren). De exacte ligging en vormgeving van de autoverbinding tussen Centrum en Schuilhoeve zal daarbij worden uitgewerkt. De door indiener van de zienswijze bedoelde weg maakt deel uit van het groene Lint. Deze verbinding bestaat uit groen, een fiets- en voetgangersverbinding, mogelijk een sloot en een verbinding voor autoverkeer. Waar nodig kan de verbinding voor auto en fiets gecombineerd worden. Een verkeersveilige vormgeving zal onderdeel van de opgave zijn.

- b. Het bestemmingsplan maakt inderdaad maximaal 300 woningen - al of niet in gestapelde vorm - mogelijk. In de regels voor de wijzigingsbevoegdheid voor het centrum wordt rekening gehouden met een aan te houden afstand tot (bestaande) grondgebonden woningen. Uitgangspunt is dat deze afstand tenminste gelijk staat aan de hoogte van de te realiseren bebouwing. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van het centrum worden het exacte aantal woningen en de bijbehorende hoogtes vastgelegd. Het aantal van 300 woningen is een maximum, het realiseren van ruimtelijke kwaliteit staat voorop.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 12 W. Tensen

De zienswijze betreft het perceel Akerdijk 217 waar de woning is aangemerkt als bedrijfswoning. Dit is niet correct. Het huis wordt bewoond met kantoor aan huis.

Reactie

Gebleken is dat inderdaad sprake is van een burgerwoning en dat geen bezwaren bestaan om de bestemming aan te passen in 'Wonen'. Een kantoor aan huis is mogelijk binnen de regels van de bestemming 'Wonen'.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 13 A.A.M. Pouw

- a. *De locatie Badhoevelaan 47a, 47 b, 47 c heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Handel en Nijverheid II met twee dienstwoningen. Het pand 47a, 47c is in gebruik als keuken showroom en keuken-meubelmakerij. De eerste etage is in gebruik als woning. Verzocht wordt om op de locatie minimaal twee dienstwoningen of wonen mogelijk te maken.*
- b. *In het ontwerpbestemmingsplan zijn bedrijven mogelijk tot bedrijfscategorie 2. De huidige gebruiker valt met zijn timmerwerkplaats onder 'Timmerwerkfabrieken, vervaardiging van overige artikelen van hout <200m²' in categorie 3.1. Verzocht wordt om de locatie te voorzien van een aanduiding B categorie 3.1.*
- c. *Het gebouw Badhoevelaan 47c staat niet op de verbeelding ingetekend.*

Reactie

- a. Op de locatie zijn, conform de bestaande situatie, twee bedrijfswoningen toegestaan. Artikel 4.2.2 sub c van de planregels voorziet hierin.
- b. Het bestemmingsvlak is aangeduid met een milieucategorie 3.1, aangezien de timmerwerkplaats als zodanig kan worden aangemerkt.
- c. Dit gebouw stond inderdaad niet op de verbeelding. Omdat deze al aanwezig is en een wat grotere bouwhoogte heeft, is deze alsnog bij het bouwvlak betrokken.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor de punten a, b en c.

Zienswijze 14 Mr. P.H. Revermann namens KDV Haarlemmermeer B.V.

- a. *Voor het perceel Kamerlingh Onneslaan 140 is een omgevingsvergunning afgegeven voor een kinderdagverblijf. Het ontwerpbestemmingsplan kent de bestemming 'Maatschappelijk' toe aan het perceel. Op de eerste verdieping of hoger is wonen toegestaan. Voor de bestemming 'Wonen' is één woning per bouwperceel toegestaan, tenzij er een maximum aantal wooneenheden op de kaart is aangeduid. Met het oog op de huidige economische haalbaarheid c.q. economische (on)mogelijkheden voor een bedrijfsmatig verantwoorde exploitatie van een kinderdagverblijf wordt verzocht om de locatie zo nodig geheel te kunnen gebruiken voor woondoelinden. Verzocht wordt om maximaal 4 wooneenheden mogelijk te maken (2 appartementen per bouwlaag).*
- b. *Verzocht wordt om de bestemmingsregeling in overeenstemming te brengen met de vergunde bebouwing en het vergunde gebruik, waaronder begrepen de toegelaten hoogte van het geluidscherm ten behoeve van het kinderdagverblijf.*

Reactie

- a. In het ontwerpbestemmingsplan is door een aanduiding wonen op de eerste verdieping mogelijk gemaakt. Anders dan reclamant veronderstelt, worden geen beperkingen gesteld ten aanzien van het aantal wooneenheden. Gezien de grootte van het pand en de maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 6 meter kunnen op grond van het plan maximaal twee wooneenheden gerealiseerd worden. Aan het verzoek om extra appartementen toe te staan, kan niet tegemoet gekomen worden. Dit heeft vooral te maken met het karakter van het gebouw en de directe omgeving, waar uitsluitend grondgebonden woningen aanwezig zijn. Verder zouden vier wooneenheden nog meer parkeerplaatsen vereisen.
- b. De bestemmingsregeling is in overeenstemming gebracht met de vergunde bebouwing.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor punt b. De bestemmingsregeling is in overeenstemming gebracht met de vergunde bebouwing.

Zienswijze 15 Voogd Makelaardij namens W.H. van Moort

Het perceel Nieuwemeerdijk 77 heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming Wonen. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel een bedrijfsmatige bestemming gekregen. Verzocht wordt om behoud van de bestemming 'wonen'. Gewezen wordt op een verleende bouwvergunning 'fase 1' voor een woonhuis.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande, feitelijke situatie. Reclamant merkt terecht op dat ter plaatse een woonbestemming geldt. Gelet op deze vigerende woonrechten en het verzoek van reclamant, wordt voor deze gronden een bestemming Wonen opgenomen. Voor de bebouwing is een flexibele regeling opgenomen (bouwvlak, goot- en bouwhoogte) zodat de beoogde herontwikkeling wordt gefaciliteerd. Ten aanzien van de verleende bouwvergunning fase 1 wordt opgemerkt dat deze is komen te vervallen, omdat niet binnen de termijn een fase 2 bouwvergunning is aangevraagd. Per brief van 27 februari 2013 is dit kenbaar gemaakt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 16 Mr. P.H. Revermann namens Kennemerland Beheer B.V. en Lake Property B.V.

Reclamant spreekt namens de eigenaar van de locatie waarop sportcomplex De Veldpost is voorzien.

- a. *Gesteld wordt dat de locatie De Veldpost primair in aanmerking dient te komen voor woningbouw. Het biedt ten opzichte van het gebied Schuilhoeve evidente planologische, milieukundige en financiële voordelen. De grondeigenaren zijn bereid en in staat om die woningbouwbestemming tot uitvoering te brengen overeenkomstig het gemeentelijk beleid.*
- b. *Aangedragen wordt dat de noodzaak bestaat om voor het gehele plangebied een Exploitatieplan op te stellen, zo nodig nog globaal van opzet, dit in verband met de zwaarwegende financiële implicaties en complicaties die dit totaalplan kan en zal veroorzaken, uitmondend in ieder geval in een buitensporig hoge bijdrage per woning van circa €30.000, - tot €35.000, - (ter bekostiging van het gemeentelijk aandeel in de omlegging van de Rijksweg A9).*
- c. *Gevraagd wordt om subsidiair een exploitatieplan te vervaardigen en vast te stellen voor de deelplangebieden Schuilhoeve in samenhang met De Veldpost bij het volharden in de bestemming 'Sport' en daarbij uitgaan van het gegeven dat ook deze sportbestemming c.a. door de eigenaren zullen en kunnen worden gerealiseerd met inachtneming van het terzake geldende gemeentelijke beleid.*

Reactie

- a. De gemeentelijke visie op het gebied tussen de Schipholweg en de A9 is gericht op ontwikkeling van sport, water en natuur. Ontwikkeling van grootschalige uitleglocaties voor woningen en winkels is niet aan de orde voor het gebied tussen Schipholweg en omgelegde A9. De nieuwe sportlocaties dienen als buffervoorziening voor het dorp ten opzichte van de om te leggen A9. In het Masterplan dat in 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld is dit beschreven. De voorgenomen uitplaatsing van sportvoorzieningen vindt haar grondslag in de overeenkomst Omlegging A9 uit 2005 en het realiseren van woningbouwlocaties op de vrijkomende gronden. Het realiseren van een woningbouwlocatie in De Veldpost verhoudt zich niet tot het aanhouden van een afstand van 600 meter tussen de woonbebouwing in Badhoevedorp en het hart van de nieuwe A9 ter hoogte van de Sloterweg.
- b. Voor wat betreft de gestelde economische onuitvoerbaarheid van het plan, omdat de bijdrage van de gemeentelijke grondexploitatie aan de dekking van het gemeentelijke aandeel in de kosten van de omlegging van de A9 te optimistisch zou zijn geschat, wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 19, onder I.
- c. Er is evenmin een noodzaak om tenminste een exploitatieplan op te stellen voor de deelgebieden De Veldpost en De Schuilhoeve. De gronden waarop de aangewezen bouwplannen zijn voorzien ten laste waarvan kostenverhaal aan de orde zou zijn, zijn gelegen op gronden die eigendom zijn van de gemeente, zodat kostenverhaal langs privaatrechtelijke weg bij gronduitgifte kan plaatsvinden en daardoor voldoende verzekerd is.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 17 J.A.M.M. Gloudemans

Het perceel Uiverstraat 62 (Kadastraal bekend sectie H08660 en H8137) heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Gemengd 2' (kantoor, dienstverlening, maatschappelijk). De eigenaar heeft de grond van de gemeente gekocht ten behoeve van de vestiging van een fysiotherapie praktijk. Een beperking van de bestemming vermindert de waarde van het pand en bemoeilijkt het verhuren en verkopen van het pand. Verzocht wordt de huidige bestemming te handhaven.

Reactie

In het vigerende bestemmingplan Badhoevedorp 1e herziening en aanvulling (vastgesteld 21-03-1985) heeft het perceel de bestemming Praktijkruimten P1 gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor praktijkruimten, met dien verstande dat de hoogte van de gebouwen niet meer dan 4 meter mag bedragen. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Maatschappelijk gekregen met een bouwhoogte van 4 meter. Binnen deze functie zijn maatschappelijk voorzieningen toegestaan. Hieronder valt ook een fysiotherapie praktijk. Gevraagd wordt om een gemengde bestemming en de functie kantoor en dienstverlening mogelijk te maken. Gezien de beperkte ruimtelijke effecten kan worden ingestemd met dit verzoek. De bestemming wordt aangepast naar 'Gemengd - 2'.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De bestemming wordt aangepast naar 'Gemengd - 2'.

Zienswijze 18 Splat B.V. namens J. Groenewoud

- a. *Het pand aan de Sloteweg 139 staat geruime tijd leeg. Het pand is in gebruik geweest voor detailhandel. Het huidige bestemmingsplan geeft de bestemming 'bebouwing met winkels en eengezinshuizen' aan. Het ontwerpbestemmingsplan geeft de volgende bestemming aan op deze locatie 'wonen, horeca, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, cultuur en ontspanning. De eigenaar van het pand wil het vloeroppervlak in kleinere eenheden verhuren om de verhuurbaarheid te vergroten. Reclamant heeft hiertoe een aantal schetsen bijgevoegd.*
- b. *Aan de voorzijde van Sloteweg 139 wordt gevraagd om 100 m² grond – georiënteerd op het zuidoosten – voor terras te bestemmen.*
- c. *Op dit moment zijn er vijf parkeerplaatsen gelegen aan de zijkant van het pand. Mochten er nog parkeerplaatsen nodig zijn, dan ligt achter de panden Sloteweg 147 t/m 143a een stuk openbaar groen waar drie langspaarkeerplekken gerealiseerd kunnen worden, er blijft dan tevens nog een stuk openbaar groen over.*

Reactie

- a. Het ontwerpbestemmingsplan regelt niet het aantal eenheden van een functie binnen het pand aan de Sloteweg 139. Er bestaat dan ook geen belemmering om meerdere eenheden van een functie in het pand toe te staan.
- b. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel een bestemming Centrum gekregen. Hiermee worden de bestaande rechten gerespecteerd. Op deze gronden is horeca toegestaan. Het door reclamant gewenste terras aan de zuidoostzijde van het perceel is op grond het ontwerpbestemmingsplan dan ook mogelijk, een aanduiding voor een terras hoeft niet opgenomen te worden. Wel dient op grond van de *Algemene Plaatselijke Verordening 2012 Haarlemmermeer* een melding te worden gedaan. Op basis van deze melding wordt beoordeeld of het terras voldoet aan de geldende richtlijnen.
- c. Het toevoegen van extra parkeerplaatsen achter de panden Sloteweg 147 t/m 143a op gronden voor openbaar groen wordt niet wenselijk geacht.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 19 Van Schie Advocatuur namens Chipshol Holding B.V.

Reclamant voert de volgende zienswijze aan

- a. *Het ontwerpbestemmingsplan bevat slechts een fractie van het gebied Badhoevedorp Zuid dat een internationaal erkende positie heeft voor de ontwikkeling van een Airportcity. Het ruimtelijk beleid zou zich dienen te richten op het totale gebied ten zuiden van Badhoevedorp. Het thans*

- vastgestelde tracé voor de omlegging van de A9 maakt de ontwikkeling van een Airportcity definitief onmogelijk en in plaats daarvan wordt via het onderhavige ontwerpbestemmingsplan gewerkt met deelplannen waarbij elk zicht op een totaalvisie ontbreekt. De begrenzing van het plangebied dient dan ook veel ruimer te worden gesteld.*
- b. Bij reclamant berusten de zakelijke belangen van diverse binnen het bestemmingsplan gelegen gronden. Bezwaar wordt gemaakt tegen de toegekende specifieke bestemmingen. Aan haar gronden wordt in strijd met goede ruimtelijke ordening als belangrijkste bestemmingen een agrarische bestemming en de bestemming 'Sport 2' toegekend. De kritiek van reclamant vloeit voort uit de bredere context, haar visie op de randvoorwaarden voor succesvolle gebiedsontwikkeling in Badhoevedorp Zuid en de eerder met de overheden (Schiphol Area Development Company bijvoorbeeld) gesloten overeenkomsten hierover. Die bredere context is zeer wezenlijk voor de te maken planologische keuzes voor dit gebied. De toegekende bestemmingen in het ontwerpplan sluiten niet aan bij de meest actuele visie van de gemeente voor dit gebied. Hierbij verwijst reclamant naar het kaartbeeld op bladzijde 14 van de Voortgangsrapportage ('Rondom A9 en Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp, februari 2013').*
 - c. Reclamant verwijst naar een artikel uit het Financieel Dagblad (21 mei 2007) waarin aangegeven wordt hoe het potentieel van de luchthaven voor de economie wordt verkwaanseld, terwijl de plannen al in de 80-er jaren waren ontwikkeld door Chipshol. Het onderhavige bestemmingsplan wordt gezien als passend in de kwalificatie "lukrake ontwikkelingen die economisch inefficiënt zijn, leiden tot een wanstaltige omgeving en resulteren in een voor het milieu onhoudbare situatie".*
 - d. Het rapport van de Commissie Vriesman (januari 2009) genaamd Mainport 2.0 is bijgevoegd als illustratie van een falend beleid op het niveau van de rijksoverheid, de provincie Noord-Holland en de gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer. Een aantal citaten uit het rapport zijn opgenomen in de zienswijze. Eén citaat ter illustratie van het standpunt van reclamant dat de conflicten tussen marktpartij Chipshol en luchthaven en overheden een negatieve uitwerking op de gebiedsontwikkeling hebben. Een tweede citaat gaat in op zorg en ergernis die uitgesproken wordt over de wijze waarop Schiphol omgaat met actoren in zijn omgeving. Uit een derde citaat volgt de verklaring waarom Nederland zo weinig heeft gedaan met de kansen van de mainport Schiphol. De banenmotor Schiphol stagneert al meer dan een decennium.*
 - e. In 1994 presenteerde de dorpsraad van Badhoevedorp, Chipshol en de SADC plannen voor een omlegging van de A9 op 1200 meter van de zuidrand van het dorp als onderdeel van een totaalvisie gericht op de ontwikkeling van een Airportcity. De grotere afstand tot de A9 is milieutechnisch veel beter, maar vooral ook de planologische ontwikkelingen gaven veel betere mogelijkheden. De luchthaven en Rijkswaterstaat blijven evenwel consequent visieloos, kleinschalig en kortzichtig denken. Zij wilden de weg zo dicht mogelijk bij het dorp, zodat de 2^e terminal maximale ruimte behoudt. De ontwikkelingsmogelijkheden van overblijvende gronden van Chipshol worden gemarginaliseerd. En blijkens de uitspraak van de Raad van State van december 2012 is het juridisch weer gelukt om het kloppend te maken. Kennelijk is het niet nodig een dergelijke wegomlegging te beoordelen op zijn ruimtelijke en economische effecten.*
 - f. De gemeente Haarlemmermeer heeft zich echter als aandeelhouder van de SADC in 1989 contractueel gebonden aan medewerking bij de ontwikkeling van de Chipshol gronden in Badhoevedorp Zuid. Voorwaarde was onder meer de definitieve vaststelling van het tracé van de A9 door de minister van (thans) Infrastructuur en Milieu. Het huidige ontwerpbestemmingsplan is in alle opzichten in strijd met die door de gemeente eerder aangegane verplichtingen in deze civielrechtelijke overeenkomst.*
 - g. Reclamant beschrijft uitvoerig een voorgeschiedenis van de locatie Badhoevedorp-Zuid en de relatie met het Bestuursforum en de Schiphol Area Development Company.*
 - h. Op 31 mei 1989 zijn twee overeenkomsten (inzake Schiphol Zuidoost alsmede Badhoevedorp Zuid) gesloten tussen Chipshol en de SADC. In deze overeenkomsten verbonden de partijen die in het SADC samenwerkte zich tot medewerking bij de spoedige ontwikkeling van de Chipshol*

- gronden in Badhoevedorp Zuid. De SADC partners hebben direct na ondertekening van het convenant alles nagelaten om de uitvoering van hetgeen zij krachtens een civielrechtelijke overeenkomst verplicht waren te goeder trouw uit te voeren. Na ondertekening startte een traject van tegenwerking dat tot op heden voortduurt. Systematisch misbruikten de overheden hun publieke bevoegdheden om onder de civielrechtelijk aangegane verplichtingen uit te komen. Reclamant trekt de conclusie dat de aandeelhouders van de SADC, waaronder de gemeente Haarlemmermeer, op het moment dat zij de verplichtingen jegens Chipshol aangingen op 31 mei 1989 nimmer de bedoeling hebben gehad om hun deel van de overeenkomst uit te voeren.*
- i. Reclamant stelt dat sprake is van schadeplichtigheid op grond van het te kwader trouw aangaan van verplichtingen.*
 - j. Verzocht wordt om onderhavige ontwerpbestemmingsplan in te trekken en in plaats daarvan een bestemmingsplan voor te bereiden voor het gehele airportcity-gebied Badhoevedorp Zuid. Een en ander voortvloeiend uit de contractuele verplichtingen die op de gemeente rusten uit hoofde van de overeenkomst(en) van 31 mei 1989 van Chipshol met de SADC, wetende dat het beleid van de SADC werd en wordt bepaald door het Bestuursforum, waarvan (ook) politieke bestuurders van de gemeente Haarlemmermeer deel uitmaken.*
 - k. Subsidiair wordt verzocht op de gronden van Chipshol - voor zover opgenomen binnen de bestemmingsgrenzen - tenminste een bestemming op te nemen die een hoogwaardige ontwikkeling op die gronden toestaat.*
 - l. Reclamant brengt ook kritiek naar voren met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid van het plan. In de toelichting wordt vermeld dat minimaal € 35,6 miljoen uit de grondopbrengst van het terrein Badhoevedorp Zuid gedekt moet worden, door kantoor- en bedrijvenontwikkeling. Minimaal € 54,4 miljoen moet worden gedekt uit de ontwikkeling van het oude tracé Badhoevedorp centrum binnen het plangebied. Gesteld wordt dat de gemeente zich heeft verbonden aan een enorme financiële bijdrage aan de omlegging van de A9 terwijl het niet aannemelijk is dat: de beoogde opbrengst van € 35,6 miljoen uit verkoop uit verkoop wordt gerealiseerd en dat de combinatie Bohemen AM een bijdrage van € 54,4 miljoen zal betalen. Gevraagd wordt hoe hard een oude garantie is op het moment dat de marktsituatie volledig is gewijzigd. Gesteld wordt dat te voorzien valt dat de ontwikkelaars de afgesproken bijdrage niet gaan voldoen en de gemeente volledig voor de eerder overeengekomen bijdrage van € 90 miljoen zal opdraaien. Op welke wijze Bohemen en AM indirect aannemelijk worden gesteund, dit zou verboden staatssteun zijn.*
 - m. Gesteld wordt dat de gemeente met de ontwikkelaars een anterieure overeenkomst dient af te sluiten of een exploitatieplan dient vast te stellen. De huidige opzet met een gegarandeerde bijdrage buiten de wettelijke kaders om is niet op zijn plaats. Gelet op de zeer hoge lasten die op het plan drukken is het plan financieel economisch onuitvoerbaar. Het plan kan alleen financieel uitvoerbaar zijn indien de omlegging van de A9 geen doorgang vindt.*

Reactie

- a. Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen betrekking op Badhoevedorp-Zuid. De gekozen begrenzing komt voor uit de situering van de omgelegde A9. De beslissing over de ligging van het tracé voor de A9 is een beslissing van het Rijk geweest. Waarbij de gemeente vanaf het begin zich kon vinden in een afstand van 600 m vanaf de Schipholweg. Het Rijk heeft hierbij alle belangen afgewogen en onderzocht. Dit is voor de gemeente een gegeven. De gemeente heeft niet besloten om het tracé door de door Chipshol beoogde 'Airportcity gronden' neer te leggen, maar het Rijk. Het Tracébesluit maakt dat het gebied in twee delen verdeeld wordt; het gebied van de Schipholdriehoek ten zuiden van de omlegging A9 en die van het Ontwikkelgebied Badhoevedorp.
De provincie heeft, als uitwerking van de Provinciale Structuurvisie, met verschillende partijen de *Gebiedsvisie Schipholdriehoek* opgesteld. Het uitgangspunt van deze gebiedsvisie is de Schipholdriehoek te reserveren voor ontwikkelingen op de lange(re) termijn om de

maatschappelijke en economische potentie ervan ten volle te kunnen benutten. Het ruimtelijk beleid voor de lange termijn van de gemeente is onder meer vastgelegd in de *Structuurvisie Haarlemmermeer*. Deze sluit weer aan bij de Provinciale Structuurvisie en de genoemde Gebiedsvisie Schipholdriehoek. Dit bestemmingsplan gaat over het gebied ten noorden van de omgelegde A9 en gaat onder andere in op de ontwikkelingen die in dit gebied voorzien zijn als gevolg van deze omlegging. Het bestemmingsplan maakt de gewenste planologische ontwikkelingen mogelijk die voorzien zijn binnen 10 jaar. Gesteld wordt dat de verschillende overheden wel degelijk een samenhangende totaalvisie voor het gebied hebben. Voor het bestemmingsplan zijn logische grenzen gekozen en hebben de ontwikkelingen die voor de komende 10 jaar zijn voorzien een passende bestemming gekregen.

- b. De keuze voor de bestemmingen vloeit onder meer voort uit het *Masterplan Badhoevedorp-Centrum* waar direct ten zuiden van de Schipholweg functies als sport, recreatie en groen/natuur zijn voorzien. De toegekende bestemmingen passen bij het uitgangspunt van goede ruimtelijke ordening. Dit Masterplan heeft overigens een uitgebreid participatieproces doorlopen waarin alle belanghebbenden hun standpunten naar voren hebben kunnen brengen. Reclamant heeft in 2008 geen inspraakreactie op het concept Masterplan Badhoevedorp-Centrum gegeven. De bredere context van de planontwikkeling is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Wat betreft het door indiener van de zienswijze aangehaalde kaartbeeld uit de Voorgangsrapportage wordt erop gewezen dat dit geen 'actuele visie' is, maar een kaartbeeld dat verschillende deelgebieden benoemt. In de toelichting van het bestemmingsplan staat opgenomen welke visies ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan.
- c. Hiervan wordt kennis genomen.
- d. Hiervan wordt kennis genomen.
- e. In de loop van de jaren zijn verschillende van tracévarianten de revue gepasseerd, opgesteld door verschillende partijen. In 1999 heeft de gemeente in de *Structuurvisie Badhoevedorp* (eveneens opgesteld in samenspraak met bewoners) ook een variant opgenomen als inzet voor overleg met het Rijk. Uiteindelijk heeft het Rijk een bepalende rol bij het onderzoeken van varianten en het vaststellen van het uiteindelijke tracé. Zie ook de reactie onder a.
- f. Geconstateerd wordt dat er geen overeenkomsten bestaan tussen de gemeente en Chipshol met betrekking tot gronden in het plangebied. Het ontwerpbestemmingsplan is niet in strijd met de eisen van goede ruimtelijke ordening en/of de financiële onderbouwing van het plan. Het feit dat in het verleden tussen publieke partijen afspraken zijn gemaakt over een andere ontwikkelingsvolgorde is niet in strijd met een goede ruimtelijke ontwikkeling en/of de financiële haalbaarheid van het plan. Periodiek evalueren publieke partijen de fasering van locaties en stellen die eventueel bij. Dit gebeurt op basis van feitelijke vraagontwikkeling, verwachte kwalitatieve en kwantitatieve marktontwikkelingen en beleidsmatige overwegingen. Algemeen is bekend dat de huidige te verwachten behoefte aan kantoor- en bedrijfslocaties veel lager is dan in het verleden geprognostiseerd. Dit dwingt dan ook tot bijstelling van de planfasering. Dit met het doel om tot een zo optimale integrale ruimtelijke ontwikkeling te komen. Zo is in 2001 een nieuwe visie op de ruimtelijke- en economische ontwikkeling van de Schipholregio ontwikkeld, de Ruimtelijk Economische Visie Schipholregio (REVS). Deze REVS is vervolgens nog eens geactualiseerd (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 11 juni 2009) vastgesteld (REVS 2009-2030). In breder verband van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is de planning van kantoor- en bedrijfslocaties aan de orde in het kader van de Plabeka I en II processen (Platform bedrijven en kantoren). Op 16 juni 2011 heeft de raad ingestemd met de bijdrage van Haarlemmermeer in Uitvoeringsstrategie Plabeka II (2010-2040). Op 23 juni 2011 hebben de betrokken bestuurders van de Metropoolregio ingestemd met deze Uitvoeringsstrategie. De locatie Badhoevedorp-Zuid is uitgefaseerd tot na 2040.
- g. Hiervan wordt kennis genomen.
- h. Zie de reactie onder punt f.

- i. Daarvan is geen sprake. De gemeente is geen verplichting aangegaan met Chipshol met betrekking tot gronden in het plangebied. Zie tevens de reactie onder punt f.
- j. Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet ingetrokken. Verwezen wordt naar de reactie onder de punten a. en f.
- k. Zie de reactie onder punt f. Een bestemmingsplan heeft een planhorizon van circa 10 jaar. Er is geen aanleiding om nu een bestemming op te nemen die een hoogwaardige ontwikkeling mogelijk maakt in het deel van het bestemmingsplangebied dat is gelegen ten zuiden van de Schipholweg.
- l. Wat de financiële uitvoerbaarheid van het plan betreft wordt door reclamant betoogd dat onvoldoende zeker is dat de woningbouwmogelijkheden die in het plan zijn voorzien de door de gemeente gehoopte en door AM en Bohemen gegarandeerde grondopbrengsten zullen genereren, zodat de dekking van de gemeentelijke bijdrage aan de omlegging van de A9 onzeker is. Voor dit plan - waar die omlegging een gegeven is - is dit niet relevant. Het staat niet ter discussie - en dat wordt ook niet bestreden - dat het bestemmingsplan Badhoevedorp-Lijnden-Oost uitvoerbaar is, ook als de woningbouwgronden minder zullen opbrengen dan nu gedacht. In dat laatste geval zal het overschot in dit bestemmingsplangebied weliswaar minder zijn (en de gemeentelijke bijdrage aan de kosten van omlegging van de A9 daardoor in mindere mate zijn gedekt) maar niettemin zal dit bestemmingsplan nog steeds uitvoerbaar zijn.
 Reclamant stelt dat als AM en Bohemen de garantie van de grondopbrengst niet waarmaken, sprake zou zijn van staatssteun. Deze stelling wordt niet gedeeld. Van staatssteun zou sprake kunnen zijn, als de gemeente gronden onder niet-marktconforme, gunstiger prijzen en voorwaarden aan AM en Bohemen zou verkopen, maar dat is niet aan de orde (en dat wordt ook niet gesteld). Als AM en Bohemen de garantie niet waarmaken, bijvoorbeeld omdat zij wanprestatie plegen, is het aan de gemeente om daar consequenties aan te verbinden en nakoming te verlangen. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komt daardoor niet in het gedrang. In de plantoelichting wordt beargumenteerd dat en hoe de bijdrage van de gemeente aan de omlegging van de A9 terugverdiend gaat worden. Voor dit plan - waar die omlegging een gegeven is - is dit niet relevant. De toelichting wordt op dit punt aangevuld. De stelling dat het plan alleen financieel uitvoerbaar kan zijn, als de omlegging van de A9 geen doorgang vindt, is onjuist en zelfs onbegrijpelijk: juist als de omlegging niet zou zijn verzekerd, zou het onderhavige bestemmingsplan niet uitvoerbaar zijn. De wens van reclamant dat de verlegging van de A9 een ander tracé zou volgen, nemen wij voor kennisgeving aan; de zienswijze richt zich op dat punt niet tegen het onderhavige bestemmingsplan, maar tegen het - inmiddels onherroepelijke - Tracébesluit.
- m. Er is geen noodzaak om een exploitatieplan op te stellen, nu het kostenverhaal anderszins is geregeld. De gronden waarop het bestemmingsplan aangewezen bouwplannen mogelijk maakt en ten laste waarvan kostenverhaal aan de orde is, zijn alle in eigendom van de gemeente of – voor wat betreft de gronden onder het huidige tracé van de A9 - zullen dat komen krachtens al gesloten overeenkomsten. Dat betekent dat kostenverhaal via gronduitgifte kan geschieden. Dat is niet in strijd met enig wettelijk kader.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Wel wordt naar aanleiding van punt l ambtshalve in de toelichting de passages over de financiële uitvoerbaarheid van het plan aangevuld.

Zienswijze 20 V. Haaker

Verzocht wordt om de houten schuur op het achtererf op te nemen in de tekening behorend bij het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

Bijgebouwen zijn mogelijk binnen de bestemming Wonen tot een maximum oppervlak van 60 m² en een goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 4 meter. De door reclamant aangegeven houten schuur past binnen deze regels, zodat deze niet op de verbeelding opgenomen hoeft te worden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 21 Ing. F.P. Tolsma

Reclamant is sinds 2011 eigenaar van de voormalige hervormde kerk met woonhuis aan de Hoofdweg 108-110. Het kerkgebouw zal benut worden als bedrijfsverzamelgebouw voor creatieve bedrijven en kantoren. De leegstaande woning wordt weer in gebruik genomen als woning. Voor de functiewijziging en de verbouwing is een omgevingsvergunning aangevraagd. Omdat er weinig vraag is naar bedrijfsruimte wordt de mogelijkheid onderzocht om in het kerkgebouw horeca te vestigen. Gedacht wordt aan een lunchroom/restaurant dat goed zou passen bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Lijndenhof. De ontwikkeling van een bedrijventerrein aangrenzend aan het perceel Hoofdweg 108-110 heeft de volgende nadelige gevolgen.

- a. *Overlast voor de woning door geluid, trillingen, stank, verkeer en parkeren. Verminderde luchtkwaliteit en extra veiligheidsrisico's.*
- b. *Wegnemen van het uitzicht naar het zuidwesten door nieuwe bebouwing.*
- c. *De sloot tussen het perceel en de huidige A9 is niet meer bestemd als 'water'. Reclamant is niet op voorhand tegen het dempen van de sloot, maar de effecten moeten goed onderzocht worden. Mogelijk ontstaan problemen met de grondwaterstand op het perceel en de fundering van de voormalige kerk en woning (welke niet op palen zijn gefundeerd en dus gevoelig zijn voor zettingen en verandering van de grondwaterstand). Door het dempen van de sloot vervalt de fysieke afscheiding van het perceel waardoor de beveiliging in het geding komt (hier moet deugdelijk hekwerk voor in de plaats komen).*
- d. *Ter hoogte van het perceel is over de Hoofdweg een groenstrook getekend tot aan de Hoofdvaart. Gevraagd wordt of het de bedoeling is dat de Hoofdweg hier wordt afgesloten. Indien dit het geval is wordt hier bezwaar tegen gemaakt omdat dit de bereikbaarheid van het bedrijf ernstig vermindert.*
- e. *Het zou een goede zaak zijn als het bedrijventerrein Lijnden-Oost en Lijndenhof een rechtstreekse aansluiting krijgt op de Hoofdweg, zodat het perceel Hoofdweg 108-110 beter bereikbaar zal zijn voor de bedrijven. Dit kan een weg zijn of eventueel alleen een fiets-/voetpad.*
- f. *Het ontwerpbestemmingsplan houdt niet goed rekening met de eigendommen. De nieuwe bestemming loopt door tot op het perceel Hoofdweg 108-110 (zuidwestkant).*
- g. *De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan zorgen voor een aanzienlijke waardevermindering van het eigendom.*
- h. *Verzocht wordt om meer detailinformatie aan de plannen toe te voegen.*

Reactie

- a. De woning is nu direct naast het viaduct van de huidige A9 gelegen. Deze verdwijnt ter plaatse waardoor aangenomen kan worden dat de situatie voor wat betreft geluid, trillingen en stank verbeterd. Wat verkeer en parkeren betreft zal het bedrijventerrein Lijndenhof een eigen ontsluitingsstructuur krijgen. Het parkeren voor de bedrijven vindt plaats op eigen terrein. Bij de uitwerking van het bedrijventerrein zal rekening gehouden worden met de woningen aan de Hoofdweg door een zonering toe te passen (waarbij bedrijven in zwaardere categorieën verder van de woningen liggen). Omdat een dergelijke zonering nog niet in het plan staat, wordt deze alsnog in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- b. Ter plaatse is nu het viaduct van de A9 gelegen. Bij het uitwerken van het ontwerp voor het bedrijventerrein zal aandacht worden besteed aan de overgangszone tussen de bedrijven en de woningen langs de Hoofdweg.

- c. Kleinere watergangen zijn niet bestemd als water, binnen andere bestemmingen is het ook mogelijk water te realiseren. Of de sloot gehandhaafd zal blijven blijkt uit het toekomstige stedenbouwkundige ontwerp voor het bedrijventerrein. Daarbij zal een goede afwatering een randvoorwaarde zijn. Het benutten van watergangen als fysieke afscheiding tussen bedrijventerrein en andere functies behoort zeker tot de mogelijkheden.
- d. De Hoofdweg-Oostzijde wordt niet afgesloten. De opmerking over de groenbestemming van de Hoofdweg-Oostzijde is terecht. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
- e. Het bedrijventerrein zal geen directe aansluiting op de Hoofdweg-Oostzijde krijgen. Een fiets-/voetaansluiting behoort wel tot de mogelijkheden en is onderdeel van nadere uitwerking.
- f. Dit is gecontroleerd. Het bestemmingsplan volgt de bestaande eigendomsgrenzen.
- g. De door reclamant ingeschatte waardevermindering wordt door de gemeente niet gedeeld, aangezien de A9 een grote bron van overlast is en deze juist verdwijnt. Indien reclamant van mening blijft dat sprake is van aanzienlijke waardevermindering, dan kan hij een verzoek om tegemoetkoming van planschade indienen.
- h. Detailinformatie volgt bij de stedenbouwkundige uitwerking van het bedrijventerrein en bij de verdere uitwerking van het wijzigingsplan. Om reclamant ter wille te zijn wordt in de regels voor Wijzigingsgebied 1 opgenomen dat er geen onevenredige afbreuk aan gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mag plaatsvinden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor de punten a, d en h. Ten zuiden van het perceel Hoofdweg 110 krijgt de Hoofdweg-Oostzijde de bestemming 'Verkeer' (conform de reactie onder d). De regels voor wijzigingsgebied 1 (Lijndenhof) worden aangevuld (conform de reactie onder a en h).

Zienswijze 22 R. Relander

Reclamant wil de woning op het perceel Reigerstraat 29 uitbouwen met behoud van de achtertuin. Aan de zijkant en achterzijde zou een uitbreiding gemaakt worden die gedeeltelijk gebruikt wordt om op de begane grond gelijkvloers te kunnen wonen (berging, badkamer en slaapkamer). De bestaande berging in de achtertuin komt hierbij te vervallen.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is voor reclamant zijn gronden aan de voor- en zijkant van de woning een bestemming Tuin opgenomen. De bestemmingsgrens van Tuin met Wonen is gelegd op het verlengde van de achtergevel van de woning. Deze wijze van bestemmen is aangehouden voor praktisch alle woningen in het oude tuindorp (paragraaf 2.3 van de toelichting), tenzij al sprake is van bebouwing in de zijtuin. Belangrijke reden voor deze wijze van bestemmen is dat de bestaande bebouwing en de ruime groene setting, in overeenstemming met het tuindorp-idee, stedenbouwkundig gezien van grote waarde zijn.

Omdat de gronden bestemd zijn als Tuin, bestaat daar geen mogelijkheid om de woning uit te breiden met een badkamer en/of slaapkamer. Weliswaar kunnen de gronden zonder omgevingsvergunning bebouwd worden (ex artikel 2, Bijlage II van het Bor), doch niet voor de functie wonen. Gelet op het feit dat dergelijke bebouwing al wel zonder vergunning gerealiseerd kan worden en voor het opheffen van het planologische strijdige gebruik gemeentelijke beleidsregels bestaan, wordt de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling als te beperkend ervaren. Dit mede omdat in vergelijkbare situaties aanbouwen aan de zijkant van de woningen zijn geplaatst. Zodoende wordt ervoor gekozen de opgenomen grens tussen Tuin en Wonen, in het gebied van het oude tuindorp, te verleggen tot 4 meter achter de voorgevellijn. Daarmee wordt zowel ruimte geboden aan initiatieven om woningen uit te breiden als voorzien in een regeling die de stedenbouwkundige waarden respecteert.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De bestemmingsgrens van Tuin en Wonen wordt op 4 meter achter de voorgevellijn gelegd.

Zienswijze 23 C.G. Verweij

De bestemming van Papegaaistraat 8 is niet in overeenstemming met de verleende artikel 19-2 WRO vrijstelling en verleende bouwvergunning (2008/1429). Verzocht wordt om het plan aan te passen.

Reactie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de verleende artikel 19 lid 2 WRO. De bestaande woning wordt in de juiste maatvoering op de verbeelding opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt aangepast op de verbeelding.

Zienswijze 24 W. Hofboer

Reclamant verzoekt de beoogde doortrekking van de Keizersweg tot de Amsterdamsebaan niet uit te voeren. Hierbij wordt gesteld dat:

- a. *Het doortrekken van de Keizersweg tegen de doelstelling van het Masterplan en Verkeerstructuurplan is.*
- b. *Een brede groenstrook gaat verloren. Er verdwijnt in het plan omlegging A9 al meer dan genoeg groen / park.*
- c. *Het (sluip)verkeer neemt toe, nu al staat er rond 16.00 een file op de Amsterdamsebaan richting Badhoevedorp. Dit zorgt voor stank, stof en geluidsoverlast.*
- d. *Het is onveilig voor schoolgaande kinderen, vooral van de Rietveldschool. Het is onveilig voor spelende kinderen uit de Bloemenbuurt. Het is onveilig voor wandelaars die naar het wandelpark willen, dit is nu bereikbaar door alleen een fietspad over te steken.*
- e. *De doorgaande weg naast de bestaande huizen zal het leefbaarheidsniveau ernstig aantasten.*
- f. *Verzocht wordt het doortrekken van de Keizersweg naar de Amsterdamsebaan niet door te laten gaan.*

Reactie

- a. De Keizersweg wordt niet doorgetrokken tot de Amsterdamse Baan, maar tot de Amsterdamse Laan en is zodanig ook opgenomen in de Actualisatie van het Verkeersstructuurplan. Het doortrekken dient ter ontsluiting van het noordelijke deel van de nieuwe woonwijk Quatrebras naar de rest van het dorp. Dit betreft circa 200 woningen. Het doortrekken van de Keizersweg is als optie in het Masterplan opgenomen.
- b. Het doortrekken van de Keizersweg zal inderdaad ruimte vragen, de weg dient zorgvuldig ingepast te worden en een groene aankleding te krijgen. Uitgangspunt is om de bomen langs het Anemoonpad te behouden.
- c. De Amsterdamse Baan wordt verschoven en komt recht in het verlengde van de brug en rotonde Lijnden Oost te liggen. Ongeveer op de huidige locatie komt de Amsterdamse Laan, die een lokale ontsluitingsweg zal zijn en slechts ten doel heeft de nieuwe wijk Quatrebras op de Schipholweg te ontsluiten. Gedurende enige tijd blijft de route Amsterdamse Laan – Robert Kochstraat bestaan ter ontsluiting van het centrum. Dit heeft geen relatie met de verlengde Keizersweg.
- d. De doorgetrokken Keizersweg zal het profiel krijgen van een erftoegangsweg met 30 km/uur. Gezien het profiel en het geringe aantal verkeersbewegingen zal de weg veilig over te steken zijn.

- e. Het verlengde deel van de weg wordt iets afgebogen, zodat de groenstrook en de fietsroute blijven bestaan. Het betreft een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur en geen doorgaande weg met 50 km/uur. De verkeersprognoses geven aan dat slechts circa 100 motorvoertuigen per etmaal van de weg gebruik zullen maken. Dit betreft alleen verkeer van bewoners in de directe omgeving. Een dergelijk aantal verkeersbewegingen zal het leefbaarheidsniveau amper aantasten.
- f. De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding om de Keizersweg niet door te trekken.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 25 Arag Rechtsbijstand namens P. Zantman

Reclamant is woonachtig aan de Meidoornweg 10. Op het aangrenzende perceel - Meidoornweg 2 - wordt in het ontwerpbestemmingsplan een leegstaand kantoorpand bestemd voor horeca-hotel.

- a. *Niet uitgesloten is dat het gebouw gebruikt gaat worden voor het bieden van logies in het kader van het uitbaten van prostitutie. Verzocht wordt dit gebruik uit te sluiten.*
- b. *De afstand van de gevel van het gebouw tot aan de gevel van de woning van reclamant is minder dan 20 meter. Op grond van de bestemming zou er een discotheek geëxploiteerd mogen worden. Volgens de richtafstanden bedrijven en milieuzonering dient bij het exploiteren van een discotheek tenminste een hinderafstand van 30 meter in acht genomen te worden. Verzocht wordt om het gebruik van de inrichting als discotheek uit te sluiten.*
- c. *In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt de visie van de gemeente op het aantal parkeerplaatsen dat noodzakelijk is per bestemming. In onze gemeente ontbreekt het aan vastgesteld beleid hierover. Alleen daarom al kan dit bestemmingsplan niet vastgesteld worden, omdat de gemeente de belangen van de bewoners dient af te wegen tegen het belang bij het vestigen van een hotel in een woongebied.*
- d. *Op grond van de parkeerkengegevens dient er één parkeerplaats per kamer aanwezig te zijn. Daarnaast dienen parkeerplaatsen voor personeel aanwezig te zijn evenals een parkeerplaats voor nooddiensten en een bevoorradingsplek. Voor een restaurant geldt een parkeernorm van minimaal 13 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor een café/bar/discotheek 6 per 100m² bvo. Niet inzichtelijk is op welke manier voldaan kan worden aan de minimaal in acht te nemen parkeernorm. Voor zover nu kan worden overzien wordt niet voldaan aan één van deze parkeernormen.*
- e. *In de toelichting staat onder 3.3.14 dat de gemeente een wijzigingsbevoegdheid wenst op te nemen tot extended stay appartementen aan de Meidoornweg. Een wijzigingsbevoegdheid noch een aanduiding extended stay is op de plankaart of in de regels voor het bewuste pand niet aangetroffen. Wel een aanduiding voor een specifieke vorm van groen-water. Deze onduidelijkheid geeft aan dat er geen visie is op het pand en dat de bestemming van dit pand niet op de juiste manier is verwerkt in het bestemmingsplan. Een wijzigingsbevoegdheid ontbreekt en de bestemming tot horeca-hotel is zo breed, dat hierdoor vele vormen van horeca mogelijk worden gemaakt, volledig in strijd met de in de toelichting verwoorde visie op horeca in woongebieden.*
- f. *Niet is onderzocht wat de geluidhinder is, uitgegaan van de mogelijkheid ter plaatse een dancing/discotheek te realiseren op 17,5 meter afstand van de woning aan de Meidoornweg 10. Gezien de cumulatie van geluid is het gestelde onderzocht naar geluidsoverlast volstrekt onvoldoende. Voor zover sprake is van een onderzoek, aangezien dit niet aangetroffen wordt bij het ontwerpbestemmingsplan.*
- g. *Het bestemmen van een kantoorpand tot een hotel, zonder enig onderzoek naar de mate van inbreuk van de privacy op omwonenden, in strijd met het gemeentelijk horecabeleid, zonder enig inzicht te verschaffen in het aantal parkeerplaatsen en in hoeverre hiermee voldaan kan worden*

aan een aanvaardbaar woon- en leefmilieu voor omwonenden, zonder enige of voldoende onderzoek naar te ondervinden geluidsbelasting voor omwonenden, zonder uit te sluiten dat de zakenexploitatie, restaurant en discotheek zullen zorgen voor verregaande parkeeroverlast voor omwonenden, is zeer onzorgvuldig en in strijd met het motiveringsbeginsel.

- h. *Verzocht wordt om het betreffende perceel naast Meidoornweg 10 niet te bestemmen voor horeca of voor een hotel.*

Reactie

- a. Het gebruik van gronden en/of bouwwerken in strijd met de bestemming wordt in principe al gereguleerd via de Wabo (artikel 2.1 lid 1 sub c). In reclamant zijn zienswijze wordt echter aanleiding gezien om dit ook expliciet in de specifieke gebruiksregels van de bestemming Horeca-Hotel op te nemen.
- b. Gebleken is dat, abusievelijk, voor de betreffende gronden geen aanduiding “specifieke vorm van horeca - extended stay” op de verbeelding is opgenomen. Dit wordt bij de vaststelling alsnog gedaan. Uit het bepaalde in artikel 20.1 sub b van de planregels kan afgeleid worden dat op deze gronden uitsluitend een extended stay hotel is toegestaan. Aan deze regeling wordt toegevoegd dat hier maximaal horeca categorie 2 behorend bij de extended stay wordt toegestaan. Daarmee is het niet mogelijk om ter plaatse een discotheek te exploiteren. In de specifieke gebruiksregels van de bestemming Horeca-Hotel wordt maximaal categorie 2 toegestaan. De minimale richtafstand voor horeca categorie 2 in een rustige woonwijk is 10 meter. Gezien de omliggende bedrijven is er echter sprake van een gemengd gebied waardoor op basis VNG systematiek een kleinere richtafstand aangehouden kan worden. De gemeten afstand tussen het bouwvlak van de woning en de grens van de bestemming Horeca- Hotel is 8,5 meter. Voor dit gemengde gebied wordt deze afstand aanvaardbaar geacht. Hiermee wordt voldaan aan vereisten vanuit de publicatie Bedrijven en Milieuzonerings van de VNG.
- c. Het in het plan voor het extended stay-hotel opgenomen aantal parkeerplaatsen voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte zijn de CROW normen gehanteerd (het Deltaplan Bereikbaarheid gold ten tijde van beoordeling van het plan nog niet). Hierbij is uitgegaan van matig stedelijk gebied, waarbij door de CROW in de parkeercijfers een bandbreedte van 0,5 tot 1,5 parkeerplaats wordt gehanteerd per kamer ongeacht het type gebied binnen de gemeente.

Om te bepalen welke norm binnen de bandbreedte van toepassing is, is het van belang om het type gebruikers en de specifieke locatie te typeren. In dit specifieke geval gaat het om een extended-hotel, gericht op gasten van het type expats en werknemers uit binnenland (die enkele maanden voor een bedrijf in de regio werken), middenklasse toeristen en incidenteel luchtvaartpersoneel. De eerstgenoemde categorie van expats en werknemers, zal gezien het type hotel in mindere mate uit het management bestaan en reist slecht gedeeltelijk per (huur)auto en maakt daarnaast gebruik van het OV of collectief vervoer (shuttlebus). Het luchtvaartpersoneel zal vrijwel uitsluitend gebruik maken van collectief vervoer.

Voor wat betreft de middenklasse reiziger kan gesteld worden dat deze gezien de ligging in redelijk mate gebruik zal maken van eigen vervoer (auto en fiets). Het hotel heeft een restaurant en bar vooral gericht op de hotelgasten. Het restaurant zal eenvoudige maaltijden serveren. Ook gezien de ligging zullen bar en restaurant niet of nauwelijks bezoekers van buiten trekken. Tot slotte wordt stil gestaan bij de verhouding in het aantal kamers en de hoeveelheid medewerkers die gelijktijdig aanwezig zal zijn en dan ook nog met de auto naar het werk komt. Gezien het type hotel en de beperkte faciliteiten, zal de omvang van het gelijktijdig aanwezige personeel in deze specifieke locatie (o.a. receptie, keuken, bediening, schoonmaak) op het meest drukke moment niet boven de zeven personen uitkomt. Hiervan mag aangenomen worden dat zij niet allen met de auto naar het werk komen, maar ook gebruiken maken van de fiets en het OV.

Op basis van het vorenstaande is uitgegaan van 0,85 parkeerplaats per kamer. Hierbij is het uitgangspunt dat maximaal 70% van de gasten (1 of 2 persoonskamers) een auto tot hun beschikking hebben en maximaal 70% van het personeel met de auto naar het werk komt. Concluderend kan worden gesteld dat op basis van een realistische parkeerbalans er 85 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar moeten zijn om in de maximale parkeerbehoefte te voorzien. Als extra informatie kan, uitgaande van een maximale bezetting van alle 100 kamers én een maximaal gelijktijdige aanwezigheid van al het personeel, waarvan totaal 70% met de auto komt, worden gesteld dat 75 parkeerplaatsen voldoende zijn. In het geval van de aanwezigheid van 85 parkeerplaatsen is ruimschoots voldoende parkeergelegenheid over voor onvoorzien en eventueel bezoek aan gasten. Verder zullen natuurlijk enkele laad- en losplaatsen evenals kiss & ride plaatsen beschikbaar moeten zijn voor shuttlebusjes, leveranciers en taxi's. Daarvoor is dan in het geval van de in totaal 90 parkeerplaatsen nog voldoende ruimte over.

- d. Zie zienswijze 25 sub c.
- e. Zoals hiervoor al is aangegeven, is de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - extended stay' per abuis niet opgenomen c.q. verwisseld met de door reclamant genoemde aanduiding. Hieruit kan echter niet afgeleid worden dat er geen visie is op het pand dan wel het voorgestelde gebruik. Gebleken is dat in de toelichting ten onrechte wordt gesproken over een wijzigingsbevoegdheid. De toelichting hierop wordt aangepast.
Het initiatief voldoet aan het gemeentelijk horecabeleid. Ondersteunde horeca is namelijk standaard toegestaan voor de bestemming Hotel-Horeca tot een maximum van 150 m² b.v.o. In het plan voor het extended stay-hotel is circa 200 m² b.v.o. aan horeca opgenomen. Gezien de omvang van het aantal hotelkamer (100 kamers) wordt het aantal m² aan horeca noodzakelijk en aanvaardbaar geacht voor de beoogde functie. Dit is in lijn met het gemeentelijk horecabeleid dat inzet op meer aanbod van horeca te creëren door, in principe, medewerking te verlenen aan initiatieven (ja, mits i.p.v. nee, tenzij benadering).
- f. Met het alsnog opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - extended stay' is een discotheek ter plaatse niet meer toegestaan. Voor het toegestane gebruik, overeenkomend met wonen, hoeft geen nader geluidsonderzoek te worden gedaan.
- g. In de bestaande situatie is een kantoor aanwezig. Door het ombouwen van het kantoorpand tot hotel is enigszins sprake van een vermindering van de privacy ten opzichte van de bestaande situatie, aangezien het hotel ook 's avond en in het weekend open is. Echter, deze aantasting van de privacy wordt als aanvaardbaar geacht. In de bestaande situatie is immers een kantoorpand toegestaan en aanwezig, zodat al inbreuk op de privacy plaatsvindt. De ontwikkeling leidt slechts tot een marginale verslechtering. Ten aanzien van het parkeren wordt opgemerkt dat de ontwikkeling voldoet aan de minimaal noodzakelijke parkeerbehoefte. Zie zienswijze 25 sub c.
- h. Aan dit verzoek wordt niet tegemoet gekomen. Door enkel een extended stay toe te staan, wordt de opgenomen regeling aanvaardbaar geacht.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor de punten a, b, c en f.

Zienswijze 26 A. Seelemann

Reclamant is bewoner van de Sloterweg. De zienswijze heeft betrekking op twee punten.

- a. *De toegang naar De Veldpost vanuit het dorp is onveilig doordat kinderen en sporters de Schipholweg moeten oversteken, zeker nu de Schipholweg op 80 km/uur blijft. Voorgesteld wordt om een viaduct aan te leggen over de Schipholweg, misschien ter plaatse van de Kamerlingh Onneslaan. Eventueel kan een rotonde met vrij liggend fietspad op de kruising Schipholweg / Sloterweg worden aangelegd.*

- b. *Het tweede punt betreft de bussen over de Sloterweg tussen Badhoevedorp en het justitieel complex. De Sloterweg is een lokale weg en niet breed genoeg voor twee bussen om elkaar ongehinderd te passeren. De bermen zijn nu al plat gereden door het vele vrachtverkeer de afgelopen periode. Ook de haakse bocht van 2000 El naar de Sloterweg is te krap voor bussen als er tegenliggers komen. Het alternatief is om bussen via de Loevensteinse randweg naar het nieuwe openbaar vervoersknooppunt Schiphol-Noord te laten rijden. In de toekomst kunnen de bussen ook via de andere kant over de aan te leggen T106 naar Amsterdam.*

Reactie

- a. De veiligheidssituatie op de Schipholweg en de relatie met het afwaarderen van de Schipholweg is voor de gemeente een buitengewoon belangrijk punt in de onderhandelingen met de provincie. Ingezet wordt op een afgewaardeerde en veilig oversteekbare Schipholweg, de realisatie van een viaduct past niet in dat streven. De suggestie voor realisatie van een rotonde met vrij liggend fietspad op de kruising Schipholweg – Sloterweg is eerder afgewogen, maar juist voor fietsers is een oversteek met een rotonde minder veilig dan een met verkeerslichten geregelde oversteek. Daarnaast zijn het grote ruimtebeslag (inclusief het omleggen van kabels en leidingen) en de hoge kosten van aanleg nadelen van een rotonde. Vooral nog wordt dit niet meegenomen in het bestemmingsplan.
- b. Wat betreft de bussen over de Sloterweg (Zuid), geldt dat alle opties nog open zijn. Vast staat dat het justitieel complex en de Marechaussee per openbaar vervoer ontsloten dienen te zijn: minimaal op Schiphol Plaza. Als suggestie is een verlenging van deze verbinding naar Badhoevedorp en Amsterdam (eindpunt tramlijn 1). Er zijn nog verschillende routevarianten mogelijk, waar de Sloterweg er één van is. De wegbreedte op de Sloterweg is net breed genoeg om twee bussen elkaar te laten passeren, zij het niet met volle snelheid. Een andere variant is inderdaad via een nieuw aan te leggen verbinding, rechtstreeks naar de T106.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het VSP.

Zienswijze 27 R. Hermans namens zwemschool De Vogel

Reclamant heeft een bedrijf in aanleg van zwembaden. Voor de klant Zwemschool de Vogel te Badhoevedorp wordt het verzoek gedaan om de bestemming van het pand Jan van Gentstraat 140 te wijzigen. Verzocht wordt om een gemengde bestemming ('gemengd 2') waar dienstverlening, maatschappelijk, sport of een gemengde bestemming op kan komen waar een privé zwemschool onder kan vallen. Voorheen zat in het pand een kinderdagverblijf en onlangs is in de zelfde straat een sportschool gekomen. Doordat het een privézwemschool betreft en er met kleine groepen gezwommen wordt zal er geen overlast zijn van auto's of verkeer. Op eigen terrein kan geparkeerd worden en tegenover het pand ligt een groot parkeerterrein.

Reactie

Beleidsmatig gezien stelt de gemeente dat op dit moment in principe voldoende faciliteiten voor zwemles in Badhoevedorp aanwezig zijn. Het is echter aan de ondernemer om in te schatten of een kleinschalige (groepen van 4/5 leerlingen), commerciële faciliteit voor zwemles rendabel is. Wat parkeren betreft voldoet de locatie, er kunnen circa 8 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren als het te midden van woonbebouwing gelegen bedrijventerrein De Antoniushoeve verkleurd met functies die een meer maatschappelijke functie hebben die een betekenis hebben voor bewoners. Dit zolang er geen overlast ontstaat. De bestaande bestemming 'Bedrijf' blijft gehandhaafd, maar voor het perceel is een aanduiding 'Sport' opgenomen die het zwembad mogelijk maakt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een aanduiding 'Sport' opgenomen die het zwembad mogelijk maakt.

Zienswijze 28 Tyndale Theological Seminary

De indiener van de zienswijze is eigenaar en gebruiker van het perceel met opstallen aan de Egelantierstraat 1. Bijgevoegd is een schets en begeleidende brief die richting geeft aan de uitbreidingsplannen. De zienswijze heeft betrekking op het volgende:

- a. De afmetingen van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' zijn aanzienlijk kleiner dan de afmetingen van het bestemmingsvlak 'Openbare en bijzondere gebouwen' in het vigerende bestemmingsplan. Dit beperkt de vrijheid van plaatsing van bouwwerken en daarmee de uitbreidingsmogelijkheden op een eventueel aan te kopen stuk grond aan de achterzijde. Verzocht wordt het bestemmingsvlak zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan te handhaven.*
- b. In het huidige bestemmingsplan is alleen een bebouwingsgrens van 10 meter aan de straatzijde aanwezig. In het nieuwe plan is een bouwvlak opgenomen. Verzocht wordt om het bouwvlak de afmetingen te geven van het bestemmingsvlak met in acht name van de 10 meter bebouwingsgrens aan de voorzijde.*
- c. Omdat de definitie van bebouwingspercentage in het ontwerpbestemmingsplan is veranderd en niet langer is gerelateerd aan het bestemmingsvlak maar aan het bouwvlak, is het maximaal toegestaan bebouwd oppervlak aanzienlijk kleiner geworden. Om dit te compenseren zal het maximaal toegestaan bebouwd oppervlak moeten worden verhoogd van 50% naar circa 60% ervan uitgaande dat het bouwvlak zoals aangegeven onder b. wordt gedefinieerd. In het vigerende bestemmingsplan is bij een bebouwingspercentage van 50% circa 5000 m² toegestaan. Verzocht wordt dit oppervlak te verwerken in het nieuwe maximaal toegestane bebouwingspercentage.*
- d. De maximale bouwhoogte van 6 meter is onvoldoende om een 2-laagse bebouwing te realiseren welke al op het terrein van Tyndale aanwezig is. Verzocht wordt om een minimale bouwhoogte van 7 meter. Een tweelaagse bebouwing helpt bij het minimaliseren van de 'footprint' van het gebouw om zo het percentage groen te maximaliseren.*
- e. De bestemming 'maatschappelijk' voorziet niet in woon- / slaapeenheden die al aanwezig zijn. Dit is in strijd met het huidige gebruik van een deel van de gebouwen en beperkt de mogelijkheid van uitbreiding hiervan.*
- f. Het vigerende bestemmingsplan staat de bouw van twee dienstwoningen toe. In het ontwerpbestemmingsplan is deze mogelijkheid vervallen.*

Reactie

- a. Het betreft hier gronden van de gemeente die een rol spelen bij het inrichten van de Groene Zoom als buurtpark. De gemeente wil op deze gronden de mogelijkheid voor een openbaar toegankelijke groenbestemming behouden. Om deze reden wordt de bestemming voor het bedoelde perceel, aan de achterzijde, niet aangepast naar 'Maatschappelijk', maar behoud dit de bestemming 'Groen'.
- b. Het bouwvlak wordt aangepast. Bij het bepalen van het bebouwingspercentage is uitgegaan van de bestaande rechten (zie reactie zienswijze 28 sub c).
- c. Het bebouwingspercentage wordt verhoogd naar 65%.
- d. Voor de locatie is in 2005 een artikel 19 lid 2 WRO- vrijstelling verleend (05.0135763\ro). De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwhoogte van 6 meter wordt aangepast naar 7 meter, conform de eerder verleende vrijstelling. De bouwhoogte van de andere delen wordt niet aangepast. Het bouwen in twee lagen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk, het bestaande beeld betreft hier kleinschalige bedrijvenpaviljoens in een overwegend groene setting.

Gebleken is dat de verhoging van de bouwhoogte in het verleden leidde tot maatschappelijke weerstand bij omwonenden.

- e. De gronden met een bestemming 'Maatschappelijk' zijn aangewezen voor maatschappelijke voorzieningen. Onder maatschappelijke voorzieningen worden ook sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen toegestaan (artikel 1 van de planregels). Hieruit blijkt niet dat de reeds bestaande de woon- / slaapeenheden, waarvoor in 2005 een artikel 19 lid 2 WRO-vrijstelling is verleend (05.0135763\ro), niet toegestaan zijn. Om onduidelijkheid hierover te voorkomen, zal het bestemmingsplan hierop echter worden aangepast.
- f. Het geldende bestemmingsplan biedt inderdaad de mogelijkheid om twee dienstwoningen te realiseren. Van deze mogelijkheid is echter al lange tijd geen gebruik gemaakt en het valt moeilijk in te zien dat bedrijfswoningen op deze locatie nog noodzakelijk zijn. Immers, het Tyndale instituut functioneert thans ook zonder aanwezigheid van bedrijfswoningen. Zodoende kan gesteld worden dat de noodzaak van twee bedrijfswoningen, welke voorwaarde ook in artikel 1 van de regels is opgenomen, niet meer aanwezig is.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor de punten b t/m e.

Zienswijze 29 Omwonenden Meidoornweg 2

Een veertiental huishoudens rond het perceel Meidoornweg 2 hebben bezwaar tegen wijziging van de bestemming kantoor naar horeca-hotel van het desbetreffende perceel. In het kader van de publicatie van een bouwaanvraag gevolgd door een collegebesluit in 2009 is dit bezwaar al kenbaar gemaakt.

De bezwaren betreffen: overlast door extra verkeer, aantasting van de privacy door inkijk in aangrenzende woningen en tuinen, kortom: onzorgvuldige en onvolledige motivering om tot bestemmingswijziging van kantoor naar horeca-hotel te kunnen komen.

- a. *Het hotelbeleid geeft aan dat de gemeente hotelontwikkelingen faciliteert vooral op of in de directe nabijheid van centrum-gebieden, openbaarvervoersknooppunten, kantoor- en bedrijventerreinen en de luchthaven Schiphol. Voor de locatie Meidoornweg 2 geldt geen van alle. Er is geen openbaar vervoer dichtbij, laat staan een knooppunt. Het is geen centrumgebied maar een woonomgeving en de locatie is niet nabij een kantoor- en bedrijventerrein.*
- b. *Omdat er geen openbaar vervoer is zullen gasten en personeel gebruik maken van de auto. Bij een extended-stay hotel beschikken 'gasten', bewoners, vaak over lease- of huurauto's voor het woon-werkverkeer. Samen met de toelevering per vrachtauto zal het hotel voor veel extra verkeer zorgen in een gebied waar uitsluitend erftoegangswegen zijn die soms zelfs als 30km gebied ingericht zijn (Nieuwemeerdijk) en waar een vrachtwagenverbod geldt. Het is huidig (ringdijk)beleid om dit gebied autoluw te maken. De infrastructuur is geschikt voor een woonomgeving en niet ontworpen voor extra verkeer dat een hotel met 100 kamers gaat genereren, het gaat daardoor voor overlast zorgen. Een hotel zou aan een doorgaande weg gesitueerd moeten worden. Daar is hier geen sprake van.*
- c. *Ook het parkeren wordt een probleem. Het parkeerterrein van het pand heeft 90 plaatsen, aan de gemeentelijke norm van 1,5 parkeerplaats per hotelkamer wordt niet voldaan. In een aanvullend principebesluit van B&W staat dat bij nader onderzoek uit 2010, uitgevoerd in opdracht van de bouwvergunningaanvrager, bleek dat voor dit type hotel een norm van 0,85 realistischer is. B&W nam dit over en stelt dat daarmee aan de randvoorwaarden voldaan wordt. Als bij een extended-stay hotel met zijn semi-permanente bewoners een lagere norm geldt, waar is de norm van 1,5 dan wel van toepassing. Het onderzoek wordt als niet geloofwaardig gezien en auto's waar geen plek voor is zullen voor overlast op de openbare weg zorgen.*
- d. *Het vier verdiepingen hoge gebouw is omgeven door laagbouw woningen waarvan de tuinen grenzen aan het kantoorgebouw. Hier is geen sprake van revitalisatie. Voor bestaande partijen, de*

bewoners-belanghebbenden gaat de leef- en omgevingskwaliteit erop achteruit door toename van verkeer, parkeerdruk en constante bezetting. Door de 24/7 bezetting wordt de privacy – zeker in de tuinen – aangetast. Het woongenot wordt minder en de huizen zullen minder waard worden. Een hotel is geen revitalisatie, maar verrommeling. Het initiatief is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

- e. *De herbestemming zou passen in het gemeentelijke beleid om bestaande leegstaande kantoren te gebruiken voor andere doeleinden, waaronder hotels. Gevraagd wordt of dit een doel op zich is en of dit ook het geval is als dit ten koste gaat van het woongenot van de inwoners van Haarlemmermeer. De leegstand is het gevolg van een verkeerde planning uit het verleden. Het kantoorpand uit de jaren zeventig is nooit meer dan 25 % verhuurd geweest. De locatie is verkeerd gekozen destijds. Dat een leegstaand pand weer een functie krijgt lijkt belangrijker dan de consequenties die dit heeft voor de omwonenden. Gevraagd wordt welk probleem met deze herbestemming wordt opgelost, dat van de eigenaar van het pand? Gevraagd wordt of de gemeente verantwoordelijk is voor de oplossing van het probleem van de eigenaar van het pand, of voor het welzijn van de inwoners van de Haarlemmermeer, i.c. de omwonenden-belanghebbenden.*
- Verzocht wordt om de herbestemming / wijziging van de bestemming van de Meidoornweg 2 ongedaan te maken.*

Reactie

- a. Het hotelbeleid is gericht op reguliere hotelgasten als toeristen, zakenlieden en 'Schipholpassagiers'. Het betreft geen regulier hotel, maar een specifieke vorm van een hotel; extended stay. Dit is een nichemarkt. Het gaat hierbij om specialistische werknemers die voor korte of langere tijd werkzaam zijn in Haarlemmermeer of directe omgeving. Deze functie ligt dicht tegen de functie 'wonen' aan. De bewoners van het extended stay hotel zijn dus geen reguliere hotelgasten of 'Schipholpassagiers', de binding met de luchthaven is daarmee ook minder. Het klopt dat de locatie niet is gelegen in het centrum van Badhoevedorp. De locatie ligt echter wel in een gemengd gebied met bedrijven en wonen. Gezien de langdurige leegstand van het pand zou het voor de kwaliteit van de leefomgeving goed zijn als het kantoorgebouw een nieuwe functie krijgt. De voorkeur voor de gemeente heeft wellicht sloop – nieuwbouw, maar de initiatiefnemer heeft gekozen voor revitalisering van het bestaande pand. Ook dit komt de kwaliteit van de leefomgeving ten goede. Voor de ontsluitingsaspecten en vervoersaspecten wordt verwezen naar de reactie onder 25 c.
- b. Zie de reactie onder 25 c.
- c. Zie de reactie onder 25 c.
- d. De zienswijze wordt ongegrond geacht. In de bestaande situatie is reeds een kantoor aanwezig. Door het ombouwen van het kantoorpand tot hotel is weliswaar in beperkte mate sprake van vermindering van de privacy door de 24 uren bezetting. Dit wordt echter aanvaardbaar geacht. Wat betreft de vermeende vermindering van de kwaliteit van de woonomgeving wordt aangegeven dat de huidige jarenlange leegstand van het pand ook een negatief effect heeft op de woonomgeving.
- e. In de bestaande situatie is reeds een kantoor aanwezig. Wij zijn het eens met reclamant dat afgevraagd kan worden of dat in het verleden een juiste planologische keus is geweest, maar het is een gegeven. Ook wordt voldaan aan de minimale richtafstanden van de VNG (geur, licht, geluid een gevaar). Voor het hotel zijn ook diverse milieuonderzoeken uitgevoerd om de milieueffecten in kaart te brengen. Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn om deze ontwikkeling toe te staan. Ook wordt voldaan aan de minimaal noodzakelijke parkeerbehoefte.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 30 Buurtvereniging Nieuwe Meer

De zienswijze van de Buurtvereniging Nieuwe Meer gaat in op de volgende onderdelen:

- a. Verzocht wordt om een toelichting betreffende de afwikkeling van het aan het hotel gekoppelde aantal voertuigbewegingen. Dit omdat het verkeer, zoals het er naar uitziet, afgewikkeld gaat worden via de Nieuwemeerdijk. Dit is ongewenst en druist in tegen alle verkeersmaatregelen en doelstellingen zoals vastgelegd in het Deltaplan Bereikbaarheid.*
- b. In de Actualisatie 2013 Verkeersstructuurplan Badhoevedorp wordt gesproken (pagina 18) over uitbreiding van het HOV, ter verbetering van de verbindingen tussen Haarlem, Amsterdam-Zuid en Amstelveen, door betere verdeling tussen de drie bruggen, onder andere Oude Haagseweg. Gevraagd wordt om informatie over de te verwachten HOV ontwikkelingen over de Oude Haagseweg en om een onderbouwing en berekening van de te verwachten geluidsbelasting. In het bestemmingsplan Nieuwemeer wordt over 1 HOV verbinding over de Oude Haagseweg gesproken.*
- c. In de Actualisatie 2013 Verkeersstructuurplan Badhoevedorp (pagina 5 punt 3) staat dat 'vanwege de komst van HOV A9 is er geen aanleiding meer voor extra haltevoorzieningen op de Oude Haagseweg'. Houdt dit in dat het HOV over de Oude Haagseweg komt te vervallen. Zo niet, dan wordt het vervallen van de haltevoorziening niet begrepen. Buurtschap Nieuwemeer en het Golfterrein heeft anders dan de Oude Haagseweg geen openbaarvervoer haltes. Met dit besluit lijkt het erop dat reclamanten wel de extra lasten, bovenop de bestemmingsplan Nieuwemeer afspraken, maar niet de lusten krijgen toebedeeld.*
- d. Met verbazing wordt geconstateerd dat er voor fiets- en voetverbindingen plannen zijn opgenomen in de Actualisatie 2013 Verkeersstructuurplan Badhoevedorp die buiten het bestemmingsplan Badhoevedorp-Lijnden-Oost vallen en niet aansluiten en/of zijn opgenomen in het bestemmingsplan Nieuwemeer. Hier heeft geen overleg over plaatsgevonden met de bewoners / vertegenwoordigers van het buurtschap Nieuwemeer.*
- e. Het aangedragen voorstel voor een alternatieve verbinding van de Koekoekslaan met de Meidoornweg via een lus onder het A4 viaduct wordt niet teruggevonden in de planstukken.*
- f. Het voorstel voor een fietsverbinding door het klaverblad is nooit besproken met Nieuwemeer en noodzaakt tot onderzoek en overleg met Nieuwemeer, met name voor het punt ter hoogte van de aansluiting bij de Oude Haagseweg.*
- g. In de Actualisatie 2013 Verkeersstructuurplan Badhoevedorp wordt gesproken over verplaatsing van de tweede fietsbrug in het verlengde van de Kamerlingh Onneslaan naar de Nieuwemeerdijk zodat er een vaste verbinding komt tussen het dorp en het Amsterdamse bos. Dit ter hoogte van het bestaande fiets-voetveerpontje. Aangedragen wordt dit buiten het bestemmingsplan valt en dat hierover geen overleg met Nieuwemeer heeft plaatsgevonden. Verzocht wordt om in alle documenten te vermelden dat dit wensbeelden vanuit de participatie in Badhoevedorp zijn die buiten de scope van het bestemmingsplan vallen en geen status hebben.*
- h. In het VSP en de actualisatie hiervan wordt nog gesproken over een 'knip' op de Nieuwemeerdijk. Verzocht wordt hierbij te vermelden dat er volgens de afspraken in het Deltaplan Bereikbaarheid (Ringdijkbeleid) eerst gekeken gaat worden naar de resultaten van het doorgaand spitsverkeer verbod op de Nieuwemeerdijk. Dit omdat een 'knip' voor de inwoners en vooral ondernemers van Nieuwemeer momenteel niet bespreekbaar is en ook niet past in de functie van deze weg 'een primaire uitrukroute van hulpdiensten'.*
- i. Gesteld wordt dat het voorgaande een zeer slecht voorbeeld van toepassing van het beoogde gemeentelijke participatiemodel betreft. Gerekend wordt op volledige medewerking aan de correcties in deze.*

Reactie

- a. Op grond van de huidige bestemming is het al mogelijk om in het pand aan de Meidoornweg 2 een kantoor te vestigen. Voor een klein deel zal verkeer via de Nieuwemeerdijk naar het hotel komen, zoals het nu ook naar het kantoor zou komen. De Nieuwemeerdijk wordt niet geschikt geacht voor doorgaand verkeer, maar bestemmingsverkeer mag er natuurlijk wel gebruik van maken. De situatie verbetert hier nog, omdat veel verkeer straks gebruik zal maken van de nieuwe aansluiting via Schuilhoeve naar de Schipholweg. Zie verder de reactie onder 29 b.
- b. Op dit moment maakt alleen de HOV lijn 310 gebruik van de Oude Haagseweg: deze rijdt 4 keer per uur per richting. In toekomst rijdt ook de Westtangent met 6 tot 8 keer per uur per richting over deze weg. De huidige 176 (Haarlem NS – Amsterdam Zuid NS) blijft na opwaardering naar HOV op de A9 en de A4 rijden. Ook de HOV A9 en de HOV Schiphol Oost komen niet over de Oude Haagseweg. Indien er een uitbreiding van het HOV plaatsvindt (Westtangent) zal een onderzoeksverplichting voor geluid opgelegd worden aan de initiatiefnemer.
- c. Hier wordt bedoeld de halte Koekoekslaan. De in de plannen voor de Westtangent genoemde halte Oude Haagseweg is de halte bij de Anderlechtlaan in Amsterdam Nieuw Sloten. De Koekoekslaan is nu geen HOV halte, er stopt nu alleen Sternet gemiddeld 6 keer per uur per richting. Ervan uitgaande dat dit zo blijft, is de vraag wat de toegevoegde waarde van een HOV halte is. De Sternetlijnen bieden een hoogfrequente directe bediening met HOV knoop Schiphol Noord en Schiphol Plaza NS. Er is voor reizigers van en naar de richting Schiphol Plaza geen noodzaak om over te stappen op Schiphol Noord.
- d. Het verkeersstructuurplan bestrijkt een groter gebied en kijkt verder vooruit dan het bestemmingsplan Badhoevedorp - Lijnden-Oost. In het verkeersstructuurplan zijn inderdaad ook wensen opgenomen die (nog) niet zijn opgenomen in (andere) bestemmingsplannen. Opnemen van deze ambities in een bestemmingsplan kan pas als er (financiële) zekerheid is dat ze gerealiseerd gaan worden. Daarnaast wordt terecht aangegeven dat dit buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan Badhoevedorp – Lijnden-Oost valt.
- e. Het voorstel voor een verbinding tussen de Koekoekslaan en de Meidoornweg heeft plaats gemaakt voor het voorstel het groene Lint te verbinden met de Oude Haagseweg/Koekoekslaan via het bestaande viaduct onder de A4. Het eerste voorstel was hierbij gebruik te maken van de oude fietstunnel onder de A4. Rijkswaterstaat heeft er van af gezien deze tunnel te verlengen/verbeteren.
- f. De fietsverbinding door het klaverblad was ook als gewenste verbinding opgenomen in het Masterplan. De gemeente heeft het voornemen en de plannen voor een onderdoorgang in de knoop A4/A9 in de Begeleidingsgroep Mobiliteit en bereikbaarheid Badhoevedorp en omgeving besproken.
- g. Hier geldt hetzelfde antwoord als onder d.
- h. In de Actualisatie VSP is de knip voor vrachtverkeer op de Nieuwemeerdijk opgenomen. Hulpdiensten en andere nutsvoertuigen hebben wel toegang. Dit heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
- i. Het opstellen van de structuurplannen voor groen, water en verkeer is met intensieve participatie tot stand gekomen (klankbordgroep en de begeleidingsgroepen voor groen & water en bereikbaarheid). Een aantal bewoners uit Nieuwe Meer heeft een bijdrage geleverd aan de planvorming in deze klankbordgroep en in de begeleidingsgroepen. Het kan gebeuren dat na participatie er verschillen van inzicht en van mening blijven bestaan, dat doet niets af aan de kwaliteit van de participatie.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 31 Delta Lloyd Vastgoed Kantoren B.V.

Het betreft het perceel Schipholweg 291 waar reclamant voornemens is om het gebouw te

transformeren naar een hotel / horeca functie. Om deze functie goed te kunnen exploiteren zou de wijzigingsbevoegdheid (Wijzigingsgebied 7) enige aanpassing behoeven.

- a. Het brutovloeroppervlak zou een aanpassing behoeven van 6200 m² naar 7030 m² ten behoeve van de realisatie van het Atrium en uitbreiding van de begane grond zoals bijgevoegde tekening aangeeft.*
- b. Uitbreiding van het aantal kamers van 170 naar 175 kamers.*
- c. Verzoek om aanpassing van lid a.3; 'volgens de dan geldende parkeernormen' vervangen door 'met een minimaal aantal van 130 parkeerplaatsen'. Hierbij wordt verwezen naar een bijgevoegde parkeernotitie ter onderbouwing van het plan.*

Reactie

- a. Aan het verzoek wordt tegemoet gekomen op basis van eerdere motivering, toetsing en afspraken. Het brutovloeroppervlakte wordt aangepast naar 7030 m².
- b. Aan het verzoek wordt tegemoet gekomen, het betreft een geringe toename. Het aantal kamers wordt aangepast naar 175.
- c. Voor het aantal parkeerplaatsen wordt uitgegaan van het geldende beleid. Aan het verzoek wordt niet tegemoet gekomen.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor punt a en b.

Zienswijze 32 Stadsregio Amsterdam

De Stadsregio Amsterdam heeft de volgende reactie op het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Verzocht wordt om in hoofdstuk 3 van de toelichting ook het regionale beleid van de Stadsregio Amsterdam (Regionaal Verkeer en Vervoerplan, de Regionale OV-Visie 2010-2020 en de regionale Woonvisie) een volwaardige plaats te geven. In paragraaf 3.2.4. over MRA en Plabeka graag ook Stadsregio als participant vermelden.*
- b. In paragraaf 4.2.1 wordt onder de kop 'autostructuur' beschreven dat de Schipholweg wordt afgewaardeerd van 80 naar 50 km per uur. Naar idee van de Stadsregio is hier nog geen besluitvorming over geweest en kan het hoogstens als wensbeeld van de gemeente worden opgenomen. De Stadsregio is hier, vanuit haar rol als concessieverlener van het Openbaar Vervoer, niet gelukkig mee. De afwaardering heeft volgens de kaart een lengte van 3,2 kilometer. Het snelheidsverschil kost per rit circa 1,5 minuut wat op jaarbasis een kostenverhoging van ongeveer € 120.000 aan dienstregelingsuren (DRU's) betekent voor lijn 175.*
- c. Op pagina 29 wordt middels een aantal punten de OV-structuur in Lijnden en Badhoevedorp beschreven. De Stadsregio mist (een verwijzing naar) de busafrit vanaf de omgelegde A9 naar Schiphol. Daarnaast zou bij de eerste bullet de te realiseren R-nethalte en het knooppunt Schiphol-Noord toegevoegd moeten worden. Voor het kaartbeeld herkennen we op dit moment slechts de opgave van één halte / overstappunt OV op HOV. De linker ster heeft betrekking op de lange termijn. Ook staat in de legenda van de figuur dat de paarse buslijn een nieuwe lijn is, dit is echter een bestaande lijn.*
- d. Eveneens op pagina 29 wordt het fietsnetwerk toegelicht en het voornemen om een aantal fietsroutes te verbeteren. De Stadsregio geeft aan dat kwaliteitsverbetering mogelijk voor een deel vanuit een subsidie (Brede Doeluitkering Verkeer en Vervoer) gefinancierd kan worden.*
- e. Op pagina 47 wordt het thema geluid behandeld. Het is goed om te refereren aan het geluidsonderzoek dat voor de busafrit A9 is opgesteld in verband met het gat in het geluidscherm langs de A9 dat voor de afrit noodzakelijk is. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op enkele referentiepunten de geluidsbelasting toeneemt. Ter plaatse van de woningen nabij de busafrit treedt geen verhoging op van de geluidsbelasting. De grenswaarde van 65dB wordt niet*

overschreden. Aanvullende maatregelen aan de weg, het geluidsscherm of de woningen zijn, volgens dit geluidsonderzoek, dan ook niet aan de orde.

- f. *Geadviseerd wordt om in de tekst over de Bestuursovereenkomst Omlegging A9 (pagina 117) de Wijzigingsovereenkomst toe te voegen zoals deze in april 2012 is aangegaan.*

Reactie

- a. Het hoofdstuk regionaal beleid is aangevuld met de aangedragen informatie
- b. Een lagere snelheid leidt tot een iets langere reistijd, maar de verkeersveiligheid wordt verkozen boven het exploitatiebelang van het openbaar vervoer. Het traject waar het over gaat is overigens circa 2 kilometer lang. In een eerder onderzoek van de Stadsregio wordt de vertraging van de bus vooral veroorzaakt door de stops en zou de langzamere rijsnelheid relatief weinig aan de langere reistijd bijdragen. In de Bestuursovereenkomst Omlegging A9 wordt gesproken van het terugbrengen van de status van de Schipholweg: te lezen als afwaarderen. Deze bestuursovereenkomst is mede opgesteld en ondertekend door de Stadsregio Amsterdam. Ook heeft de Stadsregio medewerking verleend aan het rapport Verkeersonderzoek Haarlemmermeer Noord waarin het onderliggend wegennet werd bestudeerd. Hierin is de afwaardering als gewenste maatregel opgenomen.
- c. De verwijzing naar de busafrit wordt opgenomen. Knooppunt Schiphol-Noord valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan. De R-nethalte wordt eveneens opgenomen. De overstaphalte aan de westkant van Badhoevedorp zal mogelijk in tijdelijke vorm worden aangelegd, vanwege het Vervoerplan 2014. De definitieve situatie wordt dan gerealiseerd als de A9 is omgelegd en de busafrit in gebruik is (want dan rijdt de HOV-lijn niet meer langs de plek van de eventuele tijdelijke halte.)
- d. Hiervan wordt kennis genomen.
- e. Hiervan wordt kennis genomen.
- f. De bedoelde tekst is toegevoegd in de toelichting.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor de punten a, c en f. De toelichting is aangepast.

Zienswijze 33 Kerkenraad van de Protestantse Kerk Badhoevedorp-Lijnden

Verzocht wordt door de kerkenraad van de Protestantse Kerk Badhoevedorp-Lijnden om de bestaande bebouwingshoogten voor de percelen aan de Havikstraat 5 en 7 en aan de Roerdompstraat 17 en 17a op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie

In het nu geldende bestemmingsplan is voor deze percelen een ruim bouwvlak met een bebouwingspercentage van 40% en een maximum bouwhoogte van 15 meter opgenomen. Omdat met het nieuwe bestemmingsplan primair is uitgegaan van de bestaande bebouwing, zijn de huidige (fysieke) bouwhoogten in het plan opgenomen. Reclamant constateert terecht dat dit tot enkele verschillen met de huidige planologische mogelijkheden leidt. Echter, vanuit stedenbouwkundig perspectief kan gesteld worden dat de bestaande situatie aanvaardbaar is en ook behouden moet blijven. Het wordt ongewenst geacht als alle bebouwing een bouwhoogte van 15 meter krijgt; deze hoogte komt voor maar één gebouw op de percelen voor (kerk en toren). Niettemin, voor de bebouwing aan de zijde van de Roerdompstraat wordt het aanvaardbaar gevonden om de hoogten aan te passen en gelijk te stellen aan die van de overige bebouwing aan de Roerdompstraat. Verder worden de bedrijfswoningen als zodanig aangegeven.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De bouwhoogte van de bebouwing aan de Roerdompstraat is aangepast.

Zienswijze 34 Tennisvereniging Badhoevedorp

Voor het perceel van de tennisvereniging worden de volgende zienswijzen aangedragen:

- a. *Bouwvlak aangeven voor opslagruimte groundsman (circa 100 m²) of anders beschrijven. Op dit moment bevindt de opslag / berging voor baanonderhoud zich bij het clubhuis. Voor te realiseren veranderingen aan het clubhuis en om logistieke redenen is er het voornemen dit naar de kant van de Edisonstraat te brengen. Daar vindt aan- en afvoer van materialen plaats.*
- b. *Binnen het bouwvlak staan drie hoogtematen. Graag overal 5 meter aangeven in verband met toekomstige verbouwing van het clubhuis. Bij het aan te brengen bouwvlak voor de opslag / berging voor baanonderhoud een bouwhoogte aangeven van 3,5 meter.*
- c. *Op de terreingrens staan ballenvangers (circa 4 meter hoog). Graag voor de erf- en terreinafscheidingen conform de bestaande situatie de hoogte wijzigen in 5 meter.*
- d. *Omvang van de gebouwen per bouwperceel wijzigen van 20 m² naar 120 m² voor 'berging / opslagruimte baanonderhoud'.*
- e. *Wat de specifieke gebruiksregels betreft mag de ondersteunende activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit niet meer omvatten dan 10% van de bruto vloeroppervlakte van de hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel. De uitleg van deze bepaling is niet eenduidig te bepalen. Als bij de bepaling van het maximale vloeroppervlak ook dat van de banen meegeteld dient te worden, dan blijft men ruimschoots binnen de marges en is aanpassing van de gebruiksregel niet noodzakelijk. Als alleen naar de oppervlakte van het clubhuis en de horecavoorziening gekeken dient te worden wordt voorgesteld om het percentage van 10% te verhogen naar 20%. Bijgevoegd is een oppervlaktestaat waaruit blijkt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet voldaan wordt aan de gebruiksregel (huidig: 62 m² horeca en 333 m² hoofdactiviteit = 18,7%, na verbouwing: 67 m² horeca en 436 m² hoofdactiviteit = 15,4%).*
- f. *De openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit. Ook in de winter zijn er nevenactiviteiten voor leden in het clubhuis. Te denken valt aan bridge avonden voor leden van de vereniging, instructie avonden (reanimatiecursus), bestuurs- en commissievergaderingen et cetera. Gevraagd wordt of deze activiteiten onder de hoofdactiviteit vallen en als dit niet het geval is wordt verzocht om de bepaling tekstueel te wijzigen.*
- g. *De volgende wijzigingen op de verbeelding worden voorgesteld; bestemmingsvlak S1 wijzigen conform nader overeen te komen variant. Bebouwingsvlak A1 wijzigen conform nader overeen te komen variant en bouwhoogte wijzigen naar 5 meter. In bestemmingsvlak S1 een bebouwingsvlak aangeven met bouwhoogte van 3,5 meter voor opslag / berging voor baanonderhoud.*
- h. *Daarnaast heeft de tennisvereniging een aantal scenario's meegezonden voor uitbreiding van het tenniscomplex met een aantal minibanen.*

Reactie

- a. *De zienswijze wordt gegrond geacht. De gemeente wil graag ruimte bieden aan de herinrichting van de tennisvereniging op het eigen perceel. De verplaatsing van de opslag/berging en het bouwen van een nieuw clubhuis stuit niet op planologische bezwaren. Voor het nieuwe clubgebouw en bergingen gaat het immers om een beperkte uitbreiding ten opzichte van de bestaande situatie. Voor het perceel van de tennisvereniging wordt vanwege deze herinrichting gekozen voor een flexibele wijze van bestemmen. Hiertoe wordt op het gehele perceel een maximum oppervlak van de gebouwen opgenomen van 510 m² met een maximum van 400 m² voor het hoofdbouw. De maximum bouwhoogte voor het hoofdbouw bedraagt 5 meter en voor*

- overige gebouwen 4 meter. Voor ballenvangers wordt een maximum hoogte van 10 meter en voor erf- en terreinafscheidingen een maximum van 3 meter opgenomen.
- b. De zienswijze wordt gegrond geacht. De hoogte van het nieuwe clubhuis past binnen aangepaste regeling waar een maximum bouwhoogte van 5 meter voor het hoofdgebouw wordt gehanteerd. Bijbehorende bouwwerken kennen een bouwhoogte van maximaal 4 meter.
 - c. De zienswijze wordt gegrond geacht. De hoogte van de erf- en terreinafscheidingen wordt aangepast naar 3 meter. Zie zienswijze 34 sub a.
 - d. De zienswijze wordt gegrond geacht. De omvang van de berging/opslagruimte voor baanonderhoud is mogelijk binnen de nieuwe regeling voor het perceel. Hiertoe wordt op het gehele perceel een maximum oppervlak van de gebouwen opgenomen van 510 m² met een maximum van 400 m² voor het hoofdgebouw.
 - e. Geconstateerd wordt dat de bepaling inderdaad voor meerderlei uitleg vatbaar is; het percentage is overigens gekoppeld aan het oppervlak van de bebouwing. Om deze reden wordt de regeling aangepast en is nieuwe horeca mogelijk gemaakt binnen de nieuwe regeling voor het perceel. Voor het hoofdgebouw is 70 m² ondersteunde horeca mogelijk gemaakt.
 - f. De genoemde activiteiten, mits deze georganiseerd worden ten behoeve van sportactiviteiten zijn aanvaardbaar en beschouwen wij als vallend onder de hoofdactiviteit. Het is niet nodig om deze bepaling aan te passen.
 - g. De maximum bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt aangepast naar 5 meter, de maximum bouwhoogte van de overige gebouwen waaronder bergingen wordt aangepast naar 4 meter.
 - h. De tennisvereniging wil buiten het eigen perceel uitbreiden. Uitbreiding buiten het eigen terrein wordt niet aanvaardbaar geacht, omdat hiermee de bestaande groene omranding wordt aangetast die zorgt voor de noodzakelijke afscherming van het terrein en omdat dit ten koste kan gaan van het wandelpark en de dierenweide.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor de punten a tot en met g. De verbeelding en de regels zullen worden aangepast naar de regeling zoals beschreven in de reactie.

Zienswijze 35 Syntrus Achmea Real Estate & Finance

De reclamant is vermogensbeheerder voor het pensioenfonds dat eigenaar is van het perceel aan de Schipholweg 343.

- a. *In de bestemming Bedrijventerrein wordt het gebruik van gronden voor zelfstandige kantoren als strijdig gebruik aangemerkt. Het op het perceel aanwezige kantoorgebouw (2716 m² b.v.o.) is echter in zijn geheel als kantoorgebouw ontwikkeld. Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 500 m². In het aanwezige bedrijfspand (3080 m² b.v.o.) is op de begane grond 643 m² kantoor ondergebracht en op de verdieping 825 m². Gesteld wordt dat de bestaande bebouwing niet past binnen de omschrijving van het ontwerpbestemmingsplan.*
- b. *De bouwhoogte van het bestaande kantoorgebouw voldoet niet aan de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte van 8 meter. Verzocht wordt dit aan te passen.*
- c. *De eigenaar is in onderhandeling met de huurder van het kantoorgebouw. De huurder heeft de wens het kantoorgebouw met 500 m² uit te breiden en de entreehal te vergroten. Een ontwerp hiervoor is voorgelegd. De gemeente heeft een schriftelijk toezegging gedaan aan deze uitbreiding mee te werken. Gezien het maximale bebouwingspercentage van 70% en het terreinoppervlakte van 7640 m² wordt geconstateerd dat 5348 m² bebouwd mag worden. Het huidig bebouwd oppervlak is 3998 m², met de uitbreiding zou dit 4168 m² worden. Geconstateerd wordt dat de beoogde uitbreiding niet mogelijk is in het ontwerpbestemmingsplan. Verzocht wordt de geplande uitbreiding in het plan op te nemen.*

- d. *Wat de specifieke regels betreft heeft het kantoorgebouw met zijn fysieke verbinding (luchtbrug) een directe relatie met het bedrijfsgebouw. Beide gebouwen kunnen beschouwd worden als één gebouwencomplex dat door één bedrijf wordt gebruikt. Het aantal m² kantooroppervlak overstijgt de gestelde 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte alsmede het maximum van 500 m². Verzocht wordt om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.*
- e. *Reclamant geeft aan dat onderzocht wordt of het bedrijfsgebouw en het kantoorgebouw separaat te verhuren is.*
- f. *Daarnaast wordt onderzocht of de bestemming bedrijfsruimte in de toekomst nog wel de meest geschikte functie is op deze plek gezien de ontwikkelingen van het gebied rondom het kavel waar nu de A9 en de sportvelden zijn gelegen. Gedacht kan worden aan een functie die meer passend is bij de behoefte van een woonwijk.*

Reactie

- a. Reclamant merkt terecht op dat de bestaande situatie niet goed in het plan is opgenomen. Het bestaande kantoorpand wordt dan ook bestemd als kantoor. Voor het bedrijfspand wordt een mogelijkheid opgenomen voor 1.470 m² aan kantoren via een aanduiding.
- b. De opgenomen bouwhoogte van 8 meter is beperkter dan de bestaande bebouwing. De bouwhoogte bedraagt immers 10 meter voor het lagere deel van het kantoorpand en 14 meter voor het atrium. Deze bouwhoogten worden op de verbeelding aangegeven.
- c. In het bestemmingsplan is wel rekening gehouden met de uitbreiding van 500 m².
- d. De zienswijze wordt gegrond geacht. Het bestaande kantoorpand met uitbreiding wordt bestemd als kantoor.
- e. Hier wordt kennis van genomen. Het bestemmingsplan maakt dit mogelijk door het bestaande kantoor als kantoor te bestemmen.
- f. Hier wordt kennis van genomen. De gemeente is bereid om hierover mee te denken met de indiener van de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De punten a, b, c en d leiden tot een aanpassing van de verbeelding en regels. Het kantoor met de uitbreiding wordt als kantoor bestemd. Het aantal m² b.v.o. voor het bedrijfspand wordt aangepast en voorzien van een aanduiding 'kantoor'. De bouwhoogtes voor het kantoorpand worden conform de bestaande situatie opgenomen.

Zienswijze 36 E.C. de Jong – Den Ouden

De zienswijze betreft het perceel Akerdijk 116 te Lijnden. Op het perceel staat een woonhuis aan de kant van de Ringdijk. Langs de Veldweg ligt het bedrijfspand met opslagruimte. Het pand is gebruikt als werkplaats voor het timmerbedrijf en kantoorruimte en werd/wordt gebruikt voor bewoning door de kinderen van reclamant. De werkplaats is niet in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen, deze staat als bijgebouw buiten het bouwvlak en wordt niet benoemd als bedrijf. Het verzoek is om het bedrijfsgebouw een eigen bouwvlak te geven zoals dat gebruikelijk is met de bijbehorende bestemming bedrijf met de mogelijkheid tot wonen. De bedrijfscategorie kan ingedeeld worden voor kantoor/praktijkruimte, opslag en montageruimte, dit om mogelijke bedrijven met overlast te weren. Het bedrijfsgebouw heeft al zijn eigen nutsvoorziening en is/wordt kadastraal gesplitst, een splitsing moet en mag gewoon mogelijk zijn. Met deze bestemming wordt de overlast van de toeleveringsbedrijven door vrachtverkeer geweerd. Nu geeft de toelevering voor de illegaal gevestigde bedrijven ernstige overlast aan de omwonenden doordat grote vrachtwagens de veldweg (net gerenoveerd fietspad) gebruiken als toegangsweg.

Reactie

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond geacht. Het bedrijfspand heeft een aanduiding 'bedrijf' binnen de bestemming 'Wonen' gekregen. Hiermee is het kleinschalige bedrijfsmatige gebruik – met een maximale bedrijfscategorie van 2 – consoliderend bestemd. Een aparte bestemming bedrijven wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 37 C.R. Koebrugge namens directie Dellaertstaete B.V.

Reclamant is eigenaar van het pand aan de Dellaertlaan 24, dat thans verhuurd wordt. De geldende bestemming is 'Handel en Nijverheid'. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Kantoor'. Aangegeven wordt dat deze bestemming erg beperkend is en dat de vraag naar kantoorruimte verder afneemt. Gezien de hoedanigheid van het pand en de ligging is dit naar mening van de reclamant ook geschikt voor de bestemmingen; paramedische beroepen, praktijkruimte tandarts / fysiotherapeut, gezondheidscentrum, wonen, dienstverlening, maatschappelijk, et cetera.

Reactie

De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan niet de bestemming 'Handel en Nijverheid', maar 'Bijzondere doeleinden I en II' (kantoren, handelsgebouwen en showrooms). Maatschappelijke functies zijn gezien de bijzondere situering van het pand op een kenmerkende plek aan een waterpartij in een woonwijk denkbaar. Gelet op de situering van het pand wordt een ruimtelijke inpassing van maatschappelijke functies mogelijk geacht. De locatie heeft circa 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. De bestemming wordt veranderd van 'Kantoren' naar 'Gemengd- 2'. Wonen wordt niet mogelijk gemaakt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De bestemming wordt verbreed van 'Kantoren' naar 'Gemengd – 2'.

Zienswijze 38 Gaastra advocaten namens A.R. Hooning-Bos

De zienswijze heeft betrekking op de percelen Kamerlingh Onneslaan 2-4 en Akerdijk 221 tot en met 235. Het bestaande bestemmingsplan kent voor enkele percelen ruimere en/of andere gebruiksmogelijkheden dan het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt.

- a. *Het perceel Kamerlingh Onneslaan 2-4 ligt achter de bebouwing van de dijk. Op het perceel is een grote loods aanwezig. Ter plaatse van de loods is een bouwvlak ingetekend. Het perceel is aan twee bedrijven verhuurd. In het bestemmingsplan is een milieucategorie van maximaal 3.1 toegestaan. Gevraagd wordt om een milieucategorie van minimaal 3.2. omdat het perceel nu gebruikt wordt door bedrijven die zijn in te delen in milieucategorie 3.2.*
- b. *Op het voorontwerp bestemmingsplan is een reactie gegeven die onder meer het verzoek inhield om de mogelijkheid op te nemen om op de locatie van het bedrijf De Badhoevese Bouwmaterialenhandel woningbouw mogelijk te maken. Het verzoek werd afgewezen omdat een concreet initiatief voor woningbouw ontbrak. De verwachting is dat de onderneming binnen de planperiode van het bestemmingsplan de huidige locatie zal verlaten, waarna de eigenaar een plan zal indienen voor wonen en/of een maatschappelijke functie. Het verzoek is om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Een andere mogelijkheid is het aanvragen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 aanhef onder c Wro. Verzocht wordt om deze mogelijkheden in overweging te nemen en eventueel hiertoe in overleg te treden.*
- c. *Op het perceel Akerdijk 221-222 staan aan de kant van de Ringdijk twee-onder-een-kap woningen. De achterzijde wordt verhuurd en gebruikt door De Badhoevese ten behoeve van De Badhoevese Bouwmaterialenhandel. In het huidige bestemmingsplan heeft de voorzijde de*

bestemming 'bebouwing met eengezinshuizen' en de achterzijde de bestemming 'bedrijfsbebouwing'. Het perceel wordt conform die bestemming gebruikt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt aan het gehele perceel de bestemming 'Wonen' toegekend. Voor de achterzijde wordt verzocht om een bedrijfsbestemming. Voor de toekomst wordt verzocht om een flexibiliteitsbepaling zoals bedoeld onder b voor de functie wonen.

- d. *Op het perceel Akerdijk 226 heeft vroeger een woning gestaan. Herbouw van de woning heeft (nog) niet plaats gevonden. Het perceel is in gebruik als (aanvullende) parkeervoorziening voor bezoekers van de psychotherapeutische praktijk gevestigd op Akerdijk 235. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel aan de voorzijde de bestemming 'bebouwing met eengezinshuizen' en aan de achterzijde 'bedrijfsbebouwing'. In het ontwerpplan heeft het gehele perceel de bestemming 'bedrijf' en is geen bouwvlak opgenomen. Het voornemen is om op het perceel de (her)bouw van een kantoor annex woning mogelijk te maken. Verzocht wordt om de voorzijde als 'gemengd' te bestemmen. Wanneer een woning zou worden herbouwd, dan kan de noodzakelijke parkeervoorziening voor de praktijk op Akerdijk 235 worden gerealiseerd op de achterzijde van het perceel Akerdijk 229-230.*
- e. *Op het perceel Akerdijk 227-228 is op de voorzijde een vrijstaande woning met aangebouwd bijgebouw gebouwd. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel aan de voorzijde de bestemming 'bebouwing met eengezinshuizen' en aan de achterzijde 'bedrijfsbebouwing'. In het ontwerpplan heeft het gehele perceel de bestemming 'bedrijf' en is de bedrijfswoning aangeduid als 'bedrijfswoning'. Hoewel de terreinopzichter van de Badhoevese hier huurder is maakt de woning geen functioneel onderdeel uit van het terrein waar de Badhoevese is gevestigd. Verzocht wordt om de voorzijde van het perceel te bestemmen als 'wonen'. Voor de achterzijde wordt voor de toekomst verzocht om een flexibiliteitsbepaling zoals bedoeld onder b voor de functie wonen.*
- f. *Op het perceel Akerdijk 229-230 staan aan de kant van de Ringdijk twee twee-onder-één-kap woningen. De achterzijde wordt verhuurd en gebruikt door De Badhoevese ten behoeve van bouwmaterialenhandel. In het huidige bestemmingsplan heeft de voorzijde de bestemming 'bebouwing met eengezinshuizen' en de achterzijde de bestemming 'bedrijfsbebouwing'. Het perceel wordt conform die bestemming gebruikt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt aan het gehele perceel de bestemming 'wonen' toegekend. Voor de achterzijde wordt verzocht om een bedrijfsbestemming. Voor de toekomst wordt verzocht om een flexibiliteitsbepaling zoals bedoeld onder b voor de functie wonen.*
- g. *Wat betreft de molenbiotop wordt gesteld dat doordat de Akermolen geen (wind)molen meer is er geen bescherming tegen windwerende elementen nodig is. Het opnemen van een molenbiotop brengt een beperking van de maximale bouwhoogte van gebouwen binnen die zone met zich mee. Aangezien er ook geen (askop)hoogte kan worden vastgesteld (deze is afgebroken) kan de bepaling niet ongewijzigd worden vastgesteld.*

Reactie

- a. Reclamant merkt terecht op dat de bestaande bedrijvigheid als categorie 3.2 valt aan te merken. De bedrijfscategorie van het perceel aan de Kamerlingh Onneslaan 2-4 wordt verhoogd van 3.1 naar bedrijfscategorie 3.2.
- b. Het genoemde initiatief is nog onvoldoende concreet om in het plan, al dan niet via een wijzigingsbevoegdheid, opgenomen te worden. Gezien de fase van het bestemmingsplan zal deze aanzienlijke wijziging niet meer meegenomen worden. Indien de voorgestelde transformatie concreet wordt, kan hieraan via een aparte planologische procedure medewerking worden verleend.
- c. De zienswijze wordt gegrond bevonden. In de vigerende situatie is bedrijvigheid toegestaan. Het gebruik van het perceel is wonen en daarom zal deze functie mogelijk blijven door middel van de enkelbestemming 'Wonen'. Door de achterzijde van het perceel te voorzien van de aanduiding

- 'bedrijf' wordt zo de mogelijkheid gegeven tot kleinschalige bedrijvigheid. Voor het verzoek voor een wijzigingsbevoegdheid voor wonen wordt verwezen naar het antwoord onder b.
- d. De zienswijze is ongegrond bevonden. Het vigerend plan staat op dit perceel geen woning toe. Het perceel wordt benut als ontsluiting voor achterliggende bedrijven en parkeren voor naast. Onduidelijk is hoe dit zich verhoudt met de door reclamant gewenste woning. Gezien de fase van het bestemmingsplan zal deze wijziging niet meer meegenomen worden.
 - e. De zienswijze is gegrond bevonden. De woonbestemming wordt gehandhaafd. Op de achterzijde van het perceel wordt de aanduiding 'bedrijf' toegevoegd.
 - f. De zienswijze is gegrond bevonden, echter wordt een andere wijze van bestemmen gehanteerd dan wordt voorgesteld. Perceel Akerdijk 229-230 wordt bestemd door middel van enkelbestemming 'Wonen' en op de achterzijde van het perceel wordt de aanduiding 'bedrijf' toegevoegd. Voor het verzoek voor een wijzigingsbevoegdheid voor wonen wordt verwezen naar het antwoord onder b.
 - g. De zienswijze is gegrond bevonden. De molen is buiten gebruik en zal ook niet weer in de mogelijkheid worden gesteld om als windmolen gebruikt te worden. De molenbiotoop zal daarom verwijderd worden uit het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor de punten a, c, e, f en g.

Zienswijze 39 Schenkeveld advocaten namens mr. A.H.J. Dunselman, curator Heddes Vastgoed B.V

Reclamant dient de zienswijze in namens de curator van de failliete B.V. die eigenaar is van diverse percelen aan de Melbournestraat te Lijnden. De percelen staan kadastraal bekend als Haarlemmermeer sectie H, nummers 10826, 10827, 10823 en 10824.

- a. Gesteld wordt dat de bijlagen bij het bestemmingsplan niet raadpleegbaar zijn geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiertoe heeft een reclamant een print van het scherm bijgevoegd met de datum 24 april 2013. Reclamant stelt dat de bijlagen conform de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten steeds in XML formaat beschikbaar gesteld moeten worden ofwel in separate bronbestanden. Er is een discrepantie aangetroffen. Dit is in strijd met de ministeriële regeling, reclamant stelt dat het beroep gegrond dient te worden verklaard.
- b. In het vigerende bestemmingsplan 'Lijnden-Oost' zijn de gronden aangewezen als 'bijzondere voorzieningen'. De vigerende planvoorschriften staan een ruim gebruik van de gronden toe ex artikel 6 van het vigerende bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'enkelbestemming Horeca', met de geluids aanduiding geluidszone industrie. Tevens rust de Enkelbestemming Groen, met de geluids aanduiding geluidszone industrie op de gronden. Het toegestane gebruik wordt hiermee beperkt. De reclamant wenst dat twee bouwvlakken worden ingepast op bovengenoemde percelen. Deze zouden primair de dubbelbestemming 'Bedrijf' en 'Horeca categorie 2' moeten hebben. Subsidiar de enkelbestemming 'Gemengd -1 met de aanduiding Horeca'.

Reactie

- a. Tijdens de tervisielegging is het complete bestemmingsplan inclusief bijlagen volgens de wettelijke vereisten ter visie gelegd. De schermafdruck van reclamant dateert van na de sluitingstermijn van de terinzagelegging.
- b. De gronden gelegen op het bedrijventerrein Business Park Lijnden waar reclamant op wijst hebben inderdaad een beperktere bestemming gekregen. De bestemming is gewijzigd van horeca / hotel naar 'Bedrijventerrein' met de mogelijkheid voor bedrijven tot categorie 3.1 om zich te vestigen. Tevens is een aanduiding 'horeca' opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor het punt b. De bestemming is gewijzigd naar 'Bedrijventerrein' (categorie 3.1) met een aanduiding 'horeca'.

Zienswijze 40 Vereniging Woonschepen Overleg Osdorp Slotervaart

Het bestuur van de Vereniging Woonschepenoverleg Osdorp Slotervaart heeft de volgende zienswijzen:

- a. *De maximale hoogte van woonschepen is 4,235 (3,85 + 10%) conform de uitspraak van de Raad van State uit 2004 inzake het bestemmingsplan Waterstrook Ringvaart Haarlemmermeer. De gemeente stelt een hoogte van 4,20 voor. Gevraagd wordt om hier 4,235 van te maken of dit af te ronden naar 4,25.*
- b. *Een percentage speling voor de maximale maten opnemen om discussies over centimeters te voorkomen. Dit speelt met name als de woonboot wat minder diep afzinkt dan eerder berekend.*
- c. *De breedte van de waterstrook in de Ringvaart die wordt bestemd voor woonschepen is in de tekening ongeveer 9 meter. Een exacte aanduiding van het voor woonschepen bestemde deel van de Ringvaart zou de bewoners helpen om te bepalen tot waar hun boten de Ringvaart in mogen liggen.*
- d. *De lijst met maten van de woonboten (bijlage 2 bij het plan) is verouderd, daardoor kloppen maten in een aantal gevallen niet. De gemeente zou aan Rijnland kunnen vragen of ze hun recentere gegevens mogen gebruiken, of de gemeente kan toetsen aan de APV's die ze zelf heeft afgegeven in de laatste jaren. Los van de maten zelf is in de lijst met maten van boten niet altijd goed aangegeven welke boten wel en niet binnen de toegestane maten vallen. Zie bijvoorbeeld nummer 56: 5 meter hoog, maar wijkt volgens de tabel niet af.*
- e. *De mogelijk aanstaande grenscorrectie heeft een relatie met (de afhandeling van) dit bestemmingsplan. Voor de bewoners is het van belang te weten wie verantwoordelijk is voor de verdere afhandeling van dat deel van het plan dat verschuift van de gemeente Haarlemmermeer naar de gemeente Amsterdam. Neemt Amsterdam dat deel van het plan dan over? Wordt de plangrens aangepast?*

Reactie

- a. Conform het verzoek van reclamant wordt de maximale hoogte van schepen verhoogd naar 4,25 meter.
- b. Om discussies over centimeters te voorkomen, gelijk zoals reclamant stelt, wordt in de planregeling (artikel 2) een percentage van 5% speling voor de maximale maten opgenomen.
- c. De breedte van de aanduiding 'woonschepenligplaats' is geen 9 meter, maar 10 meter. Dit geeft de door reclamant gewenste flexibiliteit om woonschepen te verleggen.
- d. De gemeente heeft een recentere lijst ontvangen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze lijst is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
- e. Een eventuele wijziging van de gemeentegrens heeft geen effect op dit bestemmingsplan. Zodra het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden-Oost is vastgesteld, dan is dit het geldende juridische kader voor de woonschepen, ook voor de gemeente Amsterdam. Niettemin, na de grenscorrectie kan de gemeente Amsterdam dit plan wel herzien.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor punt a, b en d. De maximale hoogte wordt verhoogd en afgerond naar 4,25 meter en een spelingspercentage van 5% wordt opgenomen in de regels.

Zienswijze 41 Badhoevebuurt C.V., namens deze Ontwikkelingsbedrijf Het Dorp B.V.

Het ontwikkelingsbedrijf Het Dorp B.V. heeft de volgende zienswijzen aangedragen:

- a. Verzocht wordt om de flexibiliteit en het functioneel gebruik van het programma in het bestemmingsplan te vergroten.*
- b. De uitwisselbaarheid van het bedrijvenprogramma tussen de delen van Lijndenhof met een directe bestemming en de delen die als wijzigingsgebied zijn aangeduid mogelijk te maken (eveneens in Quatrebras).*
- c. Het limiteren van het bebouwingspercentage beperken tot de hoofdfunctie en ondersteunende activiteiten hiervan uit te sluiten (zoals gebouwd parkeren).*
- d. De bouwhoogte van bijgebouwen gelijkstellen aan de eerste bouwlaag van de hoofdfunctie.*
- e. De omvang van bijgebouwen aan een percentage relateren (niet aan een absoluut oppervlakte).*
- f. Geen rigide verdeling van het grondgebonden en gestapelde woningprogramma vastleggen.*
- g. Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening aan een percentage relateren (niet aan een absoluut oppervlakte).*
- h. Geen minimale afstand tot omliggende bebouwing of tussen bouwwerken respectievelijk tot de erfgrans (dit vanwege geluidwerende functie respectievelijk de programmatische invulling in het centrum).*
- i. De beperking aangaande de erfafscheiding bij woningen alleen van toepassing verklaren op gebouwde erfscheiding (en niet op natuurlijke erfscheiding zoals hagen).*
- j. De (goot)hoogte van de nieuwbouw in het bestemmingsplan opnemen zoals in de taskforce respectievelijk stuurgroep is vastgelegd.*
- k. Wat betreft de omvang en typologie van het woonprogramma en het parkeren wordt verzocht de 10% afwijkingsregel alleen van toepassing te verklaren op 'meer woningen' (en niet op 'minder woningen').*
- l. Het aantal woningen dat in het bestemmingsplan wordt benoemd voor Quatrebras komt niet overeen met de afspraken conform het DSO Quatrebras (en de bijbehorende onderbouwingen).*
- m. De parkeernorm komt niet overeen met de afspraken conform het DSO Quatrebras (en de bijbehorende onderbouwingen).*
- n. De bestemmingsplanregels voor wijzigingsgebied 5 verwerken zoals in de taskforce respectievelijk stuurgroep is vastgelegd.*
- o. De vermelding van het aantal bouwlagen in geval van gestapelde woningen achterwege laten.*
- p. In de bestemmingsplanregels geen groen- en waterverbindingen opleggen waarover nog geen overeenstemming met partners is bereikt respectievelijk vergunning is verleend.*
- q. De restricties aangaande EHS respectievelijk natuurgebied beperken de flexibiliteit in de toegankelijkheid van gebieden, zoals het sportgebied De Veldpost.*
- r. Er zijn dubbele regels en foutieve verwijzingen tussen artikelen en subartikelen geconstateerd, zoals bij artikel 46.1.*

Reactie

- a. Dit betreft een algemene / inleidende opmerking die in sub b tot en met r wordt geconcretiseerd. Verwezen wordt daarom naar de daar gegeven reacties. Algemeen geldt dat het plan op meerdere punten wordt aangepast, zodat de flexibiliteit toeneemt.*
- b. Gebleken is dat het verzoek vooral betrekking heeft op het bebouwingspercentage en het bruto bedrijfsvloeroppervlak, zoals dat is opgenomen in artikel 9.2 respectievelijk artikel 46.1 onder a van de regels. De opgenomen regeling kan als vrij statisch aangemerkt worden, terwijl het niet onwaarschijnlijk is dat bij realisatie van het bedrijventerrein Lijndenhof kleine veranderingen doorgevoerd worden, bijvoorbeeld vanwege de aanleg van groen, water en verkeersvoorzieningen. Gelet hierop bestaat aanleiding om deze uitwisselbaarheid te vergroten, onder voorwaarde dat aan de algemene uitgangspunten geen afbreuk wordt gedaan. Met andere woorden, het bebouwingspercentage in heel Lijndenhof dient 60% te zijn en het totaal bruto*

bedrijfsvloeroppervlak mag niet meer dan 120.000 m² bedragen. Met de aanpassing van het plan is hieraan voldaan.

- c. Deze opmerking ziet op het bebouwingspercentage zoals dat is opgenomen in de bestemming Bedrijventerrein – Uit te werken, evenals het percentage dat is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid voor Lijndenhof (artikel 46.1 onder a). Omdat het bebouwingspercentage betrekking heeft op alle bebouwing op een perceel (zie artikel 1 van de planregels), ligt het niet voor de hand om ondersteunende (gebouwde) activiteiten hiervan uit te sluiten. Via de algemene afwijkingsregel zoals opgenomen in artikel 44 sub a van de planregels is het mogelijk om, indien daartoe aanleiding bestaat, voor dergelijke voorzieningen af te wijken van het bebouwingspercentage. De planregeling hoeft dus niet te worden aangepast.
- d. Noch in de bestemming Woongebied, noch in de verschillende wijzigingsbevoegdheden is een regel opgenomen ten aanzien van de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken. Deze regeling wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt als te flexibel aangemerkt. Met de door reclamant voorgestelde maximering kan worden ingestemd. Om tevens een kap op een bijbehorend bouwwerk te kunnen afdwingen, indien een grotere bouwhoogte aanvaardbaar wordt bevonden, is ervoor gekozen om de in artikel 31.3 van de planregels opgenomen afwijkingsbevoegdheid over te nemen in de bestemming Woongebied.
- e. In de bestemming Wonen is de bouwregel opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer mag zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m². Deze beperking is abusievelijk niet opgenomen in de (directe) bestemming Woongebied, die op een deel van de te ontwikkelen gronden is gelegd. Ook is de beperking niet opgenomen in de verschillende wijzigingsbevoegdheden, in artikel 46.1 van de planregels wordt enkel voor het deelgebied Quatrebras voorgeschreven dat aangesloten wordt op de bestemming Woongebied, die de genoemde maximering ontbeert.
Met reclamant kan gesteld worden dat het oppervlak van 60 m² te beperkt is indien grote kavels uitgegeven worden, wat niet ondenkbaar is. Om deze reden bestaat aanleiding het opgenomen maximum oppervlak aan te passen. Het geheel weglaten van een oppervlak in m² wordt onwenselijk geacht, omdat hiermee heel veel bijgebouwen op een perceel gerealiseerd zouden kunnen worden. De regeling wordt aangepast. Per bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer zijn dan 50% van de gronden, uitgezonderd die van het hoofdgebouw, met een maximum van 100 m².
- f. Het percentage van 75% grondgebonden woningen wordt niet geschrapt. Het is de intentie om in Schuilhoeve een woonwijk met een dorps karakter te creëren. Grote hoeveelheden gestapelde woningen sluiten niet aan bij deze doelstelling. Het percentage van 25 % gestapeld biedt voldoende mogelijkheden voor het realiseren van een gestapeld programma.
- g. In de bestemmingen Wonen, Wonen – Gestapeld en Woongebied is in de gebruiksregels aangegeven dat aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het vloeroppervlak tot een maximum van 50 m². Deze bepaling komt voort uit de gemeentelijke standaard. Voor één van de te ontwikkelen gebieden werkt deze bepaling (indirect) door, aangezien in artikel 46.1 sub b onder 1 (Quatrebras) staat dat wordt aangesloten op de bestemming Woongebied. Hoewel met reclamant gesteld kan worden dat het absolute maximum van 50 m² te beperkend zal zijn, zeker indien grotere kavels uitgegeven worden, voert het te ver om enkel een percentage aan te houden. Bij grote kavels zou dit namelijk leiden tot een aanzienlijk oppervlak voor aan huis verbonden beroepsuitoefening, met alle daarbij behorende effecten (parkeren, milieu). Gelet op het vorenstaande wordt voor de nieuw te ontwikkelen gebieden, vallend onder de bestemming Woongebied dan wel de wijzigingsbevoegdheden (artikel 46), het maximum aangepast van 50 m² naar 100 m².
- h. Er wordt geen aanleiding gezien om de nu opgenomen regeling aan te passen.

- i. Anders dan verondersteld wordt, is de opgenomen beperking opgenomen in de bouwregels en dus niet van toepassing op natuurlijke erfafscheidingen. Het plan hoeft hierop niet aangepast te worden.
- j. Over de (goot)hoogtes zijn inderdaad afspraken gemaakt in de taskforce. Gebleken is dat deze (goot)hoogtes grotendeels in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt (10,5 – 12 meter, grondgebonden woningen met uitzondering van de eerstelijnsbebouwing). Waar dit nog niet het geval was, is dit aangepast. Opgemerkt wordt dat in het gebied van de Groene Zoom een goot- en bouwhoogte van 8 respectievelijk 11 meter is opgenomen.
- k. De beperking 'per bouwvlak' is verwijderd in regel 34.3.1.
- l. Het programma is op een juiste wijze in het bestemmingsplan opgenomen.
- m. De parkeernorm voor Quatrebras staat in de toelichting en is gebaseerd op de CROW. In de regels is voor Quatrebras een verwijzing gemaakt naar de CROW (zie 46.1 sub b). Voor de overige gebieden geldt de normering van het Deltaplan Bereikbaarheid.
- n. De rijwoningen zijn geschrapt uit de wijzigingsbevoegdheid 5 (Schuilhoeve- Noord). Overigens is naar aanleiding van zienswijze 49 de goot- en bouwhoogte hier verlaagd naar 8 respectievelijk 11 meter.
- o. Hoewel reclamant spreekt over bouwlagen, wordt in enkele wijzigingsregels gebruik gemaakt van het begrip 'woonlagen'. Met deze regeling werd beoogd om ook andere functies (detailhandel, dienstverlening e.d.) op de begane grondlaag of in de plint zeker te stellen indien bijvoorbeeld 20 meter hoog in 7 lagen gebouwd wordt. Immers, het maximale aantal woonlagen is tweemaal op 6 en eenmaal op 5 gezet. Omdat hierover afspraken zijn gemaakt en beide begrippen op hetzelfde onderwerp betrekking hebben, wordt het aantal lagen (bij gestapelde woningen) uit de regels verwijderd. De algemene bouwhoogte van 20 meter blijft gehandhaafd.
- p. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing. De realisatie van water en groen dient goed geborgd te zijn in de planregels.
- q. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de regels. Als door Rijkswaterstaat niet wordt voorzien in de EHS, dan dient Lijndenhof in de EHS te voorzien.
- r. Geconstateerd is dat de regels enkele fouten (verwijzingen) bevatten. Deze worden gecorrigeerd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor de punten a, b, d, e, g, j, k, n, o en r.

Zienswijze 42 Corendon

De indiener van de zienswijze heeft op het perceel Singaporestraat 82 een bedrijfsgebouw met een totaal oppervlak van 1900 m² b.v.o. Het bebouwingspercentage is 50,7% en de hoogte is 10 meter. De maximale bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan is 12 meter en het bebouwingspercentage 60%. Verzocht wordt om het gebouw uit te breiden met één verdieping. Hiervoor zou een hoogte van minimaal 13,5 meter nodig zijn. Verzocht wordt om de bouwhoogte te wijzigen naar 13,5 meter.

Reactie

De parkeerdruk op en rond het bedrijf is zeer hoog. Om de parkeeroverlast in de Singaporestraat tijdelijk te verminderen huurt Corendon grond voor parkeren op een aanpalend terrein, waar een kantoor leegstaat. Er is onvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De uitbreiding van het gebouw met één verdieping zal tot een nog grotere parkeerdruk voor de omgeving leiden. De gemeente is welwillend om mee te denken over de uitbreidingsbehoefte van het bedrijf en de vraag of dit op of nabij het perceel op te lossen is. Het bedrijf dient dan wel met een integrale oplossing voor het parkeren te komen. Gelet op het vorenstaande kan niet worden ingestemd met het vergroten van de bouwhoogte ten behoeve van een extra verdieping.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 43 Bewonerscomité Schipholweg (Badhoevedorp Zuid)

Het Bewonerscomité Schipholweg (Badhoevedorp-Zuid) draagt de volgende zienswijzen aan:

- a. *Een totaalvisie op het gebied Badhoevedorp, Badhoevedorp-Zuid en Lijnden ontbreekt. De begrenzing in het gebied ten zuiden van de Schipholweg is niet logisch. Slechts het stuk tot en met de omgelegde A9 wordt meegenomen terwijl het gebied ten zuiden van Badhoevedorp tot het luchthaventerrein als één geheel wordt gezien. Verwezen wordt naar de bestuursconvenant waarin de A9 op 1200 meter in de zogenaamde 'beste variant' wordt omgelegd. Het ingediende ontwerp heeft het karakter van een 'deelpplan'. Het lijkt om een vorm van 'salamitactiek' die nadelig uitpakt voor de gehele Badhoevedorpse bevolking en zeker die van Badhoevedorp Zuid.*
- b. *Een omgelegde A9, conform het Tracébesluit op slechts 600 meter van de zuidrand veroorzaakt cumulatie van schadelijke stoffen en lawaai, die voor veel gezondheidsproblemen, andere materiële schade en overlast zal zorgen. Het probleem wordt verplaatst naar A9-Centrum naar A9-Zuid.*
- c. *De luchthaven wil haar activiteiten uitbreiden op de grond van Badhoevedorp-Zuid ten zuiden van de omgelegde A9. Een tweede luchthavenareaal op 650 meter ten zuiden van Badhoevedorp met proefdraaiende, startende, dalende / stijgende vliegtuigen wordt een drama voor Badhoevedorp. Geadviseerd wordt om overleg met de eigenaar van de grond in Badhoevedorp-Zuid, Chipshol, te hebben om te bekijken of gemeente en Chipshol voor de bewoners in Badhoevedorp een goed toekomstperspectief kunnen ontwerpen. De begrenzing van het gebied dient veel ruimer te zijn en wel tot het luchthaventerrein.*
- d. *Gesteld wordt dat het autoverkeer op de Schipholweg van 9000 auto's per dag zal toenemen naar circa 20.000 auto's per dag. Dit door het effect van de auto's van de vele nieuwe bewoners van Badhoevedorp, het groeiende sluipverkeer zodra de A9 weer gaat vastlopen, bezoekers van de nieuwe hotels (Sony gebouw krijgt meer dan 500 kamers) en de vele gelede bussen van de door u bepleite HOV-verbinding. De basis van het verkeerstructuurplan valt hierdoor weg. De gemeente komt aan haar burgers gedane beloften niet na. Verzocht wordt om in het ontwerp dwingend op te nemen dat de Schipholweg binnen afzienbare tijd – en niet te wachten totdat de A9 daadwerkelijk is omgelegd en in gebruik is genomen zoals de provincie bepleit – wordt afgewaardeerd. Reclamant stelt dat de gemeente schadeclaims kan verwachten.*
- e. *Gesteld wordt dat de door de gemeente gewenste HOV-verbinding over de Schipholweg in principe een toevoeging kan zijn voor de Badhoevedorpers mits de locatie van de Rnet-halte op de drie meest wenselijke locaties wordt geplaatst (1, hoek Schipholweg / Pa Verkuijllaan, 2 Pa Verkuijllaan of 3 Kamerlingh Onneslaan) en er nimmer een vrije busbaan wordt gerealiseerd op / aan de Schipholweg tussen het Sony-Plazagebouw tot en met de oprit huidige A9, Amsterdamse Baan.*
- f. *Aanvankelijk stonden er alleen sportaccommodaties ten zuidwesten van de kruising Schipholweg / Sloterweg ingetekend. Inmiddels zijn de sportaccommodaties ten zuidoosten van deze kruising ingetekend / gepland, pal tegenover de huizen aan de Schipholweg. Bezwaar wordt gemaakt tegen deze schijnbaar nieuwe planvorming dan wel bestemmingsbeleid. Naast enorme drukte en lawaai tijdens trainingen, wedstrijden en evenementen worden er ook hoge lichtmasten tegenover de huizen geplaatst. Lichtmasten gaan zonder twijfel 's avonds zeer hinderlijk bij de aangrenzende bewoners aan de Schipholweg naar binnen schijnen.*
- g. *Deze nieuwe bestemming / planning van de oostzijde kan mede reden zijn om schadeclaims in te dienen. Dit gaat een aanzienlijke waardedaling van in ieder geval alle huizen aan de oostzijde van de kruising Schipholweg/Sloterweg opleveren.*

- h. Het oversteken van de Schipholweg is verkeersonveilig. Verzocht wordt om de sportaccommodaties aan de oostelijke zijde van de zuidelijke kant van de Schiphol uit de plannen te schrappen.*
- i. De gemeente houdt zich niet aan de eigen 'groennorm', zijnde 37,3 m² per bewoner. Een voorbeeld van slecht beleid is de groenstrook langs de Schipholweg. Aanvankelijk zou deze 300 meter zijn en nu resteert een schamele 50 meter als 'schaamlap'. De gemeente dient zicht te houden aan de wetten en regels voor de randvoorwaarden van een ecologische zone om dieren een vrije doorgang te verlenen. Aangedrongen wordt op een brede strook van 300 meter voor de ecologische zone in plaats van de geplande 50 meter.*
- j. De omlegging van de A9 wordt te dicht bij het dorp gerealiseerd. De cumulatie van vervuiling, gifstoffen en lawaai door A4, A9 en Schipholweg en de luchthaven Schiphol (draaiende testmotoren, landen / stijgen van vliegtuigen, grondgeluid) wordt erger bij de groei van het autoverkeer en het vliegverkeer. Het plan voorziet op geen enkele wijze in bescherming van de Badhoevedorpse inwoners en hun leefbaarheid.*
- k. In Nederland komt het niet of nauwelijks voor dat een gemeente moet meebetalen aan het omleggen c.q. verplaatsen van een nationale snelweg. Een snelweg is wettelijk een rijks aangelegenheid, welke het algemeen belang dient en door rijksmiddelen wordt betaald. Het door de gemeente bijgedragen bedrag is enkele jaren geleden vastgesteld en zou terugverdiend worden door gronduitgifte voor huizen- en kantorenbouw. Door de crisis stagneert de huizenmarkt. Daarnaast is de kantorenmarkt blijvend ingestort. De 100 miljoen die de gemeente uitgeeft aan de omlegging van de A9 gaat nimmer terugverdiend worden.*
- l. De omlegging gaat niets helpen; het probleem van de geluidsoverlast en de uitstoot van giftige en schadelijke stoffen wordt verplaatst.*

Reactie

- a. Verwezen wordt naar antwoord 19a.
- b. Er ligt (inmiddels) een onherroepelijk Tracébesluit voor de nieuwe A9. De ligging van het tracé staat niet meer ter discussie. De milieueffecten zijn in dit kader uitgebreid onderzocht door het Rijk (zie onder meer het MER).
- c. Het gebied ten zuiden van de A9 valt niet in voorliggend bestemmingsplan. De begrenzing staat niet ter discussie.
- d. De groei van het autoverkeer op de Schipholweg wordt deels veroorzaakt door algemene groei van mobiliteit (circa 2% per jaar) en door de ontwikkelingen in Badhoevedorp. De toename op het deel van de Schipholweg tussen Amsterdamse Laan en Sloterweg/Pa Verkuijllaan wordt verder veroorzaakt door de evenredige afname van de verkeersintensiteit op de Robert Kochstraat. De Schipholweg gaat meer functioneren als verdeelweg voor het dorp. Waar men nu meer door het dorp rijdt, gaat men straks meer er omheen via de Schipholweg.
De Schipholweg is een provinciale weg, als gevolg waarvan de gemeente niet kan beslissen over een afwaardering. De wens hiertoe is wel uitgesproken (onder andere in het Masterplan en het Verkeersstructuurplan). Vanuit de gemeente wordt voluit gewerkt aan het bespoedigen van de afwaardering van de weg.
- e. De voorkeurslocatie voor de R-nethalte is bepaald op de Schipholweg, ter hoogte van de Pa Verkuijllaan. Hier is een bestuurlijk standpunt over ingenomen door de betrokken bestuurders. Er dient nog een formele besluitvorming door de provincie Noord-Holland plaats te vinden. De HOV-bus blijft op de bestaande rijbaan van de Schipholweg: er komt geen vrije busbaan.
- f. Ten zuidoosten van de Schipholweg zijn op de verbeelding geen sportaccommodaties aangegeven. Wel is hier een wijzigingsbevoegdheid voor realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur opgenomen. Wat betreft de algemene vrees voor overlast op het sportcomplex De Veldpost wordt gesteld dat de woningen op geruime afstand van het sportcomplex liggen. Er zal

aan de normen voor verkeer, parkeren, geluid en licht worden voldaan. De locatie voor het sportcomplex wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

- g. Niet duidelijk wordt waarom realisatie van natuur ten zuiden van de Schipholweg zou leiden tot een waardevermindering van de woningen aan de Schipholweg, gelegen ten oosten van de kruising Sloterweg/Schipholweg.
- h. Zie antwoord g. en het antwoord onder 47 at/m d.
- i. De bestaande hoeveelheid openbaar groen per inwoner in Badhoevedorp is 38,6 m² per inwoner (dat is exclusief bovenwijks groen, dat nu niet nodig is gezien het huidige bewonersaantal). Dit is bijna twee keer zoveel als de Haarlemmermeerse norm van 20,1 m² (exclusief bovenwijks groen). Het is de ambitie om het huidige aantal van 38,6 m² openbaar groen per inwoner ook in de toekomst voor Badhoevedorp aan te houden (de zgn. Badhoevedorpse groennorm).
De ecologische verbindingszone langs de Schipholweg/Spaarnwoudertocht krijgt een afmeting van minimaal 50 meter breed, wat minder is dan de oorspronkelijke streefwaarde van minimaal 100 meter (Programma van Eisen Groene Carré Noord, 2002). Dit is echter voldoende breed voor de doelsoorten van een droge en natte verbinding. Voor een bredere zone is op dit moment geen financiering. Wat betreft de breedte van de ecologische zone ligt de keuze voor om binnen de minimaal aanvaardbare grenzen door te gaan met de Ecologische Hoofdstructuur in Badhoevedorp of om alleen ruimte te reserveren en wachten tot er voldoende financiering is. Tijd om te wachten is er eigenlijk niet. De Ecologische Hoofdstructuur in en rondom Badhoevedorp moet volgens het Ontwikkelingsplan Groene AS (1995) in 2016 klaar zijn.
- j. Zie antwoord b.
- k. De omlegging van de snelweg A9 verenigt een aantal doelstellingen, met name het verbeteren van de leefbaarheid van Badhoevedorp en de bereikbaarheid van deze regio. Deze doelstellingen worden door diverse partijen in de regio nagestreefd zoals Rijkswaterstaat, Schiphol, gemeente Amsterdam, de stadsregio Amsterdam, de provincie Noord-Holland en ook de gemeente Haarlemmermeer. Deze partijen hebben afgesproken samen te werken om de snelweg A9 om te leggen en daar ook gezamenlijk financieel aan bij te dragen. De gemeente verdient een groot deel van de bijdrage terug uit de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp. Er is een overeenkomst afgesloten waarin opgenomen is dat de ontwikkelaars garant staan voor een deel van de gemeentelijke bijdrage aan de omlegging. De haalbaarheid van deze werkwijze wordt met een (niet openbare) grondexploitatie onderbouwd.
- l. Zie antwoord b.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 44 C. Mul

Reclamant is ontwikkelaar en verzoekt ten behoeve van het gerealiseerde appartementencomplex aan de Vlierstraat vier gebouwen met privébergingen en garages te mogen realiseren. Bij de bouw van de appartementen aan de Vlierstraat is alleen een gezamenlijke fietsstalling gerealiseerd. Hier zou behoefte aan zijn bij bewoners. Verzocht wordt om de bestemming 'groen' te wijzigen in 'verkeer-garageboxen / bergingen'.

Reactie

Aan de zienswijze kan niet tegemoet gekomen worden. Het wijzigen van de bestemming Groen in Verkeer Garageboxen stuit op bezwaren vanwege de aanleg van de ecologische verbindingszone (EHS) die in het kader van de Groene AS aangelegd dient te worden (zie ook reactie onder i.). De achterliggende gronden, in eigendom van de gemeente, worden eveneens bestemd als Groen. Dit betekent dat de gronden die nu in het ontwerpbestemmingsplan als Verkeer zijn bestemd (en in eigendom van de gemeente zijn) worden bestemd als Groen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Deze zienswijze heeft wel geleid tot een ambtshalve wijziging doordat de gronden die nu in eigendom zijn van de gemeente worden bestemd als Groen.

Zienswijze 45 Van den Kommer Legal namens Huidekoper BV

Reclamant spreekt namens de eigenaar van het perceel Sloteweg 22.

- a. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Bijzondere doeleinden II'. Deze is bestemd voor kantoren, handelsgebouwen en showrooms, met de daarvoor benodigde bouwwerken. De maximaal toegestane goothoogte bedraagt 10 meter; er geldt geen maximum voor de bouwhoogte, het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, aldus reclamant. In het ontwerpbestemmingsplan heeft Sloteweg 22 de bestemming 'kantoor' en 'verkeer' gekregen. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor maximaal 16 appartementen. Reclamant stelt dat de wijzigingsbevoegdheid niet nodig is en stelt voor de noodzakelijke bestemming direct op te nemen.*
- b. Daarnaast is de wijzigingsbevoegdheid gebaseerd op een verouderd plan, dat in het verleden door een niet betrokken noch belanghebbende partij is opgesteld.*
- c. Gezien de terugval van de particuliere woningverkoop en daling van de woningprijzen zal een weloverwogen besluit over de definitieve en concrete invulling en omvang van de woningen op deze locatie pas in de loop van de komende jaren worden genomen. Behoud van een deel van de bestaande bestemming is gewenst. Door het perceel te bestemmen als 'Gemengd 1' wordt recht gedaan aan het huidige en toekomstige gebruik en is een wijzigingsbevoegdheid overbodig. Hiertegen bestaat geen enkel ruimtelijk bezwaar. Ook worden onnodige kosten als gevolg van een planwijziging voorkomen. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om ter plaatse horeca of detailhandel mogelijk te maken. Verdere concretisering van het bouwplan zal te zijner tijd in nauwe samspraak met de gemeente tot stand komen.*
- d. Het gebouw heeft een kelder voor parkeren. Bij realisatie van de transformatie zal de parkeercapaciteit van de kelder waarschijnlijk niet toereikend zijn. Het achtergelegen terrein is altijd in gebruik geweest als niet openbaar parkeerterrein voor het kantoorgebouw. Met het oog op (sociale)veiligheid is het wenselijk hier in de toekomst een afgesloten parkeervoorziening te bouwen. Verzocht wordt om het ontwerp hierop aan te passen.*

Reactie

- a. De zienswijze wordt gegrond geacht voor wat betreft de vigerende rechten. Hierbij wordt voor het gehele perceel (inclusief parkeerterrein) een bestemming 'Gemengd 2' opgenomen. De maximale bouwhoogte (dit is tevens de maximale goothoogte) blijft 10 meter. Daarbij dient te worden opgemerkt dat alleen binnen het aangegeven bouwvlak 100% mag worden bebouwd. De zienswijze wordt ongegrond geacht voor wat betreft het opnemen van een bestemming wonen. Voor de ontwikkeling van woningen dient in kostenverhaal te worden voorzien. Daarvan is nog geen sprake.*
- b. Zienswijze wordt ongegrond geacht. De wijzigingsbevoegdheid is inderdaad gebaseerd op een ouder plan van andere partij. Vooralsnog is geen nieuw plan ontvangen van reclamant. In de wijzigingsbevoegdheid is het maximale aantal woningen en de maximum bouwhoogte opgenomen wat vanuit ruimtelijk oogpunt nog aanvaardbaar wordt geacht. Het staat reclamant vrij om een plan in te dienen wat voldoet aan deze voorwaarden.*
- c. De zienswijze wordt ongegrond geacht voor wat betreft het opnemen van een bestemming 'Gemengd 1'. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het aanvaardbaar om hier wel een bestemming 'Gemengd 2' toe te passen (zonder mogelijkheid tot wonen).*
- d. De zienswijze wordt ongegrond geacht. Het al of niet afsluiten van het terrein in bezit bij reclamant is geen aangelegenheid die met het bestemmingsplan geregeld wordt.*

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor de punten a en c. De bestemming van het gehele perceel wordt aangepast naar 'Gemengd 2'.

Zienswijze 46 Beheerstichting scoutingvereniging Lady Baden Powell

Verzocht wordt om het perceel Reigerstraat tussen 38 en 40 waar de scoutingvereniging Lady Baden Powell is gevestigd de bestemming 'Maatschappelijk' te geven en het op het perceel aanwezige clubhuis te voorzien van een bouwvlak met daarbij de juiste bouw- en goothoogte. Dit conform de huidige situatie en gebruik. Daarnaast wordt gevraagd om in paragraaf 2.2. van de toelichting de scoutinggroep en de locatie van het clubhuis te noemen.

Reactie

De opmerkingen zijn terecht. Het plan (regels en verbeelding) wordt aangepast conform de zienswijze. De tekst in de toelichting wordt eveneens aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 47 Dorpsraad Badhoevedorp

De Dorpsraad Badhoevedorp heeft de volgende zienswijze ingediend:

- a. *Gesteld wordt dat er geen reden is af te wachten met het beperken van de snelheid op de Schipholweg tot het in het gebruik nemen van de Veldpost. Tegen die tijd zijn mogelijk verschillende keuzes gemaakt op basis van de huidige status van de Schipholweg die niet in overeenstemming zijn met het Masterplan en niet in het belang zijn van de bewoners van Badhoevedorp.*
- b. *Het nakomen van de in de bestuursovereenkomst gemaakt afspraken ('het terug brengen van de status van de Schipholweg') op de korte termijn dient te worden zeker gesteld dan wel afgedwongen.*
- c. *Er is geen enkel perspectief op het afwaarderen van de Schipholweg. Een harde afspraak met de Provincie over de westelijke knip is inmiddels geschrapt. En de eenzijdig door de gemeente in 2008 geïntroduceerde oostelijke knip is ook geschrapt. Hiervoor in de plaats heeft de gemeente eenzijdig een viertal voetganger oversteekplaatsen geïntroduceerd.*
- d. *De DRB is van mening dat de toekomst van de Schipholweg, net als de omlegging van de Schipholweg zelf, het fundament van de leefbaarheid in het dorp raakt. De leefbaarheidsdoelstelling wordt niet gehaald zolang de Schipholweg niet wordt afgewaardeerd dan we een alternatief wordt geboden.*
- e. *Er komt een knip in de Sloterweg ten zuiden van de Tweeduizend El om te voorkomen dat verkeer voor de Marechaussee en Schiphol via de Schipholweg en Sloterweg gaat. Dit is een aanvaardbare oplossing zolang deze knip blijft bestaan en het beleid niet wordt aangepast.*
- f. *Het voorgelegde ontwerp voor het knooppunt Sloterweg / Schipholweg in combinatie met HOV heeft in de begeleidingsgroep veel kritiek geoogst en werd helaas ongewijzigd aan omwonenden getoond. Als in een speciale HOV afrit van de A9 30 miljoen wordt geïnvesteerd en het dorp wordt opgescheept met een minimale oplossing is dit niet te verkopen. Naast een verbeterd integraal voorstel voor het tracé tussen de Amsterdamse baan en Schuilhoeve Sloterweg en Kamerlingh Onneslaan dient een duidelijke toezegging te komen dat dit soort fouten in de toekomst wordt voorkomen.*
- g. *Het doortrekken van de Kamerlingh Onneslaan verspreidt het verkeer beter over het dorp. Dit is een extra motivatie voor het afwaarderen van de Schipholweg. Een argumentatie dat deze aansluiting financieel niet haalbaar zou zijn, laten wij niet gelden. Eventueel zoekt men hier de*

financiële samenwerking met de Stadsregio. Het feit dat het wel of niet doortrekken effect heeft op de verkeersintensiteit op de Pa Verkuijllaan geeft onomstotelijk de noodzaak van het doortrekken aan. Het alternatief dat de mogelijkheid voor een aansluiting blijft bestaan (niet onmogelijk wordt) wordt van de hand gewezen. Een besluit dat deze laan wordt doorgetrokken is niets anders dan het nakomen van afspraken en een basis voor een goede verkeersstructuur in Badhoevedorp zelf. Er mag geen onduidelijkheid blijven bestaan over het voornemen de Kamerlingh Onneslaan door te trekken voor alle verkeer en aan te sluiten op de Schipholweg.

- h. Wat betreft de afhandeling van verkeer in het centrum en aansluiting van de deelgebieden op het centrum betreft blijkt de keuze voor de uitwerking van het centrum als laatste fase in de gebiedsontwikkeling zeer nadelig. Zonder een duidelijke structuur van het centrum en de verkeersaansluitingen, is het maken van keuzes rondom het centrum moeizaam. Er kan ook nog steeds geen duidelijkheid worden geboden over de verkeersstructuur in het centrum zelf. Wel zijn in de aanpassingen van het VSP de naar het centrum toe leidende wegen en fietspaden aangegeven. Schimmige plannen voor de Adelaarstraat en Arendstraat vergroten de onrust en frustratie. Gesteld wordt dat er een herzien verkeersstructuurplan komt waarin de bereikbaarheid van het centrum voor winkelend publiek en toeleveranciers wordt uitgewerkt, evenals de bereikbaarheid en doorgang voor langzaam verkeer.*
- i. Wat betreft de situatie rond de Sloterbrug en de aanpassing van de Nieuwemeerdijk wordt gesteld dat de gevaarlijke situatie rondom de brug bij Sloten in studie is. Op dit moment wordt onderzocht of een parallelle fietsbrug gerealiseerd kan worden. De bestaande brug kan dan weer tweerichting verkeer verwerken. Hiermee wordt de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers, als gevolg van de menging van het verkeer en de te lange wachttijden verbeterd. De verbinding met Amsterdam maakt integraal onderdeel uit van de verkeersstructuur en kan niet met enkel een fietsbrug worden opgelost. Teleurstellend is dat dit probleem zolang onopgelost blijft en daarmee geen duidelijke keuzes gemaakt kunnen worden ter bestrijding van het sluipverkeer. Gesteld wordt dat er een complete oplossing moet komen voor de verkeersproblematiek van de Sloterbrug en het verminderen van sluipverkeer over de Nieuwemeerdijk en door het dorp.*
- j. Gesteld wordt dat het - niet geplande - doortrekken van de Keizersweg leidt tot sluipverkeer. Ook een toezegging voor een verkeersluwe uitvoering heeft niet overtuigd. Dit thema staat nog steeds open en moet in combinatie met de verkeerscirculatie rondom het voorzieningen centrum worden opgelost. Ook hier staat de integraliteit voorop. De aanpak is nu dat de ene oplossing voor het ene probleem beperkingen creëert voor de volgende en zo door. Gesteld wordt dat de Keizersweg niet moet worden doorgetrokken.*
- k. Aangedragen wordt dat er een adequate aansluiting van de T106 (2x2) op de Amsterdamse baan (2x1) moet komen. De visie op de T106 van de gemeente Haarlemmermeer wijkt af van die van de gemeente Amsterdam wat lijkt te leiden tot een gedaantewisseling van 2x2 stroken naar 2x1 strook. Beide gemeente stemmen hun verkeersprognoses op elkaar af om een analyse van de situatie met vergelijkbare uitgangspunten te maken. Standpunt is dat de T106 zowel in de gemeente Haarlemmermeer als de gemeente Amsterdam met 2x2 rijstroken moet worden uitgevoerd.*
- l. Gesteld wordt dat er doorgaand water, groen en gescheiden routes moeten zijn voor langzaam verkeer in het groene lint, ook ter hoogte van het centrum.*
- m. Na het blijven van de tennis, korfbal en petanque, schijnt nu ook de scouting in het wandelbos te gaan blijven. Dit is in tegenspraak met het Masterplan en reduceert het oppervlak van het wijkpark nog verder. Dit is niet aanvaardbaar, alternatieven zijn onvoldoende onderzocht en er is geen compensatie aangeboden.*
- n. De hoeveelheid groen die door het niet uitplaatsen van onder m genoemde voorzieningen verloren is gegaan dient in - of direct in de omgeving van – het dorp te worden gecompenseerd.*
- o. De oostelijke doorgang onder de A4 voor langzaam verkeer schijnt op sommige agenda's te staan, maar er is geen zekerheid over de uitvoering en financiering. De aanleg van deze oostelijke*

doorgang moet worden gegarandeerd en een onlosmakelijk onderdeel worden van zowel het Groen- als het Verkeersstructuurplan.

- p. Het huidige Groenstructuurplan probeert te verbloemen dat de Badhoevedorpse norm niet zal worden gerealiseerd. Het bebouwen van de wijkparken Wandelbos en Groene Zoom leidt tot een significante afname van de kwaliteit en oppervlak per inwoner. Zelfs Hoofddorp heeft een groter oppervlakte groen per inwoner (37,3 m² exclusief bovenwijks groen). Gesteld wordt dat de afgesproken 38,6 m² per (toekomstige) inwoner moet worden gerealiseerd.
- q. Het is te verwachten dat Badhoevedorp zal uitgroeien tot een woonkern met meer dan 15.000 inwoners. In de plannen wordt rekening gehouden met woningaantallen die ruimte voor deze groei bieden. Gesteld wordt dat er ruimte moet worden gereserveerd voor het toekomstig aanleggen van bovenwijks groen van tenminste 10 hectare binnen een straal van 1.600 meter.
- r. De Veldpost dreigt van het dorp afgesneden te blijven zolang de Schipholweg niet is afgewaardeerd. Daarmee staat de functie van de Veldpost als bovenwijks groen ter discussie. Er dienen goede en veilige verbindingen te komen van de sportvelden en groenvoorzieningen in de Veldpost.
- s. Een strook van 50 meter als groene buffer is niet aanvaardbaar. Het Groene Carré zou 300 meter breed worden en is niet terug te zien. Ook een 120 meter brede groene AS kan niet worden ontdekt. Gesteld wordt dat er een brede groene buffer moet komen over de gehele lengte van de buik zoals ook in het Masterplan is aangegeven.
- t. Wat betreft het onderzoek naar gecumuleerde luchtvervuiling en geluidsoverlast voor Badhoevedorp wordt gesteld dat de nadruk van het onderzoek ligt op het bewijzen dat er aan de regels is voldaan om in Schuilhoeve te kunnen bouwen. Met de Crisis- en herstelwet in de hand wordt nu mogelijk gemaakt dat er al in Schuilhoeve kan worden gebouwd, nog voordat de geluidswerende maatregelen zijn uitgevoerd. Op welke wijze de leefbaarheid in het dorp wordt verbeterd (in 2005 het uitgangspunt van de omlegging) is blijkbaar geen relevant onderwerp. Grondgeluid wordt buiten beschouwing gelaten omdat er geen normen voor zouden bestaan. Het onderzoek is dus aantoonbaar onvolledig en geeft geen zekerheid dat de leefbaarheid in het dorp beter wordt. Gesteld wordt dat er aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om de toegezegde problematiek van geluidsoverlast en luchtvervuiling te verhelpen en de effecten ten gevolge van de gereduceerde landschappelijke inpassing van de A9 te compenseren.
- u. Gevraagd wordt om een toezegging van de gemeente om binnen 6 maanden de kap- en herplantverordening te herzien zodanig dat het bomenbestand en de lanenstructuur behouden blijven en waar nodig hersteld worden. Daarnaast wordt gevraagd om een meerjarenplan ter compensatie van de nog missende ruim 700 bomen.
- v. Gesteld wordt dat er onvoldoende oplossingen worden geboden voor grondwaterproblemen en recreatie. Op verschillende locaties zouden duikers moeten worden vervangen door bruggen die onderdoorgang voor schaatsen en kanoën mogelijk maakt. Bij het vaststellen van de waterstructuur zouden bekende locaties met grondwateroverlast significant moeten worden verbeterd.
- w. Als opmerking op de planregels (bladzijde 57) wordt gesteld dat er geen beperking is voor de hoeveelheid verharding in de tuin. Gesteld wordt dat er maximaal 30% verharding van het tuinoppervlakte mag zijn.
- x. Er is geen alternatieve fietsverbinding voor de Burgemeester Amersfoordtlaan en de Akerdijk en Nieuwe Meer. Gesteld wordt dat voor alle belangrijke doorgaande verbindingen voor autoverkeer, ook die dat niet mogen zijn maar toch daarvoor worden gebruikt, een alternatieve fietsroute moet worden aangeboden.
- y. De dorpsraad Badhoevedorp heeft in haar zienswijze op de notitie Reikwijdte en Detailniveau voor de MER aangegeven dat het aanbeveling verdient het effect van de diverse aantallen woningen te onderzoeken om zo te bepalen hoeveel woningen het dorp kan dragen in relatie tot de leefbaarheidsdoelstelling. De commissie heeft deze aanbeveling onderschreven in haar advies.

Wij constateren dat het effect van de woningload – bijvoorbeeld door middel van diverse scenario's - op het dorp en de leefbaarheid niet is onderzocht. Het bestemmingsplan gaat uit van een minimum en een maximum aantal met daartussen een grote bandbreedte. De beleidsvrijheid van het college in deze keuze is te groot en met de onderzoeken en de MER is er onvoldoende informatie aanwezig om te komen tot een rationele afweging. Gesteld wordt dat er eerst aanvullend onderzoek moet worden gedaan naar het effect van de woningload alvorens beleidsvoornemens kunnen worden vastgesteld.

- z. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de ontwikkeling van 1775 nieuw te bouwen woningen. Geen van de documenten gaat in op de lokale en actuele woningmarkt in Badhoevedorp. Er ligt wel een globaal onderzoek voor de gehele Noordvleugel uit 2011. Dit is mogelijk een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar, maar de huidige tijd leert dat de gemeente eindverantwoordelijke blijft. De gemeente heeft hier geen visie op. De geformuleerde uitgangspunten van woningaantallen worden niet gespiegeld aan daarmee samenhangende risico's. Wat het maximum aantal en soort woningen betreft wordt gesteld dat het maximum aantal woningen te hoog is en de noodzaak niet transparant is onderbouwd. Gesteld wordt dat de beleidsafweging (inclusief risico's) onvoldoende is.*
- aa. In het woningcontingent is een aanzienlijk aantal locaties van derden opgenomen. Het ontbreekt aan onderbouwing van de noodzaak hiervan c.q. aan een toetsingskader. Zeker in een ontwikkeling dat meer woningen tevens betekent minder open ruimte, minder groen en een grotere belasting van het wegennet en per saldo een verslechtering van de leefomgeving. Gesteld wordt dat de noodzaak voor grootschalige ontwikkeling van locaties van derden onvoldoende is onderbouwd en dat wanneer negatieve effecten niet gecompenseerd worden, dit niet wenselijk is.*
- bb. In de plannen dient rekening gehouden te worden met de actuele grenswaarden in handhavingspunt 18. Het mag niet zo zijn dat er nu woningen worden gebouwd en dat later de bebouwingscontour hier - na realisatie – overheen wordt geschoven. Dat er in het LIB op Rijksniveau geen rekening mee is gehouden, ontslaat de gemeente niet van een verantwoordelijkheid in deze. Dat indertijd het besluit is genomen de verhoging voorlopig niet ruimtelijk door te vertalen impliceert tevens dat dit het moment is om het wel te doen.*
- cc. Met het aspect van grondgeluid is in de plannen geen rekening gehouden. In het Aldersakkoord is opgenomen dat het aspect grondgeluid nader onderzocht dient te worden. Inmiddels is er door de NLR (2011) onderzoek naar gedaan, met als conclusie dat het grondgeluid in Badhoevedorp in de hoogste overlastcategorie valt. De gemeente geeft aan dat er voor grondgeluid geen wettelijke normen zijn en dat zij er daarom geen rekening mee kan houden. De dorpsraad is van mening dat inmiddels is vastgesteld door de NLR dat grondgeluid in Badhoevedorp een kwestie is die van invloed is op het leefklimaat. Ook zijn wij van mening dat er geen normen (= maximaal toelaatbare waarden) nodig zijn om dit aspect mee te laten leven bij de leefbaarheid. Ter vergelijking: de huidige A9 voldoet qua geluid en milieu aan de wettelijke normen, maar nog vinden we met zijn allen dat deze dient te worden omgelegd. In de plannen dient alsnog rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van grondgeluid. De leefbaarheidsverbetering moet worden aangetoond.*

Reactie

a t/m d

In de (Projectscope van de) Bestuursovereenkomst Omlegging A9 Badhoevedorp is expliciet een passage opgenomen over de Schipholweg:

“De Schipholweg is in de huidige situatie een doorgaande weg. Uitgangspunt bij de omlegging van de A9 is dat de status van deze weg wordt teruggebracht; ter hoogte van de nieuwe T106-aansluiting wordt er een ‘knip’ in de Schipholweg aangebracht middels een bajonet die aansluit op het verlengde van de toe- en afritten Badhoevedorp”.

In de Aanpassing 2012 van het VSP Badhoevedorp blijft dit uitgangspunt overeind, maar in een gewijzigde vorm. De zachte knip in de vorm van een bajonet is komen te vervallen, ten gunste van een onderdoorgang in de Schipholweg, onder de nieuwe A9 door. Vooralsnog is dit een onderdoorgang voor alle verkeer, maar wanneer de regionale functie van de weg vervalt, wordt dit een doorgang voor de bus en de fiets. Dan is het dus een harde knip geworden en functioneert de weg zuiver als ontsluiting van het dorp.

Het formele standpunt van de provincie is dat de status van de weg wordt teruggebracht, zodra er een alternatieve route voor het regionale verkeer (Haarlem – Amstelveen) wordt gerealiseerd. Dit alternatief is afhankelijk van de ontwikkelingen in het gebied tussen A4, A9 en A5, de zogenaamde Schipholdriehoek.

Voor de oversteken vanuit het dorp naar de nieuwe sportlocaties in de Veldpost, ten zuiden van de Schipholweg, zullen verkeersveilige voorzieningen worden getroffen. Op dit punt zijn gemeente en provincie het eens. Insteek van de gemeente is dat de verkeersveiligheid op die oversteken niet door ongelijkvloerse voorzieningen moet worden bereikt. Dergelijke voorzieningen passen op een stroomweg met 80 km/h en niet op een dorpsontsluitingsweg met 50 km/h, het eindbeeld waar provincie en gemeente het over eens zijn.

De inzet van de gemeente is dan ook het bewerkstelligen van snelheidsverlaging tot 50 km/h ter hoogte van de oversteken. Deze snelheidsverlaging vindt dan plaats ter hoogte van de nieuwe Amsterdamse Laan, de oversteek vanuit de Kamerlingh Onneslaan en mogelijk de Sloterweg, de Pa Verkuijllaan en de nieuwe ontsluitingsweg naar de nieuwe wijk De Schuilhoeve. Om een lappendeken van snelheidsverlagingen en –verhogingen te voorkomen, zet de gemeente zich in voor een snelheidsverlaging ten behoeve van de veilige oversteken op het gehele wegvak tussen de Amsterdamse Laan en de ontsluitingsweg naar De Schuilhoeve. Dit moet van kracht worden, zodra de Veldpost haar recreatieve en sportieve bestemming krijgt.

De functie van de onderdoorgang in de Schipholweg, nu nog voor alle verkeer, straks alleen voor bus en fiets, hangt af van de regionale functie van de weg (N232). De prognoses van de omlegging van de A9 laten een sterke verbetering zien van de doorstroming op de A9. Omdat de N232 een parallelle voorziening is, neemt het (doorgaande) sluipverkeer op deze weg sterk af. Toch zal de weg, zolang deze een maximumsnelheid van 80 km/uur kent, nog steeds een drukke weg zijn. Pas na het afwaarderen en zeker na het “knippen” van de weg door de tunnel alleen voor bus en fiets open te houden, functioneert de weg als lokale ontsluitingsweg.

- e. Hiervan wordt kennis genomen.
- f. Ook wij staan voor een zorgvuldige participatie en communicatie traject.
- g. In het Raadsvoorstel Verkeersstructuurplan 2008 staat: “Bezien wordt in de volgende fase van planontwikkeling of verdere verschuiving van verkeersaanbod mogelijk is, bijvoorbeeld door het laten vervallen van de doorsteek Kamerling Onneslaan naar de Schipholweg voor autoverkeer...”(p. 5). Verkeersramingen wijzen uit dat het effect van doortrekken van de Kamerling Onneslaan niet groot is. Daarom is het standpunt dat de Kamerling Onneslaan nu niet wordt doorgetrokken, maar dit wordt niet uitgesloten en ook niet onmogelijk gemaakt. De gemeente is, mede op verzoek van de Begeleidingsgroep Mobiliteit en Bereikbaarheid, bezig een studie te doen naar gebruik, functie en inpassing van de Schipholweg, inclusief de aansluitingen daarvan op het dorp. Hier wordt ook de eventueel doorgetrokken Kamerlingh Onneslaan bij betrokken.
- h. Het definitief stedenbouwkundig ontwerp voor deelgebied Centrum staat achteraan in de planning. De reden is dat de huidige A9 een groot deel van het exploitatiegebied van deelgebied Centrum in beslag neemt. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan was het stedenbouwkundig ontwerp voor

het Centrum nog niet gemaakt. Wel is in de onderliggende structuurplannen rekening gehouden met de ontwikkelmogelijkheden van het centrum

Duidelijk is dat het centrum bereikbaar zal moeten zijn voor voetganger, fiets, auto, bus en vrachtwagen. Voor langzaam verkeer zijn de verschillende doorsteekjes vanuit de wijken van belang, maar ook de Sloterweg, de Burgemeester Amersfoordtlaan en de Zeemanlaan. Nieuw is de functie die het groene Lint gaat krijgen, juist voor fietser en voetganger. Voor auto's blijft het centrum bereikbaar via de Sloterweg, de Zeemanlaan (zowel vanuit het westen als vanuit het oosten), de Burgemeester Amersfoordtlaan en de Keizersweg. In het Masterplan en het VSP staat dat de Zeemanlaan niet langer voor doorgaand verkeer bedoeld is. De gemeente ziet, in tegenstelling tot de ondernemers, de noodzaak van de doorgaande functie van die weg niet en houdt vast aan bereikbaarheid van parkeervoorzieningen vanuit zowel west als oost, maar zonder doorgaand verkeer. Bij de uitwerking van de plannen zal dit verschil van inzicht een onderdeel van de besluitvorming zijn. De bereikbaarheid voor bevoorradende vrachtwagens moet gewaarborgd zijn, maar de routing is nog afhankelijk van de plannen.

- i. De functie van een parallelle fiets- en voetgangersbrug bij de Sloterbrug is tweeledig: ten eerste het verbeteren van de verkeersveiligheid voor fietsers, door een duidelijker structuur aan te brengen en de wachttijden (voor alle verkeersdeelnemers) te beperken. Ook fietsers zijn dan veel minder geneigd door rood te rijden. Ten tweede maakt de fietsbrug het door autoverkeer in twee richtingen tegelijk berijden van de bestaande brug mogelijk. Hierdoor wordt de wachttijd voor de verkeerslichten teruggebracht.

Sluipverkeer over de Nieuwemeerdijk is minder afhankelijk van de doorstroming op de Sloterbrug, maar eerder van congestie op de A4, de A9 en de Schipholweg. De situatie op de A4 is al verbeterd, de A9 wordt omgelegd en de Schipholweg zal na de omlegging beter functioneren.

- j. Zie ook onder punt 24a. Het Masterplan en het DSO Quatrebras gaan uit van een doorgetrokken Keizersweg voor een goede ontsluiting van de nieuwbouw, ook naar het centrum van Badhoevedorp. De ramingen wijzen uit dat het met minder dan 1000 motorvoertuigen per etmaal een rustige erftoegangsweg wordt. In het ontwerp zal deze weg vormgegeven worden als een luwe erftoegangsweg met een 30 km/uur snelheidsregime. Voor de ontsluiting van het voorzieningengebied wordt door de gemeente een aparte studie uitgevoerd, mede gevoed door de Begeleidingsgroep Mobiliteit en Bereikbaarheid.
- k. De indiener van de zienswijze verwoordt het standpunt van de gemeente over de T106.
- l. In het groene Lint zijn water, groen en een langzaam verkeerroute belangrijke elementen. Als er voldoende ruimte is heeft een vrijliggend fiets/wandelpad de voorkeur. In de deelgebieden wordt het groene Lint verder uitgewerkt.
- m. De gemeenteraad heeft besloten bij vaststelling van het Masterplan dat de TVB mag blijven op de huidige locatie. Daarnaast is op verzoek van de gemeenteraad besloten de petanque en korfbal in het voorzieningengebied te vestigen. Vervolgens bleek het nieuwe dorpshuis niet ongeveer 5.100 m² te worden maar ongeveer 2.100 m². Het gebouw wordt daardoor kleiner net als het ruimtebeslag voor ondersteunende functies zoals parkeren. Hierdoor bleek het mogelijk te voldoen aan de wens van de scoutingvereniging om niet te verplaatsen.
- n. Door het niet uitplaatsen van een aantal voorzieningen wordt het nieuwe wijkpark Wandelbos kleiner dan oorspronkelijk was bedoeld. Uit berekeningen blijkt dat na gebiedsontwikkeling circa 7,7 hectare aan wijkparkgroen overblijft, wat nog altijd voldoet aan de minimale afmeting van 6 hectare voor een wijkpark. In deelgebied Quatrebras komt meer dan gemiddeld buurt- en omgevingsgroen terug (39 m²/inwoner ten opzichte van 23 m²/inwoner nu gemiddeld aanwezig in Badhoevedorp).
- o. Het klopt dat er nog geen zekerheid is over de uitvoering en financiering van de oostelijke doorgang onder de A4. Dit onderdeel is in onderzoek. Zekerheid komt medio volgend jaar.
- p. Badhoevedorp heeft nu 38,6 m² openbaar groen per inwoner (exclusief bovenwijken groen). Het is nog steeds de ambitie om dit ook in de toekomst aan te houden. Zie tevens de reactie onder 43 j.

- q. De groene zone ten zuiden van Badhoevedorp, waarin de Groene AS en het groen rondom de sportvelden vallen, kan in de toekomst de functie van bovenwijks groen c.q. uitloopgebied vervullen. Daarbij maakt SADC in overleg met gemeente plannen voor een bomenbank ten zuidoosten van Badhoevedorp, net onder de omgelegde A9. Deze bomenbank kan ook een functie als bovenwijks groen gaan vervullen.
- r. Zie de reactie onder a t/m d over de Schipholweg.
- s. Zie de reactie onder 43 j.
- t. Gesteld wordt dat op welke wijze de leefbaarheid in het dorp wordt verbeterd geen relevant onderwerp zou zijn. Dit wordt stellig bestrijd. De omlegging van de A9 heeft als hoofddoelstelling de leefbaarheid te verbeteren. Uit de onderzoeken behorende bij het MER blijkt dat in grote delen van het dorp de luchtkwaliteit verbetert en de geluidsoverlast vermindert. Hier was het juist om te doen. Dit neemt niet weg dat het gebied ook vanuit andere bronnen (bijvoorbeeld industriegeluid) belast is en dat het toevoegen van nieuwe woningen dus een zorgvuldige afweging behoeft. Deze afweging is gemaakt door bij het MER alle uitgevoerde onderzoeken te beschouwen. Voor het aspect grondgeluid verwijzen wij naar ons antwoord onder cc.
- u. Het beleid voor het vervangen van bomen in de Haarlemmermeer zal in 2014 in een uitvoeringsplan door het nieuwe college worden vastgesteld. Het geldend beleid is vastgelegd in het Beheerplan Bomen. Dit houdt onder andere in dat bomen die worden gekapt bij inboeten/dunningen worden niet herplant. Alle dode bomen die staan in straten, lanen, polderlanen en in groenstructuren tot 15 jaar oud worden herplant. Deze bomen kunnen in de bestaande plantplaats weer worden herplant. Bij bomen ouder dan 15 jaar wordt er een afweging gemaakt of het herplanten zinvol is of niet (bijvoorbeeld monumentaal of waardevolle structuurboom). Zo wordt er bij bomen ouder dan 15 jaar een nieuw boomgat gegraven, waarin de wortels van de nieuw te planten boom kunnen groeien. Daarbij mogen omringende bestaande bomen geen schade oplopen en moeten nabije jonge bomen nog voldoende licht en vocht krijgen. Tussenplanten vraagt daarom een open ruimte van voldoende afmeting. In het gebied vallend onder de hoogtebeperkingen van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol kunnen geen bomen worden geplant. Voor bomen die vanwege deze beperkingen moeten worden gekapt geldt geen herplantplicht. De Dorpsraad is van mening dat in het verleden 1000 bomen zijn verdwenen en moeten worden gecompenseerd. De dorpsraad heeft in het rapport 'De Parel' hiervoor voorstellen gedaan. Met bovengenoemde uitgangspunten in het hoofd heeft de gemeente samen met de dorpsraad heel Badhoevedorp geschouwd. Hierbij is gebleken dat 720 bomen niet herplant kunnen worden op de door de Dorpsraad gewenste locaties die in het rapport 'De Parel' zijn voorgesteld. De voorgestelde bomen langs Tweeduizend EL (100), Hoofdweg-Oostzijde (160) en Hoofdweg-Westzijde (90) kunnen niet geplant worden in verband met hoogtebeperkingen van Schiphol. De voorgestelde bomen aan de waterzijde van de Nieuwemeerdijk (350) kunnen niet geplant worden omdat dit grond van Hoogheemraadschap Rijnland is. De voorgestelde bomen in de Franklinstraat (20) kunnen niet geplant worden omdat dit particuliere grond betreft. Voor de overige bomen is gekeken op welke locaties bomen nog wel herplant kunnen worden. Deze zijn in het Beheerplan en Groenstructuurplan opgenomen. Het beleid over het vervanging van de bomen in de Haarlemmermeer zal in 2014 in een uitvoeringsplan door het nieuwe college worden vastgesteld.
- v. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een positief wateradvies afgegeven. Wat de bekende locaties met grondwateroverlast betreft gaat het om het gebied bij Paulihof en de omgeving van Schuilhoeve. De nieuwe watergang gaat helpen overlast te voorkomen. Investeren in kanoroutes is de moeite als er grote doorgaande routes gerealiseerd kunnen worden. Een watergang door het centrum kan deze functie niet krijgen om technische en financiële redenen. In bepaalde delen zal het water wel benut kunnen worden voor spelevaren en schaatsen. De doorstroming van het water en realisatie van de beoogde waterstructuur is uitvoerbaar door het opnemen van duikers.

Het om esthetische overwegingen opnemen van bruggen is een financiële afweging in de Definitieve Stedenbouwkundige Ontwerpen voor de deelgebieden.

- w. De dorpsraad wenst beperkingen te stellen aan de hoeveelheid verharding van het tuinoppervlakte (maximaal 30 % verharding). Planologisch juridisch is dit mogelijk, bijvoorbeeld door een aanlegvergunningstelsel op te nemen. Aangenomen wordt echter dat weinig draagvlak voor deze regeling bij inwoners van Badhoevedorp bestaat. Een dergelijke regeling zou de vrijheid van bewoners voor het inrichten van hun tuin ernstig beperken. Dit wordt niet wenselijk geacht. Bovendien is de gevraagde beperking ook niet noodzakelijk, bijvoorbeeld vanwege de watersituatie (verharden, compenseren). Aanbevolen wordt om andere (particuliere) initiatieven te bedenken om het groene karakter van tuinen te behouden of te vergroten.
- x. De verkeersintensiteiten op de Akerdijk en Nieuwemeerdijk zijn niet zo hoog dat auto en fietsverkeer daar niet gecombineerd kunnen worden. Bovendien is de dijk door zijn ligging langs het water een aantrekkelijke route en zal daardoor door veel fietsers gebruikt blijven worden, maar rustigere alternatieven achterlangs zijn al aanwezig (Orchideelaan, Stevinstraat en Badhoevelaan). De Burgemeester Amersfoordtlaan en Pa Verkuijllaan blijven drukke routes voor gemotoriseerd verkeer waar niet genoeg ruimte is voor een vrijliggende fietsvoorziening. Daarom willen we daar een parallel alternatief voor fietsers mogelijk maken via de Papegaaistraat en Roerdompstraat.
- y. Het effect van de toevoeging van het woningaantal zoals opgenomen in het bestemmingsplan is onderzocht in het MER. De commissie m.e.r. heeft in haar advies op de Nota Reikwijdte en Detailniveau geadviseerd in het MER te onderbouwen waarom naast de referentie en het voornemen geen andere alternatieven worden uitgewerkt. De commissie adviseert in het MER varianten uit te werken op basis van de bandbreedte van het voornemen (minimale en maximale hoeveelheid en kwaliteit van woningbouw, kantoren, bedrijven en winkels) en op basis van een stedenbouwkundige invulling gericht op maximale vermindering van de geluidsbelasting en verbetering van de luchtkwaliteit en leefbaarheid. Er is geen sprake van het uitwerken van extra 'tussen' scenario's. Het maximale scenario zoals opgenomen in het bestemmingsplan is zorgvuldig onderzocht en blijkt vanuit milieu en leefbaarheid mogelijk. Als blijkt dat er toch minder programma komt, dan heeft dat een positief effect.
- z. Het aantal van 1775 vloeit vooral voort uit de ruimte die er in Badhoevedorp is c.q. ontstaat om de woningvoorraad uit te breiden. Bij dat aantal gaat het dan ook meer om de opnamecapaciteit dan om een noodzaak om met dit aantal de woningvoorraad uit te breiden. De noodzaak van deze 1775 woningen zal immers vooral vanuit de woningmarkt aangegeven worden. Op dit moment geeft de woningmarkt daar weinig aanleiding toe. Diverse onderzoeken, waaronder het genoemde onderzoek, geven voor de komende 10 jaar echter wel aan dat er in de Noordvleugel in ieder geval een zodanig grote latente woningbehoefte zal zijn, dat om daaraan te voldoen uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk is. Volgens de Rijksstructuurvisie is er de komende 30 jaar behoefte aan 440.000 nieuwe woningen in het noordelijke deel van de Randstad. Op grond van de 'eigen' woningbehoefte van Haarlemmermeer - dat is de woningbehoefte louter op grond van de demografische ontwikkelingen - is er de komende jaren behoefte aan jaarlijks 400 woningen. Deze hoeven natuurlijk niet (allemaal) in Badhoevedorp te komen. Ook de demografische ontwikkelingen in de Noordvleugel als geheel geven aan dat uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk is. Met het zorgen van ruimte voor 1775 nieuwe woningen in Badhoevedorp willen wij aan de markt de mogelijkheid bieden om aan die woningbehoefte te voldoen. Wanneer de woningen er komen wordt vanuit de woningmarkt en niet door de gemeente bepaald.
- aa. De initiatieven voor woningbouw behelzen veelal kleinschalige locaties en/of transformatie van bestaande bebouwing die niet ten koste gaat van open ruimte, maar juist in het belang is van de leefbaarheid. Bijvoorbeeld omdat een garagebedrijf verdwijnt. De wenselijkheid van ontwikkeling van de locaties is zorgvuldig planologisch afgewogen en locaties zijn meegenomen in alle onderzoeken. Het is niet duidelijk tegen welke locaties het bezwaar zich specifiek richt.

- bb. Om de groei naar 510.000 vliegtuigbewegingen passend binnen de eisen voor gelijkwaardige bescherming te kunnen realiseren, is in het Alders advies voor de korte termijn (2007) besloten om 18 handhavingspunten naar boven bij te stellen, 14 handhavingspunten omlaag bij te stellen en 3 handhavingspunten gelijk te laten. Per saldo is de totale hoeveelheid toegestaan geluid gelijk gebleven. Handhavingpunt 18 ten oosten van de Zwanenburgbaan kende als gevolg van het divergerend uitvliegen vanaf de Zwanenburgbaan bij een gelijktijdig gebruik van de Polderbaan een relatief grotere bijstelling dan gemiddeld.
- Echter, de bijstelling van dit handhavingpunt heeft hoe dan ook geen invloed op de 20ke contour of het LIB. De handhavingspunten zijn dus voor de gemeente geen toetsingsmiddel om te beslissen of er op een locatie wel of niet gebouwd kan worden. Wat betreft het ontwikkelen van locaties houdt de gemeente uiteraard altijd rekening met de vigerende wetgeving.
- cc. In het kader van het Aldersakkoord heeft NLR inderdaad onderzoek gedaan naar grondgeluid in Badhoevedorp onder zomerse en winterse omstandigheden.
- De conclusie van de dorpsraad dat NLR stelt dat het grondgeluid in Badhoevedorp in de hoogste overlastcategorie valt, onderschrijft de gemeente niet. NLR stelt dat er geen hinder wordt verwacht van startende vliegtuigen vanaf de Kaagbaan (24) en Aalsmeerbaan (18L) onder zomerse omstandigheden in Badhoevedorp. Terwijl in de winterse omstandigheden hiervoor wel aanknopingspunten gevonden zijn.
- Voor wat betreft het aspect grondgeluid hebben de toekomstige ontwikkelingen rondom de omlegging van de A9 bij Badhoevedorp en het uitfasen van de zwaardere MD-11 vliegtuigen in 2015, allemaal een positief effect op de reductie van grondgeluid niveaus in Badhoevedorp. Mochten na deze ontwikkelingen nog steeds hindersituaties optreden, dan zal de gemeente altijd afwegen of het nodig is om geluid-mitigerende maatregelen te nemen, daar waar Haarlemmermeer haar inwoners altijd een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving wil bieden. Vooralsnog wordt gesteld dat het aspect grondlawaai geen belemmering oplevert voor het bestemmingsplan. Toekomstige bewoners zullen actief geïnformeerd worden over de geluidssituatie.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 48 NautaDutilh namens Jack Amsterdam B.V.

Reclamant spreekt namens Jack Amsterdam, de eigenaar van het perceel met opstallen aan de Schipholweg 275 te Badhoevedorp. De eigenaar heeft de intentie het kantoorgebouw te transformeren tot een hotel met 397 kamers.

- a) Gelet op de omstandigheid dat al in 2012 een positief ruimtelijk advies is afgegeven voor de ontwikkeling van een hotel en gezien de uitkomst van de bijgevoegde Ruimtelijke Onderbouwing en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken, verzoekt reclamant aan het perceel aan de Schipholweg 275 de bestemming 'Horeca-Hotel' toe te kennen. Daarbij merkt reclamant op dat zij, afhankelijk van de kosten en onder voorbehoud van goedkeuring door haar bestuur, bereid is om vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een nader overeen te komen anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening te sluiten. Reclamant is eveneens bereid tot het sluiten van een nader overeen te komen planschadeovereenkomst. Indien nodig, is reclamant ook bereid met uw gemeente in overleg te treden over de aankoop van het gemeentelijke parkeerterrein aan de westzijde van het perceel.
- b) Slechts ingeval sprake is van belemmeringen dan wel dat sprake is van aspecten die nadere uitwerking vergen, verzoekt reclamant aan het perceel de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied ' toe te kennen ten behoeve van de functie 'Hotel-Horeca'.

- c) De kantoorgebouwen zijn gerealiseerd conform de bij het besluit van 26 september 1990 vergunde bouwhoogtes. Dit betekent dat de hoogte van de laagbouw thans circa 12 meter is en van de hoogbouw circa 40 meter. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet echter in maximale bouwhoogtes van 6 tot 10 meter voor de laagbouw en 10 tot 24 meter voor de hoogbouw. Zou het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld, dan betekent dit dat de conform de verleende bouwvergunning gerealiseerde bebouwing in het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan onder het overgangsrecht wordt gebracht. Hierover staat niets opgenomen in de toelichting. Eveneens is niet duidelijk wat de (her)bouwrechten zijn in geval zich, bijvoorbeeld, een calamiteit zou voordoen.
- d) Reclamant gaat ervan uit dat de bouwhoogtes in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk niet zijn afgestemd op de bij het besluit van 26 september 1990 vergunde bouwhoogtes en verzoekt dit alsnog te doen.
- e) Reclamant merkt op aan de westzijde van zijn perceel een gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 4' is opgenomen waar ook de Schipholweg binnen valt. De toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan bevat hieromtrent geen verklaring. Om ontsluiting van het perceel in de toekomst te waarborgen, verzoekt reclamant de Schipholweg buiten de genoemde wijzigingsbevoegdheid te behouden.
- f) Reclamant wijst erop dat in verschillende opzichten sprake is van een discrepantie tussen de met het ontwerpbestemmingsplan verband houdende documenten zoals die op de gemeentelijke website kunnen worden geraadpleegd en de documenten die via de landelijke website kunnen worden geraadpleegd. Zo zou volgens blad 6 van de verbeelding op de gemeentelijke website een hoogspanningsleiding aanwezig zijn, terwijl deze leiding niet zichtbaar is op de verbeelding opgenomen op de landelijke website. Uit blad 6 van de verbeelding op de gemeentelijke website volgt eveneens dat de maximale bouwhoogte op het perceel aan de oostzijde van het perceel van reclamant 24 meter is, terwijl op de verbeelding op de landelijke website staat dat de maximale bouwhoogte 50 meter is. Ook valt op dat uit de toelichting (pagina 130) bij het ontwerpbestemmingsplan volgt dat de voor datzelfde perceel geldende wijzigingsbevoegdheid het mogelijk zou maken woningen te realiseren.

Reactie

- a. Het ingediende initiatief is in een eerder stadium bestuurlijk voorgelegd. Hierbij is besloten dat voor het initiatief een wijzigingsbevoegdheid naar 'Horeca-Hotel' wordt opgenomen voor het perceel van reclamant. Ondanks de (positieve) intentie van reclamant om vóór vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst te ondertekenen, is dit vanwege de planning van het bestemmingsplan niet haalbaar. Immers, het is de intentie om voor 1 juli 2013 over een vastgesteld bestemmingsplan te beschikken.
Bij de beslissing om de ontwikkeling via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken, is tevens een aantal voorwaarden gesteld. Ten eerste moet aannemelijk worden dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd. Uitbreiding ten behoeve van parkeren op het naastliggende perceel van de gemeente wordt niet toegestaan. Ten tweede moet, op basis van gemeentelijk beleid, uit de verantwoording groepsrisico blijken dat het risico binnen de oriëntatiewaarde blijft. Aan beide voorwaarden zal voldaan moeten worden, wat voor de parkeersituatie nog niet het geval is.
- b. Zoals uit de reactie onder a blijkt, ontbreekt nog een anterieure overeenkomst voor dit initiatief. Ook dient een definitieve parkeeroplossing te worden aangeleverd. Met de parkeernormen zoals voorgeschreven in het Deltaplan Bereikbaarheid voldoet het plan niet aan de eis voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aan te (kunnen) brengen. Toepassing van deze normen impliceert een verschuiving op de bandbreedte van 1,5 naar 1,0 pp per kamer, als gevolg van de beperktere automobiliteit van de gasten. Dit levert in totaal een vraag van 599 parkeerplaatsen op. Vanuit deze overwegingen is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid. Zoals uit de reactie onder

a blijkt, ontbreekt nog een anterieure overeenkomst voor dit initiatief. Ook dient een definitieve parkeeroplossing te worden aangeleverd. Vanuit deze overwegingen is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid.

- c. De zienswijze wordt gegrond geacht. De bouwhoogtes zijn niet juist op de verbeelding aangegeven. De bouwhoogtes worden aangepast aan de vergunde bouwhoogte uit het besluit van 26 september 1990. Zie ook zienswijze 48 d.
- d. Reclamant merkt terecht op dat verschillen bestaan met de bestaande hoogtes, op de verbeelding zijn abusievelijk te lage bouwhoogtes opgenomen. De bouwhoogtes worden aangepast aan de vergunde bouwhoogte uit het besluit van 26 september 1990.
- e. De zienswijze wordt ongegrond geacht. De begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkeling Schuilhoeve blijft gehandhaafd. Binnen de ontwikkeling van het gebied Schuilhoeve zijn geen plannen om de Schipholweg aan te passen. Dit blijkt ook uit het verkeersstructuurplan voor Badhoevedorp. Hiermee is de ontsluiting van reclamant gewaarborgd.
- f. De zienswijze wordt (deels) gegrond geacht. Ten aanzien van het eerste punt is wel een leiding hoogspanningsleiding aanwezig, maar aangezien het hier gaat om een 50 kV leiding hoeft deze niet op de verbeelding te worden aangegeven. De legenda van de gemeentelijke website wordt hierop aangepast. Ten aanzien van het tweede punt dient een maximale bouwhoogte van 24 meter op het perceel aan de oostzijde van het perceel van reclamant te worden opgenomen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Ten aanzien van het derde punt dient te worden opgemerkt dat het niet de bedoeling is om woningbouw mogelijk te maken ter plaatse van de bedoelde wijzigingsbevoegdheid voor het pand ten oosten van het perceel van reclamant. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor de punten b, c, d en f.

Zienswijze 49 Omwonenden Groene Zoom

Reclamanten zijn omwonenden van de Groene Zoom. In de zienswijze wordt verwezen naar de aan het college aangeboden petitie van 11 juli 2012 die getekend is door 70 omwonenden aan of in de naaste omgeving van de Groene Zoom. De inhoud van de petitie moet als herhaald en ingelast worden beschouwd. Verzocht wordt om af te zien van wijziging van de bestemming van de groengebieden.

- a. *De zienswijze stelt dat er steeds verder wordt gegaan. Eerst behoort het groengebied niet tot de ontwikkellocatie. Vervolgens komt in het Masterplan een strook vrijstaande woningen langs de weg Groenezoom (ingetekend 9 villa's). Nu is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor 20 woningen met een maximale goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van 12 meter. Dit is een afwijking van het Masterplan.*
- b. *Langs de randen van het groengebied staan uitsluitend (semi)-bungalows en vrijstaande woningen. Uit stedenbouwkundig oogpunt ligt het voor de hand dat er geen rijtjeswoningen behoren te komen en zeker geen kolossen met een hoogte van 12 meter. De bestaande huizen met de door B&W bedoelde achterkanten hebben conform het vigerende bestemmingsplan een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. De vrijstaande woningen hebben een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Woningen met hoogten zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid zullen detoneren.*
- c. *Gesteld wordt dat het vanwege de marktsituatie aanpassen van het woningaanbod (kleinere woningen) niet past bij een voor de lange termijn bedoeld bestemmingsplan. Dit wijst erop dat de marktsituatie als leidraad wordt genomen en niet de stedenbouwkundige schoonheid.*

- d. *Primair wordt gepleit wordt voor schrapping van de wijzigingsbevoegdheid. Subsidiair wordt gepleit voor substantiële vermindering van het aantal toegestane woningen en verlaging van goothoogte c.q. bouwhoogte tot 3 respectievelijk 6 meter.*

Reactie

- a. In het Masterplan is het gebied als ontwikkelgebied aangemerkt. Dit was eerder niet het geval. Het aantal woningen is destijds niet vastgesteld. Ook stonden in het Masterplan geen bouwhoogten. Eén van de stedenbouwkundige uitgangspunten was en is dat er zo min mogelijk 'achterkanten' naar de Groene Zoom toe zijn gekeerd. Het definitieve aantal woningen is niet bepaald, wel is het maximum aantal woningen bepaald in het bestemmingsplan.
- b. De zienswijze geeft aanleiding om de goot- en bouwhoogte enigszins aan te passen. Een goot- en bouwhoogte van 8 respectievelijk 11 meter wordt stedenbouwkundig gezien als aanvaardbaar geacht, ook al is de bestaande bebouwing wat lager. De mogelijkheid om rijwoningen te maken wordt verder uit de wijzigingsbevoegdheid geschrapt.
- c. Het bestemmingsplan kijkt zowel naar de economische uitvoerbaarheid als naar de stedenbouwkundige inpassing. Het op te stellen Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp zal door de gemeente op beide (en andere) aspecten getoetst worden. De stedenbouwkundige kwaliteit zal hierbij juist wel als leidraad worden genomen.
- d. De wijzigingsbevoegdheid wordt niet geschrapt. De intentie is nog steeds om hier woningen te realiseren. Hoewel het maximum aantal woningen niet wordt aangepast, wordt ingestemd met een verlaging van de goot- en bouwhoogte. Zie onder b.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor punt b. De in wijzigingsgebied 5 (Groene Zoom) opgenomen bouwhoogte is aangepast in de regels en de mogelijkheid voor het maken van rijwoningen is geschrapt.

Zienswijze 50 H.C. Bitter

Reclamant is medeondertekenaar van zienswijze 49. Aanvullend op zienswijze 49 wordt gesteld dat als de gemeente van oordeel is dat een gedeelte van het groengebied niet voor woningbouw in aanmerking komt – wellicht volgend uit het aangekondigde Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp voor Schuilhoeve – dit gebiedsdeel buiten de wijzigingsbevoegdheid dient te vallen. Anders zou – volgend uit artikel 3.6 lid 3 van de Wro – het college van B&W in een later stadium kunnen besluiten het hele gebied vol te bouwen.

Reactie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de grens van de wijzigingsgebieden aan te passen. Indien het DSO voor Schuilhoeve niet voorziet in woningbouw in het groengebied, dan zal de wijzigingsbevoegdheid ook niet toegepast worden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 51 R. Bassant

Reclamant is mede ondertekenaar van zienswijze 49. Toegevoegd wordt het volgende:

- a. *Langs de Groene Zoom bevinden zich recht tegenover het perceel Groene Zoom 34 een drietal monumentale bomen. Deze moeten blijven staan zodat recht tegenover reclamant geen nieuwbouw wordt toegestaan.*
- b. *Het huis van de indiener van de zienswijze staat met de voorkant naar de Groene Zoom. Gesteld wordt dat het logisch is dat een onbelemmerd uitzicht op de Groene Zoom wordt behouden,*

evenals vanaf de Groene Zoom naar huis van reclamant en buurhuizen. Bebouwing is niet wenselijk.

- c. *Het opheffen van de parkeerplaatsen tegenover deze huizen is niet zinvol en niet wenselijk.*

Reactie

- a. Het bestemmingsplan houdt geen rekening met individuele bomen. Het betreft hier bomen die gekenmerkt zijn als 'waardevol' en niet als 'monumentaal' (zie ook het Groenstructuurplan). Deze waardevolle bomen zullen naar verwachting behouden blijven.
- b. Algemeen geldt dat niemand recht heeft op blijvend vrij uitzicht over het eigendom van een ander. Wel dient zorgvuldige ruimtelijke inpassing plaats te vinden en zal bij het opstellen van het ontwerp rekening gehouden moeten worden met bestaande woningen en belangen.
- c. De zienswijze wordt gegrond geacht. De bestaande parkeerplaats wordt op de verbeelding aangegeven met de bestemming 'Verkeer'.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De bestaande parkeerplaats wordt op de verbeelding aangegeven.

Zienswijze 52 J. van den Kamp

Reclamant is mede ondertekenaar van zienswijze 49 en eveneens tegen de wijziging van de bestemming van het gebied ten noorden van de Groene Zoom. Toegevoegd wordt het volgende:

- a. *Het gebied aan de noordzijde van de Groene Zoom heeft een duidelijke functie als groengebied voor de omgeving (wandelen, spelende kinderen, et cetera).*
- b. *Beter kan de vrijkomende strook van de oude A9 gebruikt worden voor woningbouw. Op deze manier hier niet geïnvesteerd te worden in 'nieuw groen'.*

Reactie

- a. De Groene Zoom blijft een parkfunctie houden. In de directe nabijheid blijft groen aanwezig met een gebruikswaarde voor de omgeving.
- b. Het vrijkomende deel van de oude A9 wordt deels ook benut voor woningbouw. Langs de bestaande waterpartij langs de Groene Zoom blijft groen behouden. Het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp voor Schuilhoeve zal hier meer duidelijkheid over geven. Zie tevens antwoord.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 53 T.H. Wanamarta

Reclamant is mede ondertekenaar van zienswijze 49. In aanvulling hierop het volgende:

- a. *Gepleit wordt voor behoud van groen rond het perceel Eelderstraat 3 met twee vrije 'groene zijden' en behoud van een looppad / wandelplantsoen. Behoud Groene Zoom omdat dit voorziet in een grote sociale behoefte voor de buurt, daarnaast is het een leefgebied voor flora en fauna. Verzocht wordt om het beeld van lage groene tuinomheining te behouden en de groene strook naast het huis te voorzien van lage groenblijvende struiken en seizoensbloeiers.*
- b. *Behoud doorgang van Kraaijveld naar de Groene Zoom. De Eelderstraat leent zich niet voor een doorgaande weg. Als behoud doorgang Kraaijveld niet mogelijk is graag een fietspad-doorgang naar de Groene Zoom.*
- c. *Indien er toch bebouwing komt word verzocht om diepe voortuinen die groene indruk buurt versterken.*
- d. *Reclamant heeft belangstelling voor aankoop van het grasveld aanpalend aan het perceel.*

- e. *Bouwhoogte beoogde woningen belemmert uitzicht en zonlicht vanuit de tuin van reclamant bezien. Achter achtertuin (smalste grasvelddeel) bestaat geen geschikte oppervlakte voor enig woningbouw en dit dient onbebouwd te blijven.*

Reactie

- Hiervan wordt kennis genomen. De indiener van de zienswijze heeft een aantal ontwerpverzoeken die op het niveau van het stedenbouwkundig ontwerp en uitwerking betrekking hebben. Deze zullen bij het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp betrokken worden.
- De doorgang zal waarschijnlijk niet behouden worden voor auto's. De Eelderstraat is een erftoegangsweg en zal geen doorgaande weg worden. De suggestie voor een doorgang voor fietsers en voetgangers wordt meegenomen in het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp.
- Hiervan wordt kennis genomen.
- Hiervan wordt kennis genomen. Vooralsnog is er voor de gemeente geen aanleiding grond te verkopen.
- De goot- en bouwhoogte zijn naar beneden bijgesteld. Zie onder 49b. Uit het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp zal blijken waar de beoogde woningen wel en niet gerealiseerd kunnen worden en hoe deze ruimtelijk ingepast worden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De bouwhoogte is aangepast conform de reactie bij 49 b.

Zienswijze 54 tot en met 69 N. van Driel, Fam. Doets, A. Groenenberg, F. Tijssen, Fam. Bohnenn, M. van Neijenhoff, L. Paternotte, S. Peters, P. Griepink, J.H. Blokdijk en E.J.M. Blokdijk-Amende, P.J. Stebler, T. van Gorkom, R.G. Schönhage, Fam. Huisman, J.C.H. Barends, R.E. Strating

Deze zienswijzen zijn min of meer gelijklopend van strekking. Gepleit wordt voor behoud van de Groene Zoom als parkgebied voor de buurt. Verzocht wordt om af te zien van wijziging van de bestemming van de groengebieden en bebouwing met woningen.

Reactie

Aan beide kanten van het water langs de Groene Zoom zal een groene zone behouden blijven conform de uitgangspunten van het Groenstructuurplan. Dit gebied zal als parkgebied voor de buurt functioneren. De bebouwing richt zich op het gebied tussen de weg Groenezoom en de bestaande woningen. Zie ook ons antwoord onder 49 en 52.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 70 Fam. Loogman

Reclamant is tegen hoge bebouwing van 12 meter in de Groene Zoom. Laagbouw in dezelfde bouw als de Waalhavenstraat is geen probleem; lage vrijstaande huizen.

Reactie

Wat de bouwhoogte en het soort woningen betreft wordt verwezen naar de reactie onder 49 b.

Conclusie

Zie onder 49 b.

Zienswijze 71 P. Schönhage

- a. *De sportvereniging heeft een convenant getekend over de verplaatsing naar de overzijde van de Schipholweg, ten oosten van de Sloterweg. Uit de stukken blijkt dat deze locatie niet meer in beeld is en de sportactiviteiten nu geprojecteerd zijn ten westen van de Sloterweg. De sportvereniging is hier niet schriftelijk van in kennis gesteld. Verzocht wordt om een mondeling overleg.*
- b. *In de tekst van de toelichting wordt gesproken over zeven voetbalvelden, maar op de tekening staat slechts zes velden ingetekend. Bovendien wordt er gesproken over minimaal één kunstgrasveld. Er zou ruimte zijn voor een tribune voor Pancratius.*
- c. *Verzocht wordt om minimaal vijf velden, waarvan er minimaal drie kunstgras hebben en verlichting.*
- d. *Er zijn naar verluid besprekingen gaande tussen SC Badhoevedorp en Kombij. Bij een samenwerkingsverband is het logisch de accommodaties fysiek bij elkaar te leggen. In de huidige situatieschetsen liggen beide accommodaties aan beide uitersten van het complex 'Veldpost'.*
- e. *De veilige bereikbaarheid van het complex is een zorgpunt in relatie tot de afwaardering van de Schipholweg en fietsvoorzieningen aan de zuidzijde van de Schipholweg.*
- f. *Zorg is over de parkeermogelijkheden bij De Veldpost, het is niet duidelijk waar de vele auto's geparkeerd moeten worden. Het parkeerterrein bij het huidige sportcomplex de Schuilhoeve (om en nabij de 80 plekken) is volstrekt onvoldoende.*

Reactie

- a. De gemeente heeft geregeld overleg met de sportvereniging. De situering oostzijde was een wens van de vereniging, dit is niet haalbaar gebleken.
- b. De tekening in de toelichting is een ontwerpschets in bewerking, de exacte situering van de gebouwen / accommodaties is nog niet vastgesteld. Een bepaling voor tribunes is opgenomen in artikel 26.2 van de planregels.
- c. Hiervan wordt kennis genomen. Voor het ontwerpbestemmingsplan heeft dit geen invloed want het aantal velden is niet vastgelegd in de regels, noch de soort (kunstgras).
- d. De situatieschetsen in de toelichting hebben geen juridische status. Binnen de bestemming 'Sport 2' is het mogelijk clubhuizen te realiseren. Op de verbeelding is geen bouwvlak opgenomen voor gebouwen, er is dus alle ruimte voor een goede situering van de accommodaties / bebouwing. In de regels is wel een maximaal gezamenlijk grondoppervlak opgenomen (2.500 m²) evenals een maximale omvang per gebouw (900 m²). Vanwege reclamant zijn zienswijze bestaat aanleiding om een afwijkingsbevoegdheid hiervoor op te nemen, zodat gebouwen eventueel geclusterd kunnen worden. Een Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp voor de Veldpost wordt overigens nog gemaakt.
- e. Dit punt wordt onderschreven. Zie ook onder 47 a t/m d. Het is niet van invloed op het bestemmingsplan.
- f. Binnen de bestemming 'Sport – 2' zijn ook parkeervoorzieningen mogelijk. Uit het ontwerp voor De Veldpost zal blijken waar de parkeerplaatsen komen. Toekomstige parkeerproblematiek dient voorkomen te worden. In het op te stellen Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp zal de parkeernormering uit het Deltaplan Bereikbaarheid gebruikt worden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor punt d. Een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen om geclusterde bebouwing voor sport mogelijk te maken.

Zienswijze 72 Gasunie

- a. *Verzocht wordt de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' door te trekken tot aan het gasontvangstation (GOS).*

- b. *Het (GOS) en het distributiestation (DS) zijn bestemd als 'Bedrijf - Nutsvoorziening' zonder aanduiding. Verzocht wordt de bestemming van het GOS te wijzigen in 'Bedrijf – nutsvoorziening' met de aanduiding 'gasontvangstation'. Zo komt tot uiting dat het GOS en het DS twee verschillende inrichtingen zijn, met elk hun eigen aan te houden afstandseis (bij GOS 15 meter - gemeten vanaf de gevel van het GOS - voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten).*
- c. *Verzocht wordt een 'veiligheidszone – bedrijven' op de verbeelding op te nemen.*
- d. *Ten oosten van het gasontvangstation is de bestemming 'Wonen' geprojecteerd. Het is voor reclamant niet duidelijk of de bestemming ten opzichte van het vigerende plan is gewijzigd. Ondanks het opnemen van een bouwvlak, maakt de bestemming het mogelijk om kwetsbare objecten dichterbij het gasontvangstation te realiseren. Dit is voor reclamant niet gewenst. Verzocht wordt om de bestemming buiten het bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'tuin'.*
- e. *Daarnaast gelden ook geluidsnormen voor het gasontvangstation. Indien er nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in de nabijheid van het gasontvangstation kan er een probleem ontstaan met geluidnormen uit het Activiteitenbesluit, waardoor er geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk zijn. De kosten voor reclamant voor eventueel te treffen maatregelen zal reclamant op de gemeente verhalen.*
- f. *Verzocht wordt om de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' ter plaatse van het afsluiterschema te verbreden (4 meter rondom).*
- g. *De bouwhoogte van de erf-/terreinafscheiding voldoet niet. Het huidige hekwerk rond het gasontvangstation is circa 3,5 meter hoog. Verzocht wordt de regels aan te passen.*

Reactie

- a. De leiding 'Leiding – Gas' wordt doorgetrokken tot en met het gasontvangstation.
- b. De bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' ter plaatse van het gasontvangstation (GOS) wordt met een aanduiding 'gasontvangstation' opgenomen. Zo wordt de functie 'Bedrijf – Nutsvoorziening' van de functiemogelijkheid van gasontvangstation voorzien.
- c. De bedoelde zone wordt op de verbeelding opgenomen.
- d. Binnen de enkelbestemming Wonen bestaat enkel de mogelijkheid om nabij het gasontvangstation bijbehorende bouwwerken (schuurtjes etc.) neer te zetten. Het betreft hier geen kwetsbare objecten, zodat geen aanleiding bestaat om de bestemming Wonen terug te leggen.
- e. De bestaande situatie is consoliderend bestemd. Er bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat hier nieuwe maatregelen getroffen moeten worden.
- f. Het verzoek van de reclamant wordt overgenomen.
- g. De aangepaste bouwregeling van 3,5 meter erf-/ terreinafscheiding wordt in de regels van de aanduiding 'gasontvangstation' opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Onderdelen a, b, c, f en g leiden tot aanpassen van de regels en/of verbeelding.

Zienswijze 73 J. Janssen namens Belos B.V.

Het bedrijf is gevestigd aan de Sloterweg 305.

- a. *Gesteld wordt dat de plannen voor deelgebied De Veldpost met elkaar in tegenspraak lijken. Op plankaarten wordt ingetekend dat de kavel grond tussen het NH-hotel en de bedrijfspanden aan de Sloterweg 303, 305 en overige, genummerd 203, als groenvoorziening wordt gehandhaafd. Vervolgens wordt over deelgebied De Veldpost gesteld dat de toegangsweg tot De Veldpost mogelijk is langs het bestaande hotel en de sportzaal. Daarnaast wordt een reservering aangehouden voor een tweede auto-ontsluiting vanuit de Amsterdamse Laan (kruising*

Schipholweg). De haalbaarheid van een langzaam verkeersverbinding in het verlengde in het verlengde van de Kamerlingh Onneslaan wordt nog onderzocht.

- b. De plankaart geeft reeds contouren aan waaruit blijkt dat in de met groen gearceerde strook van circa 8.600 m² een weg wordt geprojecteerd door deze strook grond. Daarnaast moet gesteld worden dat op het bewuste perceel er al een strook voor parkeerdoeleinden in gebruik is. Reclamant concludeert dat deze zogenaamde groene strook voor het openbaar verkeer wordt opengesteld en dat daarmee dit ontwerpbestemmingsplan zichzelf tegen spreekt.*
- c. Gesteld wordt dat gezien deze discrepantie er voor de omliggende bedrijven duidelijkheid moet komen over de bestemmingsmogelijkheden ter plaatse.*

Reactie

- a. De locatie tussen het NH-hotel en de bedrijfspanden aan de Sloteweg 303, 305 en overige, genummerd 203, waar de reclamant op doelt, heeft in het bestemmingsplan een 'Sport 2' bestemming met een functieaanduiding 'Ontsluiting'. Het plan houdt inderdaad rekening met meerdere ontsluitingsopties. Gezien de omvang van het sportcomplex is ook de mogelijkheid voor een toekomstige (calamiteiten)auto ontsluiting vanaf de kant van de Schipholweg (Amsterdamse Laan) open gehouden.
- b. De bedoelde gronden hebben de bestemming 'Sport 2' bestemming. De functieaanduiding 'Ontsluiting' moet het mogelijk maken om ergens in deze strook - de exacte situering moet blijken uit het ontwerp voor De Veldpost – een ontsluiting naar het sportcomplex te maken. Het plan spreekt zichzelf niet tegen.
- c. Het ontwerpbestemmingsplan geeft duidelijkheid aan bedrijven aan de Sloteweg over de bestemmingsmogelijkheden ter plaatse. De bedrijven zijn conserverend bestemd, waarbij bedrijfspand Sloteweg 303 beperkte ruimte krijgt om uit te breiden aan de achterzijde van het gebouw. Een verdergaande bedrijfsontwikkeling aan de Sloteweg is niet mogelijk.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 74 J. Bergisch, E.A. Faijtherbe, F. Haaker

Reclamanten zijn eigenaren van de gronden aan de Sloteweg kadastraal bekend onder nummer A1 197 en 198. In het ontwerpbestemmingsplan is dit als 'Groen – Sportvelden' opgenomen.

Reclamanten zien gezien de reeds bestaande bebouwing aan Sloteweg 303 en 305 liever ingevuld als kleinschalige bedrijfsbebouwing voor kleine zelfstandige ondernemers uit Badhoevedorp. Dit zou bebouwing met hoge kwaliteit zijn, die ook als geluidsbescherming voor de sportvelden, Schipholweg bewoners en Badhoevedorp kan dienen.

Reactie

De gemeente is niet voornemens mee te werken aan een initiatief voor kleinschalige bedrijfsbebouwing van de bedoelde agrarische gronden. Nieuwe bedrijfsbebouwing wordt geclusterd op daarvoor geoutilleerde bedrijventerreinen. Zie ook de reactie onder 73.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 75 J.A. Jacobse

De zienswijze bestaat uit vijf brieven.

- a. Prognoses bevolkingsgroei zijn te krap ingeschat en er is bij groennormen geen rekening gehouden met hotelgasten en werknemers die recht hebben op groen.*
- b. De groennormen worden niet gehaald.*

- c. *De juiste hoeveelheid groen en water wordt niet bestemd.*
- d. *De waternormen worden niet gehaald.*
- e. *Watercompensatie in De Veldpost heeft nadelen door zoute kwel, vervuilde grond, Groene AS en sportvelden. Daarnaast liggen waterbekkens te ver van daar waar ze nodig zijn.*
- f. *Karig groen wordt doorsneden met fiets- en brommerroutes. Vooral de noord-zuidroute via de Orchideelaan.*
- g. *Ieder gemotoriseerd vervoer moet uitgebannen worden op paden in parken (invaliden uitgezonderd).*
- h. *Een voorstel wordt gedaan voor wat mee te nemen in een toekomstperspectief met een compleet geïntegreerd vooruitzicht.*
- i. *Verzocht wordt om de groenstrook tussen Paulihof en Snelliuslaan op te nemen op de verbeelding. Deze strook dient als buffer tussen het voorzieningsgebied en de woonbuurt.*
- j. *De maximale bouwhoogte van de Rietveldschool is sinds jaar en dag 6 meter, waarom wordt geen goothoogte en nokhoogte opgenomen gelijk aan het nieuwe MFA. Het bebouwingspercentage verhogen van 30% naar 40% betekent een verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie. Verzocht wordt dit aan te passen.*
- k. *Reclamant verzoekt bijgevoegd alternatief plan voor ontsluiting van het voorzieningsgebied aan de Snelliuslaan te implementeren. Dit behelst onder meer eenrichtingsverkeer door de Edisonstraat en Einsteinlaan en een nieuwe eenrichtingsontsluitingsweg vanaf de Keizersweg achter de Sporthoeve langs richting het dorps huis met parkeerterrein. Tussen de scouting en de Rietveldschool wordt een rotonde aangelegd. Het verkeer verlaat het gebied via de Snelliuslaan.*
- l. *Gewezen wordt op het tekort aan bovenwijks groen, dat onder meer wordt onderkent in het 'feitenrapport Groot Groen 2013'. Reclamant verwijst naar de B&W nota Heroverweging Haarlemmermeer Groen (2011) waaruit blijkt dat met de maatregelen uit het convenant Mainport en Groen (1996) een bedrag gemoeid was van circa € 128 miljoen. Reclamant leest in de jaarverslagen van de Stichting Mainport en Groen dat slechts circa € 30 miljoen is uitgegeven. Gevraagd wordt waar dit grote verschil vandaan komt.*
- m. *Gesteld wordt dat de Groene AS niet als recreatief groen dient en dat deze gepositioneerd zou moeten worden langs de nieuwe A9 in combinatie met het talud en de watergang.*

Reactie

- a. In het Groenstructuurplan wordt uitgegaan van 11.510 inwoners. Dit zijn de gegevens uit de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA), met peildatum maart 2012. Het gebied dat we aanhouden voor de telling van aantal inwoners is het gebied binnen de bebouwde kom met begrenzing Ringvaart, A4, Schipholweg en Amsterdamse Baan. Het huidige aantal inwoners per woning is 2.25 inwoner en dit aantal wordt ook bij de berekeningen van de bevolkingsgroei aangehouden. Bij toename van het minimaal aantal van 1100 woningen komen er 2475 inwoners bij. Bij een toename van 1550 woningen komen er 3500 inwoners bij. Er wordt bij dit soort groennormen geen rekening gehouden met bezoekers. Bij het ontwerpen van bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met groene inpassing en mogelijkheden voor een ommetje voor werknemers.
- b. De bestaande hoeveelheid openbaar groen per inwoner in Badhoevedorp is 38,6 m² per inwoner (dat is exclusief bovenwijks groen, dat nu niet nodig is gezien het huidige bewonersaantal). Dit is bijna twee keer zoveel als de Haarlemmermeerse groennorm van 20,1 m² (excl. bovenwijks groen). Het is de ambitie om het huidige aantal van 38,6 m² openbaar groen per inwoner ook in de toekomst voor Badhoevedorp aan te houden (de zogenaamde Badhoevedorpse groennorm).
- c. In het bestemmingsplan wordt voorzien in voldoende water en groen doordat water en groen mogelijk wordt gemaakt binnen de bestemmingen Woongebied, Sport 2, Bedrijven en doordat water en groen mogelijk wordt gemaakt binnen de diverse wijzigingsbevoegdheden.

- d. De waternormen zijn afgestemd met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Zij zullen ook in het vervolg toetsen of aan de normen wordt voldaan. De waternormen zijn gebaseerd op een maatwerkberekening zoals dat wordt voorgeschreven door het Hoogheemraadschap. Deze normen zijn gebaseerd op globale berekeningen omdat de plannen nog over het algemeen een hoog abstractieniveau kennen. Het waterstructuurplan wordt voor de verschillende deelgebieden uitgewerkt in waterhuishoudingsplannen waarin de normen specifiek worden.
- e. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een positief wateradvies afgegeven voor dit plan. De locaties voor watercompensatie zijn afgestemd met het Hoogheemraadschap. Watercompensatie voor een ontwikkeling wordt zoveel mogelijk binnen het eigen deelgebied opgelost. Bovenop de in het waterstructuurplan aangewezen locaties voor water is er nog een wateropgave van ongeveer 2,6 tot 3,5 hectare, afhankelijk van waar het compensatiewater gerealiseerd wordt. Indien de compensatie gerealiseerd wordt in De Veldpost dan is circa 3,5 hectare nodig, indien dit plaatsvindt in Schuilhoeve Oost dan kan worden voldaan met 2,6 hectare. Dat is het gevolg dat watercompensatie in Schuilhoeve Oost effectiever is dan compensatie in De Veldpost. Dit wordt in het waterstructuurplan aangepast. Deze bandbreedte wordt ingevuld in de planuitwerking.
- f. Voor fietsers is de intentie om directe en aantrekkelijke routes realiseren, deze vallen soms samen met groengebieden. Doorgaande fietspaden binnen de bebouwde kom zijn/worden toegankelijk voor snorfietsen, omdat hun maximum snelheid gelijk ligt aan die van de elektrische fiets (25 km/uur). Bromfietsen volgen binnen de bebouwde kom dezelfde route als het autoverkeer en worden dus niet toegelaten op het fietspad van de noord-zuidroute via de Orchideelaan.
- g. Onderschreven wordt dat bromfietsen niet wenselijk zijn op paden in parken en daarom zullen bromfietsen niet toegestaan worden. Tegelijkertijd is het lastig om te voorkomen dat sommige bromfietsers toch illegaal gebruik maken van dergelijke paden. Het plaatsen van paaltjes en hekjes om het gebruik van deze paden onaantrekkelijk te maken voor bromfietsen heeft vaak meer nadelen dan voordelen. Het fietscomfort wordt ernstig beperkt en obstakels op fietspaden zorgen daarnaast voor veel eenzijdige fietsongevallen.
- h. Hiervan wordt kennis genomen.
- i. Deze bestaande groenstrook zal op de verbeelding aangegeven worden.
- j. De zienswijze geeft geen aanleiding voor het wijzigen van de bebouwingshoogte of maximum bebouwingspercentage.
- k. Hiervan wordt kennis genomen. Het alternatieve plan geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
- l. Bovenwijks groen is stedelijk groen in de vorm van een uitloopgebied dicht bij de wijk. Het rapport "Groot Groen" van de Rekenkamercommissie gaat het over grootschalige recreatie- en groengebieden buiten de stad en niet over stedelijk - of bovenwijks groen. Haarlemmermeer Groen is een programma dat in 1995 is opgesteld. Het bestaat uit projecten die vallen onder het Strategisch Groen Project (SGP) en uit projecten van Stichting Mainport en Groen. De € 128 miljoen geldt voor de SGP projecten. De € 30 miljoen is het budget voor Mainport en Groen.
- m. De Groene AS is zowel een ecologische- als recreatieve verbinding en in de directe nabijheid van het dorp te bereiken. De Groene AS is onderdeel van het Groene Carré Noord, dat ligt binnen het convenantsgebied direct ten zuiden van de Spaarnwoudertocht (Convenant Mainport Schiphol en Groen). Binnen de projectgrens van de A9 is geen ruimte voor aanleg van de Groene AS.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Dit betreft punt i van de zienswijze. De groenstrook wordt aangegeven op de verbeelding.

Zienswijze 76 P. Kok

Verzocht wordt de groenstrook aan de Snelliuslaan tussen zwembad en Paulihof als groen te bestemmen.

Reactie

Verwezen wordt naar het antwoord onder 75 i

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De groenstrook is aangegeven op de verbeelding.

Zienswijze 77 A.W. Sakkers-Sammels

De zienswijze stemt inhoudelijk overeen met zienswijzen 54 tot en met 69. Verwezen wordt naar de reactie en conclusie daar.

Zienswijze 78 A.J. Hartstra

De zienswijze stemt inhoudelijk overeen met zienswijzen 54 tot en met 69. Verwezen wordt naar de reactie en conclusie daar.

Zienswijze 79 A.Rai (buiten de termijn)

De zienswijze is niet ontvankelijk. De zienswijze stemt inhoudelijk echter overeen met zienswijzen 54 tot en met 69. Verwezen wordt naar de reactie en conclusie daar.

Zienswijze 80 SADC (buiten de termijn)

De zienswijze van SADC is te laat ontvangen en niet ontvankelijk. De zienswijze stemt inhoudelijk deels overeen met zienswijze 19. Verwezen wordt naar de reactie en conclusie daar.

3. Ambtshalve voorstellen

Uit een nadere beschouwing van planonderdelen die vergelijkbaar zijn met wat in zienswijzen aan de orde wordt gesteld en vanwege correcties van enkele onvolkomenheden, doen wij ambtshalve voorstellen tot aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

1. Naar aanleiding van zienswijze 44 is geconstateerd dat gronden in eigendom van de gemeente die als groen ingericht zijn als Verkeer zijn bestemd. De bestemming is aangepast naar Groen.
2. Het beoogde parkeerterrein ten behoeve van de Hema aan de Zeemanlaan is op de plankaart aangegeven. Het basketbalveld is - met een andere ligging - voorzien van de bestemming 'Sport-1'.
3. In de zuidoost hoek van het plangebied is de verbeelding aangepast om een te verleggen brandstofleiding mogelijk te maken.
4. De bestemming van de school aan de Roerdompstraat 14 is conform de vigerende bouwrechten bestemd, in het ontwerp waren deze bouwrechten per abuis beperkt.
5. De zienswijzen 8 en 22 en hebben geleid tot een aanpassing van de bestemming tuin tot 4 meter vanaf de voorgevel (in plaats van de tuinbestemming leggen op de achtergevel van de woning). Dit heeft effect voor meer delen in het dorp. Op alle relevante punten is de bestemming tuin op 4 meter vanaf de voorgevel gelegd. Daarmee is er de mogelijkheid om uit te bouwen aan de zijkant, maar blijft toch het tuindorp karakter gerespecteerd.
6. Het bouwwerk en het gebruik van de viskiosk op het Lorentzplein heeft een juridische regeling gekregen, de regels en verbeelding zijn hierop aangepast.
7. De paragraaf financiële uitvoerbaarheid is aangevuld.
8. De kavels ten zuiden van De Veldpost (HLM03 00196 sectie AI en HLM03 00197 sectie AI) hebben in plaats van een sportbestemming een agrarische bestemming gekregen. Deze gronden worden niet verworven ten behoeve van sport.
9. Aan de achterzijde van het perceel HLM03 00198 sectie AI dat als groen is bestemd krijgt een aanduiding parkeren, waardoor het mogelijk is om op deze gronden te parkeren.
10. Het wijzigingsgebied Schuilhoeve is in het ontwerpbestemmingsplan per abuis ter hoogte van de Oudheusdenstraat te ver teruggebracht. Het exploitatiegebied Schuilhoeve loopt ter hoogte van de Oudheusdenstraat tot aan de Dellaertlaan. Dit is ten opzichte van het ontwerp gecorrigeerd.
11. De maximum omvang van sportgebouwen in de bestemming 'Sport 2' is gesteld op 2500 m².
12. In wijzigingsgebied 1 en Bedrijventerrein uit te werken (Lijndenhof) is de mogelijkheid voor kleinschalige zelfstandige kantoren opgenomen.
13. In de zuidoosthoek van Quatrebras zijn - conform het DSO Quatrebras - bedrijven (t/m categorie 2), kleinschalige zelfstandige kantoren en dienstverlening mogelijk gemaakt.

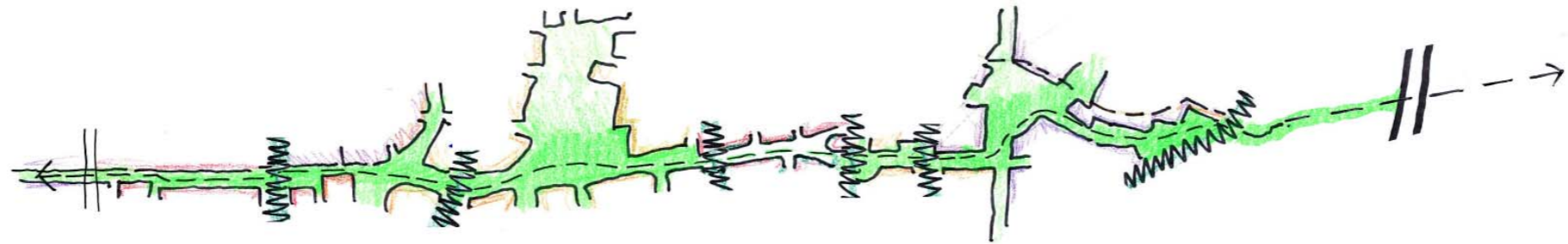


DOOR HET LINT VAN BADHOEVEDORP stuurgroep Badhoevedorp, 13 februari 2013



ELINGS

Het Lint is
de groene route door Badhoevedorp die iedereen gebruikt,
van de ene naar de andere kant van het dorp,
die wijk-, buurtparken en pleintjes verbindt,
die herinnert aan de kromme tocht en aan de A9
en die het oude met het nieuwe verbindt.



13 februari 2013

Elings in opdracht van:
Gemeente Haarlemmermeer
Badhoevebuurt C.V.

Elings
Zwanenburgseweg 6A
5473 KT Heeswijk-Dinther
T (0413)320777
F (0413)341721
E info@ELINGS.nl
www.ELINGS.nl

DOOR HET LINT VAN BADHOEVEDORP

I. inleiding	05
II. analyse	06
III. ambitie	10
IV. visie	12
V. ingrediënten	14
VI. verbeelding	16





A9 als barrière in het dorp



DOOR HET LINT VAN BADHOEVEDORP

I. inleiding

door het Lint van Badhoevedorp



Badhoevedorp is doorsneden door de A9. Omdat deze snelweg ten zuiden van het dorp komt te liggen, kan het dorp na ongeveer 45 jaar weer 'geheeld' worden. De twee helften van het dorp moeten weer op elkaar georiënteerd worden. Dit gebeurt door het aanhelen van bestaande buurten, door het toevoegen van nieuwe woningen en het creëren van nieuwe openbare ruimte ter plaatse van de huidige A9.

In het Masterplan voor het 'nieuwe' Badhoevedorp vormt het Lint het centrale element in de openbare ruimte, ter plaatse van en nabij de oude A9. Het gebied dat we het Lint noemen heeft een enorme diversiteit in breedte (smal - breed) en ligging. Het loopt langs woonwijken, bedrijventerreinen, het centrum, voorzieningen (scholen, verzorgingshuis, kerk) en langs wijkparken. Grote groene plekken als het wandelbos en het vierbuizenmeertje worden met elkaar verbonden door intieme groene profielen, waardoor een groen kralensnoer ontstaat van oost naar west. Door te variëren in breedtematen, het inpassen van bestaande bomen en bestaande watergangen, ontstaat er veel diversiteit in beleving en mogelijk gebruik. De breedtematen zijn zo gekozen dat het Lint door haar schaal en intieme karakter dorps is en de aanliggende bebouwing een belangrijke rol vervult bij de beleving van de ruimtes. Het Lint wordt ingericht voor het gebruik van de direct omwonenden. Woningen worden erop georiënteerd.

Als de A9 uitgeplaatst wordt, zal de nieuwe bebouwing niet in een keer gebouwd worden. Het Lint zal hierdoor ook in veel verschillende fases uitgewerkt en aangelegd worden. Het is van belang dat alle betrokkenen weten wat het Lint betekent voor Badhoevedorp en waar we naar toe werken. Omdat het voor de oriëntatie en gebruikswaarde van belang is dat het Lint een zekere samenhang vertoont, is dit document opgesteld. Hierin is vastgelegd wat de ambitie en belangrijkste ingrediënten van het Lint zijn. De ingrediënten zijn zodanig gekozen dat er, binnen de kaders van het gemeentebestuur (zoals bijvoorbeeld de LIOR), nog voldoende mogelijkheden zijn om in te spelen op de karakteristieken en aanleidingen van elke plek. De precieze inrichting zal pas duidelijk worden, na het opstellen van de concrete inrichtingsplannen. Ook is een verbeelding opgenomen die laat zien wat het karakter wordt van het Lint. Hierdoor kan het Lint in fases ontworpen en aangelegd worden, terwijl het uiteindelijk dus wel een herkenbare entiteit en de groene ruggengraat van het dorp zal vormen.

Leeswijzer

In hoofdstuk II. worden de kenmerken van de openbare ruimte in Badhoevedorp geanalyseerd.

In de hoofdstukken III. ambitie en IV. visie wordt aangegeven op welke manier deze benut worden in het Lint. Tevens wordt benoemd wat het Lint toevoegt ten opzichte van het bestaande groen en welke maatvoering beoogd is.

In hoofdstuk V. ingrediënten wordt aangegeven hoe Het Lint er op hoofdlijnen uit komt te zien, zodat het na aanleg van alle fases ervaren wordt als een samenhangend en herkenbaar element. In het laatste hoofdstuk wordt in een schets verbeeld hoe Het Lint eruit ziet van oost naar west.

II. analyse



II. analyse

kansen en kwaliteiten openbare ruimte

Badhoevedorp is ruim opgezet met brede straten en groene plekken. De openbare ruimte in Badhoevedorp heeft een vrij eenduidig beeld. Ook luwe straten zijn ingericht op autoverkeer en hebben een overdaad aan verharding: brede rijbanen en brede trottoirs aan beide zijden.

Het beeld van de openbare ruimte wordt verder bepaald door de grote hoeveelheid bomen, geplant als solitair of in rijen langs de straten. Zij geven het dorp een intieme sfeer, menselijke maat en zorgen voor de seizoenbeleving.

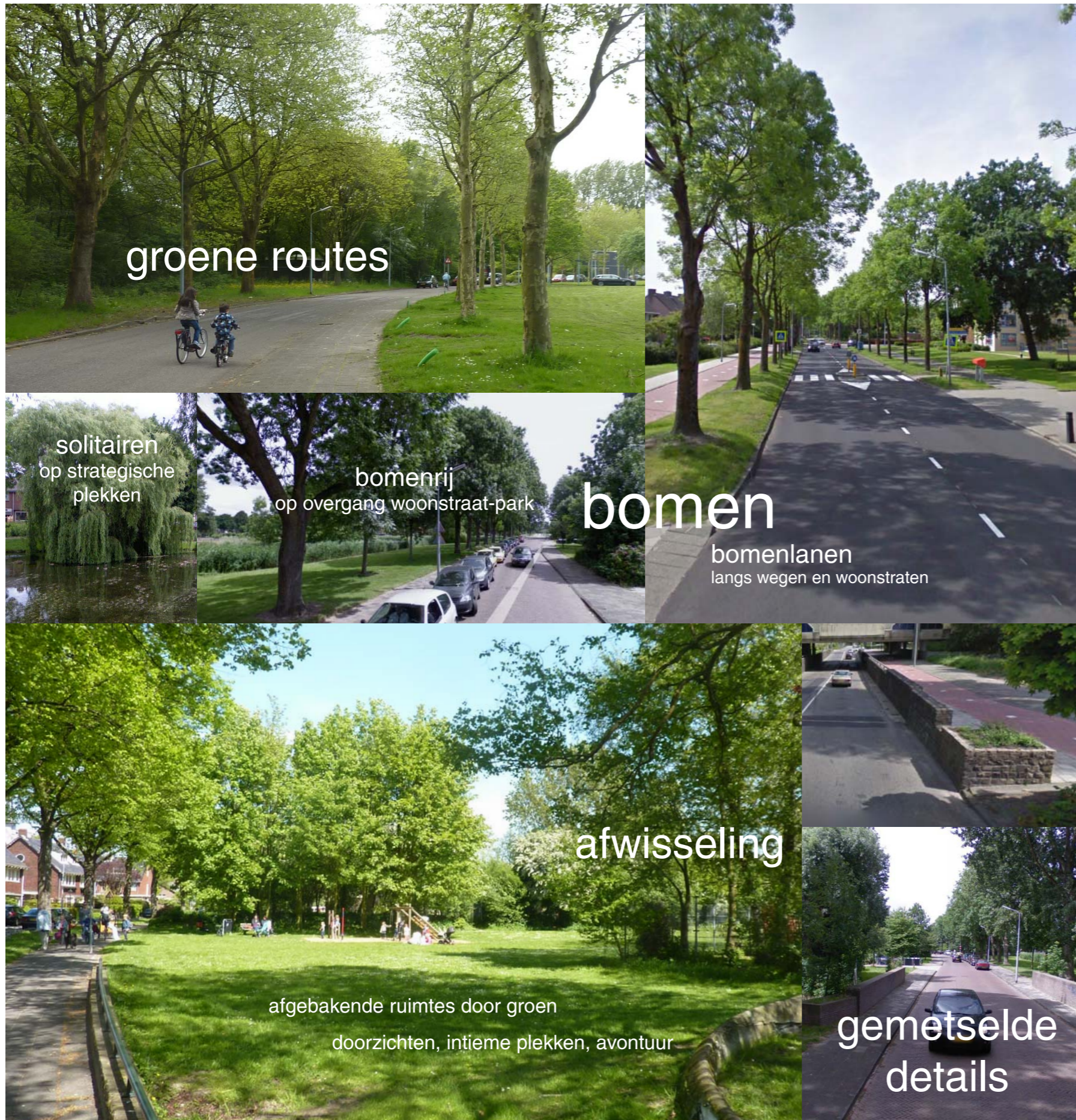
Het groen is netjes onderhouden en functioneel ingericht. De onderbeplanting bestaat vooral uit intensief gemaaid gras met vakken vaste planten en lage sierheesters. Hierdoor zijn de ruimtes optimaal beleefbaar, maar ook erg vergelijkbaar. Ze worden nauwelijks gebruikt. Watergangen hebben nauwelijks belevingswaarde door de steile strak gemaaide oevers en het diep gelegen water (ongeveer 2 meter).

Op enkele plekken wijkt het groen af door haar afwisselende beeld. Dit wordt veroorzaakt door afwisseling in beheer: intensief gemaaid gras naast bloemrijke ruigte. Ook zijn er plekken met coulissenwerking en een avontuurlijker beeld door de afwisselende beplanting van bosjes, singels en lanen.

Beleid

De Groene AS valt in de toekomst mogelijk op twee plekken samen met het Lint. Hier wordt dan rekening mee gehouden in de keuze en uitwerking van de ingrediënten voor beplanting en water. Het waterstructuurplan voor Badhoevedorp vormt een belangrijk kader in de uitwerking. Bestaande watergangen worden, waar mogelijk ingepast in Het Lint, maar het kan zijn dat nieuwe watergangen worden toegevoegd indien dit hydrologisch, ruimtelijk en/of financieel een grote meerwaarde oplevert.

Het Lint zal bestaan uit diverse plekken die door groene routes verbonden worden en moet een herkenbaar element in Badhoevedorp worden. Het Lint zal worden ingericht met elementen, die al in Badhoevedorp aanwezig zijn, maar net anders gecombineerd worden. Zoals het toepassen van beperkt aantal soorten, gebruik te maken van meerstammige bomen, consequent toepassen van groene erfafscheidingen. Daarnaast wordt de seizoenbeleving vergroot, door soorten toe te passen met een spectaculaire bloei, een bijzondere herfstkleur en/of winterbeeld. Water wordt beleefbaar en toegankelijk door flauwe (toegankelijke) oevers te maken. Daarnaast worden woningen en bebouwing zoveel mogelijk (minstens aan een zijde van Het Lint) op de ruimtes georiënteerd voor de levendigheid en sociale controle.



II. analyse

ontstaan van Het Lint

luchtfoto A9 Badhoevedorp



Het Lint in het Masterplan 2008



Het Lint toekomstige situatie



Masterplan

Centraal in het dorp ligt een reeks van openbare groene ruimtes. Deze reeks wordt in het Masterplan door een langgerekte route met elkaar verbonden via het zogenoemde Lint. Het Lint is soms een straat, soms een singel langs de parkrand, soms een bomenlaantje. De uiteinden van het Lint worden gevormd door langzaam verkeer routes die de centrale zone van Badhoevedorp met de omringende landschappelijke gebieden verbinden.

Het beeld van het groene raamwerk borduurt voort op de aanwezige landschappelijke elementen. Reeds in het dorp aanwezige parken, plantsoenen, bomenlanen, waterpartijen en singels zijn in het raamwerk geïntegreerd. Groene ruimtes rondom het huidige tracé van de A9 transformeren van groene buffer met relatief weinig betekenis tot structurerende groenelementen in de structuur van de openbare ruimte van Badhoevedorp.

De bomenlanen in het raamwerk bestaan uit rijen bomen van bijvoorbeeld platanen of essen en worden in hun straatbeeld ondersteund door diepe voortuinen, brede bermen, plantsoenen of parken. Om het doorgaande karakter van de lanen te benadrukken wordt voor de rijweg asfalt voorgesteld met een markering van fietsstroken en bomen staan bij voorkeur in brede grasbermen, zoals langs de noord-zuid gerichte wegen al het geval is. De straten haaks op de oprijlanen worden vormgegeven met klinkers in de rijweg om hun status als verblijfsgebied en het dorpse karakter te ondersteunen.

In deze verbeelding is het Lint van het Masterplan verder uitgewerkt. De mogelijkheid om buurten te verbinden, de locatie van de A9 opnieuw in te vullen en een dorpse sfeer te creëren is hier een slag verder gebracht. Hierdoor is meer diversiteit in het Lint ontstaan (zie onderste afbeelding). De functie die centraal gelegen groengebieden kunnen vervullen is verder benut, zodat deze gebieden nog bruikbaar zijn voor de omwonenden (zoals bijvoorbeeld de route van het Lint langs de Groene Zoom). Door de maatvoering en de eigentijdse invulling zal het Lint een herkenbaar element vormen, dat in beleving en gebruik werkelijk afwijkt van de al aanwezige woonstraten en aanwezige groene plekken.



II. analyse

toekomstige hoofdstructuur Badhoevedorp

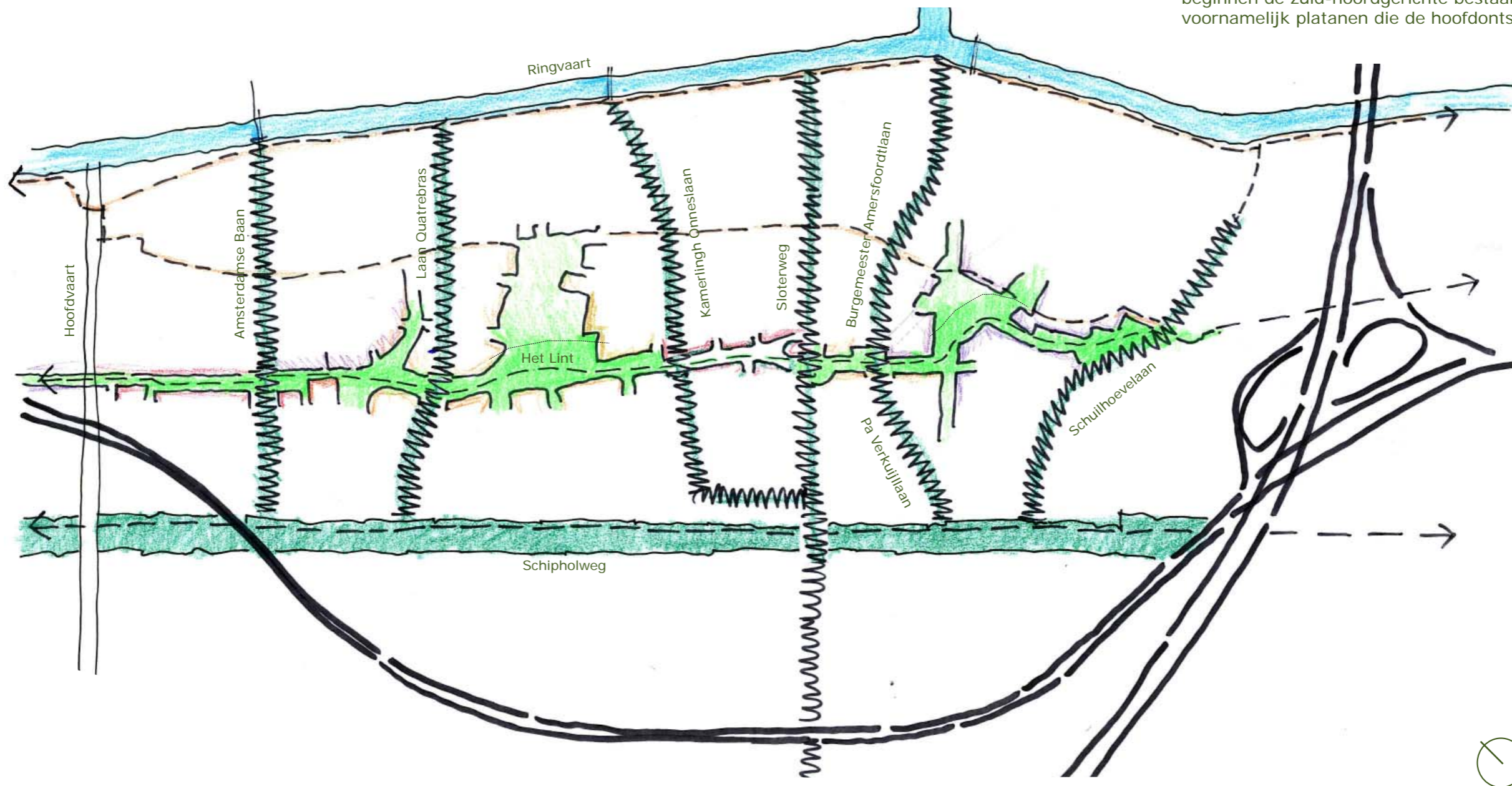
Context van het Lint

Het Lint moet een van de belangrijke ruimtelijke structuren worden in het dorp.

In het noorden vormt de Ringvaart als hoger gelegen open waterstructuur, de noordelijke grens van het dorp.

In het midden van het dorp ligt het Lint, het kralensnoer van openbare ruimtes en parken met recreatieve routes vanuit de buurten en van oost naar west.

In het zuiden zal in de toekomst de Schipholweg een robuuste structuur vormen van populierenlanen met recreatieve functies, als overgang naar recreatiegebied de Veldpost. Vanaf de Schipholweg beginnen de zuid-noordgerichte bestaande en nieuwe lanen met voornamelijk platanen die de hoofdontsluiting vormen van het dorp.



III. ambitie

kwaliteiten openbare ruimte overnemen: groene routes, grote open ruimtes, veel verschillende soorten bomen, afwisseling in doorzichten / sfeer plekken / beheer



Ambitie voor het Lint: inzetten op een kralensnoer van belangrijke groene plekken met een herkenbare langzaamverkeerroute, ontmoetingsplekken, speelaanleidingen, seizoenbeleving (bloei, vruchten, herfstkleur, winterbeeld, biodiversiteit) en aanknopingspunten met andere routes

DOOR HET LINT VAN BADHOEVEDORP

Ambitie

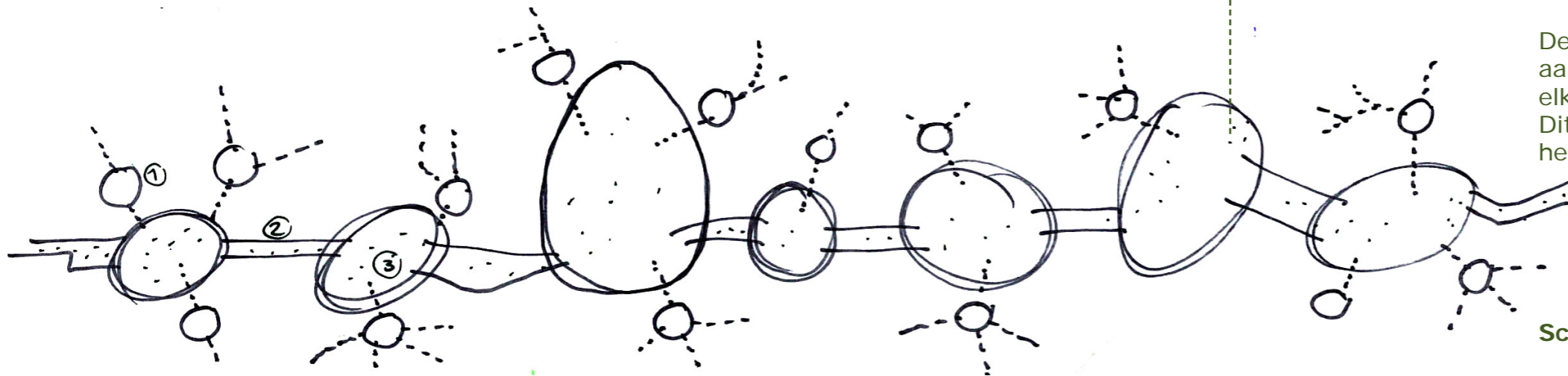
Het Lint wordt de ruggengraat van Badhoevedorp en bestaat uit een kralensnoer van belangrijke en/of mooie groene plekken in het dorp. Door de centrale ligging zijn er veel omwonenden. Het Lint krijgt een groene uitstraling heeft daarom een grote gebruikswaarde voor veel mensen in het dorp. Vanuit de omliggende woonbuurten zullen langzaam verkeerroutes langs bestaande groene plekken aansluiten op het Lint, waardoor deze als aanloopgebieden zullen gaan functioneren.

Het Lint wordt een herkenbaar element met een groene uitstraling. Door de inrichting krijgt het continuïteit van west naar oost (Hoofdvaart - Amsterdamse Bos). Groene plekken worden onderling verbonden. De inrichting is doelmatig en sober. Belangrijkste ingrediënt is een breed pad dat zal functioneren als herkenbare langzaamverkeerroute (voetgangers en fietsers) met aftakkingen naar bestaande routes in de aanliggende buurten. Bestaande bomen worden ingepast en aangevuld met soorten die zorgen dat in elk seizoen een ander accent/beleving heeft en die meerwaarde hebben ten aanzien van de aanwezige beplanting en biodiversiteit in het dorp.

De maat van het Lint is zodanig gekozen dat de woningen aan beide zijden van de ruimte een duidelijke relatie met elkaar hebben en qua beleving aan dezelfde ruimte staan. Dit is belangrijk omdat het Lint gericht is op het helen van het dorp.



Vierbuisenmeertje: een van de grote groene plekken in Badhoevedorp



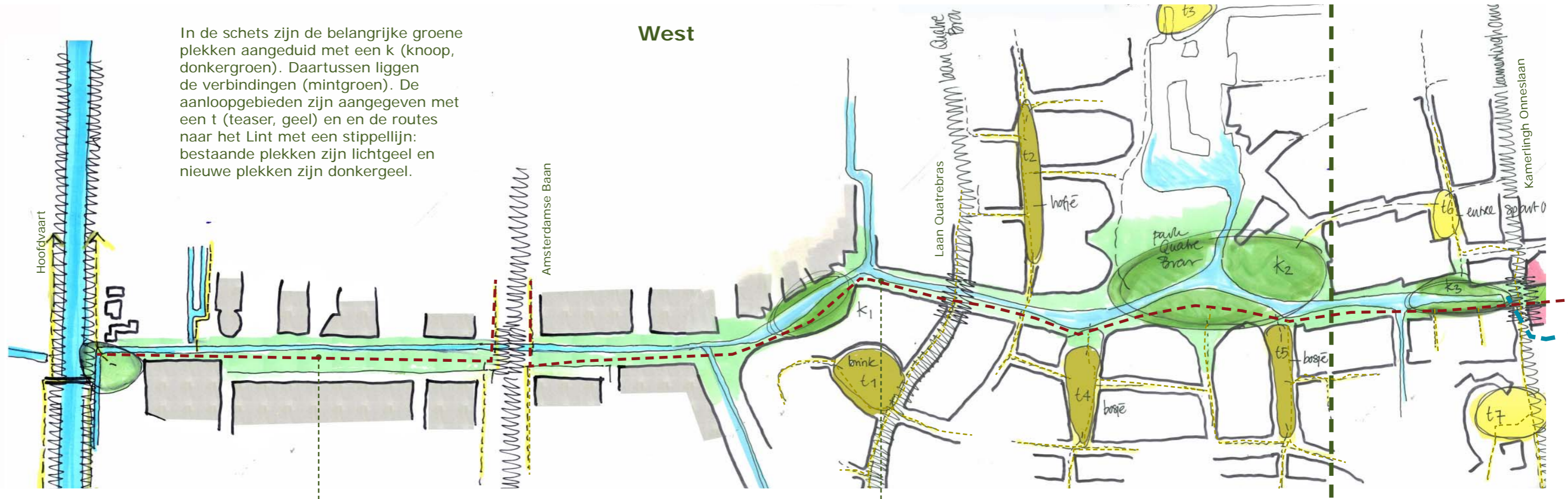
Schema

Het Lint is via (bestaande) routes en groene plekken optimaal bereikbaar vanuit de buurten. Waar mogelijk, wordt het lint aangekondigd met behulp van zogenaamde aanloopgebieden (1) op bestaande groene plekken. Het Lint zelf bestaat uit knopen (3): grotere groene plekken/wijkparken en de verbindingen hier tussen (2) in de vorm van een wandelpad, woonstraat of bomenlaantje.

IV. visie

In de schets zijn de belangrijke groene plekken aangeduid met een k (knoop, donkergroen). Daartussen liggen de verbindingen (mintgroen). De aanloopgebieden zijn aangegeven met een t (teaser, geel) en de routes naar het Lint met een stippellijn: bestaande plekken zijn lichtgeel en nieuwe plekken zijn donkergeel.

West



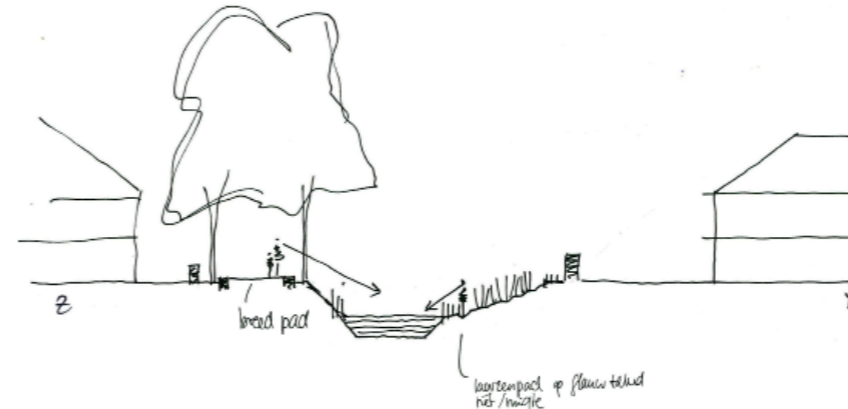
profiel 20 - 25 meter
referentie: Het Sterrenbeeld, 's-Hertogenbosch



profiel 20 - 25 meter
referentie: Brediusweg, Bussum

Visie

Het lint bestaat uit een aaneenschakeling van groene plekken en varieert sterk in breedte. Het herkenbare element wordt het hoofdpad (voetpad) met een uniforme uitstraling in materialisering en meubilair. Om inzicht te geven in de invulling van het toekomstige lint is de visiekaart aangevuld met principeprofielen en referentiebeelden. De ruimtes van het Lint kennen een grote variatie in sfeer en gebruik, door het inpassen van aanwezige elementen als bomen, watergangen, aansluitingen op de omgeving en de aanwezige en nieuwe bebouwing aan de randen. Uitgangspunt is dat dit beeld kan worden gecreëerd, door zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden en gebruik te maken van bestaande aanloopgebieden naar het lint toe. In het centrum is de route van het Lint nog niet vastgelegd omdat het centrumplan nog wordt opgesteld. Het Lint kan hier op meerdere plekken komen te liggen en ook de combinatie met water is mogelijk. De visie is op de volgende bladzijden uitgewerkt in ingrediënten.



DOOR HET LINT VAN BADHOEVEDORP

IV. visie

Midden

Oost



profiel 08 - 15 meter
referentie: centrum Nijmegen



profiel 25 - 30 meter, referentie:
Iekendonksevoort, Helmond



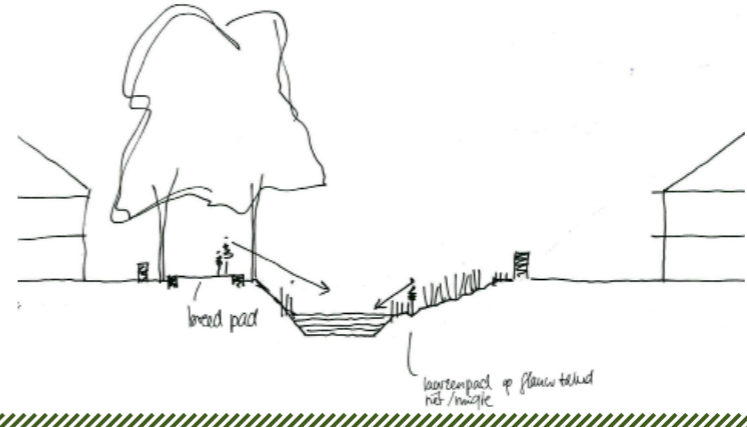
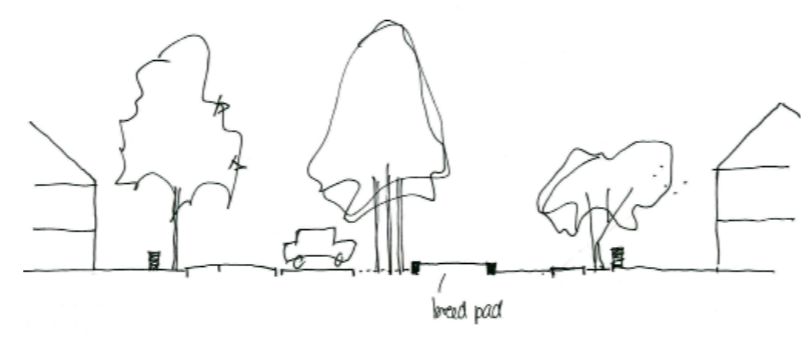
profiel 25 - 30 meter, referentie:
Rodelaan, Voorburg



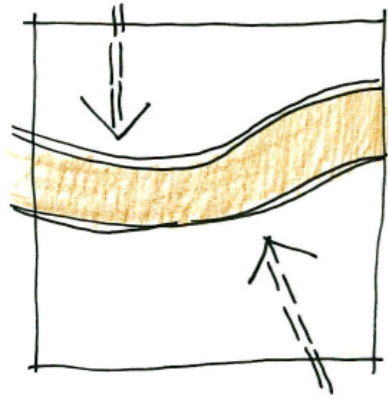
profiel 20 - 70 meter referentie:
Wilhelminapark, Zoetermeer



profiel 80 - 150 meter
referentie: Jan van Houtbrug, Leiden

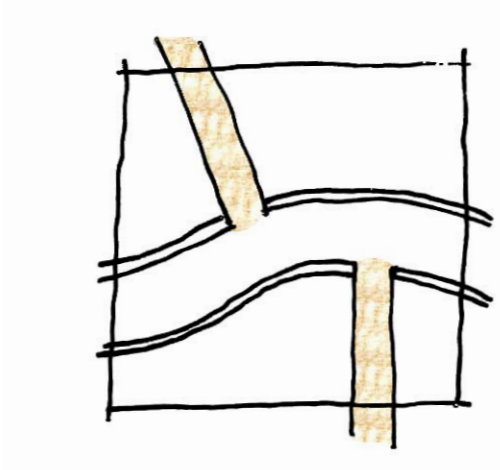


V. ingrediënten



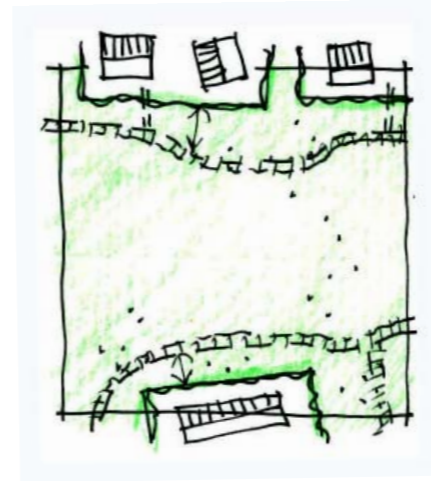
1. hoofdpad

- duidelijk herkenbare onderscheidende route (fiets-/voetpad, wandelzone in centrum)
- materiaal: eenzelfde onderscheidende uitstraling binnen een afgebakend gebied (bijvoorbeeld een licht gekleurd betonpad met donkere antraciete opsluitbanden)
- gebruiksvriendelijke route voor langzaam verkeer (fietsen, wandelen, skaten)
- aantakkingen uit de buurten (2.) worden gemarkeerd (zie 4.)
- in het pad bijzondere details (bijvoorbeeld namen dichtregels of handafdrukken van kinderen uit de buurt, messing op de plek van de dilatatievoegen) die de route verankeren in de gemeenschap van Badhoevedorp
- verlichting: eenvoudig herkenbare armatuur, terughoudend (onopvallend) kleurgebruik, verlichting kan afwijkend zijn
- indien nodig kan autoverkeer toegestaan worden op het hoofdpad als toegang voor woningen. De intentie is om de oppervlakte aan verharding te beperken. Als er veel woningen bereikbaar moeten zijn, wordt een woonstraat aangelegd en loopt het Lint daarmee samen
- als er aanleiding is in maatvoering kan het hoofdpad een andere materialisatie krijgen (bijvoorbeeld in het centrum)



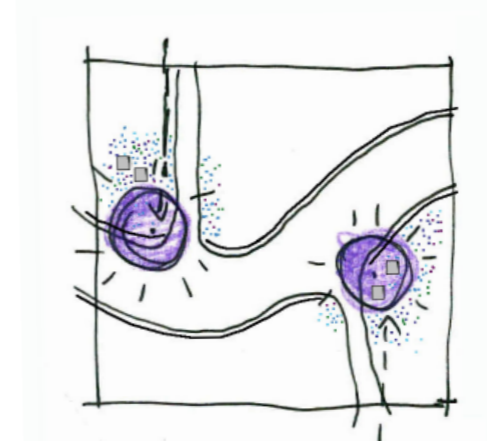
2. aantakkingen

- aantakkeende paden vanuit buurten op hoofdpad
- aantakking start bij een aanloopgebied (zie 9.)
- bij voorkeur zelfde uitsraling en materiaalgebruik als hoofdpad (bijvoorbeeld licht gekleurd beton)
- gebruiksvriendelijke routes voor langzaam verkeer (fietsen, wandelen, skaten)
- de aantakkingen zorgen dat iedereen via korte routes in Het Lint kan komen en het Lint echt gaat functioneren als het buurtpark van de omliggende wijken
- omgekeerd is de aantakking een aankondiging van het lint in de wijk met herkenbare detaillering



3. maaiveld

- gras met ruimte voor spelen, activiteiten
- het beheer mag pleksgewijs extensiever dan het andere gras in Badhoevedorp, zodat er meer ruimte ontstaat voor bloemrijk gras en bloembollen. Het beheer kan afwijken van de standaard
- waar nodig, bijvoorbeeld in het centrum: elementverharding en verblijfsplekken met groene uitstraling
- met gemarkeerde route (hoofdpad) ten behoeve van de continuïteit van de hoofdroute
- intentie is om de oppervlakte aan verharding te beperken. Als er woningen bereikbaar moeten zijn, wordt een woonstraat aangelegd of een berijdbaar (hoofd)pad
- de sfeer in het Lint parkachtig maken en laten afwijken van de overige woonstraten in het dorp, door bijvoorbeeld tussen erfgronden en routes grasbermen te voorzien, zodat routes 'los' liggen
- ruimte een dorpse menselijke maat geven; zodat het een ruimte is die interactie heeft met de aanliggende woningen en de woningen aan beide zijden aan 'dezelfde' ruimte staan

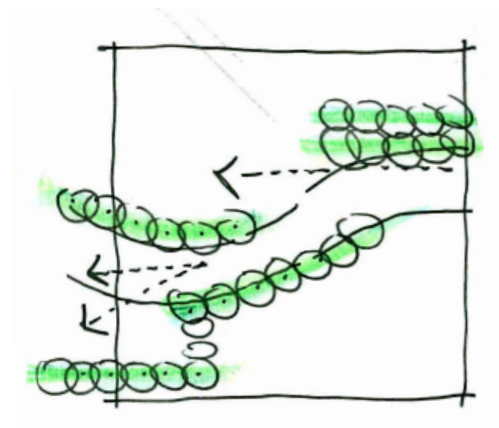


4. knopen hoofdpad

- Knopen zijn de plekken waar de routes uit omgeving herkenbaar aantakken op het hoofdpad. Deze plekken worden ingericht op ontmoeten en spelen en geaccentueerd met bijvoorbeeld:
 - herkenbare boom/boomgroep: meerstammige boom met bijzondere spectaculaire bloeiwijze, vrucht en/of herfstkleur, sterke soort (bijvoorbeeld meerstammige sierkers)
 - groepjes inrichtingselementen om op te zitten, liggen, klimmen, hangen: aandacht voor duurzaamheid, vandalismebestendigheid en een standaard, toch bijzonder en mooi verouderend materiaal. De inrichtingselementen (poef, bank, tafel, brugleuning, traptrede) in het hele lint zijn familie van elkaar
 - plekken met spectaculaire bloei van verwilderende bolgewassen (zoals bijvoorbeeld krokussen in kleuren wit en blauw)
- Doordat de ingrediënten van de knopen zorgvuldig op elkaar afgestemd worden in beplanting (de boomsoort en soort bolgewassen) en meubilair (dat dezelfde uitstraling heeft), ontstaat een herkenbaar ritme van plekken (zie ook 3D op bladzijde 16-17).

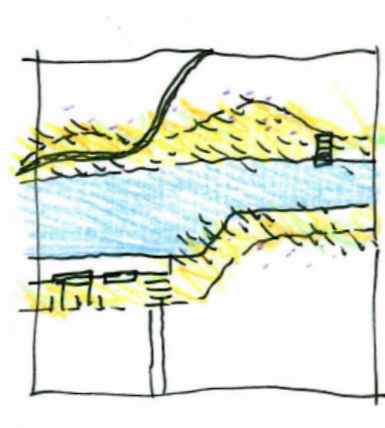


V. ingrediënten



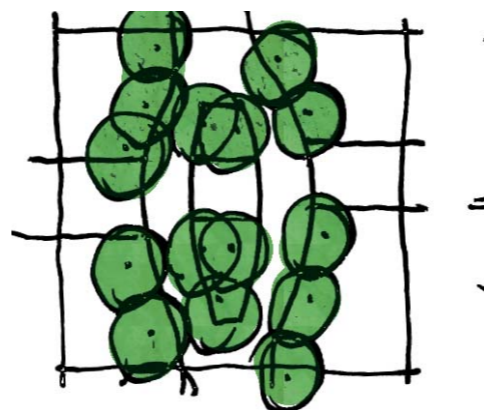
5. bomen

- bestaande bomen, waar mogelijk, behouden en inpassen
- aanvullen bestaande boomstructuren en daarin keuze maken voor opvallende solitaire boom, boomgroep of bomenrij
- inzetten op gebruik van meerstammige bloesembomen en iepen om onderscheid te maken ten opzichte van de aanwezige soorten Badhoevedorp



6. water

- Water zo veel mogelijk zichtbaar maken, waar de profielbreedte dit toelaat door (waterpeil ligt 1,5 - 2 meter lager dan huidig maaiveld):
- flauwe oevers (indien ruimte voor 1 flauwe oever: kiezen voor oever aan de noordzijde in verband met bezonning/natuurwaarde) of verlagen maaiveld tot net boven waterniveau
 - nette parkzones afwisselen met riet- en ruigtevegetaties
 - (laarzen)paden laten ontstaan
 - eventueel harde oevers (kademuren), trappen, vlondertjes en terrassen op bijzondere, strategische plekken
 - waar het Lint en de Groene AS samenvallen kan worden afgeweken van deze ingrediënten



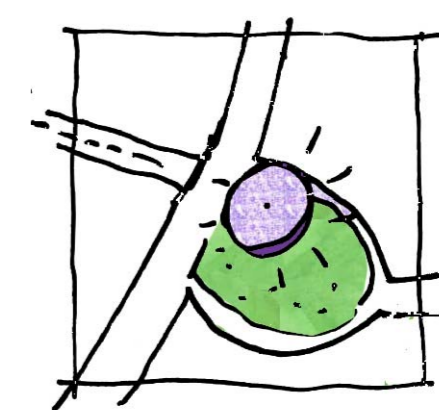
7. knooppunt laan

- Opvallend en afwijkend knooppunt creëren door bijvoorbeeld gesplitste rijweg/middenberm ter plaatse van lint
- wens om deze knooppunten ruimtelijk hetzelfde te behandelen: hierdoor ontstaan herkenbare plekken op de plaats waar het Lint de lanen van Badhoevedorp kruist
 - in het ontwerp bijzondere aandacht voor een zowel functioneel als ruimtelijk aantrekkelijke verknoping van de verschillende verkeersfuncties, die bij elkaar komen
 - voor de beleving dezelfde bomen toepassen als langs de laan
 - veilige overstekmogelijkheid langzaamverkeer



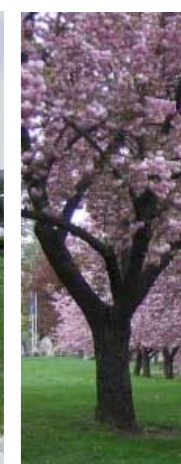
8. rand

- Binnen een herkenbaar afgebakend gebied een eenduidige uitstraling van de rand creëren door toepassing van gelijkwaardige inrichting (hagen, muurtjes, etc)
- zo veel mogelijk groene erfafscheidingen (haag of met groen begroeid hekwerk) op de overgang openbaar (het Lint) naar privé
 - minstens aan één zijde van het Lint moeten de woningen op de ruimte van het Lint georiënteerd zijn, vanwege de sociale veiligheid en levendigheid
 - het karakter van de aanliggende bebouwing is dorps: laag, ingetogen, natuurlijke kleuren, diepe voortuinen waar mogelijk, wisselende kaprichtingen.
 - aansluiting moet worden gezocht bij de beeldkwaliteit van de aangrenzende wijk. De aanliggende bebouwing is de verbindende schakel tussen lint en achterliggende wijk



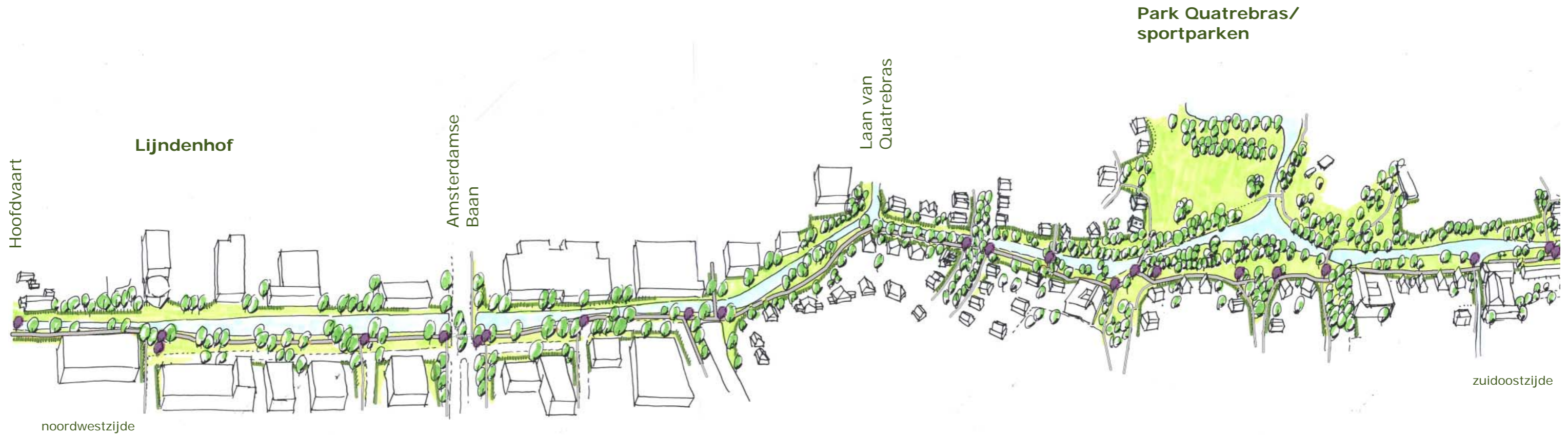
9. aanloopgebieden

- Introductie van het Lint via bestaande en nieuwe groene plekken in de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat een visuele relatie met het Lint:
- vaak volstaat een vereenvoudigde inrichting van bestaande groene plekken (ander beheer, snoeien en/of opruimen)
 - hier begint de aansluiting, via de aantakkingen (zie 2.) op het hoofdpad (zie 1.)
 - de plek wordt aangevuld met elementen uit de knopen (zie 4.), bijvoorbeeld een bloeiende boom of inrichtingselement (bank)



VI. verbeelding

schematische voorstelling van Het Lint



Verbeelding

In bovenstaande tekening is de mogelijke verschijningsvorm van het Lint (na de aanleg van alle ontwikkelingsfases) verbeeld. In dit beeld zijn bestaande bomen en watergangen ingepast. De routing van het hoofdpad is herkenbaar. Waar de paden/toegangen uit de buurten aansluiten op het hoofdpad zijn bijzondere bomen geplaatst (paarse bomen). Door de variatie in breedte en ligging, aantakkingen op de buurten, verschijningsvorm van de wanden, heeft het Lint overal een eigen karakter gekregen. Door bij de inrichting consequent gebruik te gaan maken van de gekozen ingrediënten als de herkenbare paden, gras, bepaalde soorten bomen, groene erfafscheidingen en herkenbaar (eigen) meubilair, krijgt het Lint ook de beoogde samenhang en wordt het werkelijk herkenbaar als de groene ruggengraat van het dorp. De continuïteit van het water door het centrum is nog in onderzoek. De mogelijkheden worden in het DSO van het centrum uitgewerkt.

DOOR HET LINT VAN BADHOEVEDORP





DOOR HET LINT VAN BADHOEVEDORP 13 februari 2013



ELINGS

Energievisie Badhoevedorp

2012

project 22.056: Energievisie Badhoevedorp
2012

Opdrachtgevers: Gemeente Haarlemmermeer
t.a.v. Mirjam van Beek
Raadhuisplein 1
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp
tel 023 - 5674230
email Mirjam.van.Beek@haarlemmermeer.nl



Opdrachtnemer: Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie, NIBE bv
Bussummergrindweg 1B
1406 NZ Bussum
(T) 035-6948233
(F) 035-6950042
(E) info@nibe.org
website: www.nibe.org



document: 22.056.13.01.010/gb
versie: definitief v1.0
datum: 23-01-2013

projectteam: Jörg Blass
Gert Jan van Beijnum

© 2013 Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie, NIBE bv

Alle rechten voorbehouden.

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van het Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie is het niet toegestaan om:

- een door het Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie uitgebracht rapport geheel of gedeeltelijk te publiceren of op andere wijze openbaar te doen maken;
- een door het Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie uitgebracht rapport geheel of gedeeltelijk te doen gebruiken ten behoeve van het instellen van claims, voor het voeren van gerechtelijke procedures en ten behoeve van reclame of vergelijkende reclame;
- de naam en/of het logo van het Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie, in welke verbinding dan ook, te gebruiken bij het openbaar maken van een deel of gedeelten van een door het Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie uitgebracht rapport en/of voor een of meer van de sub. b. genoemde doeleinden.

Het ter inzage geven van het rapport van het Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie aan direct belanghebbenden is toegestaan.

INHOUD

1. INLEIDING.....	7
2. UITGANGSPUNTEN	8
2.1 Algemeen.....	8
2.2 Kengetallen.....	8
2.3 Deellocaties	8
2.4 Drie schaalniveaus.....	10
2.5 Energieambitie	11
3. BESCHOUWDE DUURZAME ENERGIECONCEPTEN	11
3.1 Restwarmte	12
3.2 Geothermie	13
3.3 Warmtekrachtkoppeling (WKK).....	14
3.4 Warmtepomp	16
3.5 Nieuwe sanitatie.....	21
4. SCHAALNIVEAU 1: BADHOEVEDORP	22
4.1 Restwarmte geleverd door derden (Schiphol)	22
4.2 Geothermie	25
4.3 Warmtekrachtkoppeling.....	28
4.4 Nieuwe Sanitatie	30
5. SCHAALNIVEAU 2: DEELGEBIEDEN	33
5.1 Collectieve Warmtepomp, met WKO als bron	33
5.2 Collectieve Warmtepomp, met Riothermie als bron.....	35
5.3 Warmtekrachtkoppeling.....	37
6. SCHAALNIVEAU 3: GEBOUWNIVEAU	39
6.1 Woningbouw	39
6.2 Bedrijvigheid.....	42
7. BEHEERASPECTEN COLLECTIEVE ENERGIECONCEPTEN.....	44
7.1 Ruimtelijke consequenties van collectieve systemen	44
7.2 Beheeraspecten.....	44
8. KOSTENSTRUCTUUR EN RISICO'S.....	47



*Nederlands Instituut voor
Bouwbiologie en Ecologie*

9. CONCLUSIES.....	51
10. INDICATIEVE RISICOAFWEGING	52
11. VERVOLGSTAPPEN.....	52

1. INLEIDING

In Badhoevedorp vinden in de komende jaren meerdere grootschalige ontwikkelingen plaats. Bij de ontwikkelingslocaties gaat het deels om nieuwbouw en deels om vervangende bouw. Naast woningen worden ook utiliteitsgebouwen en bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Deze gefaseerde en gemêleerde bouwopgave biedt kansen om het energievraagstuk op een hoger schaalniveau te benaderen. In deze energievisie zullen wij, uitgaande van de bouwopgave en de energieambitie, de kansen van verschillende collectieve energietechnieken inzichtelijk maken. Wij zullen daarbij mogelijke synergiën tussen de locaties in beeld brengen en risico's benoemen. Daarnaast zal gekeken worden naar organisatorische consequenties en opties bij de exploitatie van dergelijke voorzieningen. Aan de hand van deze strategische energievisie kunnen in een vervolgstap concrete haalbaarheidsonderzoeken worden uitgevoerd voor concrete energieconcepten

2. UITGANGSPUNTEN

De volgende uitgangspunten zijn in overleg met de opdrachtgever vastgelegd:

2.1 Algemeen

Bij het beoordelen van de verschillende concepten en het bepalen van de energievraag zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd;

- Woningbouw en utiliteit wordt planmatig ontwikkeld.
- Bedrijfsgebouwen worden individueel op de kavels ontwikkeld.
- Bedrijfsaal zonder productiegas en zonder procesenergie
- De huidige locatie van de A9 komt in principe beschikbaar voor een centrale energietransport leiding.

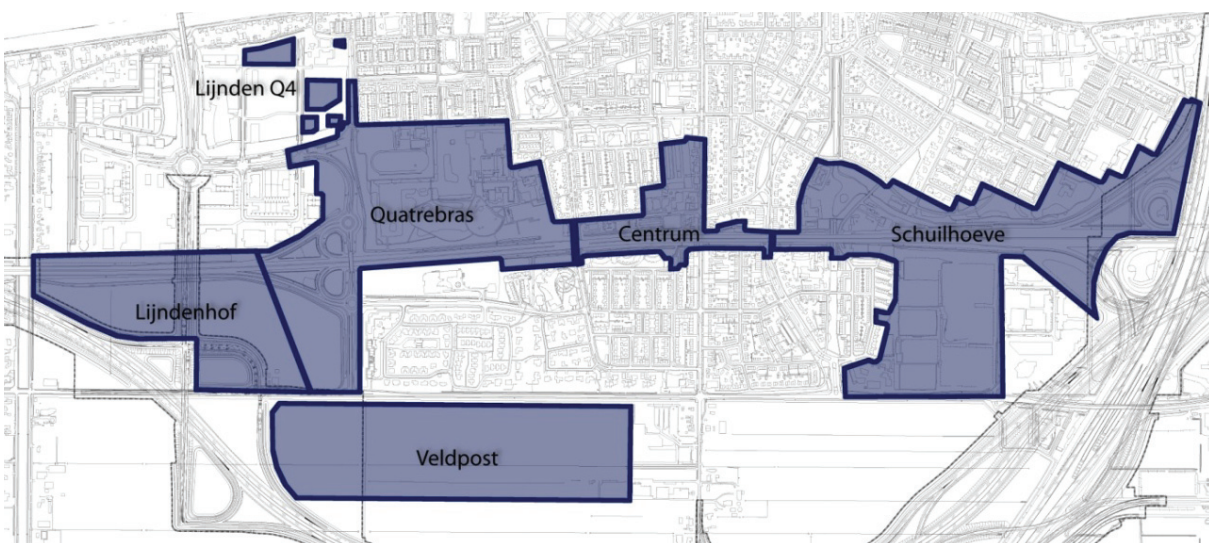
2.2 Kengetallen

Voor het bepalen van de energievraag van de deellocaties in Badhoevedorp zijn de volgende bronnen gehanteerd;

- Energiecijfers, Agentschap NL
- Cijfers en Tabellen 2009, Agentschap NL
- Quickscan energie-efficiency voor bedrijfshallen, Agentschap NL
- NEN 7120
- Ervaringscijfers energiebedrijven

2.3 Deellocaties

De gemeente heeft aan het NIBE gevraagd om voor meerdere locaties een gezamenlijke strategische energievisie op te stellen waarin de kansen en de consequenties van een collectief duurzaam energieconcept op hoofdlijnen inzichtelijk wordt gemaakt.



Afb: Beschouwde deellocaties

Concreet gaat het om de volgende te onderzoeken locaties en functies:

- Quatrebras (woningen, sportvoorziening, basisschool)
- Schuilhoeve (woningen)
- Veldpost (sport- en recreatievoorzieningen)
- Centrum (woningen en winkelvoorzieningen)
- Lijndenhof (bedrijven)
- Lijnden Q4 (woningen en voorzieningen)

Er is door NIBE gerekend met de volgende functies, aantallen en energievraag per deellocatie. In de beoordelingen is onderscheid gemaakt in de energievraag bij het maximale aantal woningen en het minimale aantal woningen, in het onderstaande overzicht is de energievraag per deellocatie weergegeven:

Gehanteerde aantallen in Energievisie voor Badhoevedorp

	Vast aantal Woningen	Flexibel aantal Woningen	Oppervlakte [m ²]
Lijnden Q4			
Kinderdag verblijf			2.000
Grondgebonden woningen	70		
Woonwerkunits	25		
Veldpost			
Voorzieningen			2.616
Centrum			
Grondgebonden woningen	110		
Appartementen	100		
Diverse (Flexibel)		90	
Winkels			7.250
Quatrebras			
Grondgebonden woningen	280		
Appartementen	50		
Diverse (Flexibel)		220	
Sport			2.000
Basisschool			1.500
Nieuwe Dorpshuis			2.500
Schuilhoeve			
Grondgebonden woningen	420		
Appartementen	140		
Diverse (Flexibel)		140	
Lijndenhof			
Bedrijfshallen			84.000

Gehanteerde Energievraag bij het maximaal aantal woningen

	<i>Verwarming</i>	<i>Koeling</i>	<i>Tapwater</i>	<i>Elec. Gebouw</i>	<i>Apparatuur</i>
	<i>GJ</i>	<i>GJ</i>	<i>GJ</i>	<i>MWh</i>	<i>MWh</i>
Lijnden Q4	3.622	0	1.311	247	264
Veldpost	759	0	107	142	86
Centrum	8.770	1.972	3.095	1.443	875
Quatrebras	15.482	643	6.201	1.590	1.594
Schuilhoeve	16.655	0	7.689	1.170	1.613
Lijndenhof	14.876	4.889	0	3.986	2.205

Gehanteerde Energievraag bij minimaal aantal woningen

	<i>Verwarming</i>	<i>Koeling</i>	<i>Tapwater</i>	<i>Elec. Gebouw</i>	<i>Apparatuur</i>
	<i>GJ</i>	<i>GJ</i>	<i>GJ</i>	<i>MWh</i>	<i>MWh</i>
Lijnden Q4	3.622	0	1.311	247	264
Veldpost	759	0	107	142	86
Centrum	6.655	1.972	2.118	1.295	669
Quatrebras	10.314	643	3.815	1.229	1.091
Schuilhoeve	13.366	0	6.170	940	1.292
Lijndenhof	14.876	4.889	0	3.986	2.205

De warm tapwater vraag van utiliteitsfuncties en bedrijven is over het algemeen zeer gering en wordt daarom ingevuld door individuele systemen op gebouwniveau. Het energieverbruik van het warm tapwater valt onder de post gebouw gebonden elektriciteitsgebruik.

2.4 Drie schaalniveaus

Gezien de strategische vraag zullen wij op drie verschillende niveaus adviseren: op het niveau van Badhoevedorp, op het niveau van de verschillende ontwikkelingslocaties en op gebouwniveau.

Op het niveau van Badhoevedorp zullen we mogelijke synergiën van de diverse locatieontwikkelingen benoemen. Afhankelijk van de lokale omstandigheden en randvoorwaarden zullen wij kansen benoemen en randvoorwaarden formuleren waarbinnen synergetische voordelen mogelijk zijn. Het basisidee is de aanleg van een duurzaam netwerk waar ook in de toekomst deellocaties op aangesloten kunnen worden.

Voor de deellocaties beschouwen wij de concrete mogelijkheden voor aanleg van een locatie gebonden collectieve energievoorziening aan de hand van energetische kengetallen en de huidige bouwopgave. Daarbij zullen wij aandachtspunten formuleren die bij de verdere uitwerking van deze locaties mee moeten worden genomen om de realisatie van een collectieve duurzame energievoorziening niet in de weg te staan. Ook zullen wij ingaan op organisatorische en juridische consequenties die gepaard gaan met een collectieve duurzame energievoorziening. Aan de hand van dit uitgewerkte kader zal gekeken moeten worden welke van de deellocaties hieraan voldoen en waar een duurzame energievoorziening verder uitgewerkt kan worden.

Op het derde en laagste schaalniveau zullen wij gebouw gebonden aanbevelingen doen voor de invulling van de beoogde energieambitie met behulp van een duurzaam individueel energieconcept.

2.5 Energieambitie

De gemeente Haarlemmermeer heeft geen milieubeleid meer, maar een programma “Ruimte voor Duurzaamheid”. Fons Dekkers van de gemeente Haarlemmermeer heeft een samenvatting opgesteld van het raadsvoorstel;

“Autonome ontwikkelingen zijn alle (kleinschalige) ontwikkelingen die binnen de huidige bebouwde omgeving plaatsvinden. Niet alleen woningbouw, maar ook bedrijven, kantoren en voorzieningen die gerenoveerd, uitgebouwd of verplaatst worden binnen de gebouwde omgeving.

Gebiedsontwikkelingen zijn dan alle overige nieuwbouwprojecten zoals bijvoorbeeld Amsterdam Connection Trade (ACT), Park 20|20, Zuidrand, Schiphol Elzenhof, PrimAviera. De reden dat hier onderscheid tussen gemaakt is komt door het feit dat er bij gebiedsontwikkelingen meerdere duurzaamheidsaspecten (zoals water, ecologie) en de gemeente er een grotere invloed kan uitoefenen dan bij autonome ontwikkelingen.”

Vooralsnog stellen we als doel om voor autonome ontwikkelingen 20% reductie ten opzichte van de standaarden zoals die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit te behalen. Alle gebiedsontwikkelingen zullen CO₂-neutraal zijn in 2014 en bieden mogelijkheden voor het opwekken en gebruiken van hernieuwbare energie. Zij zijn niet alleen ecologisch duurzaam, maar ook sociaal en economisch duurzaam. Leefbaarheid wordt ook op de lange termijn gewaarborgd en de economische ontwikkeling in het gebied draagt bij aan leefbaarheid en ecologische waarden voor de toekomst. Daar waar CO₂ neutrale gebiedsontwikkelingen nog niet mogelijk zijn, wordt geïnvesteerd om dit in ieder geval voor 2020 alsnog mogelijk te maken.”

Voor Badhoevedorp geldt het laatste; CO₂ neutraal (in exploitatie, op locatie, zonder compensatie).

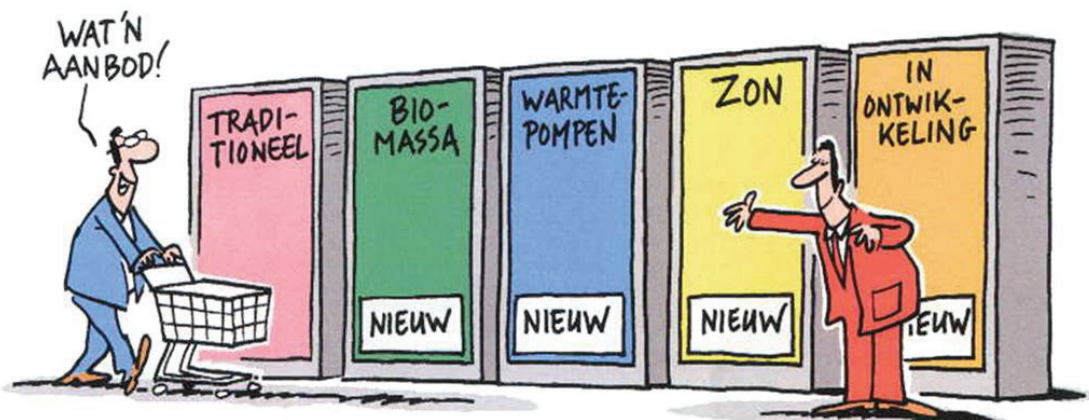
3. BESCHOUWDE DUURZAME ENERGIECONCEPTEN

De traditionele energie infrastructuur in onze steden is een collectief systeem. Elektriciteit wordt in grote centrales opgewekt en via het landelijke elektriciteitsnet gedistribueerd. Ook de distributie van aardgas is via nationale en internationale netwerken georganiseerd. De focus in deze visie ligt echter op collectieve duurzame energiesystemen die op lokale schaal kunnen worden gerealiseerd.

Er zijn in principe twee principiële technieken om energie op een duurzame manier op te wekken. Gratis warmte kan aan de bodem als oneindige en dus duurzame bron worden onttrokken. Deze aardwarmte kan vervolgens worden gebruikt voor ruimteverwarming en onder bepaalde randvoorwaarden ook voor het opwekken van duurzame elektriciteit. Een tweede techniek is gebaseerd op verbrandingswarmte. Als hiervoor een duurzame brandstof gebruikt wordt, kan de geproduceerde warmte en elektriciteit als duurzame energie worden beschouwd

Een verbrandingssysteem waarbij warmte én elektriciteit wordt opgewekt, wordt WKK (warmte-kracht-koppeling) genoemd. Als biobrandstof in plaats van aardgas wordt gebruikt spreken wij van een bio-WKK.

Bij aardwarmtesystemen maken we een onderscheid tussen diepe aardwarmte uit een bodemlaag van tot wel 5km diepte (geothermie) en ondiepe aardwarmte uit een 50 tot 200 meter diep gelegen warmte-koude-opslag (WKO), ook aquifer genoemd.

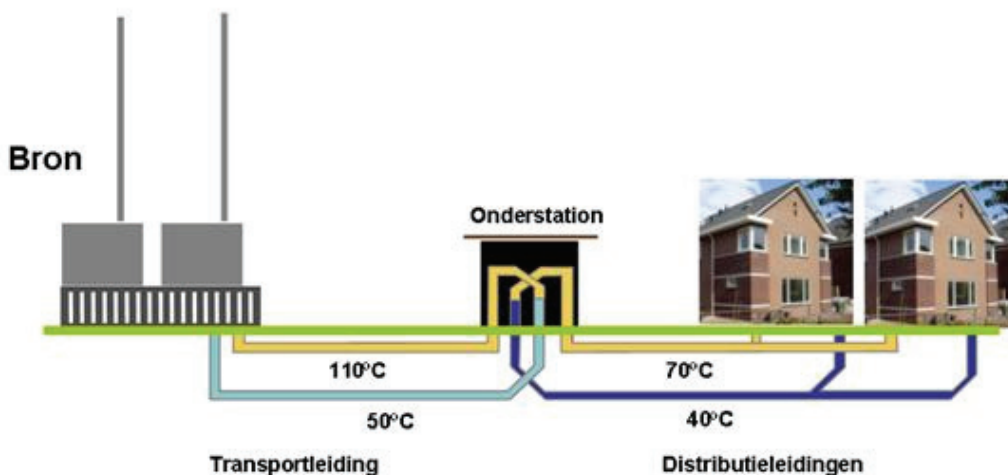


Afb: Inmiddels is een grote bandbreedte aan duurzame én betrouwbare energietechnieken beschikbaar

3.1 Restwarmte

Restwarmte is een breed begrip. Op heel veel plaatsen in de industrie komt warmte vrij die niet of slechts gedeeltelijk gebruikt wordt. Enkele voorbeelden zijn de persluchtcompressoren die veel warmte afgeven, koelmachines die via de condensors warmte afgeven aan de buitenlucht of aan het koelwater, processen en machines waarvan de geproduceerde warmte door het koelwater wordt afgevoerd, maar ook via de schoorsteen verdwijnt warmte. Zowel in de schoorsteen als bij droogprocessen verdwijnt naast voelbare warmte in de vorm van hete lucht of rookgassen ook latente warmte (hier condensatiewarmte). De waterdamp in rookgassen en afvoerlucht van drogers en dergelijke bevat veel latente warmte, die vrijkomt bij het condenseren van de waterdamp.

Al met al komt er in de industrie enorm veel warmte vrij. Hoe die warmte benut kan worden, hangt af van het temperatuurniveau van de warmte en de behoefte aan warmte in de omgeving van de warmtebron. Het is duidelijk, dat de benutting van restwarmte makkelijker is naarmate de temperatuur, waarop ze vrijkomt, hoger is. Warmte vanaf ca. 80 graden is direct bruikbaar voor verwarming van gebouwen of bereiding van warm tapwater.



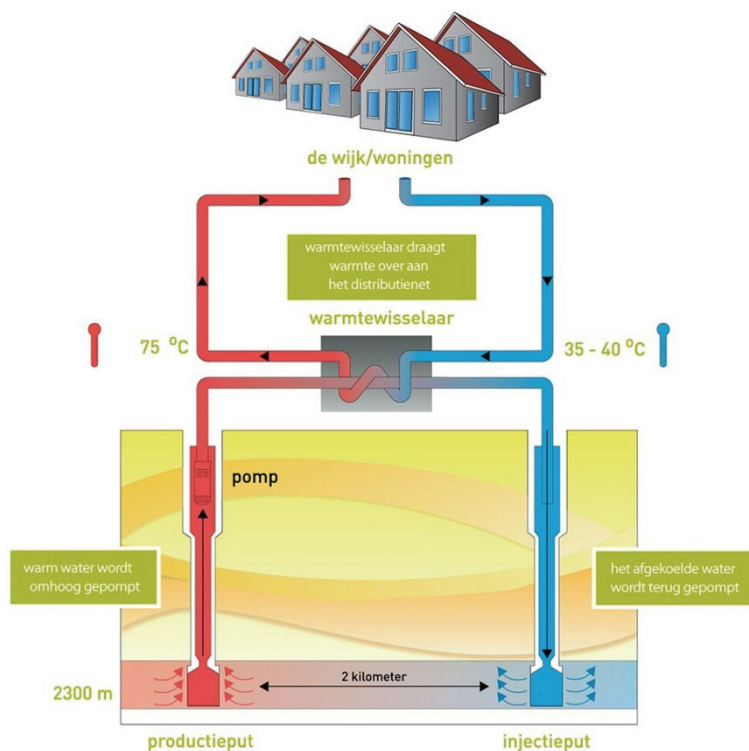
In de zomermaanden kan een overschot aan warmte op een niveau vanaf ca. 80 graden ook gebruikt worden om gekoeld water te produceren voor airconditioning. Het opwekken van koude met warmte gebeurt met behulp van absorptiekoelmachines.

Veel warmte komt vrij op een temperatuurniveau van 20 tot 40 graden. Dat lijkt onbruikbaar, maar toch kan ook dergelijke afvalwarmte nog een interessante besparing op stookkosten opleveren. Deze warmte kan zelfs in moderne verwarmingsinstallaties direct gebruikt worden. Vloerverwarming, wandverwarming en klimaatplafonds kunnen met water van dit warmteniveau voor voldoende ruimteverwarming zorgen. Dergelijke LTV systemen zijn vooral toegepast in nieuwbouwkantoren en nieuwe woningen.

De warmte wordt opgevangen en via een leidingsysteem getransporteerd naar woningen en gebouwen in de omgeving. Het warmteverlies in de transportleidingen wordt zoveel mogelijk beperkt. De leidingen zijn net als een thermoskan goed geïsoleerd. Met het gebruik van restwarmte wordt er fossiele brandstof gespaard.

3.2 Geothermie

Geothermie is aardwarmte die zich op grote diepte onder de aardbodem bevindt, dit in tegenstelling tot de aardwarmte uit 50 tot 200m diepte die gebruikt wordt voor warmtepompen. Bij geothermie systemen wordt gebruik gemaakt van aardwarmte op een diepte van 500 meter tot 5 kilometer. De temperatuur die uit de bodem gehaald kan worden, is afhankelijk van de diepte van de warmtebron. Vuistregel is dat de temperatuur per kilometer diepte ongeveer 30 tot 35°C toeneemt. Het is mogelijk dusdanig diep te boren (vanaf ca. 4 km) dat er stoom van meer dan 100°C uit de bodem gehaald kan worden. Daarmee zou dan een Geothermische bron gecombineerd kunnen worden met een WKK installatie om naast warmte ook duurzame elektriciteit door middel van een turbine op te wekken. In dit geval kan de geothermische installatie zowel de warmtevraag als ook de elektriciteitsvraag van een locatie verduurzamen. In meerdere Europese landen worden tegenwoordig pilots gerealiseerd om deze techniek verder te ontwikkelen. De kosten voor de boringen van een dergelijke installatie zijn echter zeer hoog.



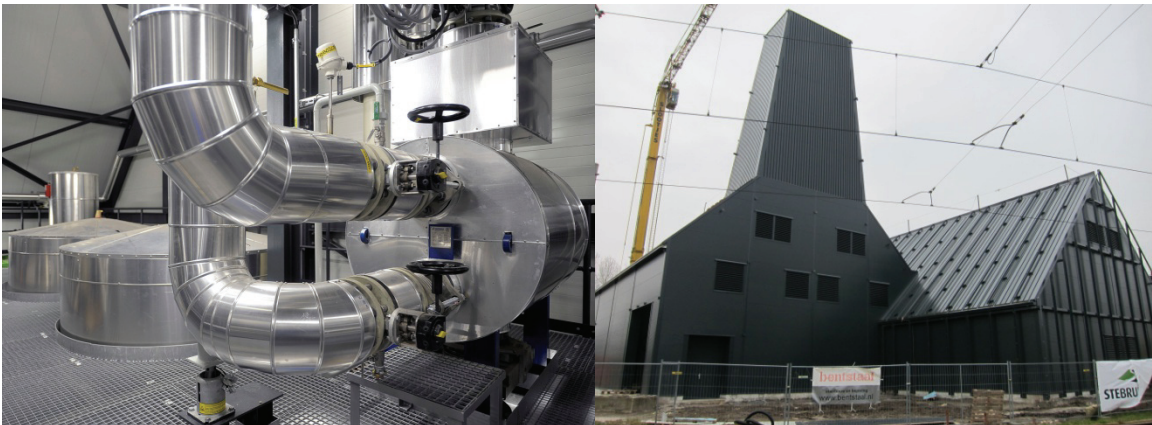
Afb: de werking van een geothermische installatie. Water van 75 graden wordt aan de afnemers geleverd, daarmee kan het energieverbruik voor ruimteverwarming en voor warm tapwater worden verduurzaamd.

Als de temperatuur uit de geothermische bron boven de 70°C ligt kan via een warmtewisselaar zonder bijverwarming voorzien worden in de tapwaterbehoefte. Deze temperatuur is hoog genoeg om op een verantwoorde manier met de legionella problematiek om te gaan.

Om de energie te benutten worden vanaf de productielocatie twee putten, onder een hoek, geboord, waarvan de uiteinden in de watervoerende laag minimaal 1,5 kilometer uit elkaar liggen om elkaar niet te beïnvloeden. In een aardwarmtecentrale geeft het geothermische water via een warmtewisselaar de warmte af aan het distributienet van de locatie. In dit gebouw komt ook een piekkelstel te staan, die op momenten van grote warmtevraag de warmtelevering ondersteunt en als back-up bij calamiteiten dient. Na de boorwerkzaamheden zal op de boorlocatie zelf weinig meer te zien zijn. De pompen kunnen ondergronds worden geplaatst en het warme water gaat naar de aardwarmtecentrale. Het afgekoelde water wordt via de injectieput teruggepompt in de diepe bodemlaag.

Geothermie is een dure techniek, vooral de boringen zijn een kostenbepalende factor. Gezien de kosten wordt geothermie alleen bij grootschalige projecten toegepast waarbij 1.500 woningen als minimaal afzetvolume voor de warmtelevering gezien wordt. Een locatiegrootte van 3.000 à 4.000 woningen wordt als optimaal beschouwd.

In Den Haag bestaan plannen om in de komende jaren 4.000 woningen aan te sluiten op een geothermische installatie. De bronnen zijn inmiddels tot een onttrekkingsdiepte van circa 2.200 meter diep geboord, het opgepompte water zal een temperatuur van 75 °C hebben. Door de teruglopende nieuwbouwproductie in de afgelopen periode wordt nu overwogen om ook bestaande woningen aan de geothermische installatie aan te sluiten. Dit is echter technisch en organisatorisch veel complexer dan uitrol van een warmtenet op een nieuwbouwlocatie.

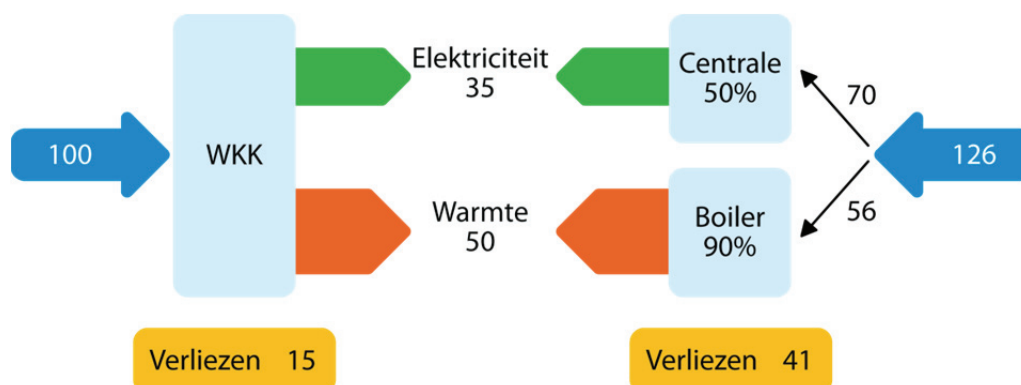


Afb: de eerste aardwarmtecentrale in Nederland zal in Den Haag in de toekomst warmte leveren aan 4.000 woningen en een aantal bedrijven. In dit project participeren naast de gemeente Den Haag ook meerdere woningbouwverenigingen en energiebedrijven.

3.3 Warmtekrachtkoppeling (WKK)

Met een warmte-kracht-koppeling (WKK) wordt op een efficiënte wijze warmte en elektriciteit opgewekt. WKK's kunnen op verschillende schaalniveaus worden gerealiseerd. Kleinschalige warmtekracht installaties, zogenaamde micro WKK's (ook wel thuiscentrale of HRe ketel genoemd), kunnen in plaats van een cv-ketel per woning of gebouw worden geplaatst. Door deze efficiënte techniek kan energie worden bespaard, ten opzichte van de traditionele situatie, waar de warmte wordt opgewekt door een cv-ketel in de woningen en elektriciteitsopwekking in een grote elektriciteitscentrale.

Energiebesparing is een belangrijke eerste stap om de totale energievraag te reduceren. De volgende stap is het verduurzamen van de nog resterende energievraag. Hierin kunnen WKK's een belangrijke bijdrage leveren mits gebruik wordt gemaakt van een duurzame brandstof.



Afb: Om dezelfde hoeveelheid warmte en elektriciteit te produceren heeft een WKK 100 eenheden primaire energie nodig, terwijl voor de traditionele energieopwekking (elektriciteitscentrale, cv-ketel) 126 eenheden nodig zijn.

Bij aardgas of aardolie als brandstof van een WKK is er sprake van een efficiënte energieopwekking, het is echter geen duurzaam energiesysteem omdat gebruik wordt gemaakt van een fossiele brandstof. Met een collectieve WKK op bio-brandstof kan een volledige CO₂-neutrale wijk gerealiseerd worden, ondanks dat er ook bij de verbranding van biobrandstof CO₂ vrijkomt. De biobrandstof is namelijk een product uit de zogenaamde korte koolstofkringloop. De korte koolstofkringloop is een natuurlijk en continu proces van vastlegging en vrijmaking van CO₂ door de groei en het afsterven van planten. Doordat bij de opwekking van bio-energie alleen CO₂ vrijkomt dat nog maar relatief kort geleden is vastgelegd, vindt er in theorie geen verandering van de totale hoeveelheid CO₂ in de atmosfeer plaats. Dit wordt beschouwd als CO₂-neutraal.

Bij biobrandstoffen wordt een onderscheid gemaakt tussen biomassa, bio-olie en biogas. Als biomassa worden vaak houtpellets gebruikt, die uit samengeperst houtafval vervaardigd worden.

Hout is een CO₂-neutrale brandstof, aangezien de gebruikte bomen tijdens hun levenscyclus eerst CO₂ hebben opgenomen, waarna er bij de verbranding weer evenveel CO₂ vrijkomt. Hierdoor wordt er (ten opzichte van fossiele brandstoffen zoals stookolie en aardgas) geen extra CO₂ toegevoegd aan de atmosfeer.

Biogas is het eindproduct dat bij een vergistingsproces van organisch materiaal zoals mest of rioolslib ontstaat. Vanwege de biologische oorsprong is biogas een duurzame energiebron.



Afb: de biogas-WKK centrale in de wijk Zuidlanden te Leeuwarden levert warmte aan 700 woningen. Het biogas ontstaat door mestvergisting bij een veehouderij op 5 km afstand van de woonwijk

Bij bio-olie is de herkomst een belangrijk aandachtspunt bij de beoordeling van de duurzaamheid ervan. In het verleden is gebleken dat de productie van bio-olie vaak concurreerde met de verbouw van voedsel, dit resulteert dikwijls in een ethisch niet aanvaardbare situatie. Biobrandstoffen die niet aan voedsel gerelateerd zijn, worden tweede generatie biobrandstoffen genoemd. Deze worden gemaakt uit planten die speciaal hiervoor geteeld worden (energiegewassen) of uit oneetbare gedeelten van voedselgewassen. Der herkomst van de bio-brandstof is aldus een belangrijk criterium bij de integrale beoordeling van de duurzaamheid van deze techniek.

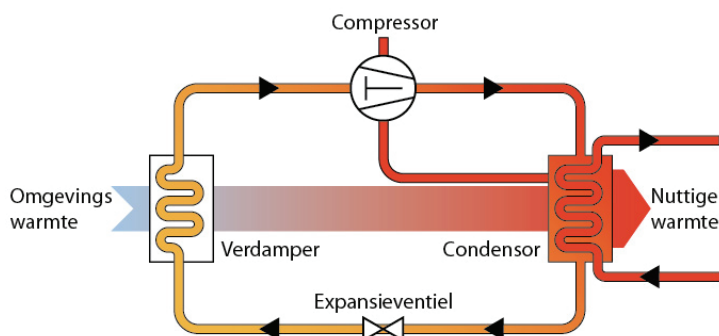
Collectieve warmte-kracht-koppelingen zijn in verschillende maten en met verschillende vermogens verkrijgbaar. Zij kunnen bijvoorbeeld in de techniekruimte van een appartementencomplex gerealiseerd worden of in een energiegebouw in de wijk. In dit geval dient een warmtenet aangelegd te worden om de opgewekte warmte naar de afnemers te transporteren. Een compacte verkaveling met een hoge bebouwingsdichtheid verlaagt de kosten van dit distributienet en vergroot daarmee de financiële haarbaarheid van een grootschalige warmte-kracht-koppeling. De opgewekte elektriciteit wordt rechtstreeks aan het net geleverd en aan een energieleverancier verkocht. Ook de hiermee verkregen inkomsten hebben een positieve invloed op de exploitatie van een dergelijke installatie. Voor het opstellen van een haalbare business case voor een WKK is het daarom belangrijk dat de installatie veel vollast uren draait en veel elektriciteit opwekt.

Naast warmte en elektriciteit kan een WKK ook als basis dienen voor de opwekking van koude. Vooral in kantoren is er in de zomer een koude vraag, maar ook in de woningbouw of in zorgcomplexen zien we steeds vaker dat comfortkoeling als extra kwaliteit gewaardeerd wordt. De warmte die in de WKK opgewekt wordt zou in de zomermaanden door middel van een absorptiekoelmachine omgezet kunnen worden in koude. Absorptiekoeling is een koelmethode die een warmtebron (bijvoorbeeld een WKK) gebruikt om energie te leveren voor het koelsysteem. Absorptiekoelsystemen zijn een goed alternatief voor gewone compressiekoelmachines in situaties waar overtollige warmte beschikbaar is. Daarmee kan bij een WKK ook in de zomermaanden de warmte nuttig worden ingezet, waardoor de efficiëntie en het rendement van het hele systeem verbeterd.

Warmte-kracht-koppelingen zijn redelijk flexibele systemen, waarbij de dimensionering en de keuze voor een bepaalde duurzame brandstof afhankelijk is van de lokale omstandigheden en de specifieke locatieontwikkeling.

3.4 Warmtepomp

Een warmtepomp is een apparaat dat warmte op een lager temperatuurniveau aan een bron onttrekt en op een hoger temperatuurniveau weer afgeeft. De meest voorkomende toepassing vinden we in iedere woning, waar de koelkast als warmtepomp wordt gebruikt om de ruimte in de kast te koelen. In deze toepassing functioneert de warmtepomp als koelmachine, aan de binnenruimte van de koelkast wordt warmte onttrokken, deze wordt via de spiraal aan de achterkant van de koelkast weer afgegeven.



Afb: Het werkingsprincipe van een warmtepomp: door de verdampers wordt warmte op lage temperatuur onttrokken aan een bron (bodem, lucht, water, rioolwater), en wordt via de condensor op hoge temperatuur weer afgegeven aan het verwarmingscircuit.

De ruimte buiten de koelkast wordt hierdoor opgewarmd. Dit principe kan in supermarkten worden gebruikt waar de warmte die uit de koelvitruines gepompt wordt en bijdraagt aan de verwarming van de winkelruimte. Actieve koeling levert in dit geval warmte als restproduct op.

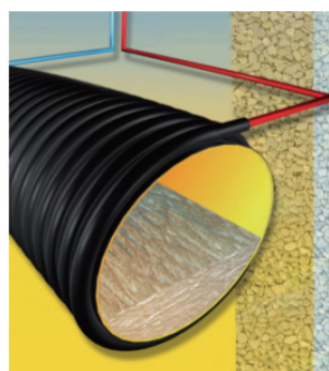
Een warmtepomp doet precies hetzelfde, maar dan andersom. De koelkast kan dan als woning worden gezien, waarbij buiten de woning warmte onttrokken wordt (in de praktijk dient vaak de bodem als warmtebron) en deze als ruimteverwarming aan de binnenkant wordt afgegeven.

Warmtepompen worden inmiddels veelvuldig gebruikt voor verwarming van gebouwen. In Nederland zijn volgens een schatting van de Dutch Heat Pump Association in 2010 in Nederland al meer dan 60.000 warmtepompsysteem in de woningbouw en utiliteitsbouw geplaatst. Vaak zijn deze systemen gecombineerd met een Warmte-Koude-Opslag (WKO), waarbij een watervoerende laag in de bodem als bron dient. Op gebouwniveau worden steeds vaker warmtepompen geïnstalleerd waarbij geen bodemopslag nodig is. Via een aanzuigunit wordt buitenlucht aangezogen en door de warmtepomp afgekoeld, er wordt dus warmte aan de buitenlucht onttrokken dat weer wordt gebruikt om te verwarmen. Deze aan de buitenlucht onttrokken warmte is voldoende om de woning te verwarmen.

Een vrij nieuw systeem is een warmtepomp met rioolwater als bron. Rioolwater heeft doorgaans een temperatuur van boven de 20 graden en bezit daarmee thermische energie. Via een warmtewisselaar kan deze energie onttrokken worden ten behoeve van een warmtepomp. Er zijn twee soorten rioolcollectoren, de ene variant bevindt zich in de rioolbuis en de andere variant bevindt zich om de rioolbuis. Ze leveren respectievelijk 2kW en 0,5 kW per meter rioolbuis. Voor een gemiddeld rijwoning is voor de eerste variant is ca. 3 meter nodig en voor de twee variant ca. 12 meter.



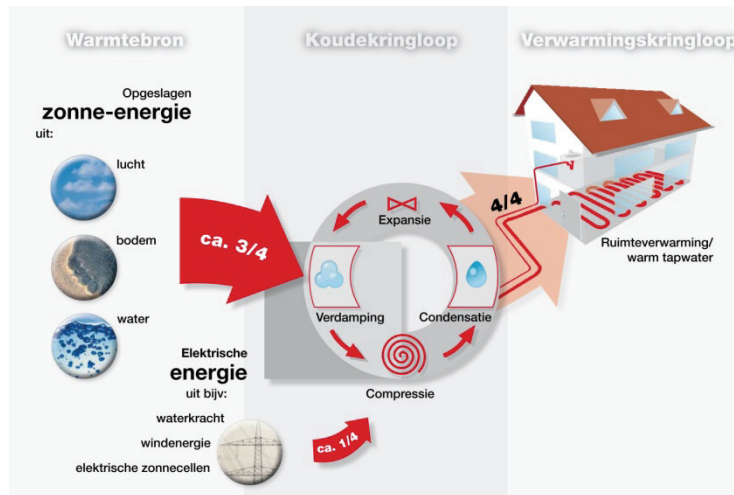
Afb: Rioolbuis met een rioolcollector in de betonbuis



Afb: Rioolbuis met een rioolcollector om de rioolbuis

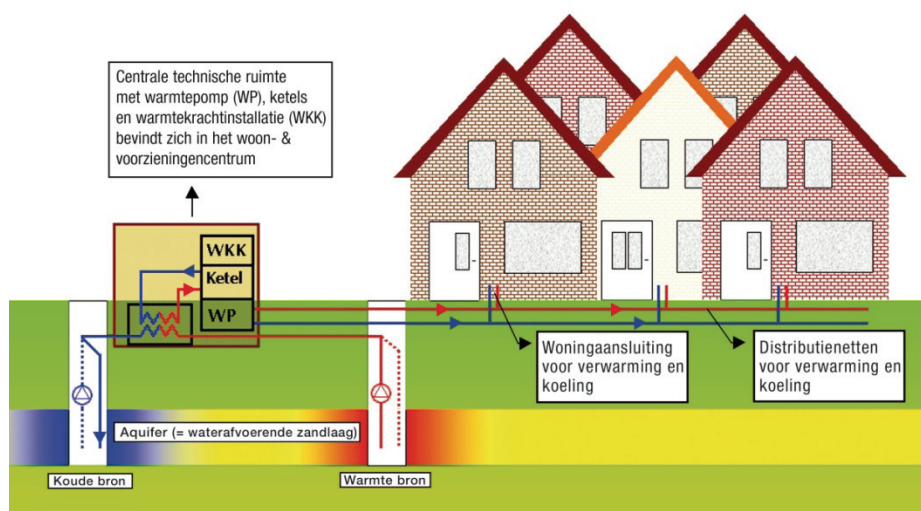
Doordat bij warmtepompsystemen met WKO circa 75% van de opgewekte warmte uit de bodem komt, kan deze techniek een grote vermindering van de CO₂-uitstoot realiseren.

Afb: Met $\frac{1}{4}$ energie uit een warmtebron en toevoeging van $\frac{3}{4}$ aandrijfenergie in de koudekringloop kan de benodigde energie aan de verwarmingskringloop worden afgegeven. Het rendement is in dit geval 400%, ook uitgedrukt in een COP (coëfficiënt of performance) van 4



Er zijn verschillende collectieve varianten en opstellingen met warmtepompen mogelijk:

- **Collectieve elektrische warmtepompen (CEWP)** met een collectieve warmte- en koudeopslag in de bodem. Dit concept gaat veelal uit van een of meerdere centraal in de wijk opgestelde warmtepompen en hulpketels. De ketels zijn voor het opvangen van de piek- en back-up vraag. Bij gebruik van WKO is het ook mogelijk koude aan de gebouwen te leveren. In dat geval wordt op de locatie behalve een elektriciteitsnet ook een warmte- en koudenet aangelegd. In plaats van een fijnmazig gasnet komt er slechts één gasleiding naar de centraal opgestelde hulpketels. Voor de bewoners betekent dit elektrisch koken. Warmtepompen zijn elektrische installaties, het is mogelijk de warmtepompen te voeden met duurzame elektriciteit. Ook kan het aardgas voor de hulpketels vervangen worden door bijvoorbeeld bio-olie, waardoor de milieuprestatie van het hele systeem stijgt en de CO₂-uitstoot terug kan worden gebracht naar nul.



Afb: de bouwstenen van een collectief warmtepompsysteem: bron, energiegebouw, distributienet en huisaansluiting

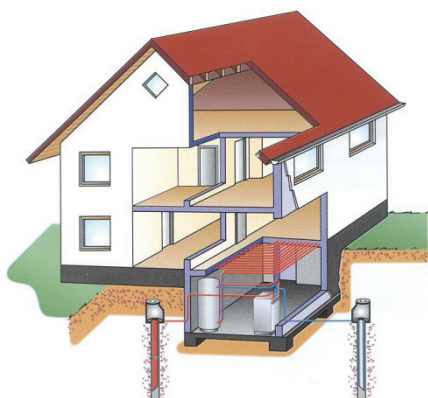
- **Individuele elektrische warmtepompen (IEWP)** met een collectieve warmte- en koudeopslag in de bodem. Bij dit concept wordt er een bronwaternet aangelegd. De individuele warmtepompen onttrekken warmte

aan het bronwater, warmteopwekking vindt dus per gebouw plaats. Er is ook bij dit concept geen aardgasnet in de wijk. Koken zal, net zoals bij het collectieve systeem, elektrisch gebeuren. Bij deze variant is het aan te leggen bronwaternet niet geïsoleerd en aldus goedkoper dan aanleg van een warmtenet. Aan de andere kant komt in iedere woning een warmtepomp voor de individuele opwekking te staan, waardoor het totale financiële plaatje vaak negatiever is dan bij een CEWP concept.

Afb: een individuele elektrische warmtepomp (IEWP) heeft niet meer ruimte nodig dan een cv-ketel



- **Een individuele elektrische warmtepomp met een gesloten bodemwarmtewisselaar** is een systeem waarbij er fysiek geen water opgepompt wordt zoals bij een open bronsysteem (aquifer), maar een gesloten systeem van bodemslussen in de grond ligt. Een speciale vloeistof in de gesloten slangen onttrekt warmte aan de bodem. Ook bij dit concept wordt op de locatie alleen een elektriciteitsnet aangelegd (all-electric concept), en zal elektrisch gekookt worden. Door middel van een bodemwarmtewisselaar kan maar een beperkte hoeveelheid warmte uit de bodem gehaald worden, vandaar dat deze techniek vooral als individueel opweksysteem op kavelniveau toegepast wordt.



Afb: bij een individuele warmtepomp met een individuele bron wordt een gesloten bodemwarmtewisselaar toegepast in plaats van een open aquifersysteem dat bij collectieve bronnen standaard is

Warmtepompen worden veelal toegepast in combinatie met Lage Temperatuur Verwarming (LTV). Dit kan een wandverwarming, een vloerverwarming of een combinatie van beide afgiftesystemen zijn. Bij dit type verwarming wordt een comfortvoordeel bereikt omdat de temperatuurverschillen kleiner zijn waardoor minder tocht verschijnselen optreden en de temperatuurverdeling in de ruimte aangenamer wordt. Met de genoemde combinatie is het ook mogelijk de gebouwen te voorzien van koeling, wat een extra comfort voordeel biedt. Vooral in de utiliteitsbouw is er een grote koelvraag. Ook zorgt LTV voor een gezond binnenklimaat omdat huisstofmijt minder kans krijgt en de stofcirculatie lager is dan bij het gebruik van radiatoren.



Afb: Een Lage Temperatuur Verwarming (LTV) kan als wand en als vloerverwarming worden aangelegd

Warmtepompen kennen een optimaal rendement bij het opwekken van temperaturen tussen de 35 en 50 graden. Dat betekent dat voor de warm tapwater voorziening een extra bijverwarming plaats moet vinden om de temperatuur boven de legionellagrens van 60 graden te houden. Bij een collectieve warmtepomp zorgt een hulpketel voor deze bijverwarming, er wordt naast een warmtenet voor ruimteverwarming ook een warm tapwater net aangelegd. Bij individuele warmtepompen wordt elektrisch bij verwarmd en wordt het warm tapwater in een boiler vat opgeslagen.

De technische haalbaarheid van warmte- en koudeopslag is afhankelijk van de bodemgesteldheid op de ontwikkelingslocatie. Om te kunnen beoordelen of een WKO technisch mogelijk en economisch zinvol is, zal een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Daarin wordt de diepte en de dikte van watervoerende pakketten onderzocht. Daarvan hangt af hoeveel boringen nodig zijn en hoe diep geboord moet worden om de benodigde warmte uit de bodem te halen. Omdat bij collectieve systemen de boringen voor de WKO een grote kostenpost is, kan het onderzoek naar de bodemgesteldheid belangrijke informatie leveren voor de financiële haalbaarheid van een dergelijk duurzame energievoorziening.

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft IF Technology bv. een web applicatie laten ontwikkelen die op quickscan niveau inzichtelijk maakt of er kansen zijn voor de toepassing van bodemenergie op een bepaalde locatie. De quickscan van IF Technology geeft aan dat er in Badhoevedorp geen beperkingen m.b.t. de toepassing van bodemenergie zijn.



Afb: WKO kaart t.p.v. Badhoevedorp.

3.5 Nieuwe sanitatie

Nieuwe sanitatie gaat uit van een aanpak bij de bron. Dus daar waar de vervuiling plaatsvindt. Afvalwaterzuivering gebeurt nu door rioolwaterzuiveringsinstallaties. Deze halen de meeste afvalstoffen uit het water, maar niet alles. Bovendien produceren we geleidelijk aan ook steeds meer afvalwater, nu al circa 135 liter per persoon per dag. De vraag is of we dit systeem aan het eind moeten verbeteren, bij de zuivering, of bij de vervuiliingsbron? Nieuwe sanitatie is een methode waarbij urine (dat zorgt voor het grootste deel van de vervuiling) en fecaliën (daarin zitten de meeste ziekteverwekkende bacteriën en het meeste energie) gescheiden worden ingezameld en verwerkt. Hierdoor wordt vervuiling bij de bron aangepakt waarbij ook duurzame energie geproduceerd kan worden.



Afb: In de aangesloten woningen wordt geen standaard toilet geplaatst maar een Vacuüm toilet

Een belangrijk kenmerk is dat het afvalwater in de woning wordt gescheiden. Het zwart water wordt door middel van een vacuüm toilet afgevoerd via één leidingsysteem. Gezien de geringe waterhoeveelheid is het noodzakelijk om voor de afvoer een systeem van vacuümriolering toe te passen. Op een dergelijke riolering kan alleen worden aangesloten met vacuümtoiletten. Indien een vacuümsysteem wordt aangelegd ontstaat de mogelijkheid om hierop ook een vermaler voor voedselresten in de keuken aan te sluiten. Dit levert een geconcentreerde 'dikke' afvalwaterstroom op. Door de hoge concentratie organisch materiaal in het keukenafval, levert het proces meer biogas op.

Het ingezamelde zwarte water wordt rechtstreeks naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) afgevoerd en hier tot biogas en rest slib vergist. Met het opgewekte biogas kan in een WKK warmte en elektriciteit worden opgewekt. Een ander optie is het opwerken van biogas naar groen gas en het injecteren van dit groene gas in het aardgasnetwerk. In dit geval dienen met een energiebedrijf afspraken gemaakt te worden over het leveren van groen gas.

In Sneek werd al op kleine schaal ervaring opgedaan met decentrale sanitatie. Het ging destijds om 32 woningen waarvan het toiletwater apart werd behandeld. De uitkomsten van dit project waren aanleiding om in Noorderhoek nieuwe sanitatie op grotere en bredere schaal uit te rollen. Hier wordt het huishoudelijk afvalwater van 232 woningen en een zorgcomplex lokaal ingezameld en apart behandeld.



Afb: proefproject met een nieuwe sanitatie concept in Sneek

4. SCHAALNIVEAU 1: BADHOEVEDORP

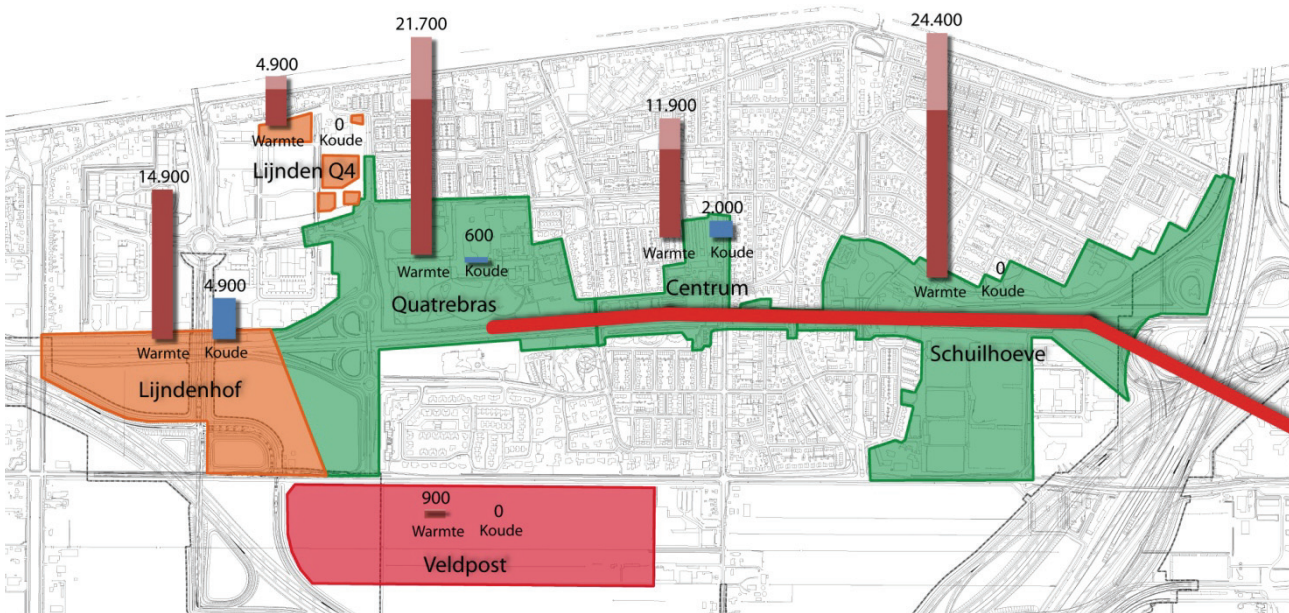
4.1 Restwarmte geleverd door derden (Schiphol)

De nabijheid van Schiphol biedt kansen voor Badhoevedorp. Het is zeer aannemelijk dat dat Schiphol beschikt over restwarmte die nuttig gebruikt kan worden. Om inzicht te krijgen of er restwarmte beschikbaar is, welk temperatuur niveau de restwarmte heeft en hoe Schiphol staat tegen over een dergelijk ontwikkeling, is door NIBE een informatief gesprek gevoerd met Vincent Kuypers van Alterra. Vincent Kuypers is vanuit dit research centrum van de Universiteit Wageningen betrokken bij The Grounds op Schiphol hierdoor heeft hij een goed beeld over de eventuele restwarmte op Schiphol.

Uit het informatieve gesprek met Vincent Kuypers kwam naar voren dat Schiphol niet direct welwillend staat tegenover het leveren van restwarmte. De inschatting van Vincent Kuypers is dat Schiphol sceptisch zal staan tegenover de vraag of er restwarmte geleverd kan worden in verband met de complexiteit en de langere termijn afspraken. Schiphol zal zich daarnaast afvragen wat Badhoevedorp in ruil aan Schiphol kan leveren.

De hoeveelheid restwarmte die beschikbaar is op Schiphol is wel groot genoeg om te voorzien in de warmtevraag van Badhoevedorp. De inschatting van Vincent Kuypers is dat de temperatuur van de beschikbare restwarmte boven de legionella grens van 60°C ligt en de restwarmte dus ook ingezet kan worden voor warm tapwater. Het gefaseerd uitvoeren van de verschillend ontwikkelingslocaties zal geen belemmering vormen voor Schiphol omdat niet dan niet direct de volledige capaciteit beschikbaar hoeft te zijn.

In dit scenario wordt de warmtevraag voor ruimteverwarming en tapwater ingevuld door restwarmte dat afkomstig is van Schiphol. De oude vraag wordt geleverd door een absorptiekoelmachine op (rest) warmtelevering per individueel utiliteitsgebouw en bedrijfshal.



Haalbare deelgebieden

In dit scenario, waar uitgegaan wordt van restwarmtelevering door Schiphol aan Badhoevedorp, zal vanaf Schiphol een warmtetransportleiding tot aan de deellocatie Quatrebras worden gelegd. De deelgebieden Schuilhoeve, Centrum en Quatrebras hebben een hoge warmtevraag, worden planmatig ontwikkeld en liggen

gecentreerd bij elkaar waardoor het economisch haalbaar is om deze gebieden aan te sluiten op de hoofdtransportleiding.

Onzekere deelgebieden

Om restwarmte te kunnen leveren aan het deelgebied Lijndenhof zal de relatief kostbare hoofdtransportleiding moeten worden doorgelegd naar dit deelgebied. Omdat de kavels van Lijndenhof worden uitgegeven en waarschijnlijk individueel en niet planmatig ontwikkeld worden is de tijdsplanning en daarmee de haalbaarheid van dit deelgebied onzeker. Wanneer het deelgebied Lijndenhof ontwikkeld wordt door een ontwikkelaar zal de tijdsplanning zekerder zijn en kan de hoofdtransportleiding worden doorgetrokken naar het deelgebied Lijndenhof.

Lijnden Q4 is een klein deelgebied met een relatief kleine warmtevraag, het is dan ook niet economisch niet rendabel om de hoofdtransportleiding naar dit deelgebied door te trekken. Het is wel een optie om Lijnden Q4 aan te sluiten op het warmtenet van het deelgebied Quatrebras.

Niet haalbare deelgebieden

De warmtevraag van het deelgebied Veldpost is klein hierdoor is het economisch niet rendabel is om het deelgebied aan te sluiten op de hoofdtransportleiding. Het is zinvoller om de gebouwen in het deelgebied Veldpost te voorzien van een individuele gebouw gebonden systemen.

Scenario Maximale afname Restwarmte

Omdat deelgebieden onzeker zijn en het aantal woningen kan wijzingen is er een scenario berekend met maximale afname en minimale afname. In het maximale scenario zijn de haalbare en onzekere deelgebieden meegewogen met daarnaast het maximaal aantal woningen per deelgebied. De meegewogen deelgebieden en het aantal woningen per deelgebied zijn in het onderstaande overzicht opgenomen.

De energievraag van de verschillende deelgebieden bij een maximale afname is opgenomen bij de uitgangspunten in hoofdstuk 0.

Deelgebied	aantal Woningen	m ² dak Bedrijfshal & Utiliteit	CO ₂ neutraal incl. Apparatuur per deelgebied			CO ₂ neutraal excl. Apparatuur per deelgebied			
			Totaal benodigd	Op dak bedrijfs- hal & Utiliteit	per woning	Totaal benodigd	Op dak bedrijfs- hal & Utiliteit	per woning	
Centrum	300	2.175 m ²	23.444 m ²	1.631 m ²	73 m ²	15.492 m ²	1.631 m ²	46 m ²	
Lijnden Q4	95	0 m ²	5.477 m ²	0 m ²	58 m ²	3.081 m ²	0 m ²	32 m ²	
Lijndenhof	0	84.000 m ²	59.446 m ²	63.000 m ²	0 m ²	39.401 m ²	63.000 m ²	0 m ²	
Quatrebras	550	2.100 m ²	32.703 m ²	1.575 m ²	57 m ²	18.208 m ²	1.575 m ²	30 m ²	
Schuilhoeve	700	0 m ²	29.412 m ²	0 m ²	42 m ²	14.752 m ²	0 m ²	21 m ²	
Veldpost	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Badhoevedorpniveau Gem. aantal m ² per woning			51 m ²			Badhoevedorpniveau Gem. aantal m ² per woning			15 m ²

Dit overzicht laat zien hoeveel m² PV-panelen er per deelgebied benodigd is om de CO₂ neutraal doelstelling te behalen. Er is inzichtelijk gemaakt hoeveel m² er benodigd is per deelgebied om CO₂ neutraal te zijn inclusief en exclusief apparatuur. De PV-panelen worden allereerst geplaatst op de daken van de bedrijfshallen in het deelgebied Lijndenhof en de utiliteitsbouw die aanwezig is de verschillende deelgebieden. Het resterende aantal m² PV-panelen die benodigd zijn worden op de daken van de woningen geplaatst.

Gemiddeld is er in dit scenario 51 m² PV per woning nodig om op Badhoevedorp niveau CO₂ neutraal te zijn inclusief het energieverbruik van apparatuur. Het is hierdoor niet mogelijk om volledig CO₂ neutraal te zijn inclusief apparatuur wanneer de PV enkel op de daken geplaatst worden. Om dit wel te behalen zijn er aanvullende maatregelen en/of plaatsingsmogelijkheden voor PV benodigd.

Er is gemiddeld 15 m² PV per woning nodig om Badhoevedorp niveau CO₂ neutraal te zijn op gebouw gebonden energie (exclusief apparatuur). Het is daarmee mogelijk om CO₂ neutraal op gebouw gebonden energie te zijn, aanvullende maatregelen en/of plaatsingsmogelijkheden voor PV zijn niet noodzakelijk.

Scenario Minimale afname Restwarmte

In het minimale scenario zijn de onzekere deelgebieden en de woningen uit de deelgebieden Centrum, Quatrebras en Schuilhoeve die als flexibel zijn aangemerkt buiten de scope gelaten.

De energievraag van de verschillende deelgebieden bij minimale afname is opgenomen bij de uitgangspunten in hoofdstuk 0.

Deelgebied	aantal Woningen	m ² dak Bedrijfshal & Utiliteit	CO ₂ neutraal incl. Apparatuur per deelgebied			CO ₂ neutraal excl. Apparatuur per deelgebied					
			Totaal benodigd	Op dak bedrijfs- hal & Utiliteit	per woning	Totaal benodigd	Op dak bedrijfs- hal & Utiliteit	per woning			
Centrum	210	2.175 m ²	19.703 m ²	1.631 m ²	86 m ²	13.624 m ²	1.631 m ²	57 m ²			
Lijnden Q4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.			
Lijndenhof	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.			
Quatrebras	330	2.100 m ²	23.558 m ²	1.575 m ²	67 m ²	13.643 m ²	1.575 m ²	37 m ²			
Schuilhoeve	560	0 m ²	23.592 m ²	0 m ²	42 m ²	11.847 m ²	0 m ²	21 m ²			
Veldpost	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.			
Badhoevedorpniveau Gem. aantal m ² per woning					58 m²	Badhoevedorpniveau Gem. aantal m ² per woning					33 m²

Gemiddeld is er bij minimale afname van restwarmte 58 m² PV per woning nodig om op Badhoevedorp niveau CO₂ neutraal te zijn inclusief het energieverbruik van apparatuur. Het is daarmee niet mogelijk om volledig CO₂ neutraal te zijn inclusief apparatuur wanneer de PV enkel op de daken geplaatst worden. Om dit te behalen zijn er aanvullende maatregelen en/of plaatsingsmogelijkheden voor PV-panels benodigd.

Er is gemiddeld 33 m² PV per woning nodig om bij minimale afname van restwarmte op Badhoevedorp niveau CO₂ neutraal te zijn op gebouw gebonden energie (exclusief apparatuur). Het is daarmee mogelijk om CO₂ neutraal op gebouw gebonden energie te zijn, aanvullende maatregelen en/of plaatsingsmogelijkheden voor PV zijn niet noodzakelijk al is 33 m² PV per woning aan de hoge kant.

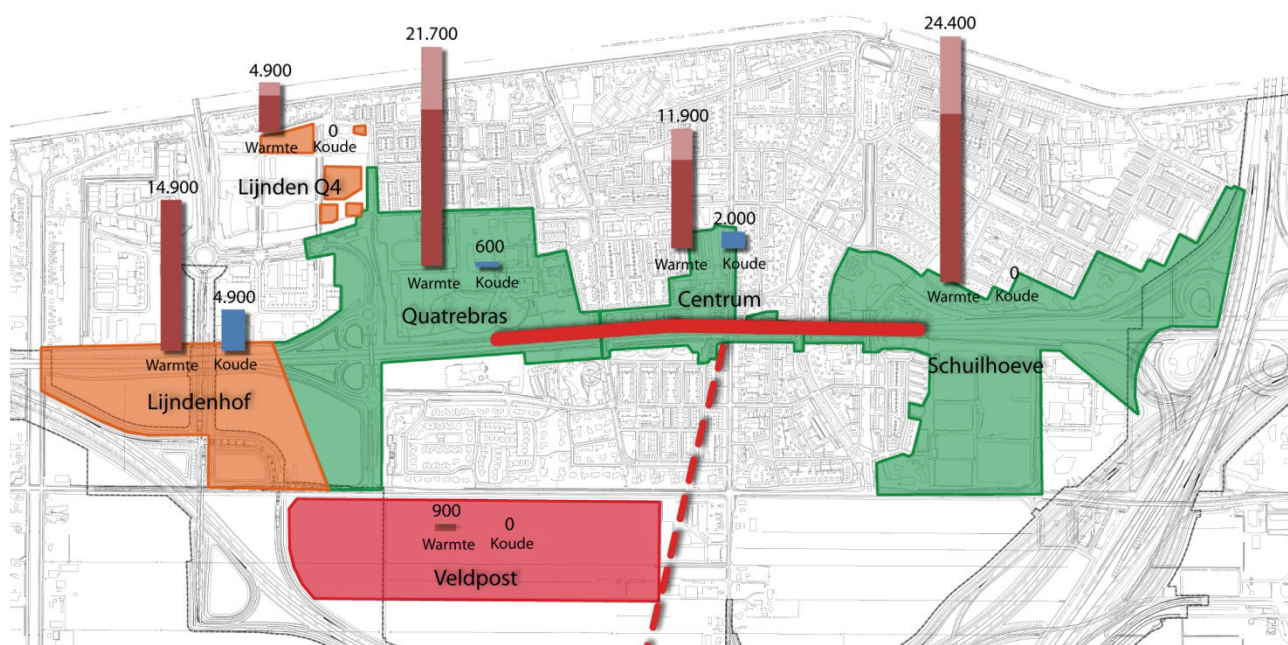
Aandachtspunten

- Bij levering van restwarmte door Schiphol is Badhoevedorp afhankelijk van 1 grote partij
- Schiphol zal terughoudend tegenover warmtelevering staan en zal niet direct toezeggen. Daarnaast zal Schiphol op zoek gaan naar de meerwaarde die voor Schiphol gecreëerd wordt door het leveren van restwarmte aan Badhoevedorp
- De restwarmte van Schiphol is hoogwaardige warmte, geschikt voor zowel ruimteverwarming als warm tapwater
- Bij minimale afname wordt de warmtevraag met 45% gereduceerd
- Het is eventueel mogelijk om bestaande wijken aan te sluiten op de Energiebackbone
- In dit scenario wordt er geen fijnmazig aardgasinfrastructuur aangelegd. Er zal door de bewoners van de aangesloten deelgebieden elektrisch gekookt moeten worden
- Het betreft restwarmte, dit heeft een lage uitstoot van CO₂ per GJ
- CO₂ neutraal op gebouw gebonden energie is mogelijk
- Voor CO₂ neutraal inclusief het energieverbruik van apparatuur zijn er aanvullende maatregelen en/of plaatsingsmogelijkheden voor PV benodigd

4.2 Geothermie

Uit onderzoek van IF technologie uit 2011 blijkt dat geothermie veel mogelijkheden biedt rondom Haarlemmermeer. Uit het onderzoek wordt duidelijk dat de gunstige bodemlaag voor geothermie, de Slochteren zandsteen, zich bevindt op een diepte van 1,5 tot 2,5km en warm water bevat van ca. 55 a 90 graden. Naar aanleiding van dit onderzoek hebben de provincie Noord-Holland, Schiphol, gemeenten Amsterdam, Nieuwkoop, Haarlem, Haarlemmermeer en een aantal tuinders vergunningen aangevraagd om de gunstige bodemlaag voor geothermie op te sporen met boringen.

In dit scenario wordt de warmtevraag voor ruimteverwarming en tapwater ingevuld door een geothermische installatie, er wordt geen elektra opgewekt. De koude vraag wordt geleverd door een absorptiekoelmachine per individueel utiliteitsgebouw en bedrijfshal die gevoed wordt door de warmte die geleverd wordt door de geothermische installatie.



Haalbare deelgebieden

De hoofdtransportleiding van de geothermische installatie wordt naar het centrum van Badhoevedorp gelegd waarna de Energiebackbone naar de deelgebieden Quatrebras, Centrum en Schuilhoeve wordt gelegd omdat daar de hoogste warmtevraag is, de gebieden planmatig ontwikkeld worden en de gebieden aaneengesloten liggen. Het is daarom economisch haalbaar om deze gebieden aan te sluiten op de Energiebackbone.

Onzekere deelgebieden

Om restwarmte te kunnen leveren aan het deelgebied Lijndenhof zal de relatief kostbare Energiebackbone moeten worden doorgelegd naar dit deelgebied. Omdat de kavels van Lijndenhof waarschijnlijk individueel en niet planmatig ontwikkeld worden is de tijdsplanning en daarmee de financiële haalbaarheid van dit deelgebied onzeker.

Wanneer het deelgebied Lijndenhof ontwikkeld wordt door een ontwikkelaar zal de tijdsplanning zekerder zijn en kan de Energiebackbone worden doorgetrokken naar het deelgebied Lijndenhof.

Lijnden Q4 is een klein deelgebied met een relatief kleine warmtevraag, het is dan ook economisch niet zinvol om de Energiebackbone door te trekken naar dit deelgebied en apart aan te sluiten. Het is wel een optie om Lijnden Q4 aan te sluiten op het warmtenet van het deelgebied Quatrebras.

Niet haalbare deelgebieden

De warmtevraag van het deelgebied Veldpost is klein waardoor het economisch niet rendabel is om het deelgebied aan te sluiten op de Energiebackbone. Tenzij de transportleiding van de geothermische installatie naar de Energiebackbone dicht langs het deelgebied Veldpost loopt en een aftakking economisch haalbaar is. Vooral nog wordt het zinnvoller geacht om de gebouwen in het deelgebied Veldpost te voorzien van individuele gebouw gebonden systemen.

Scenario Maximale afname warmte van geothermische installatie

In dit maximale scenario zijn de haalbare en onzekere deelgebieden meegewogen met daarnaast het maximaal aantal woningen per deelgebied.

Deelgebied	aantal Woningen	m ² dak Bedrijfshal & Utiliteit	CO ₂ neutraal incl. Apparatuur per deelgebied			CO ₂ neutraal excl. Apparatuur per deelgebied		
			Totaal benodigd	Op dak bedrijfs- hal & Utiliteit	per woning	Totaal benodigd	Op dak bedrijfs- hal & Utiliteit	per woning
Centrum	300	2.175 m ²	22.927 m ²	1.631 m ²	71 m ²	14.975 m ²	1.631 m ²	44 m ²
Lijnden Q4	95	0 m ²	5.266 m ²	0 m ²	55 m ²	2.870 m ²	0 m ²	30 m ²
Lijndenhof	0	84.000 m ²	59.040 m ²	63.000 m ²	0 m ²	38.995 m ²	63.000 m ²	0 m ²
Quatrebras	550	2.100 m ²	31.806 m ²	1.575 m ²	55 m ²	17.311 m ²	1.575 m ²	29 m ²
Schuilhoeve	700	0 m ²	28.372 m ²	0 m ²	41 m ²	13.712 m ²	0 m ²	20 m ²
Veldpost	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.
Badhoevedorpniveau			Badhoevedorpniveau			Badhoevedorpniveau		
Gem. aantal m ² per woning			49 m ²			13 m ²		

Dit overzicht laat zien hoeveel m² PV-panelen er per deelgebied benodigd is om de doelstelling CO₂ neutraal op gebiedsniveau te behalen. De PV-panelen worden allereerst geplaatst op de daken van de bedrijfshallen in het deelgebied Lijndenhof en de utiliteitbouw die aanwezig is de verschillende deelgebieden. Het resterende aantal m² PV-panelen wordt op de daken van de woningen geplaatst.

Gemiddeld is er in dit scenario 49 m² PV-panelen per woning nodig om op Badhoevedorp niveau CO₂ neutraal te zijn inclusief het energieverbruik van apparatuur. Het is daarmee niet mogelijk om volledig CO₂ neutraal te zijn inclusief apparatuur wanneer de PV-panelen enkel op de daken geplaatst worden. Om dit te behalen zijn er aanvullende maatregelen en/of plaatsingsmogelijkheden voor PV-panelen benodigd.

Er is gemiddeld 13 m² PV-panelen per woning nodig om Badhoevedorp niveau CO₂ neutraal te zijn op gebouw gebonden energie (exclusief apparatuur). Het is daarmee mogelijk om CO₂ neutraal op gebouw gebonden energie te zijn, aanvullende maatregelen en/of plaatsingsmogelijkheden voor PV-panelen zijn niet noodzakelijk.

Scenario Minimale afname warmte van geothermische installatie

In het minimale scenario zijn de onzekere deelgebieden (Lijndenhof en Lijnden Q4) en de woningen uit de deelgebieden Centrum, Quatrebras en Schuilhoeve die als flexibel zijn aangemerkt buiten de scope gelaten.

Deelgebied	aantal Woningen	m ² dak Bedrijfshal & Utiliteit	CO ₂ neutraal incl. Apparatuur per deelgebied			CO ₂ neutraal excl. Apparatuur per deelgebied			
			Totaal benodigd	Op dak bedrijfs- hal & Utiliteit	per woning	Totaal benodigd	Op dak bedrijfs- hal & Utiliteit	per woning	
Centrum	210	2.175 m ²	19.318 m ²	1.631 m ²	84 m ²	13.239 m ²	1.631 m ²	55 m ²	
Lijnden Q4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.	
Lijndenhof	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.	
Quatrebras	330	2.100 m ²	22.983 m ²	1.575 m ²	65 m ²	13.069 m ²	1.575 m ²	35 m ²	
Schuilhoeve	560	0 m ²	22.757 m ²	0 m ²	41 m ²	11.012 m ²	0 m ²	20 m ²	
Veldpost	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.	
Badhoevedorpniveau			Gem. aantal m ² per woning			56 m ²	Badhoevedorpniveau		
							Gem. aantal m ² per woning		
							31 m ²		

Gemiddeld is er, bij minimale afname van warmte van de geothermische installatie, ca. 56 m² PV-panelen per woning nodig om op Badhoevedorp niveau CO₂ neutraal te zijn inclusief het energieverbruik van apparatuur. Het is daarmee niet mogelijk om volledig CO₂ neutraal te zijn inclusief apparatuur wanneer de PV-panelen enkel op de daken geplaatst worden. Hiervoor zijn aanvullende maatregelen en/of plaatsingsmogelijkheden voor PV benodigd.

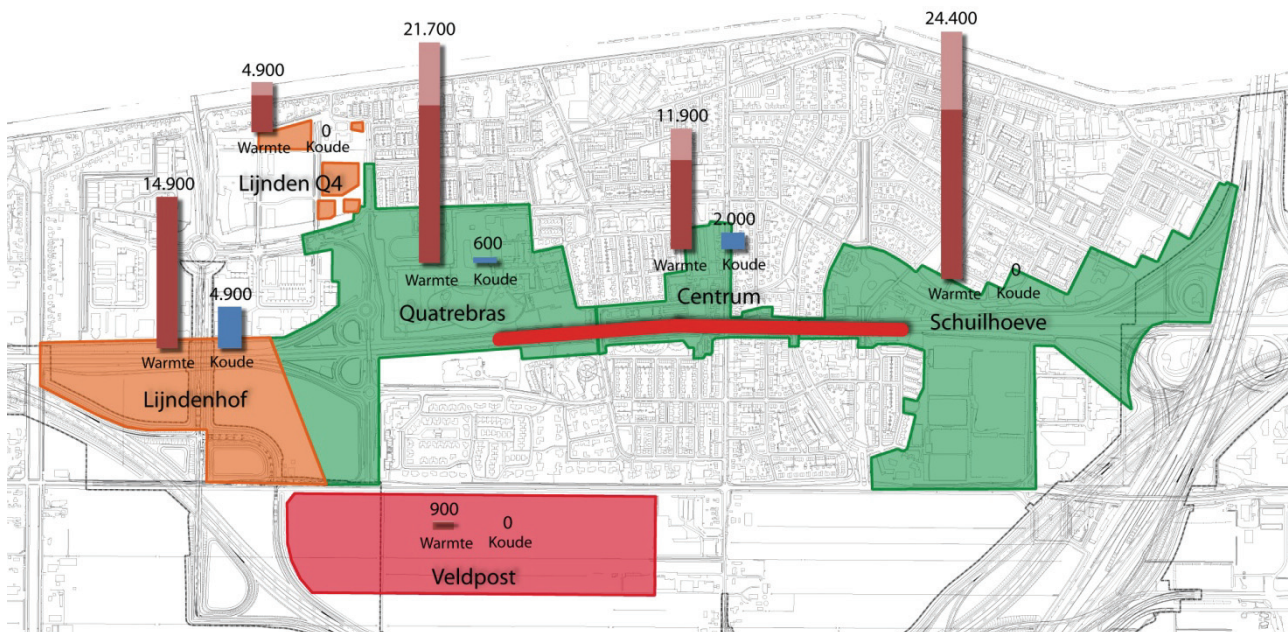
Er is gemiddeld 31 m² aan PV-panelen per woning nodig om bij minimale afname van warmte van de geothermische installatie op Badhoevedorp niveau CO₂ neutraal te zijn op gebouw gebonden energie (exclusief apparatuur). Het is daarmee mogelijk om CO₂ neutraal op gebouw gebonden energie te zijn, aanvullende maatregelen en/of plaatsingsmogelijkheden voor PV zijn niet noodzakelijk, al is 31 m² PV-panelen per woning net aan de hoge kant.

Aandachtspunten

- Bij levering van warmte door een geothermische installatie is Badhoevedorp afhankelijk van 1 grote partij
- Wat wordt de afstand van de geothermische installatie tot aan Badhoevedorp? Wanneer de afstand te groot is kan het concept economisch onrendabel worden.
- Geothermie wordt rendabel geacht vanaf 1.500 woningen. In het scenario met maximale afname zijn ca. 1.700 woningen opgenomen. In het scenario met minimale afname zijn ca. 1.200 woningen opgenomen. De utiliteitbouw en bedrijfshallen nemen ook warmte af, maar de bouwopgave bevindt zich aan de onderkant.
- Fasering, doorlooptijd en bouwopgave van de ontwikkelingslocaties als zijn belangrijk.
- Hoogwaardige warmte, geschikt voor zowel ruimteverwarming als warm tapwater
- Bij een minimale afname wordt de warmtevraag met 45% gereduceerd.
- Het is eventueel mogelijk om bestaande wijken aan te sluiten op de Energiebackbone
- In dit scenario wordt er geen fijnmazige aardgasinfrastructuur aangelegd. Er zal door de bewoners van de aangesloten deelgebieden elektrisch gekookt moeten worden
- Het betreft "gratis" warmte uit de bodem, dit heeft een lage uitstoot van CO₂ per GJ omdat er alleen pompenergie benodigd is.
- CO₂ neutraal op gebouw gebonden energie mogelijk
- Voor CO₂ neutraal inclusief het energieverbruik van apparatuur zijn aanvullende maatregelen en/ of plaatsingsmogelijkheden voor PV benodigd.

4.3 Warmtekrachtkoppeling

In dit scenario wordt de warmtevraag voor ruimteverwarming en tapwater geleverd door 2 of drie grote op gasgestookte WKK's die aan de Energiebackbone gekoppeld zijn. De koude vraag wordt geleverd door een absorptiekoelmachine per individueel utiliteitsgebouw en bedrijfshal die gevoed wordt door de warmte die afkomstig is van de WKK's. Een WKK wekt naast warmte ook elektra op, de opgewekte elektra komt ten goede aan de deelgebieden.



Haalbare deelgebieden

De Energiebackbone wordt naar de deelgebieden Quatrebras, Centrum en Schuilhoeve gelegd omdat daar de hoogste warmtevraag is, de gebieden planmatig ontwikkeld worden en de gebieden aaneengesloten liggen. Het is daarom economisch haalbaar om deze gebieden aan te sluiten op de Energiebackbone.

Onzekere deelgebieden

Om restwarmte te kunnen leveren aan het deelgebied Lijndenhof zal de relatief kostbare Energiebackbone moeten worden doorgelegd naar dit deelgebied. Omdat de kavels van Lijndenhof waarschijnlijk individueel en niet planmatig ontwikkeld worden is de tijdsplanning en daarmee de economische haalbaarheid van dit deelgebied onzeker.

Wanneer het deelgebied Lijndenhof ontwikkeld wordt door een ontwikkelaar zal de tijdsplanning zekerder zijn en kan de Energiebackbone worden doorgetrokken naar het deelgebied Lijndenhof.

Lijnden Q4 is een klein deelgebied met een relatief kleine warmtevraag, het is dan ook vanuit economisch oogpunt niet zinvol om de Energiebackbone door te trekken naar dit deelgebied en apart aan te sluiten. Het is wel een optie om Lijnden Q4 aan te sluiten op het warmtenet van het deelgebied Quatrebras.

Niet haalbare deelgebieden

De warmtevraag van het deelgebied Veldpost is klein waardoor het economisch niet rendabel is om het deelgebied aan te sluiten op de Energiebackbone. Het wordt zinvoller geacht om de gebouwen in het deelgebied Veldpost te voorzien van individuele gebouw gebonden systemen.

Scenario Maximale afname warmte van WKK

In dit maximale scenario zijn de haalbare en onzekere deelgebieden meegewogen met daarnaast het maximaal aantal woningen per deelgebied.

Deelgebied	aantal Woningen	m ² dak Bedrijfs- shal & Utiliteit	CO ₂ neutraal <u>incl.</u> Apparatuur per deelgebied			CO ₂ neutraal <u>excl.</u> Apparatuur per deelgebied			
			Totaal benodigd	Op dak bedrijfs- shal & Utiliteit	per woning	Totaal benodigd	Op dak bedrijfs- shal & Utiliteit	per woning	
Centrum	300	2.175 m ²	11.650 m ²	1.631 m ²	33 m ²	3.698 m ²	1.631 m ²	7 m ²	
Lijnden Q4	95	0 m ²	2.726 m ²	0 m ²	29 m ²	330 m ²	0 m ²	3 m ²	
Lijndenhof	0	84.000 m ²	41.557 m ²	63.000 m ²	0 m ²	21.511 m ²	63.000 m ²	0 m ²	
Quatrebras	550	2.100 m ²	19.439 m ²	1.575 m ²	32 m ²	4.945 m ²	1.575 m ²	6 m ²	
Schuilhoeve	700	0 m ²	15.966 m ²	0 m ²	23 m ²	1.306 m ²	0 m ²	2 m ²	
Veldpost	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.	
Badhoevedorpniveau Gem. aantal m ² per woning					15 m²	Badhoevedorpniveau Gem. aantal m ² per woning			-21 m²

Gemiddeld is er in dit scenario 15 m² aan PV-panelen per woning nodig om op Badhoevedorp niveau inclusief het energieverbruik van apparatuur CO₂ neutraal te zijn. Omdat de WKK's een groot deel van het elektraverbruik zal opwekken is het mogelijk om als Badhoevedorp CO₂ neutraal te zijn inclusief het energieverbruik door apparatuur.

Er is gemiddeld -21 m² PV per woning nodig om Badhoevedorp niveau CO₂ neutraal te zijn op gebouw gebonden energie (exclusief apparatuur). Omdat de daken in het gebied Lijndenhof meer dan genoeg plaats bieden om de resterende kWh 's op te wekken is er geen PV op de daken van de woningen benodigd, er is zelfs sprake van een minwaarde.

Scenario Minimale afname warmte van WKK

In het minimale scenario zijn de onzekere deelgebieden (Lijndenhof en Lijnden Q4) en de woningen uit de deelgebieden Centrum, Quatrebras en Schuilhoeve die als flexibel zijn aangemerkt buiten de scope gelaten.

Deelgebied	aantal Woningen	m ² dak Bedrijfs- shal & Utiliteit	CO ₂ neutraal <u>incl.</u> Apparatuur per deelgebied			CO ₂ neutraal <u>excl.</u> Apparatuur per deelgebied			
			Totaal benodigd	Op dak bedrijfs- shal & Utiliteit	per woning	Totaal benodigd	Op dak bedrijfs- shal & Utiliteit	per woning	
Centrum	210	2.175 m ²	9.613 m ²	1.631 m ²	38 m ²	3.534 m ²	1.631 m ²	9 m ²	
Lijnden Q4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.	
Lijndenhof	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.	
Quatrebras	330	2.100 m ²	14.459 m ²	1.575 m ²	39 m ²	4.544 m ²	1.575 m ²	9 m ²	
Schuilhoeve	560	0 m ²	12.797 m ²	0 m ²	23 m ²	1.051 m ²	0 m ²	2 m ²	
Veldpost	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.	
Badhoevedorpniveau Gem. aantal m ² per woning					31 m²	Badhoevedorpniveau Gem. aantal m ² per woning			5 m²

Gemiddeld is er, bij minimale afname van warmte van de WKK's, ca. 31 m² aan PV-panelen per woning en is het mogelijk om op Badhoevedorp niveau CO₂ neutraal te zijn inclusief het energieverbruik van apparatuur, al is het aantal m² PV per woning aan de hoge kant.

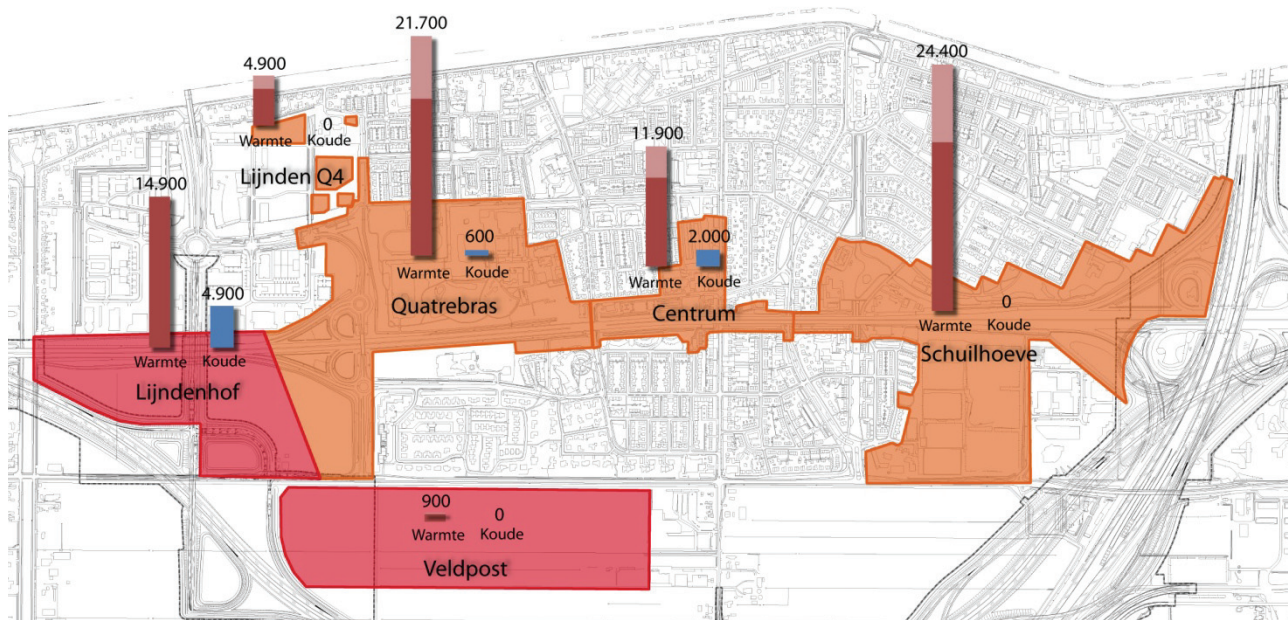
Er is gemiddeld 5 m² PV per woning nodig om bij minimale afname van restwarmte op Badhoevedorp niveau CO₂ neutraal te zijn op gebouw gebonden energie (exclusief apparatuur).

Aandachtspunten

- Hogere investering, meer risico's, maar ook meer zeggenschap ten opzichte van warmtelevering
- Een WKK wordt rendabel geacht vanaf 500 woningen. Bij een minimale afname is dit aantal woningen geen probleem. De infrastructuur wordt echter wel duurder per aansluiting
- Hoogwaardige warmte, geschikt voor ruimteverwarming en warm tapwater
- Bestaande wijken zijn eventueel aan te sluiten op de Energiebackbone
- Bij een minimale afname wordt de warmtevraag met 45% gereduceerd
- In dit scenario wordt er geen fijnmazige aardgasinfrastructuur aangelegd. Er zal door de bewoners van de aangesloten deelgebieden elektrisch gekookt moeten worden
- WKK wordt gestookt op gas, daarmee is Badhoevedorp nog steeds afhankelijk van fossiele brandstoffen.
- CO₂ neutraal inclusief gebruikersafhankelijke energie (apparatuur) is mogelijk

4.4 Nieuwe Sanitatie

In dit scenario wordt de warmtevraag voor ruimteverwarming en tapwater geleverd door een WKK die gevoegd wordt door biogas dat afkomstig is van een vergister. De vergister wordt gevoegd door een vacuüm rioleringsstelsel dat is aangelegd in de nieuw te ontwikkelen wijken. Meer informatie over dit systeem dat de "Nieuwe Sanitatie" heet is terug te vinden in hoofdstuk 3.5 "Nieuwe sanitatie". De koude vraag wordt geleverd door een absorptiekoelmachine per individueel utiliteitsgebouw en bedrijfshal die gevoegd wordt door de warmte die afkomstig is van de WKK. Een WKK wekt naast warmte ook elektra op, de opgewekte elektra komt ten goede aan de deelgebieden.



Onzekere deelgebieden

Alle deelgebieden waar (veel) woningen gerealiseerd worden zijn potentiële wijken waar het nieuwe sanitatie concept kan worden toegepast. Bij alle gebieden is de aanwezigheid van een vergister een onzekere factor. De dichtstbijzijnde RWZI ligt hemelsbreed ca. 4 km van het centrum van Badhoevedorp en de dichtstbijzijnde vergister van de Meerlanden ligt hemelsbreed op ca. 8,5 km. Het is economisch niet haalbaar om deze afstanden te overbruggen met een vacuüm rioleringsstelsel.

Niet haalbare deelgebieden

De deelgebieden waar geen woningen gerealiseerd worden zijn buiten de scope van dit concept gelaten.

Scenario Maximale afname warmte van WKK gestookt op biogas

In dit maximale scenario zijn de haalbare en onzekere deelgebieden meegewogen met daarnaast het maximaal aantal woningen per deelgebied.

Deelgebied	aantal Woningen	m ² dak Bedrijfshal & Utiliteit	CO ₂ neutraal incl. Apparatuur per deelgebied			CO ₂ neutraal excl. Apparatuur per deelgebied			
			Totaal benodigd	Op dak bedrijfs- hal & Utiliteit	per woning	Totaal benodigd	Op dak bedrijfs- hal & Utiliteit	per woning	
Centrum	300	2.175 m ²	-17.490 m ²	1.631 m ²	-64 m ²	-25.442 m ²	1.631 m ²	-90 m ²	
Lijnden Q4	95	0 m ²	-8.325 m ²	0 m ²	-88 m ²	-10.722 m ²	0 m ²	-113 m ²	
Lijndenhof	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.	
Quatrebras	550	2.100 m ²	-29.777 m ²	1.575 m ²	-57 m ²	-44.272 m ²	1.575 m ²	-83 m ²	
Schuilhoeve	700	0 m ²	-38.666 m ²	0 m ²	-55 m ²	-53.326 m ²	0 m ²	-76 m ²	
Veldpost	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.	
Badhoevedorpniveau			Gem. aantal m ² per woning			-59 m ²	Badhoevedorpniveau		
							Gem. aantal m ² per woning		
							-83 m ²		

Dit overzicht laat zien dat er geen PV-panelen benodigd zijn om per deelgebied de doelstelling CO₂ neutraal te behalen. De aangesloten wijken zijn CO₂ neutraal inclusief en exclusief apparatuur.

Het biogas dat door de vergister geproduceerd wordt van het zwart water van de woningen heeft een zeer lage CO₂ per GJ. Hierdoor wordt er aanzienlijk minder CO₂ uitgestoten voor de productie van warmte (en uiteindelijk ook koude). De WKK levert genoeg stroom om de CO₂ uitstoot van het verbruikte biogas en elektra volledig te compenseren.

Scenario Minimale afname warmte van WKK gestookt op biogas

In het minimale scenario zijn de woningen uit de deelgebieden Centrum, Quatrebras en Schuilhoeve die als flexibel zijn aangemerkt buiten de scope gelaten.

Deelgebied	aantal Woningen	m ² dak Bedrijfshal & Utiliteit	CO ₂ neutraal incl. Apparatuur per deelgebied			CO ₂ neutraal excl. Apparatuur per deelgebied			
			Totaal benodigd	Op dak bedrijfs- hal & Utiliteit	per woning	Totaal benodigd	Op dak bedrijfs- hal & Utiliteit	per woning	
Centrum	210	2.175 m ²	-12.593 m ²	1.631 m ²	-68 m ²	-18.672 m ²	1.631 m ²	-97 m ²	
Lijnden Q4	95	0 m ²	-8.325 m ²	0 m ²	-88 m ²	-10.722 m ²	0 m ²	-113 m ²	
Lijndenhof	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.	
Quatrebras	330	2.100 m ²	-17.808 m ²	1.575 m ²	-59 m ²	-27.723 m ²	1.575 m ²	-89 m ²	
Schuilhoeve	560	0 m ²	-31.049 m ²	0 m ²	-55 m ²	-42.795 m ²	0 m ²	-76 m ²	
Veldpost	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.	
Badhoevedorpniveau			Gem. aantal m ² per woning			-61 m ²	Badhoevedorpniveau		
							Gem. aantal m ² per woning		
							-86 m ²		

Dit overzicht laat zien dat er bij een minimale afname van warmte van de WKK er eveneens geen PV-panelen benodigd zijn om per deelgebied de doelstelling CO₂ neutraal te behalen. De aangesloten wijken zijn CO₂ neutraal inclusief en exclusief apparatuur.

Aandachtspunten

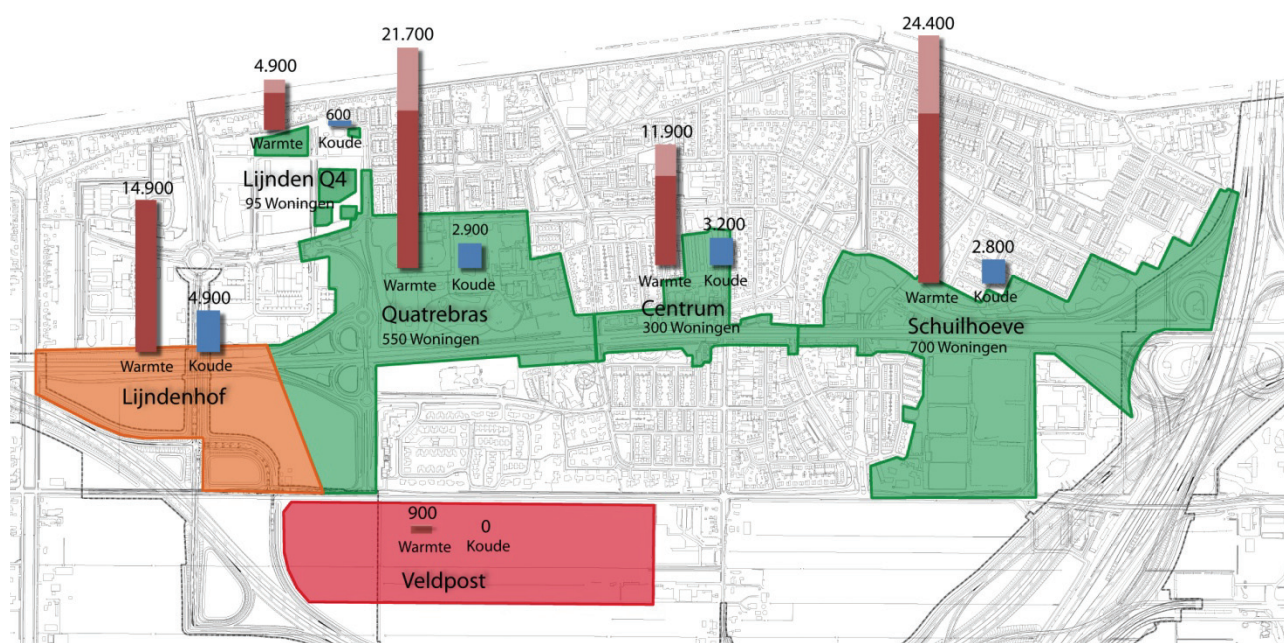
- Hoge investering voor het vacuüm rioolstelsel en in de nabije omgeving te realiseren vergister. In een technische en economische haalbaarheid studie moet onderzocht worden of de meer investering voor het vacuüm rioolstelsel en de in de te realiseren vergister opweegt tegen het behaalde milieuvoordeel en het “gratis biogas”.
- De woningen in de deelgebieden worden voorzien van vacuüm toiletten. Uit haalbaarheidsonderzoek, dat onder andere in de gemeente Meppel is uitgevoerd, blijkt dat dergelijke toiletten bij een meerderheid van de bewoners niet gewenst.
- Hogere investering, meer risico's, maar ook meer zeggenschap ten opzichte van warmtelevering door derden.
- Een traditionele WKK wordt rendabel geacht vanaf 500 woningen. Bij een minimale afname is dit aantal woningen geen probleem. De infrastructuur wordt wel duurder per aansluiting.
- Hoogwaardige warmte, geschikt voor ruimteverwarming en warm tapwater
- Bestaande wijken, waarvan de riolering vervangen moet worden, kunnen worden aangesloten op het netwerk van de nieuw te ontwikkelen deelgebieden.
- Bij een minimale afname wordt de warmtevraag met 25% gereduceerd.
- In dit scenario wordt er geen fijnmazige aardgasinfrastructuur aangelegd. Er zal door de bewoners van de aangesloten deelgebieden elektrisch gekookt moeten worden
- WKK wordt gestookt op zelf geproduceerd biogas, daarmee is Badhoevedorp onafhankelijk fossiele brandstoffen.
- CO₂ neutraal inclusief gebruikersafhankelijke energie (apparatuur) is mogelijk.

5. SCHAALNIVEAU 2: DEELGEBIEDEN

Op dit schaalniveau worden de deelgebieden afzonderlijk van elkaar beoordeeld. Hierbij zijn de eventuele synergiën tussen deelgebieden buiten beschouwing gelaten.

5.1 Collectieve Warmtepomp, met WKO als bron

In dit scenario wordt de warmtevraag voor ruimteverwarming en tapwater en de koude vraag geleverd door een collectieve warmtepomp met warmte en koude opslag (WKO). Per deelgebied zullen meerdere warmtepompen met open bron gerealiseerd worden omdat het niet mogelijk is om grondwater te onttrekken met een dermate groot debiet. Bij de woningen wordt een comfortvoordeel gerealiseerd omdat de woningen voorzien worden van passieve koeling.



Haalbare deelgebieden

Een collectieve warmtepomp met open bron is economisch haalbaar vanaf ca. 50 woningen (of woningequivalenten). De deelgebieden Lijnden Q4, Quatrebras, Centrum en Schuilhoeve voldoen aan dit criterium.

Onzekere deelgebieden

Omdat de kavels van Lijndenhof waarschijnlijk individueel en niet planmatig ontwikkeld worden is de tijdsplanning en daarmee de haalbaarheid van een collectief warmtepomp systeem voor dit deelgebied onzeker. Wanneer het deelgebied Lijndenhof ontwikkeld wordt door een ontwikkelaar zal de tijdsplanning zekerder zijn en worden collectieve warmtepompen om de kantoren te verwarmen en te koelen als economisch haalbaar beschouwd. De bedrijfshallen worden niet verwarmd door een warmtepomp maar door heaters. Hiervoor zal in deelgebied Lijndenhof wel een gasinfrastructuur moeten worden aangelegd.

Niet haalbare deelgebieden

De warmte en koude vraag van het deelgebied Veldpost zijn klein waardoor het economisch niet rendabel is om het deelgebied te voorzien van warmte en koude d.m.v. een warmtepomp met WKO als bron. Het wordt zinvoller geacht om de gebouwen in het deelgebied Veldpost te voorzien van individuele gebouw gebonden systemen.

Scenario Maximale afname van Warmte en Koude

Omdat deelgebieden onzeker zijn en het aantal woningen kan wijzingen is er een scenario berekend met maximale afname en minimale afname. In dit maximale scenario zijn de haalbare en onzekere deelgebieden meegewogen met daarnaast het maximaal aantal woningen per deelgebied. De meegewogen deelgebieden en het aantal woningen per deelgebied zijn in het onderstaande overzicht opgenomen.

De energievraag van de verschillende deelgebieden, bij maximale afname is opgenomen bij de uitgangspunten in hoofdstuk 0.

Deelgebied	aantal Woningen	m ² dak Bedrijfshal & Utiliteit	CO ₂ neutraal incl. Apparatuur per deelgebied			CO ₂ neutraal excl. Apparatuur per deelgebied			
			Totaal benodigd	Op dak bedrijfs-hal & Utiliteit	per woning	Totaal benodigd	Op dak bedrijfs-hal & Utiliteit	per woning	
Centrum	300	2.175 m ²	32.240 m ²	1.631 m ²	102 m ²	24.287 m ²	1.631 m ²	76 m ²	
Lijnden Q4	95	0 m ²	9.162 m ²	0 m ²	96 m ²	6.766 m ²	0 m ²	71 m ²	
Lijndenhof	0	84.000 m ²	65.657 m ²	63.000 m ²	0 m ²	45.611 m ²	63.000 m ²	0 m ²	
Quatrebras	550	2.100 m ²	49.446 m ²	1.575 m ²	87 m ²	34.951 m ²	1.575 m ²	61 m ²	
Schuilhoeve	700	0 m ²	49.111 m ²	0 m ²	70 m ²	34.451 m ²	0 m ²	49 m ²	
Veldpost	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.	
			Badhoevedorpniveau Gem. aantal m ² per woning			85 m²	Badhoevedorpniveau Gem. aantal m ² per woning		
							49 m²		

Dit overzicht laat zien hoeveel m² PV-cellen er per deelgebied benodigd is om de CO₂ neutraal doelstelling te behalen. Er is inzichtelijk gemaakt hoeveel m² er benodigd is per deelgebied om CO₂ neutraal te zijn inclusief en exclusief apparatuur. De PV-panelen worden allereerst geplaatst op de daken van de bedrijfshallen in het deelgebied Lijndenhof en de utiliteitbouw die aanwezig is in de verschillende deelgebieden. Het resterende aantal m² PV wordt op de daken van de woningen geplaatst.

Gemiddeld is er in dit scenario 85 m² PV-panelen per woning nodig om op Badhoevedorp niveau CO₂ neutraal te zijn inclusief het energieverbruik van apparatuur en 49 m² PV per woning om CO₂ neutraal te zijn exclusief apparatuur. Het is daarmee niet mogelijk om volledig CO₂ neutraal wanneer de PV enkel op de daken geplaatst wordt. Om CO₂ neutraal te worden zijn er aanvullende maatregelen en/of plaatsingsmogelijkheden voor PV-panelen benodigd.

Scenario Minimale afname van Warmte en Koude

In het minimale scenario zijn de onzekere deelgebieden (Lijndenhof) en de woningen uit de deelgebieden Centrum, Quatrebras en Schuilhoeve die als flexibel zijn aangemerkt buiten de scope gelaten.

Deelgebied	aantal Woningen	m ² dak Bedrijfshal & Utiliteit	CO ₂ neutraal incl. Apparatuur per deelgebied			CO ₂ neutraal excl. Apparatuur per deelgebied			
			Totaal benodigd	Op dak bedrijfs-hal & Utiliteit	per woning	Totaal benodigd	Op dak bedrijfs-hal & Utiliteit	per woning	
Centrum	210	2.175 m ²	25.998 m ²	1.631 m ²	116 m ²	19.919 m ²	1.631 m ²	87 m ²	
Lijnden Q4	95	0 m ²	9.162 m ²	0 m ²	96 m ²	6.766 m ²	0 m ²	71 m ²	
Lijndenhof	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.	
Quatrebras	330	2.100 m ²	34.188 m ²	1.575 m ²	99 m ²	24.273 m ²	1.575 m ²	69 m ²	
Schuilhoeve	560	0 m ²	39.401 m ²	0 m ²	70 m ²	27.655 m ²	0 m ²	49 m ²	
Veldpost	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.	
			Badhoevedorpniveau Gem. aantal m ² per woning			88 m²	Badhoevedorpniveau Gem. aantal m ² per woning		
							63 m²		

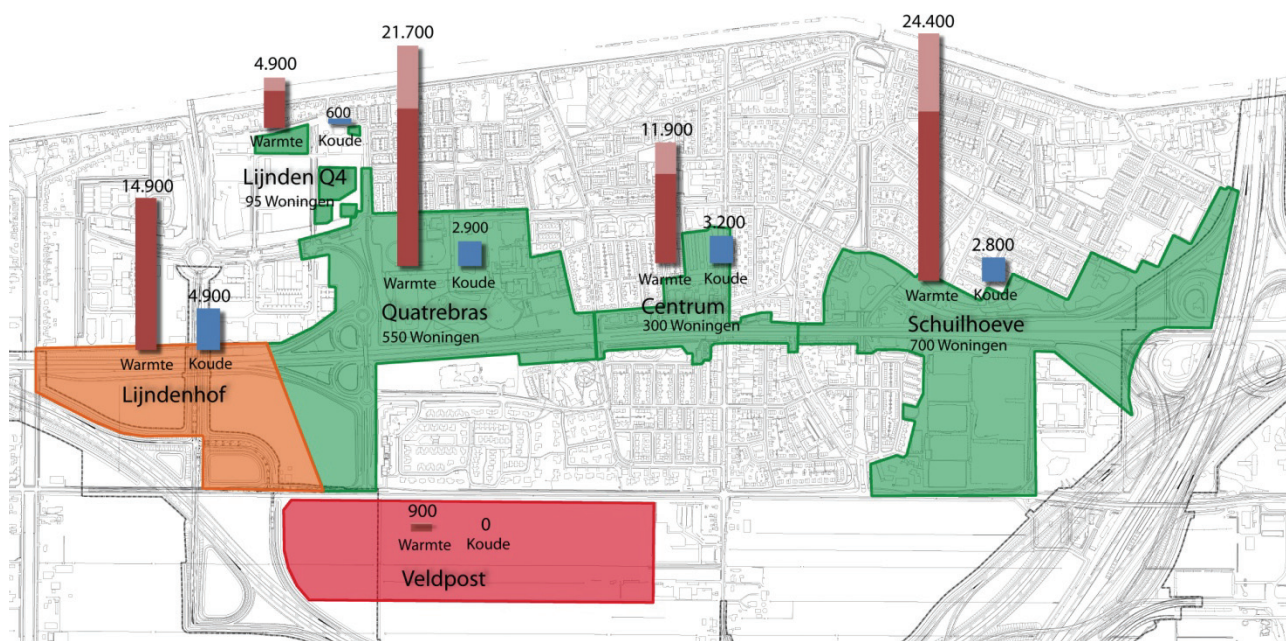
Gemiddeld is er bij minimale afname van restwarmte 88 m² PV-panelen per woning nodig om op Badhoevedorp niveau CO₂ neutraal te zijn inclusief het energieverbruik van apparatuur. En is er gemiddeld 63 m² benodigd om CO₂ neutraal te zijn op gebouw gebonden energie (exclusief apparatuur). Het is daarmee niet mogelijk om volledig CO₂ neutraal te zijn wanneer de PV enkel op de daken geplaatst wordt. Om CO₂ neutraal te worden zijn er aanvullende maatregelen en/of plaatsingsmogelijkheden voor PV-panelen benodigd.

Aandachtspunten

- De bodemgesteldheid is een belangrijk aandachtspunt. Wanneer het niet mogelijk is een open bron te realiseren, door bijvoorbeeld brak water, is dit scenario technisch niet haalbaar
- De bewoners van de woningen krijgen door het beschikbaar zijn van passieve koeling een comfort voordeel.
- Laagwaardige warmte, geschikt voor ruimteverwarming. Legionellavrij warm tapwater moet op een andere manier ter beschikking worden gesteld
- Bij minimale afname wordt de warmtevraag met 39% gereduceerd
- In dit scenario wordt er geen aardgasinfrastructuur aangelegd
- Voor CO₂ neutraal inclusief en exclusief het energieverbruik van apparatuur zijn aanvullende maatregelen en/ of plaatsingsmogelijkheden voor PV benodigd

5.2 Collectieve Warmtepomp, met Riothermie als bron

In dit scenario wordt de warmtevraag voor ruimteverwarming en tapwater en de koude vraag geleverd door een collectieve warmtepomp met het riool als bron. Per deelgebied zullen meerdere warmtepompen met rioolcollectoren geplaatst worden. Er zijn twee soorten rioolcollectoren, de ene variant bevindt zich in de rioolbuis en de andere variant bevindt zich om de rioolbuis. Ze leveren respectievelijk 2kW en 0,5 kW per meter rioolbuis. Voor een gemiddeld rijwoning is voor de eerste variant is ca. 3 meter nodig en voor de twee variant ca. 12 meter. Bij de woningen wordt een comfortvoordeel gerealiseerd omdat de woningen voorzien zullen worden van koeling.



Haalbaarheid deelgebieden

De afweging die gemaakt is voor collectieve warmtepompen met riothermie als bron is identiek aan een warmtepomp met WKO als bron. Zie de beschrijving bij dit systeem voor de gemaakte afweging.

Scenario Minimale afname van Warmte en Koude

In dit maximale scenario zijn de haalbare en onzekere deelgebieden meegewogen met daarnaast het maximaal aantal woningen per deelgebied. De meegewogen deelgebieden en het aantal woningen per deelgebied zijn in het onderstaande overzicht opgenomen.

Deelgebied	aantal Woningen	m ² dak Bedrijfshal & Utiliteit	CO ₂ neutraal incl. Apparatuur per deelgebied			CO ₂ neutraal excl. Apparatuur per deelgebied			
			Totaal benodigd	Op dak bedrijfs-hal & Utiliteit	per woning	Totaal benodigd	Op dak bedrijfs-hal & Utiliteit	per woning	
Centrum	300	2.175 m ²	33.784 m ²	1.631 m ²	107 m ²	25.831 m ²	1.631 m ²	81 m ²	
Lijnden Q4	95	0 m ²	9.586 m ²	0 m ²	101 m ²	7.190 m ²	0 m ²	76 m ²	
Lijndenhof	0	84.000 m ²	68.141 m ²	63.000 m ²	0 m ²	48.095 m ²	63.000 m ²	0 m ²	
Quatrebras	550	2.100 m ²	51.401 m ²	1.575 m ²	91 m ²	36.906 m ²	1.575 m ²	64 m ²	
Schuilhoeve	700	0 m ²	51.116 m ²	0 m ²	73 m ²	36.456 m ²	0 m ²	52 m ²	
Veldpost	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.	
Badhoevedorpniveau			Gem. aantal m ² per woning			90 m²	Badhoevedorpniveau		
							Gem. aantal m ² per woning		
							54 m²		

Gemiddeld is er in dit scenario 90 m² PV-panelen per woning nodig om op Badhoevedorp niveau CO₂ neutraal te zijn inclusief het energieverbruik van apparatuur en 54 m² PV-panelen per woning om CO₂ neutraal te zijn exclusief apparatuur. Het is daarmee niet mogelijk om volledig CO₂ neutraal wanneer de PV-panelen enkel op de daken geplaatst wordt. Hiervoor zijn aanvullende maatregelen en/of plaatsingsmogelijkheden voor PV benodigd.

Scenario Minimale afname van Warmte en Koude

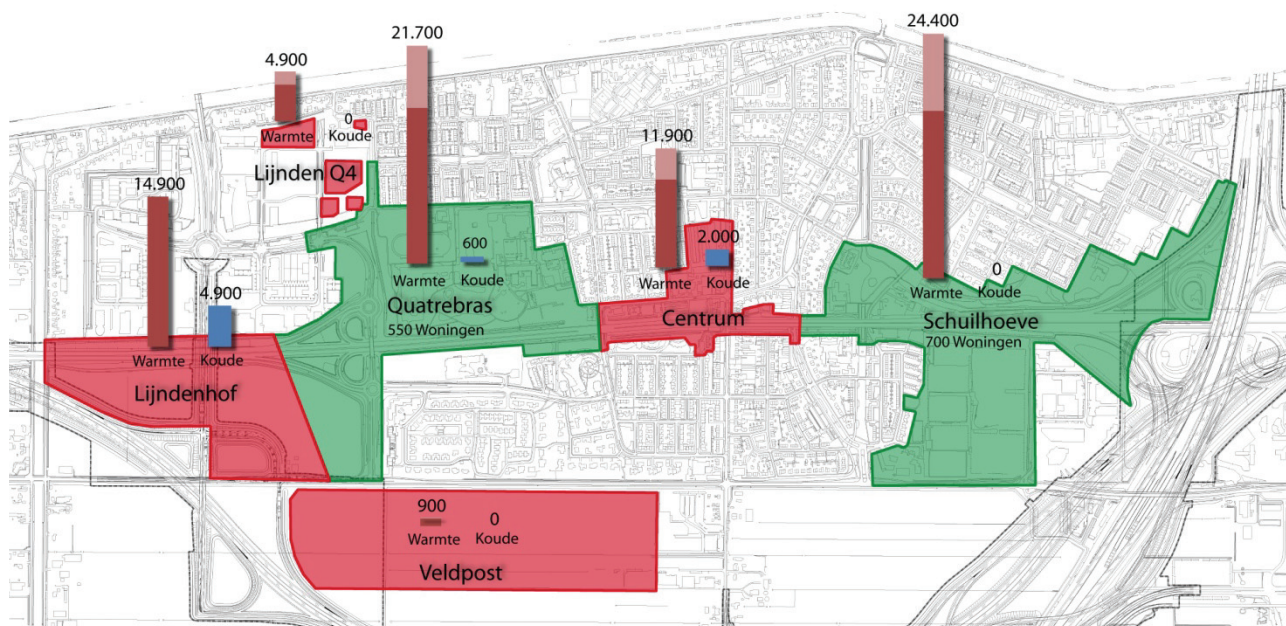
In het minimale scenario zijn de onzekere deelgebieden (Lijndenhof) en de woningen uit de deelgebieden Centrum, Quatrebras en Schuilhoeve die als flexibel zijn aangemerkt buiten de scope gelaten.

Deelgebied	aantal Woningen	m ² dak Bedrijfshal & Utiliteit	CO ₂ neutraal incl. Apparatuur per deelgebied			CO ₂ neutraal excl. Apparatuur per deelgebied			
			Totaal benodigd	Op dak bedrijfs-hal & Utiliteit	per woning	Totaal benodigd	Op dak bedrijfs-hal & Utiliteit	per woning	
Centrum	210	2.175 m ²	27.288 m ²	1.631 m ²	122 m ²	21.209 m ²	1.631 m ²	93 m ²	
Lijnden Q4	95	0 m ²	9.586 m ²	0 m ²	101 m ²	7.190 m ²	0 m ²	76 m ²	
Lijndenhof	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.	
Quatrebras	330	2.100 m ²	35.521 m ²	1.575 m ²	103 m ²	25.606 m ²	1.575 m ²	73 m ²	
Schuilhoeve	560	0 m ²	41.011 m ²	0 m ²	73 m ²	29.265 m ²	0 m ²	52 m ²	
Veldpost	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.	
Badhoevedorpniveau			Gem. aantal m ² per woning			92 m²	Badhoevedorpniveau		
							Gem. aantal m ² per woning		
							67 m²		

Gemiddeld is er in dit scenario 92 m² PV-panelen per woning nodig om op Badhoevedorp niveau CO₂ neutraal te zijn inclusief het energieverbruik van apparatuur en 67 m² PV-panelen per woning om CO₂ neutraal te zijn exclusief apparatuur. Het is daarmee niet mogelijk om volledig CO₂ neutraal wanneer de PV enkel op de daken geplaatst wordt. Om dit wel te behalen zijn er aanvullende maatregelen en/of plaatsingsmogelijkheden voor PV benodigd.

5.3 Warmtekrachtkoppeling

In dit scenario wordt de warmtevraag voor ruimteverwarming en tapwater geleverd door een op gasgestookte WKK's per deelgebied. De koude vraag wordt geleverd door een absorptiekoelmachine per individueel utiliteitsgebouw die gevoed wordt door de warmte die afkomstig is van de WKK. Een WKK wekt naast warmte ook elektra op, de opgewekte elektra komt ten goede aan het deelgebied waar de WKK is toegepast.



Haalbaarheid deelgebieden

Een gasgestookte WKK is economisch haalbaar vanaf ca. 500 woningen (of woningequivalenten). De deelgebieden Quatrebras en Schuilhoeve voldoen hieraan. De energievraag van de overige deelgebieden is niet toereikend voor een WKK per deelgebied, eventuele synergiën tussen deelgebieden zijn op dit schaalniveau buitenbeschouwing gelaten.

Scenario Maximale afname van Warmte geleverd door de WKK

Omdat het aantal woningen kan wijzigen is er een scenario berekend met maximale afname en minimale afname, in dit maximale scenario zijn het maximaal aantal woningen per deelgebied meegewogen. De meegewogen deelgebieden en het aantal woningen per deelgebied zijn in het onderstaande overzicht opgenomen.

Deelgebied	aantal Woningen	m ² dak Bedrijfs- & Utiliteit	CO ₂ neutraal incl. Apparatuur per deelgebied			CO ₂ neutraal excl. Apparatuur per deelgebied			
			Totaal benodigd	Op dak bedrijfs- hal & Utiliteit	per woning	Totaal benodigd	Op dak bedrijfs- hal & Utiliteit	per woning	
Centrum	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.	
Lijnden Q4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.	
Lijndenhof	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.	
Quatrebras	550	2.100 m ²	19.439 m ²	1.575 m ²	32 m ²	4.945 m ²	1.575 m ²	6 m ²	
Schuilhoeve	700	0 m ²	15.966 m ²	0 m ²	23 m ²	1.306 m ²	0 m ²	2 m ²	
Veldpost	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.	
Badhoevedorpniveau			Gem. aantal m ² per woning			27 m ²	Badhoevedorpniveau		
							Gem. aantal m ² per woning		
							4 m ²		

Gemiddeld is er in dit scenario 27 m² PV-panelen per woning nodig om op Badhoevedorp niveau CO₂ neutraal te zijn inclusief het energieverbruik van apparatuur en 4 m² PV-panelen per woning om CO₂ neutraal te zijn exclusief apparatuur. Het is daarmee mogelijk om volledig CO₂ neutraal exclusief maar ook inclusief het energieverbruik van (gebruiker gebonden) apparatuur.

Scenario Minimale afname van Warmte geleverd door de WKK

In het minimale scenario zijn de woningen uit de deelgebieden Quatrebras en Schuilhoeve die als flexibel zijn aangemerkt buiten de scope gelaten. Hiermee is het deelgebied Quatrebras komen te vervallen omdat het aantal woningen c.q. woningequivalenten onder de 500 kwam te liggen.

Deelgebied	aantal Woningen	m ² dak Bedrijfshal & Utiliteit	CO ₂ neutraal incl. Apparatuur per deelgebied			CO ₂ neutraal excl. Apparatuur per deelgebied		
			Totaal benodigd	Op dak bedrijfs- hal & Utiliteit	per woning	Totaal benodigd	Op dak bedrijfs- hal & Utiliteit	per woning
Centrum	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.
Lijnden Q4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.
Lijndenhof	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.
Quatrebras	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.
Schuilhoeve	560	0 m ²	19.013 m ²	0 m ²	34 m ²	7.267 m ²	0 m ²	13 m ²
Veldpost	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0 m ²	n.v.t.
			Badhoevedorpniveau Gem. aantal m ² per woning		34 m ²	Badhoevedorpniveau Gem. aantal m ² per woning		13 m ²

Gemiddeld is er voor deelgebied Schuilhoeve 34 m² PV per woning nodig om CO₂ neutraal te zijn inclusief het energieverbruik van apparatuur en 13 m² PV per woning om CO₂ neutraal te zijn exclusief apparatuur. Het is daarmee mogelijk om volledig CO₂ neutraal exclusief maar ook inclusief het energieverbruik van (gebruiker gebonden) apparatuur, zij het dat 34 m² PV per woning aan de hoge kant is.

Aandachtspunten

- Een WKK wordt rendabel geacht vanaf 500 woningen. Bij een minimale afname is het realiseren van een WKK in het deelgebied Quatrebras niet meer economisch rendabel
- Hoogwaardige warmte, geschikt voor zowel ruimteverwarming als warm tapwater
- In dit scenario wordt er geen aardgasinfrastructuur aangelegd
- WKK wordt gestookt op gas, daarmee is Badhoevedorp nog steeds afhankelijk van fossiele brandstoffen
- CO₂ neutraal inclusief gebruikersafhankelijke energie (apparatuur) is mogelijk

6. SCHAALNIVEAU 3: GEBOUWNIVEAU

NIBE heeft in opdracht van de gemeente Haarlemmermeer inzichtelijk gemaakt hoe de gestelde energieambitie op Badhoevedorp niveau (schaalniveau 1) en op deelgebied niveau (schaalniveau 2) te realiseren is. Indien een collectieve energievoorziening op een van deze schaalniveaus niet haalbaar is zal de ambitie op gebouwniveau behaald moeten worden. Om inzichtelijk te maken wat er op gebouwniveau mogelijk is zijn in overleg met de opdrachtgever de twee meest voorkomende functies in Badhoevedorp beschouwd; Woningbouw en bedrijvigheid.

6.1 Woningbouw

Als referentie voor de woningbouw in Badhoevedorp is in overleg met de opdrachtgever de 'Agentschap NL referentie hoekwoning' gehanteerd. De volgende individuele concepten zijn op hoofdlijnen uitgewerkt:

Individuele elektrische lucht/water warmtepomp

In dit individuele concept wordt de hoekwoning verwarmd en gekoeld door middel van een lucht/water warmtepomp. Dit is een warmtepomp die de buitenlucht als bron heeft. Met enkel de toepassing van deze warmtepomp wordt de CO₂ neutraal ambitie voor Badhoevedorp niet behaald. Binnen het concept zijn aanvullende maatregelen nodig. Om de doelstelling te bereiken zijn de volgende 'bouwstenen' gehanteerd in dit concept;

Bouwstenen CO₂ neutraal concept

Rc-waarde dichte delen:	4,0 m²K/W
Beglazing:	HR⁺⁺ glas
Warmte opwekking	Elektrische warmtepomp met buitenlucht als bron
Koude opwekking	Elektrische warmtepomp in zomerbedrijf
Warmte & Koude afgifte	vloer- en/of wandverwarming
Ventilatiesysteem	Gebalanceerde ventilatie met warmte terug winning (WTW)
Warmt tapwater	Tapwatermodule voor warmtepomp
WTW uit douchewater	Douchepijp WTW (2,0m)
Zonnecollectoren	5 m²

Met de gehanteerde duurzame maatregelen c.q. bouwstenen wordt nog geen CO₂ neutrale woning gerealiseerd. Om de CO₂ neutraal ambitie te behalen zijn aanvullende de volgende hoeveelheden PV-panelen per woning benodigd;

Benodigd aantal m ² voor CO ₂ neutraal <u>excl.</u> Apparatuur	35 m ²
Benodigd aantal m ² voor CO ₂ neutraal <u>incl.</u> Apparatuur	55 m ²

Met dit concept is het mogelijk om CO₂ neutraal te worden exclusief het energieverbruik voor gebruikers gebonden apparatuur, al is de benodigde 35m² aan de hoge kant en zal daar bij het woning ontwerp rekening mee gehouden moeten worden. CO₂ neutraal inclusief de gebruikers gebonden apparatuur is niet mogelijk zonder aanvullende plaatsingsmogelijkheden voor PV-panelen.

Individuele elektrische warmtepomp met gesloten bodemcollector

In dit individuele concept wordt de hoekwoning verwarmd en gekoeld door middel van een warmtepomp die een gesloten bodemcollector als bron heeft. Binnen het concept zijn aanvullende maatregelen nodig. Om de doelstelling te bereiken zijn de volgende 'bouwstenen' gehanteerd in dit concept;

Bouwstenen CO₂ neutraal concept

Rc-waarde dichte delen:	4,0 m²K/W
Beglazing:	HR⁺⁺ glas
Warmte opwekking	Elektrische warmtepomp met gesloten bodem collector als bron
Koude opwekking	Bodemkoeling
Warmte & Koude afgifte	vloer- en/of wandverwarming
Ventilatiesysteem	Gebalanceerde ventilatie met warmte terug winning (WTW)
Warmt tapwater	Tapwatermodule voor warmtepomp
WTW uit douchewater	Douchepijp WTW (2,0m)
Zonnecollectoren	5 m²

Met de gehanteerde duurzame maatregelen c.q. bouwstenen wordt nog geen CO₂ neutrale woning gerealiseerd. Om de CO₂ neutraal ambitie te behalen zijn aanvullende de volgende hoeveelheden PV-panelen per woning benodigd;

Benodigd aantal m ² voor CO ₂ neutraal <u>excl.</u> Apparatuur	31 m²
Benodigd aantal m ² voor CO ₂ neutraal <u>incl.</u> Apparatuur	52 m²

Met dit concept is het mogelijk om met 31m² aan PV-panelen CO₂ neutraal te worden exclusief het energieverbruik voor gebruikers gebonden apparatuur, al is de benodigde 31m² aan de hoge kant en zal daar bij het woning ontwerp rekening mee gehouden moeten worden. CO₂ neutraal inclusief de gebruikers gebonden apparatuur is niet mogelijk zonder aanvullende plaatsingsmogelijkheden voor PV-panelen.

Passiefhuis

In dit individuele concept ligt de nadruk op de bouwkundige schil. De woning wordt volgens het passiefhuisconcept extreem goed geïsoleerd. Het concept is grotendeels gebaseerd op het passiefhuis concept, met dit concept wordt echter de CO₂ neutraal ambitie van Badhoevedorp niet bereikt en zijn er aanvullende maatregelen nodig. Om de ambitie te bereiken zijn de volgende 'bouwstenen' gehanteerd in dit concept;

Rc-waarde dichte delen:	10,0 m²K/W
Beglazing:	Drievoudig glas
Warmte opwekking	HR-ketel
Koude opwekking	geen
Warmte & Koude afgifte	vloer- en/of wandverwarming
Ventilatiesysteem	Gebalanceerde ventilatie met warmte terug winning (WTW)
Warmt tapwater	HR-ketel
WTW uit douchewater	Douchepijp WTW (2,0m)
Zonnecollectoren	5 m²

Met de gehanteerde duurzame maatregelen c.q. bouwstenen van het passiefhuisconcept wordt nog geen CO₂ neutrale woning gerealiseerd. Om de CO₂ neutraal ambitie te behalen zijn aanvullende de volgende hoeveelheden PV-panelen per woning benodigd

Benodigd aantal m ² voor CO ₂ neutraal <u>excl.</u> Apparatuur	26 m ²
Benodigd aantal m ² voor CO ₂ neutraal <u>incl.</u> Apparatuur	47 m ²

Met het passiefhuisconcept is het mogelijk om met aanvullend 26m² aan PV-panelen CO₂ neutraal te worden exclusief het energieverbruik voor gebruikers gebonden apparatuur. CO₂ neutraal inclusief de gebruikers gebonden apparatuur is niet mogelijk zonder aanvullende plaatsingsmogelijkheden voor PV-panelen.

Traditioneel gasconcept

In dit individuele concept ligt de nadruk op traditioneel. De woning wordt conform bouwbesluiten geïsoleerd en verwarmd met een gasgestookte HR-ketel. Om de CO₂ neutraal ambitie van Badhoevedorp te bereiken zijn er aanvullende maatregelen nodig. Om de ambitie te bereiken zijn de volgende 'bouwstenen' gehanteerd in dit concept;

Rc-waarde dichte delen:	4,0 m²K/W
Beglazing:	HR⁺⁺ glas
Warmte opwekking	HR-ketel
Koude opwekking	geen
Warmte & Koude afgifte	vloer- en/of wandverwarming
Ventilatiesysteem	Gebalanceerde ventilatie met warmte terug winning (WTW)
Warmt tapwater	HR-ketel
WTW uit douchewater	Douchepijp WTW (2,0m)
Zonnecollectoren	5 m²

Om de CO₂ neutraal ambitie te behalen zijn aanvullende de volgende hoeveelheden PV-panelen per woning benodigd;

Benodigd aantal m ² voor CO ₂ neutraal <u>excl.</u> Apparatuur	41 m ²
Benodigd aantal m ² voor CO ₂ neutraal <u>incl.</u> Apparatuur	62 m ²

Met een traditioneel gasconcept is het niet mogelijk om CO₂ neutraal te worden. Het dakoppervlak op de zon georiënteerde zijden is in de meeste gevallen niet toereikend voor de benodigde 41 m² bij CO₂ neutraliteit zonder apparatuur en de benodigde 62 m² bij CO₂ neutraliteit met apparatuur.

6.2 Bedrijvigheid

Als uitgangspunt het referentie bedrijfsgebouw is een verhouding van 30% kantoor en 70% bedrijfshal gedefinieerd. De individuele concepten hebben enkel betrekking op het kantoordeel. Omdat bij de bedrijfshal het energieverbruik sterk afhankelijk is van de activiteiten die er plaats vinden, wordt hier het gemiddelde gebruik voor deze functie gehanteerd. Het doorrekenen van duurzame maatregelen zou bij deze functie een verkeerd beeld weergeven. Als referentie is een eenlaags bedrijfsgebouw van 1.000 m² gehanteerd waarin 700 m² bedrijfshal is opgenomen en 300 m² kantoor.

Individuele elektrische warmtepomp met gesloten bodemcollector

In dit individuele concept wordt het kantoor verwarmd en gekoeld een individuele elektrische warmtepomp met een gesloten bodemcollector als bron waar warmte en koude aan onttrokken wordt. De bedrijfshal wordt verwarmd doormiddel van een directe luchtverwarming. Met enkel de toepassing van deze warmtepomp wordt de CO₂ neutraal ambitie voor Badhoevedorp niet behaald. Binnen het concept zijn aanvullende maatregelen nodig. Om de doelstelling te bereiken zijn de volgende 'bouwstenen' gehanteerd in dit concept;

Bouwstenen CO₂ neutraal concept

Rc-waarde dichte delen:	3,5 m²K/W
Beglazing:	HR⁺⁺ glas
Warmte opwekking	Elektrische warmtepomp met gesloten bodemcollector
Koude opwekking	Bodemkoeling
Warmte & Koude afgifte	vloer- en/of wandverwarming
Ventilatiesysteem	Gebalanceerde ventilatie met warmte terug winning (80%)
Ventilatievoud	2 voudig
Warmt tapwater	Elektrische boiler tpv pantry
Geïnstalleerd vermogen verlichting	8W/m²
Schakeling verlichting	Veeg + Daglichtschakeling

Met de gehanteerde duurzame maatregelen c.q. bouwstenen wordt nog geen CO₂ neutrale bedrijfshal gerealiseerd. Om de CO₂ neutraal ambitie te behalen zijn in totaliteit de volgende aanvullende de hoeveelheden PV-panelen nodig;

	Kantoor	Hal	Totaal
Benodigd aantal m ² voor CO ₂ neutraal <u>excl.</u> Apparatuur	184 m ²	274 m ²	458 m ²
Benodigd aantal m ² voor CO ₂ neutraal <u>incl.</u> Apparatuur	423 m ²	274 m ²	697 m ²

Met dit concept is het mogelijk om CO₂ neutraal te worden inclusief en exclusief het energieverbruik voor gebruikers gebonden apparatuur, het dakoppervlak van de bedrijfsgebouw (1.000m²) is toereikend voor het benodigde aantal PV-panelen.

Traditioneel gasconcept met compressiekoeling

In dit individuele concept wordt het kantoor verwarmd door een HR-ketel en gekoeld door een traditionele compressie koelmachine. De bedrijfshal wordt verwarmd doormiddel van een directe luchtverwarming. Met dit traditionele concept wordt de CO₂ neutraal ambitie voor Badhoevedorp niet behaald. Binnen het concept zijn aanvullende maatregelen nodig. Om de doelstelling te bereiken zijn de volgende 'bouwstenen' gehanteerd in dit concept;

Bouwstenen CO₂ neutraal concept

Rc-waarde dichte delen:	3,5 m²K/W
Beglazing:	HR⁺⁺ glas
Warmte opwekking	HR-ketel
Koude opwekking	Compressiekoelmachine
Warmte & Koude afgifte	vloer- en/of wandverwarming
Ventilatiesysteem	Gebalanceerde ventilatie met warmte terug winning (80%)
Ventilatievoud	4 voudig
Warmt tapwater	Elektrische boiler tpv pantry
Geïnstalleerd vermogen verlichting	8W/m²
Schakeling verlichting	Veeg + Daglichtschakeling

Met de gehanteerde duurzame maatregelen c.q. bouwstenen wordt nog geen CO₂ neutrale bedrijfshal gerealiseerd. Om de CO₂ neutraal ambitie te behalen zijn in totaliteit de volgende aanvullende de hoeveelheden PV-panelen nodig;

	Kantoor	Hal	Totaal
Benodigd aantal m ² voor CO ₂ neutraal <u>excl.</u> Apparatuur	286 m ²	251 m ²	537 m²
Benodigd aantal m ² voor CO ₂ neutraal <u>incl.</u> Apparatuur	524 m ²	251 m ²	775 m²

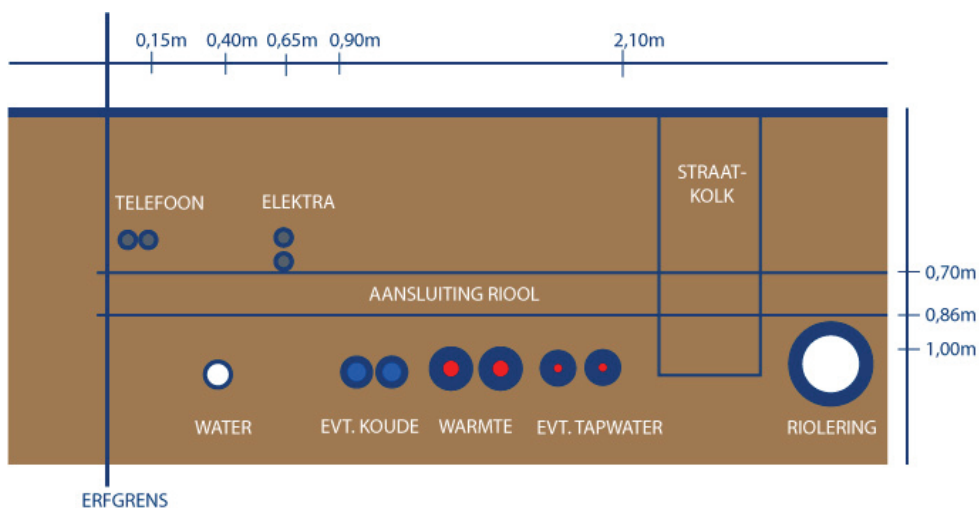
Met dit traditionele energieconcept is het mogelijk om CO₂ neutraal te worden inclusief en exclusief het energieverbruik voor gebruikers gebonden apparatuur, het dakoppervlak van de bedrijfsgebouw (1.000m²) is toereikend voor het benodigde aantal PV-panelen.

7. BEHEERASPECTEN COLLECTIEVE ENERGIECONCEPTEN

7.1 Ruimtelijke consequenties van collectieve systemen

Bij een collectieve duurzame energievoorziening dient in het plangebied ruimte voor een opwekcentrale gereserveerd te worden. Collectieve warmtepompen kunnen ook voor kleinere clusters van enkele tientallen woningen gerealiseerd worden, in dit geval is er per cluster een klein energiegebouw benodigd. De afmetingen van een dergelijk gebouw zijn vergelijkbaar met een garagebox. Bij appartementen of utiliteitsgebouwen kan een duurzame energievoorziening ook in de techniekruimte of de parkeerkelder worden geplaatst. Voor grote opwekkers zoals een geothermische installatie of een grote WKK zijn aparte energiegebouwen nodig.

Daarnaast zullen warmwater leidingen aangelegd worden om de warmte van het centrale energiegebouw naar de gebruikers te distribueren. Bij de aanleg van warmtenetten dient rekening te worden gehouden met bredere straatprofielen dan gebruikelijk. Voor een energiesysteem met leidingen voor drinkwater, warmte, koude en warm tapwater zal de nodige profielbreedte circa 2,10m bedragen. Dit heeft voornamelijk te maken met het feit dat er minimale afstanden tussen drinkwaterleiding en warmteleiding in acht moeten worden genomen.



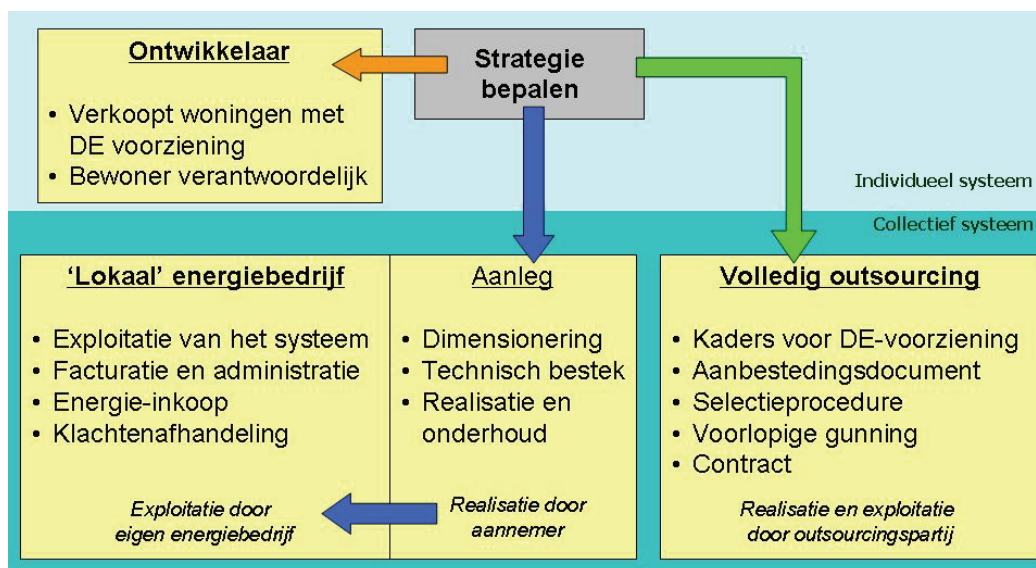
Afb: dwarsprofiel van een weg met warmte- en koudenet. Het is belangrijk dat er voldoende afstand is tussen de drinkwaterleiding en de warmteleiding

7.2 Beheeraspecten

De realisatie van een bepaalde energieambitie kan bij een locatieontwikkeling op verschillende manieren worden ingevuld. Op hoofdlijnen zijn er drie mogelijke realisatiestrategieën voor een duurzame energievoorziening;

1. De ambitie wordt door de ontwikkelende partij gerealiseerd, die zelf bepaalt hoe de ambitie via een individuele energievoorziening ingevuld zal worden.
2. Een tweede optie is het oprichten van een lokaal, risicodragend energiebedrijf, teneinde meer zeggenschap en invloedsmogelijkheden bij de exploitatie van een collectieve duurzame energievoorziening te borgen.
3. Een derde optie is dat een risicodragende marktpartij de aanleg en beheer in het kader van volledige outsourcing voor haar rekening neemt. Het risico, maar ook de winst, komt bij deze marktpartij te liggen in ruil voor een volledige ontzorging van de eindverbruikers.

Het schema hieronder geeft de drie mogelijke strategieën visueel weer.



Afb: Drie verschillende strategieën om een energieambitie te realiseren: bij de ontwikkelaar neerleggen, outsourcen of in eigen beheer realiseren

Bij een individuele gebouw gebonden energievoorziening (strategie 1) zal de duurzame energievoorziening onderdeel uitmaken van de woning. De eigenaar van het gebouw is vervolgens verantwoordelijk voor reparaties, onderhoud en vervanging. In geval van aanleg van een collectieve energievoorziening kunnen de betrokkenen ervoor kiezen om een bepaalde mate van zeggenschap en daarmee een risicodragende functie te ambiëren (strategie 2), dan wel ervoor te kiezen volledig ontzorgt te zijn en geen zeggenschap te willen hebben (strategie 3). Onderstaand worden deze beheeropties 2 en 3 bij collectieve energievoorzieningen kort toegelicht.

Lokaal energiebedrijf (LEB): zeggenschap én eigen risico

Een energievoorziening in eigen beheer brengt meer risico met zich mee dan outsourcing. Het LEB is immers verantwoordelijk voor aanleg en exploitatie van de voorziening. Aan de andere kant biedt eigen beheer ook de mogelijkheid om zeggenschap over de technische en financiële aspecten te verkrijgen. Bij deze strategie zal goed gekeken moeten worden naar de verschillende taken die een lokaal energiebedrijf op zich dient te nemen. Waar nodig en waar zinvol kan externe kennis ingehuurd worden, zoals voor het engineeren, aanleggen en onderhouden van het systeem. Er moet dus goed nagedacht worden over wat de nieuwe juridische entiteit zelf kan en wil regelen en waarvoor externe kennis nodig is. De juridische opzet van een LEB en de verschillende taken vragen om een extra inspanning van de betrokken partijen, maar bieden ook de mogelijkheid om een actief sturende rol in te nemen. Ook bestaat de mogelijkheid om andere partijen (lokale bedrijven, overheid, bewoners) als investerende en risicodragende partner aan het lokale energiebedrijf te binden.



Een succesvol lokaal energieproject is in 2012 in Meppel van start gegaan. Hier werd het nieuwe energiebedrijf MeppelEnergie opgericht met als doel om in de komende jaren duurzame energie aan 3.400 woningen van de

ontwikkelingslocatie Nieuwveense Landen te leveren. De bouw van de eerste fase met 440 woningen start in 2012. Als succesfactoren wordt door de initiatiefnemers onder andere genoemd:

- benutten van lokale kansen en initiatieven
- betrokken bestuurders en een actief ambtelijk apparaat
- blijvende aandacht voor het voordeel voor de bewoners
- kiezen voor een modulair energiesysteem met per fase een eigen business case
- een helder besluittraject in kleine stapjes waarbij permanente aandacht is voor draagvlak



Een ander initiatief is ThermoBello in Culemborg. Dit is een wijkenergiebedrijf dat in eigendom is van bewoners van de wijk. De installaties voor de productie van warmte en het warmtenetwerk was eigendom van het drinkwaterbedrijf Vitens. Vitens heeft in 2006 besloten zich te concentreren op haar kerntaak – de winning en levering van drinkwater - en alle niet-kerntaken af te stoten. Na het besluit van Vitens om het warmtenet af te stoten werd het allereerst aangeboden aan de gemeente Culemborg. Deze zag af van overname aangezien exploitatie van energievoorzieningen niet strookt met de doelstellingen van de gemeente. Daarna werd de bewonersorganisatie benaderd, met de vraag of zij interesse hadden om de installaties voor de productie van warmte en het leidingnetwerk ten behoeve van distributie van warmte van Vitens over te nemen. Hiervoor is Thermobello in 2009 opgericht. De organisatie heeft dus geen risicodragende voorinvestering in de aanleg gedaan, zoals dat in Meppel het geval is, maar zij heeft een bestaand energiesysteem overgenomen.

Outsourcing: volledige ontzorging zonder zeggenschap

Een veelvuldig toegepaste vorm is de realisatie en de exploitatie van de energievoorziening onderbrengen bij één energiebedrijf op basis van 'outsourcing'. Dit betekent dat één bedrijf verantwoordelijk is voor zowel de aanleg als het beheer gedurende een langere periode (vaak 30 jaar), waarbij duurzame energie, in de vorm van warmte en koude aan de afnemers wordt geleverd en afgerekend. Alle technische en financiële risico's worden volledig bij deze partij neergelegd. Zij zal de aansluitkosten bij de eigenaar in rekening brengen en de jaarlijkse kosten voor vastrecht en verbruik bij de gebruiker/bewoner factureren. De wijze van indexeren van de jaarkosten wordt in het exploitatiecontract vastgelegd, zodat bewoners niet voor negatieve verrassingen komen te staan. Het voordeel is dat de ontwikkelaar, de eigenaar en de gebruiker/bewoner dus geen omkijken hebben naar dimensionering, aanleg en exploitatie van de collectieve energievoorziening. Bij een exploitatiecontract voor een lange periode van meestal 30 jaar is de energiepartij volledig verantwoordelijk voor het goed functioneren van de voorziening. Energiebedrijven hebben echter een winstoogmerk en zullen eventuele risico's en een interne rentevoet meenemen in hun exploitatieberekening. Het afkopen van risico's kost uiteraard geld! Outsourcing betekent ook dat de energiepartij geborgd wil zien dat elke woning binnen het plangebied op deze energievoorziening aangesloten wordt. Hiervoor wordt met de ontwikkelende partijen en de gemeente een aansluitverplichting vastgelegd.

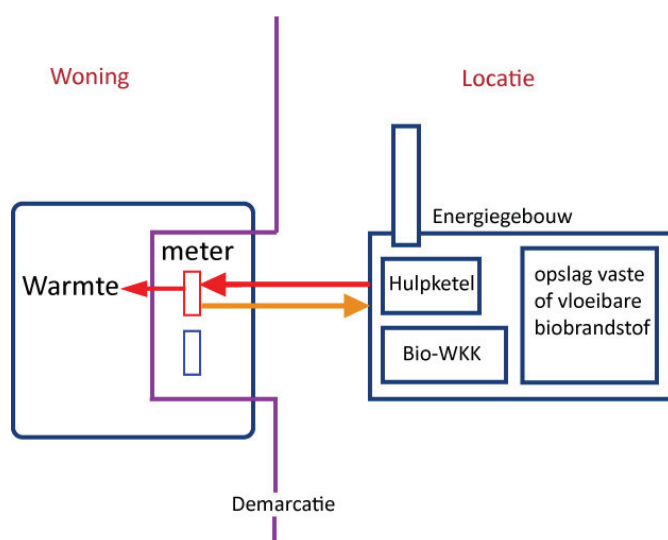
De verschillen tussen deze twee beheervormen kunnen als volgt worden samengevat.

	Outsourcen	LEB
Tijdspanne voortraject	Circa 6-9 maanden (aanbestedingstraject)	Minimaal 2 jaar (oprichten juridische entiteit met partners)
Complexiteit	Beperkt, aandacht voor contract	Ja, i.v.m. nieuwe organisatie
Betrokken partijen	Ontwikkelaar, gemeente en energie-exploitant. Afspraken doorleggen naar eigenaren	Ontwikkelaar, gemeente en strategische LEB-partners. Afspraken doorleggen naar eigenaren
Ontzorging bewoners	Ja	Ja
Zeggenschap bewoners / lokale partijen	Nee	Ja
Financieel risico en winst voor lokale partijen	Nee	Ja
Borging milieuambitie	Ja	Ja
Borging voordeel bewoners	Niet-meer-dan-anders beginsel en vastgelegde indexering in exploitatiecontract	Warmtetarieven kunnen tijdens exploitatie worden aangepast om voordeel te borgen
Rol voor lokale en regionale partijen	Nee	Ja

Een energievoorziening in eigen beheer brengt meer risico met zich mee dan bij outsourcing. Het technische en financiële risico bij outsourcing ligt volledig bij de aanbiedende energiepartij, die hiervoor echter ook het bijbehorende kostenplaatje presenteert. Met de outsourcingpartij worden alle afspraken “waterdicht” in een outsourcingcontract vastgelegd. Het in eigen beheer houden van een energievoorziening biedt de mogelijkheid om zeggenschap over aspecten zoals techniek, kosten en doorontwikkeling van het systeem te hebben. Daarmee blijft echter ook het risico binnen de beheerorganisatie. Zeggenschap versus risico, hierover zal per locatie een afgewogen beslissing moeten worden genomen.

8. KOSTENSTRUCTUUR EN RISICO'S

Bij een collectief duurzaam energiesysteem investeert een partij, vaak een energiebedrijf, in het engineren en in de aanleg van een duurzame voorziening voor de opwekking en distributie van energie. Deze energiepartij blijft eigenaar van het systeem en brengt kosten in rekening bij de afnemers van de energie.

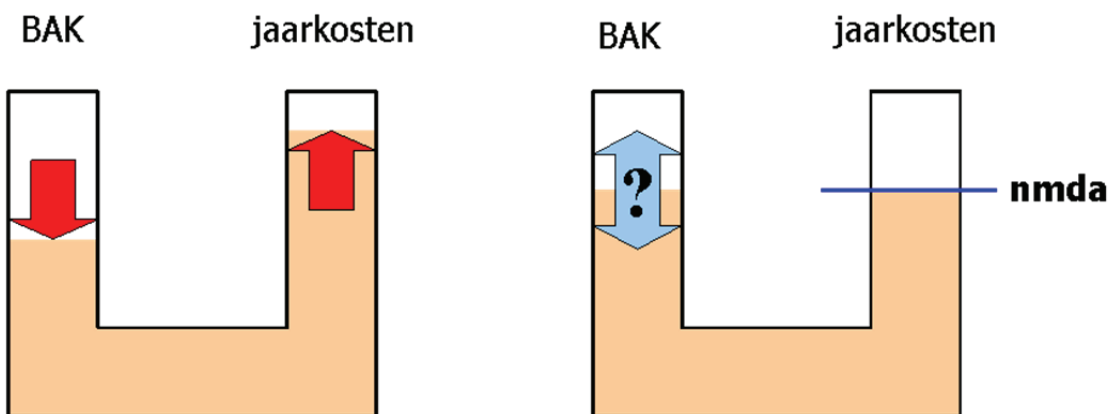


Afb: demarcatiegrens tussen het collectieve deel van een energievoorziening en het individuele deel. De exploitant is verantwoordelijk voor onderhoud van het collectieve deel en de levering conform de overeengekomen leveringsvoorwaarden

Anders dan bij elektriciteit en gas zijn aansluitbijdragen en tarieven voor een warmtevoorziening (nog) niet gereguleerd. Per locatie zal een aanbieder van een duurzame energievoorziening een eigen exploitatieplan maken en zijn aanbieding hierop baseren. Het is gebruikelijk om de kostenstructuur voor een duurzame energievoorziening vergelijkbaar te maken met de aardgassituatie. Dit heet een 'Niet-meer-dan-anders'-beginsel (NMDA). Het NMDA brengt zowel de kosten van de referentiesituatie (aardgassituatie), als ook de kosten van de duurzame energiesituatie in beeld. Er zijn daarbij voor de duurzame situatie drie kostencomponenten te onderscheiden:

- de eenmalige bijdrage aansluitkosten (BAK) per aansluiting,
- de jaarlijkse vaste kosten voor de gebruikers (vastrecht),
- de jaarlijkse flexibele kosten voor de gebruikers (warmtetarieven).

Door middel van zowel de BAK als de inkomsten uit de energieverkoop moet de investering in aanleg en onderhoud van het systeem terugverdiend worden. Een hoge BAK (veel inkomsten bij aanvang van de aanleg van het systeem) resulteert in een lagere verbruiksprijs voor de gebruikers. Andersom resulteert een lage BAK in hoge energiekosten. Dit principe kan vergeleken worden met het principe van de communicerende vaten. Bij aanbestedingen van duurzame energievoorzieningen wordt door de aanbestedende partij vaak ervoor gekozen om de jaarkosten voor de verbruiker vast te leggen en op basis van de BAK de opdracht te gunnen.



Afb: de eenmalige bijdrage aansluitkosten (BAK) en de jaarkosten zijn communicerende vaten van een sluitende exploitatieberekening als basis van een businessplan. Het niet-meer-dan-anders (nmda)beginsel borgt dat bewoners geen hogere jaarkosten betalen dan in de referentiesituatie.

Bijdrage aansluitkosten

De BAK wordt eenmalig per aansluiting in rekening gebracht. De hoogte van deze BAK in de warmtesituatie blijkt in de praktijk sterk afhankelijk van:

- de bebouwingsdichtheid en daarmee de leidinglengte,
- het bouwprogramma (het aantal woningen en typen woningen),
- de fasering en de vollooptijd van het projectgebied,
- de risico-inschattingen van exploitanten.

De risicodragende exploitant van de duurzame energievoorziening zal mogelijke risico's zoals vertraging van de locatieontwikkeling verdisconteren in de BAK. De vraag bij vele ontwikkelingen is echter of daardoor een duurzaam energieconcept financieel haalbaar blijft.

Jaarkosten

De jaarkosten worden bepaald door het vastrecht (vast bedrag) en de energietarieven (flexibel bedrag). In veel gebieden met warmtelevering wordt het tarief gehanteerd zoals dat door EnergieNed (koepelorganisatie van de energiebedrijven) wordt geadviseerd. Toch is er vaak discussie over de jaarkosten die energiebedrijven in rekening brengen.

Eigenaren van woningen die op stadsverwarming aangesloten worden, zijn afhankelijk van één aanbieder, de exploitant van het systeem. Omdat er door gebrek aan concurrentie in de stadsverwarming geen eerlijke marktwerking kan zijn, komt er een warmtewet. Al sinds jaren is deze warmtewet in voorbereiding met als doel de consumenten tegen te hoge tarieven van leveranciers te beschermen. Recent is de aangepaste Warmtewet openbaar gemaakt. Dit heeft gevolgen voor de prijsregulering en administratieve verplichtingen ten aanzien van de levering van warmte vanaf 1 januari 2013. Indien een bedrijf een warmtenet exploiteert, zal de Warmtewet van toepassing zijn. Dit betekent dat onder meer aan een aantal administratieve eisen en verplichtingen moet worden voldaan om transparantie van de tariefstructuren en de kostenopbouw te borgen. Hieronder vallen onder andere:

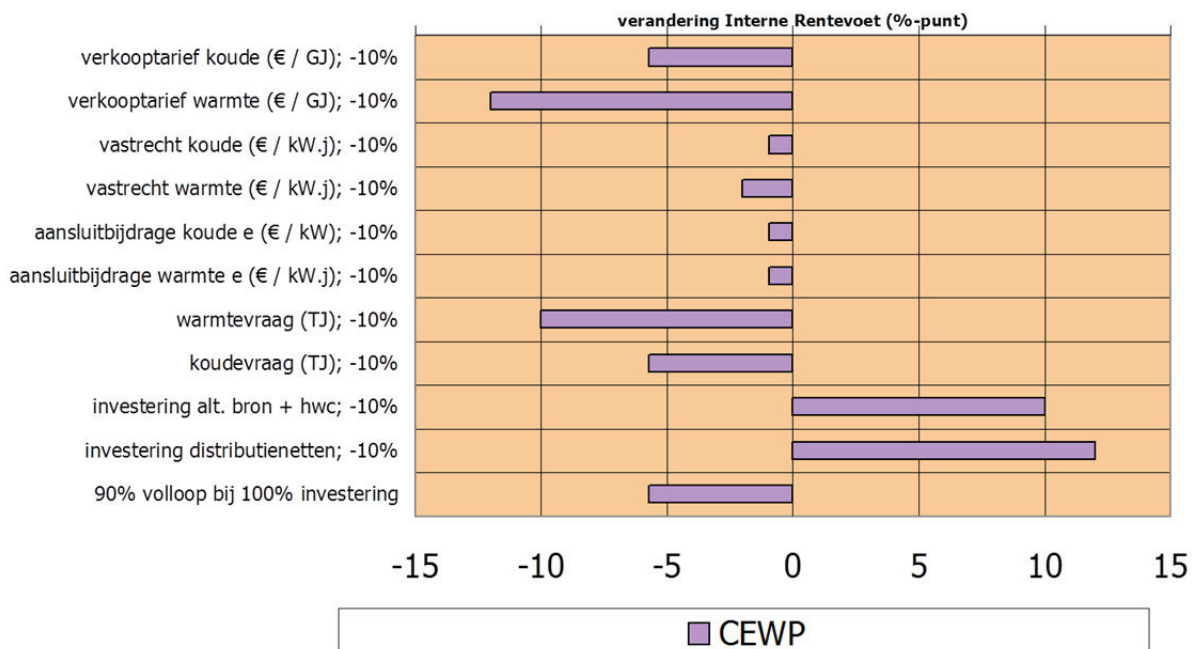
- het voeren van een boekhouding die een duidelijk inzicht geeft in de integrale kosten en opbrengsten die verband houden met de levering van warmte,
- het handhaven van een prijsplafond ("Niet Meer Dan Anders" principe) voor de prijsstelling van warmte,
- het opstellen van Warmtewet conforme leveringsovereenkomsten met alle afnemers van de geleverde warmte.

Voor veel nieuwbouwlocaties wordt een specifiek kostenkader opgesteld, waarmee op basis van de mix aan woningen en de energieambities wordt vastgesteld welke hoogte van de jaarlijkse energiekosten op basis van een conventionele energievoorziening (aardgas aansluiting met CV-ketel) aanvaardbaar is. Wanneer in het kader van een aanbesteding een selectie voor een exploitant gaat plaatsvinden, wordt het kostenkader gebruikt om de aangeboden tarieven te toetsen; daarna kan het als controle-instrument tijdens de exploitatiefase blijven dienen.

Gevoeligheidsanalyse van collectieve warmtelevering

Een partij die in een collectieve duurzame energievoorziening investeert zal dit besluit op basis van een risicoanalyse nemen. De resultaten zullen invloed hebben op de risicotoeslagen in de aanbieding en daarmee op de financiële haalbaarheid van het systeem.

Om enig inzicht in de effecten van deze invloedfactoren te krijgen, is een gevoeligheidsanalyse voor de energievoorziening zinvol. In een dergelijke gevoeligheidsanalyse zijn de kosteneffecten van wijzigingen in de uitgangspunten bekeken. Onderzocht is hoe de exploitatie van een collectieve duurzame energievoorziening verandert bij een wijziging van verschillende uitgangspunten met 10%. Deze rendabiliteit kan worden weergegeven in de interne rentevoet, een maat voor het financieel rendement op de investering in een energiesysteem. Uit de gevoeligheidsanalyse komt naar voren welke uitgangspunten van meer of minder invloed zijn op een exploitabele energievoorziening. Hieronder worden de meest opvallende gevoeligheden besproken:



Afb: Gevoeligheidsanalyse: het effect van de verlaging van uitgangspunten met 10% op de rendabiliteit van een collectieve duurzame energievoorziening

Verkoop warmte

Een lager verkooptarief van de warmte of een lagere warmtevraag dragen negatief bij aan de interne rentevoet van de exploitant.

Het warmtetarief is een factor die vooraf wordt bepaald door de exploitant, op basis van o.a. het vooraf gestelde kostenkader (maximaal aan afnemers te verrekenen kosten). In het contract met de exploitant wordt een jaarlijkse indexatie van het warmtetarief vastgelegd.

De warmtevraag is onder andere afhankelijk van de aantallen en typen gebouwen en het EPC-niveau. Een hogere warmteverkoop dan vooraf geschat, leidt tot meer inkomsten uit de levering van warmte en daarmee tot een betere exploitatie. Het is in dit kader belangrijk te bedenken dat een extra EPC-eis kan leiden tot hogere investeringen bij de ontwikkelaar (in EPC-maatregelen) en bovendien tot een slechtere exploitatie van de voorziening (omdat de warmtevraag afneemt). Met andere woorden: hoe hoger de EPC-eisen, hoe meer druk op de exploitatie van een collectieve duurzame energievoorziening.

Investeringskosten in collectieve installaties en distributienetten

Hogere investeringskosten in de collectieve installatie dan vooraf begroot zullen leiden tot een lagere interne rentevoet. Hierdoor zal een hogere aansluitbijdrage of hogere warmtetarieven nodig zijn voor een gelijkblijvend financieel rendement. Omgekeerd geldt ook, dat bij kostenverlaging, bijvoorbeeld door kostenoptimalisatie binnen het project, of door een compacter en daarmee kostenefficiënter warmtenet, de kosten voor de eindverbruiker lager kunnen worden.

De investering in de collectieve installaties hangt ook samen met het investeringsmoment. Wanneer in het begin met tijdelijke installaties kan worden gewerkt en de duurzame installatie pas tijdens de bouwperiode wordt geïnvesteerd, ziet de exploitatie er anders uit dan wanneer de volledige investering al voor de eerste

oplevering wordt gedaan en in de eerste jaren van de ontwikkeling relatief weinig warmte geleverd hoeft te worden.

Voor de investering in en exploitatie van duurzame energievoorzieningen en distributienetten zijn daarmee naast de energetische uitgangspunten (warmtevraag) ook de verkaveling (distributienet) en de fasering (levering) van belang.

9. CONCLUSIES

Aan de hand van de beschreven energiesystemen en op basis van de specifieke situatie in Badhoevedorp kunnen een aantal algemene conclusies worden getrokken:

- Op alle drie de schaalniveaus (gemeenteniveau, locatieniveau, gebouwniveau) zijn technische mogelijkheden om de beoogde ambitie te realiseren. Bij sommige technieken, bijvoorbeeld bij een traditioneel gasconcept op gebouwniveau, is echter een onrealistisch groot dakoppervlak vereist om de CO₂ uitstoot met PV panelen te compenseren. De uiteindelijke keuze zal naast de technische beschouwing ook gebaseerd moeten worden op een afweging van factoren zoals het bouwtempo en de fasering van de ontwikkelingslocaties.
- Los van de verschillende technische invullingen is er een principiële verschil tussen het realiseren van een collectieve energievoorziening op locatieniveau en een individuele oplossing op gebouwniveau. De gemeente zal een principiële keuze moeten maken op welke manier de energieambitie ingevuld zal worden. Als er voor collectiviteit gekozen wordt heeft dit consequenties op organisatorisch en juridisch gebied, zie de volgende twee hoofdstukken.
- De sluitpost om de gestelde ambitie te bereiken is de verduurzaming van de elektriciteitsvraag. Dit kan niet worden gerealiseerd d.m.v. windturbines buiten de ontwikkelingslocatie (zoeklocatie) omdat deze locatie ca. 15 km verwijderd is van het centrum van Badhoevedorp waar een afstand van maximaal 10 km is toegestaan. Het kan wel worden gerealiseerd d.m.v. zonnecellen binnen de ontwikkelingslocaties (daken).
- Bij de verkaveling moet rekening worden gehouden met een zongerichte structuur.
- CO₂ neutraliteit inclusief de gebruikers gebonden apparatuur is bij vrijwel alle concepten niet realiseerbaar omdat er niet voldoende nuttig dakoppervlak beschikbaar is. Voor CO₂ compensatie van alleen de gebouw gebonden energiestromen zijn wel een aantal individuele en collectieve concepten mogelijk.
- Concepten die hoogwaardige warmte van boven de 60 graden leveren (Geothermie, wkk, restwarmte), kunnen de ruimteverwarming én tapwatervraag bedienen, dit in verband met de legionella problematiek. Het leveren van warmte voor de ruimteverwarming en warm tapwater vergroot de warmte afzet en daarmee de economische haalbaarheid. Op dergelijke hoge temperatuursystemen kunnen eventueel ook bestaande wijken met traditionele radiatorverwarming worden aangesloten.
- Laagwaardige warmte systemen i.c.m een warmtepomp kunnen koeling als extra comfort voor woningen leveren, dit is niet van toepassing bij de optie Riothermie. Legionellavrij warm tapwater moet dan echter op een ander manier ter beschikking worden gesteld. Ook hiervoor zijn echter technische oplossingen bekend.

10. INDICATIEVE RISICOAFWEGING

Naast deze algemene conclusies en op basis van ervaringen bij vergelijkbare projecten is een indicatieve risicoafweging noodzakelijk. We plaatsen hier enkele kanttekeningen zonder dat wij aan de financiële haikbaarheid van de verschillende systemen gerekend hebben.

- Een exploitant van een collectieve energievoorziening investeert alleen als er een realistisch rendement verwacht mag worden. In de huidige situatie met een stagnerende bouwproductie en langere doorlooptijden van locatieontwikkelingen zijn investeerders niet zonder meer bereid om risicodragend te investeren. Zij leggen het risico bij de gemeente als aanbestedende dienst neer of trekken zich helemaal terug uit deze energieconcepten. Hoe hoger het schaalniveau (hoe groter de collectieve energievoorziening), hoe hoger het risico i.v.m. de grote voorinvesteringen en de daarbij behorende business cases en exploitatiemodellen.
- Daarnaast is de verwachting dat bij een aangescherpte EPC naar 0,4 en later naar 0,0 ook de verplichte minimale isolatiewaarde hoger zal worden. Wanneer deze isolatiewaarden verhoogd worden zal de warmtevraag afnemen. Consequentie hiervan is dat de rentabiliteit van collectieve infrastructuur, met hun dure warmtenetten en transportleidingen, onder druk komt te staan en deze systemen vaak niet meer rendabel te exploiteren zijn.
- De nabijheid van Schiphol biedt in principe een kans voor het gebruik van de al daar aanwezige (duurzame) restwarmte. Onduidelijk is of Schiphol geïnteresseerd is in levering van restwarmte. Het is om die reden aan te bevelen om een gesprek aan te gaan met deze partij om een eventuele restwarmtelevering bespreekbaar te maken. Maar ook hiervoor geldt dat een grote voorinvestering in een warmtetransportleiding nodig is en dat onzekerheden met betrekking tot het bouwtempo en de fasering een enorm economisch risico betekenen. In de praktijk zijn deelnemende partijen vaak niet bereid om deze risico's te dragen en proberen de verantwoordelijkheid (en dus het risico) bij de gemeente neer te leggen.
- Aan de andere kant zien wij steeds vaker dat bij locatieontwikkelingen energieambities op gebouwniveau gerealiseerd worden. Vertraging in de bouwproductie, een aangepaste fasering of zelfs de herbestemming van een locatie kunnen energieconcepten op gebouwniveau worden aangepast.
- Dit overwegende is de maximale flexibiliteit bij minimaal risico bij het realiseren van gebouw gebonden energieconcepten geborgd. Gezien de huidige marktomstandigheden en gezien de onzekere planning van locatieontwikkelingen is aan te raden om in eerste instantie te focussen op individuele invulling van de gestelde energieambitie.

11. VERVOLGSTAPPEN

In deze strategische energievisie zijn mogelijke technieken en concepten beschreven en beoordeeld waarmee de gemeente Badhoevedorp haar ambitie op energiegebied kan realiseren. Het is duidelijk geworden dat er aanknopingspunten voor een duurzame locatieontwikkeling zijn, maar dat een zorgvuldige afweging van risico's en belangen de basis vormt van definitieve besluiten. Deze energievisie geeft een eerste aanzet voor de verdere uitwerking van kansrijke opties en voor de verdere besluitvorming.

Op individueel gebouwniveau zouden een aantal combinaties van isolatietechnische en installatietechnische concepten verder gedetailleerd en begroot kunnen worden:

- Op basis van gemiddeld gebruik kan dan voor deze concepten het investeringsbedrag, de energiereductie en de terugverdientijd worden berekend.

- De gemeente zou ook kunnen beslissen om geen traditionele fijnmazig aardgas infrastructuur aan te leggen. In dit geval zouden bouwers en ontwikkelaars geïnformeerd moeten worden over de verschillende mogelijkheden op gebouwniveau.

Als er gekozen wordt voor een collectief duurzaam energiesysteem zijn een aantal haalbaarheidsvraagstukken belangrijk:

- Onderzoeken van de technische haalbaarheid van de energieconcepten. Vooral de volgende aspecten zullen verder uitgediept en onderzocht moeten worden:
 - Hoe is de bodemgesteldheid op de concrete ontwikkelingslocaties in verband met de aanleg van WKO systemen.
 - Over welke afstand zou de restwarmte van Schiphol getransporteerd moeten worden en is de hoeveelheid restwarmte voldoende om aan de warmtevraag van de ontwikkelingslocaties te voldoen?
 - Een bouwsteen van het Nieuwe Sanitatie concept is een vergistingsinstallatie. Is er een mogelijkheid om op een van de ontwikkelingslocaties van Badhoevedorp een vergister te realiseren waardoor er een compact vacuümbuis systeem aangelegd kan worden.
- Onderzoek naar de economische haalbaarheid van de verschillende concepten. Voor de realisatie van grootschalige collectieve energieconcepten is de economische haalbaarheid vaak een bottleneck. Door vroegtijdig met potentiële samenwerkingspartners rond de tafel te gaan kunnen de kosten en de risico's bespreekbaar gemaakt worden en kan naar een sluitende business case toe gewerkt worden. Deze partners kunnen zijn:
 - Energiebedrijven met ervaring op het gebied van aanleg en exploitatie van collectieve duurzame energievoorzieningen
 - Projectontwikkelaars die een grondpositie hebben
- Onderzoek naar de organisatorische en juridische haalbaarheid van een geformaliseerde samenwerking met externe partijen.
 - Bij het outsourcen dienen bindende afspraken met de exploitant gemaakt te worden. De verbintenis met deze exploitant wordt immers voor een lange periode aangegaan.
 - Bij het oprichten van een Lokaal Energiebedrijf zal een juridische entiteit opgericht moeten worden die voor de exploitatie van het systeem zorgt. In dit kader dient ook het aandeelhouderschap en daarmee de zeggenschap geregeld te worden

Actualisatie 2013 Verkeersstructuurplan Badhoevedorp



Een actualisatie van het Verkeersstructuurplan Badhoevedorp, vastgesteld in 2008

Februari 2013
Gemeente Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

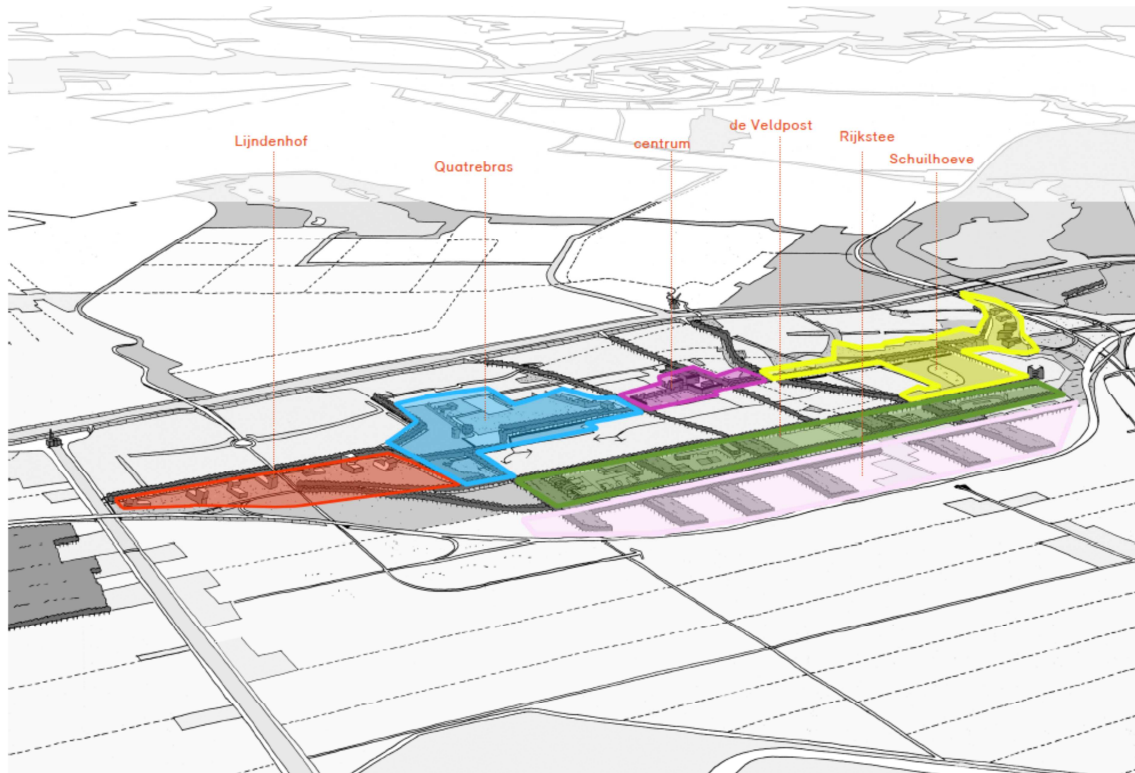
1.	INLEIDING	3
2.	CONTEXT.....	4
3.	ONTSLUITINGSPRINCIPE	5
4.	WEGENSTRUCTUUR VOOR DE AUTO	8
5.	FIETSSTRUCTUUR	16
6.	STRUCTUUR OPENBAAR VERVOER.....	18
7.	ONTSLUITING CENTRUMGEBIED	19
8.	ONTSLUITING VOORZIENINGENGEBIED QUATREBRAS.....	19

1. Inleiding

In juni 2008 is, met het Masterplan Badhoevedorp, het Verkeersstructuurplan Badhoevedorp ("VSP") door de gemeenteraad vastgesteld. De plannen zijn gemaakt in samenhang met de omlegging van de snelweg A9. De A9 gaat nu nog dwars door het Badhoevedorp, maar wordt in een boog ten zuiden van het dorp gelegd. Naar verwachting zal de omgelegde A9 in 2017 worden opengesteld. Deze verplaatsing heeft grote gevolgen voor het dorp (Badhoevedorp wordt weer één) maar ook voor het onderliggende wegennet van provinciale en gemeentelijke wegen.

De in het dorp vrijkomende ruimte wanneer de snelweg daar verdwijnt, wordt opgevuld door de ontwikkelgebieden. Dit zijn woongebieden (Quatrebras en Schuilhoeve), een sportlocatie (De Veldpost), bedrijventerreinen (Lijndenhof en Schuilhoeve), een nieuw dorpshuis en het winkelcentrum van Badhoevedorp. De ontwikkeling in het zuidelijke deel van de "buik" van de omlegging (Rijkstee) is uitgesteld tot na 2040. Het Masterplan en het VSP worden op dit moment nader uitgewerkt in de verschillende ontwikkelgebieden.

De wegenstructuur zoals vastgelegd in het VSP geeft het eindbeeld voor Badhoevedorp. Pas na de omlegging van de A9, de invulling van de ontwikkellocaties en de afwaardering van de Schipholweg kan het wegennet als bedoeld functioneren. De Actualisatie 2013 Verkeersstructuurplan Badhoevedorp ("Actualisatie VSP") gaat in op de verschillen met het VSP en geeft de stappen weer die nodig zijn om met de voortgang van de ontwikkelingen te komen tot het eindbeeld van de verkeersstructuur. De Actualisatie VSP is besproken met de Begeleidingsgroep Mobiliteit en Bereikbaarheid Badhoevedorp en omgeving ("Begeleidingsgroep"). De actualisatie komt deels voort uit deze besprekingen. De principes zijn op de verschillende informatiebijeenkomsten aan de bewoners en belanghebbenden getoond.



Ontwikkelgebieden in vogelvlucht (Masterplan Badhoevedorp)

2. Context

Het VSP en Masterplan zijn leidend voor de ontwikkelingen in Badhoevedorp.

De Actualisatie VSP geeft de verschillende stappen weer, die nodig zijn om met de voortgang van de ontwikkelingen, te komen tot het eindbeeld van de verkeersstructuur.

De functie van de Schipholweg verandert in het VSP van een (provinciale) regionale verbindingsweg naar een (gemeentelijke) gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom. Het aantal aansluitingen en oversteken vanuit het dorp en de maximumsnelheid zijn hiervoor van doorslaggevend belang. Met de functie van de Schipholweg wordt het functioneren van de gehele wegenstructuur in Badhoevedorp bepaald.

In deze Actualisatie VSP is, mede op voorspraak van de Begeleidingsgroep, daarom een aparte verkeerstechnische analyse van de Schipholweg opgenomen. Deze analyse wordt geplaatst in het hoofdstuk "Wegenstructuur voor de auto", maar bevat ook uitspraken over fiets- en voetgangersverkeer en OV.

De analyse is een onderdeel van een integrale studie Schipholweg, gezet in het licht van het stedenbouwkundig uitgangspunt van het Masterplan Badhoevedorp (2008) en het Groenstructuurplan, waarover de gemeenteraad in 2013 besluit. Deze integrale studie wordt apart ter besluitvorming aangeboden.

De belangrijkste veranderingen ten opzichte van het VSP uit 2008:

- de oplossing van de problematiek rond de Sloterbrug wordt niet meer gezocht in het versimpelen van de VRI, zodat de Akerdijk éénrichting verkeer moet worden. Nu wordt ingezet op een nieuwe fiets/voetbrug langs de bestaande brug;
- in de Schipholweg komt ter hoogte van de aansluiting van de A9 een busafrit vanaf de A9 en een onderdoorgang in de weg, die op termijn slechts voor (H)OV en fiets toegankelijk is. Dit laatste komt in plaats van de zachte autoknip in de vorm van een "hoge hoed" om doorgaand verkeer te weren. Hiertoe is een wijziging van de Bestuursovereenkomst afgesloten;
- in de werkzaamheden van de omlegging A9 wordt een voorbereiding getroffen om later op eenvoudige wijze in het verlengde van de Pa Verkuijllaan over een extra onderdoorgang in de A9 te kunnen beschikken.
- de knip in de Lijnderdijk valt niet meer onder het VSP, maar komt aan bod in het bestemmingsplan Lijnden;
- de knip in de Tweeduizend EI komt te vervallen. Deze weg krijgt juist in de toekomst een belangrijker functie: als omgelegde N232;
- de bypass in de Raasdorperweg valt niet meer onder het VSP, maar komt aan bod in het bestemmingsplan Lijnden;
- in de Begeleidingsgroep is de wens aangegeven om een extra fiets/voetbrug over de Ringvaart niet in het verlengde van de Kamerlingh Onneslaan te leggen, maar aan de Nieuwemeerdijk ter hoogte van het Amsterdamse Bos. Daarmee verbetert de bereikbaarheid van het Amsterdamse Bos voor Badhoevedorpers (conform advies Rekenkamercommissie);
- in plaats van extra fietsstroken langs de Burgemeester Amersfoordtlaan, wordt ingezet op een parallelle fietsroute door de wijk, vanwege de beperkte ruimte op de weg;
- een extra noord-zuid fietsverbinding (niet voor brommers) van de Ringdijk, langs het Wandelbos en door Quatrebras, een kruising met de Schipholweg ter hoogte van de Amsterdamse Laan naar De Veldpost. In het VSP liep deze route langs de verlegde T106;
- een recreatieve fiets/wandelroute langs de Spaarnwoudertocht. Het tracé moet nog worden bepaald, maar sluit aan op de oversteken van de Schipholweg;

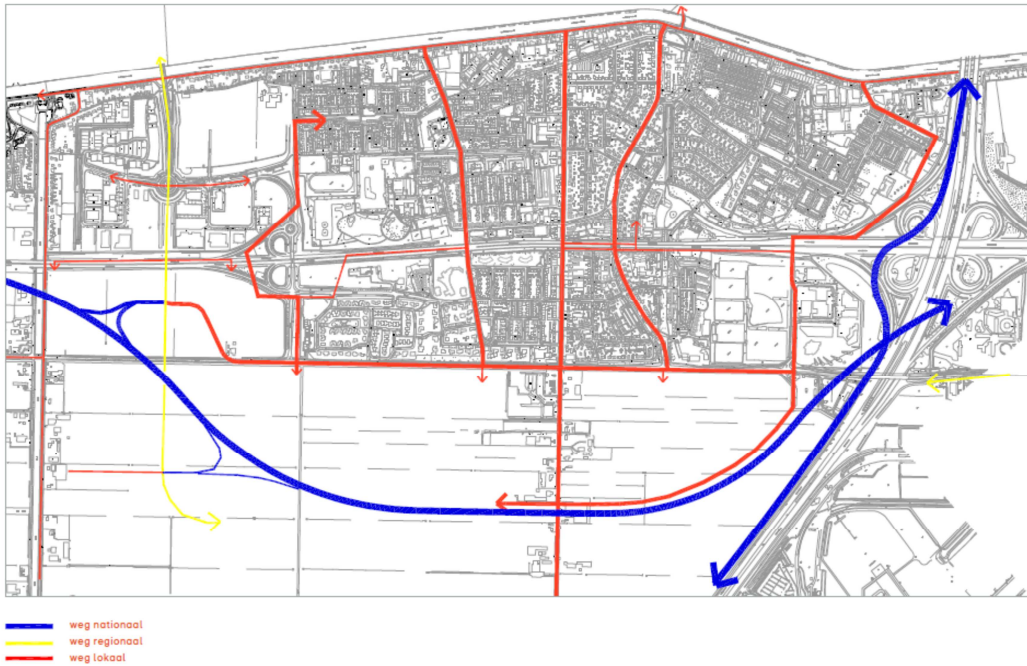
- de fietsroute vanuit het groene Lint en de Groene Zoom wordt verbonden met het nieuwe fietspad langs de golfbaan bij Nieuwemeerdijk via de vrijkomende ruimte onder de A4 en een nieuwe onderdoorgang in de lus van de knoop A4/A9;
- in het groene Lint is geen plaats voor een hoogwaardige, gestrekte busroute. De nieuwe HOV A9 gaat daarom via de Schipholweg. Het HOV A9 heeft één of twee haltes in Badhoevedorp;
- vanwege de komst van HOV A9 is er geen aanleiding meer voor extra haltevoorzieningen op de Oude Haagseweg;
- aan de Hugo de Grootstraat op Schiphol Noord komt een regionaal (H)OV overstapstation;
- de nieuwe Marechausseekazerne en het Justitieel Complex op Schiphol Noordwest krijgen een verbinding met een busdienst naar P40 en Schiphol Centrum. In de toekomst kan deze lijn mogelijk worden uitgebreid naar Amsterdam, al dan niet via Badhoevedorp.

Tenslotte is er meer zicht op de fasering van de ontwikkelingen in en rond Badhoevedorp. De Actualisatie VSP voorziet daarom in een gefaseerde planning van de realisatie van de nieuwe wegenstructuur. Deze is opgenomen in hoofdstuk 3, paragraaf "Analyse Schipholweg". De planning is gebaseerd op een globale inschatting; de definitieve planning is in de grondexploitatie Badhoevedorp Centrum opgenomen.

3. Ontsluitingsprincipe

De huidige A9 door het dorp blokkeert de vrije doorstroming van het verkeer. Wanneer de barrière van de A9 wegvalt, ontstaat de mogelijkheid de ontsluiting van het dorp te herzien. Met het VSP in 2008 is besloten dat de Schipholweg de functie van ontsluitingsweg van het dorp krijgt. In het eindbeeld van de gemeentelijk visie is de Schipholweg afgewaardeerd tot een ontsluitende laan met een maximum snelheid van 50 km/u en het beheer is overgegaan van de provincie naar de gemeente. Vanaf deze weg leiden een vijftal lanen het dorp in. Vanuit het westen zijn dat respectievelijk de (nieuwe) Amsterdamse Laan, de (doorgetrokken) Kamerlingh Onneslaan, de Sloterweg, de Pa Verkuijllaan en de nieuwe ontsluitingslaan van Schuilhoeve. Deze lanen kennen ook een maximumsnelheid van 50 km/u. Alle dwarse verbindingen en de overige wegen zijn in principe 30 km/u. Uitzondering zijn delen van de busroutes door het dorp.

In de huidige situatie heeft alleen de onderdoorgang in de Kamerlingh Onneslaan voldoende doorrijhoogte voor alle verkeer. Dat betekent dat een onevenredige hoeveelheid verkeer van en naar het dorp gebruik maakt van deze onderdoorgang en van de toeleidende wegen: de Robert Kochstraat en de Zeemanlaan. Deze wegen vormen daarom nu belangrijke dwarsverbindingen door het dorp.



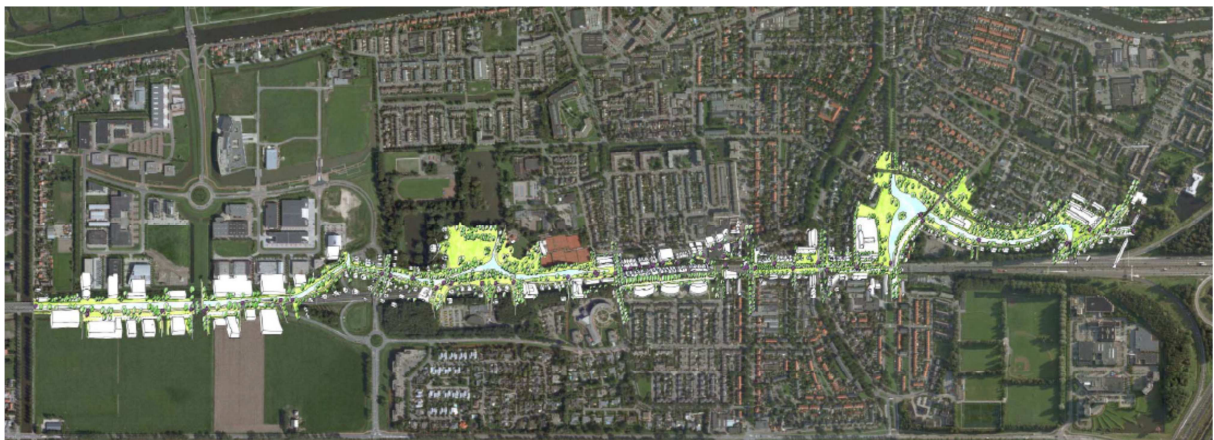
Ontsluitingsprincipe VSP 2008

Fiets.

Op de plaats waar zich de A9 nu nog door het dorp loopt, komt straks een belangrijk deel van de ontwikkelingen. In de vrijkomende strook wordt een aaneengesloten fiets- en voetverbinding aangelegd: het groene Lint.

Het groene Lint combineert deze langzaam verkeersverbinding met groen en water, zodat het nadrukkelijk ook een verbindende functie heeft tussen beide delen van het dorp. Met het groene Lint wordt het dorp aaneengesmeed. Alle fietsroutes door het dorp worden verbonden door het groene Lint. Het groene Lint is uitgewerkt in een apart document, in samenhang met het Groenstructuurplan Badhoevedorp en Lijnden.

Een tweede belangrijke fietsroute is die van Lijnden, via de Keizersweg en de Groene Zoom naar de gewenste nieuwe onderdoorgang in de knoop A4/A9. Bij de Groene Zoom komt deze route samen met het groene Lint.

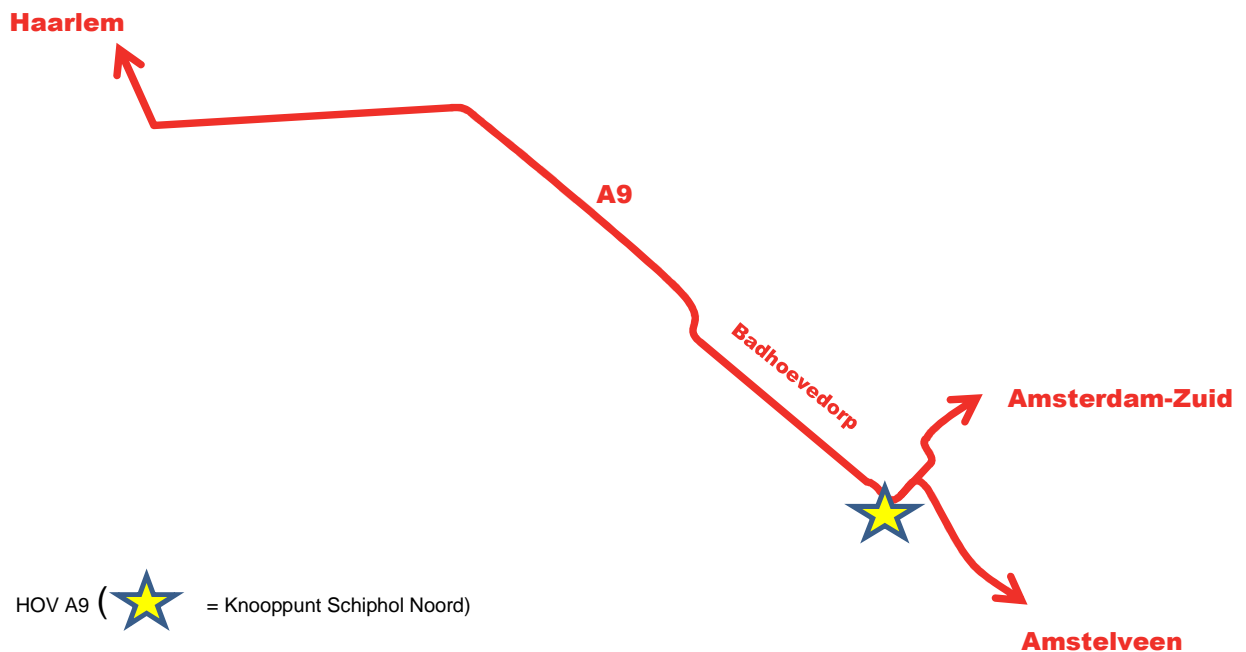


Impressie van het groene Lint

Hoogwaardig openbaar vervoer.

Met de komst van de hoogwaardige openbaar vervoerverbinding langs de A9 (HOV A9) wordt ook het openbaar vervoernetwerk herzien. HOV kenmerkt zich door hoge frequenties (6 keer per uur per richting), grotere halteafstanden (globaal tussen 800 en 1.000 m), voorkeursbehandeling bij VRI's of vrije banen en daardoor een snellere en betrouwbaarder busdienst (vergelijk de Zuidtangent).

De HOV A9 verbindt Haarlem met Amstelveen en voert over de Schipholweg in Badhoevedorp. Het dorp krijgt een halte langs de Schipholweg (of twee, afhankelijk van de mogelijkheden tot inpassing) en wordt daarmee verbonden met het nieuwe HOV-netwerk. Naast de directe verbinding met Haarlem en Amstelveen, verbindt het HOV A9 Badhoevedorp ook met het nieuwe HOV-knooppunt Schiphol Noord. Hier komen vrijwel alle regionale HOV-verbindingen en het onderliggend openbaar vervoer samen in een grootschalig, wellicht zelfs overdekt overstappunt. Hierdoor is Badhoevedorp veel beter ontsloten per openbaar vervoer. Het reguliere openbaar vervoer door het dorp biedt de mogelijkheid op de halte over te stappen op het HOV.

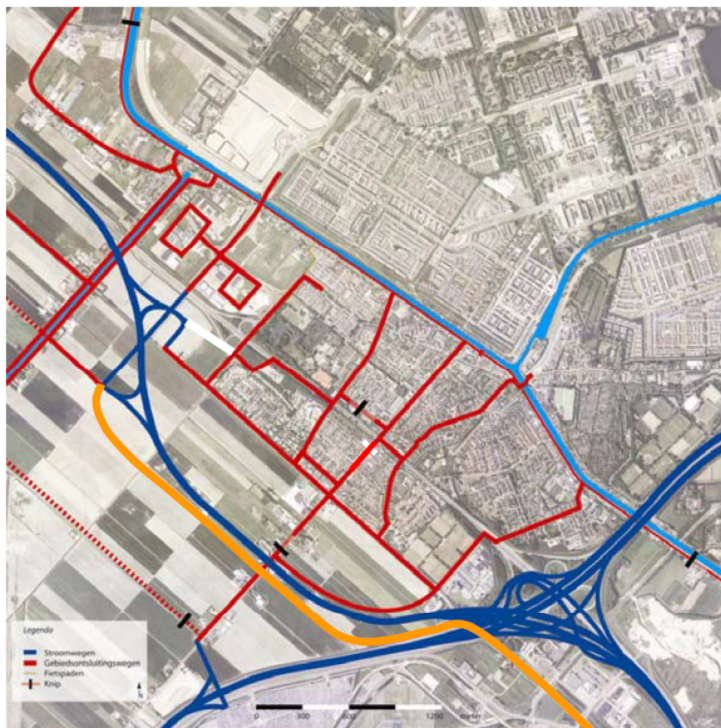




Mogelijk beeld van het (H)OV knooppunt Schiphol Noord

4. **Wegenstructuur voor de auto**

Het ontsluitingsprincipe in het eindbeeld van de wegenstructuur zoals vastgelegd in het VSP blijft overeind.

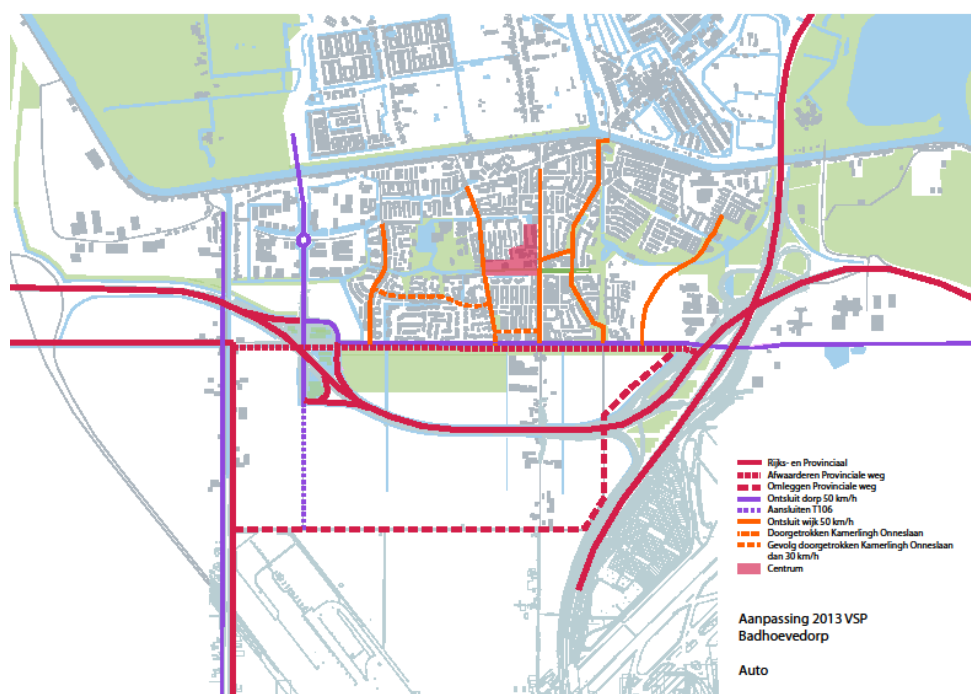


Eindbeeld VSP 2008

De Schipholweg is een provinciale regionale verbindingsweg (N232) van de categorie gebiedsontsluitingsweg 80 km/u (GOW 80). De weg verbindt Haarlem met Amstelveen. De weg loopt grotendeels parallel met de A9. Dit geldt ook voor het deel van de weg dat in Haarlemmermeer ligt. Verkeer tussen Haarlem en Amstelveen heeft dus twee opties: via de A9 of via de N232. Over de provinciale weg gaat veel verkeer, deels omdat de A9 vaak onbetrouwbaar is qua doorstroming. Vooral het deel tussen Raasdorp en de A4 is berucht, omdat dat weggedeelte niet verbreed kan worden tot een volwaardige 2x3 weg. Na de omlegging van de A9 heeft de weg volledig 2x3 rijstroken en stroomt het verkeer naar verwachting veel beter door. Het regionale karakter van de Schipholweg (N232) is, nu en in de toekomst, niet helder: door de paralleliteit van N232 en A9 is, bij een goed functionerend hoofdwegennet, de weg als regionale verbinding feitelijk overbodig. Doorgaand verkeer kiest bij voorkeur de A9 en niet de Schipholweg.

Eindbeeld.

Het eindbeeld zoals dat in het VSP is vastgesteld, zal pas bereikt worden nadat de HOV-A9 van start is gegaan, de ontwikkelingen in de Veldpost in gebruik genomen zijn en de Schipholweg is afgewaardeerd van 80 km/u naar 50 km/u.



Eindbeeld Actualisatie VSP

Analyse Schipholweg.

Het eindbeeld van het VSP 2008 is niet direct te realiseren; er is daarom in de Actualisatie VSP gekozen voor een gefaseerde opzet. Het eindbeeld is daarbij uitgangspunt. De tussentijdse maatregelen mogen er niet toe leiden dat het eindbeeld niet gehaald of verstoord wordt.

Fasering.

0. Huidige situatie (2013)
1. Start HOV-A9 (december 2013)
2. Bereikbaarheid De Veldpost (2015 -2017)
3. Omlegging A9 en aanleg ontsluiting Schuilhoeve (2017)

4. Aanleg ontsluiting Quatrebras (2018)
5. Overige ontwikkelingen in Badhoevedorp en afwaardering Schipholweg (2015 – 2025)
6. Langere termijn: de ontwikkelingen in de Schipholdriehoek, oostelijke onderdoorgang en omlegging Schipholweg (ca. 2040 en verder)

Ofschoon fase 6 een doorkijkje geeft naar de langere termijn, wordt het eindbeeld voor de Schipholweg in Badhoevedorp zoals hierboven aangegeven, al in fase 5 bereikt. De fasering is een indicatie: de definitieve fasering loopt op met de voortgang van de ontwikkelingen.

Een tweede belangrijke nuancering is het moment van afwaardering van de Schipholweg. Deze is in de 5^e fase geplaatst, maar is sterk afhankelijk van de voortgang van de gesprekken tussen gemeente en provincie. Omdat elke extra aantakking op de provinciale Schipholweg strijdig is met het provinciaal beleid, zal vanaf de omlegging van de A9 in 2017 elke nieuwe ingreep als gevolg van de ontwikkelingen in Badhoevedorp, een motivatie kunnen zijn tot versnelde overdracht of afwaardering. Het afwaarderen naar 50 km/u heeft directe gevolgen voor de verkeersbelasting. De afname die nu in de 5^e fase is te zien, zal dan evenredig eerder optreden.

Fase 0 (Huidige situatie: 2013).

In de huidige situatie is een aantal aspecten relevant. Deze aspecten zullen in de latere fasen successievelijk worden aangepast en bepalen daarmee het veranderende karakter van de Schipholweg.

- De weg is een provinciale weg
- De weg kent een maximum snelheid van 80 km/u
- Er gaat geen HOV over de weg
- De Kamerlingh Onneslaan is niet aangesloten op de Schipholweg
- Verkeer vanuit de richting Haarlem mag niet linksaf de Sloterweg in richting centrum
- Verkeer richting centrum maakt veelal gebruik van (de route over) de Robert Kochstraat
- De Schipholweg heeft een beperkt aantal aansluitingen naar het dorp: de Amsterdamse Baan (naar de Robert Kochstraat), de Sloterweg, de Pa Verkuijllaan en de ontsluiting van bedrijventerrein Schuilhoeve
- De Robert Kochstraat kent een maximum snelheid van 50 km/u

Fase 1 (Start HOV-A9: december 2013).

In december 2013 gaat het HOV A9 van start. Dit is de eerste tijd nog een tijdelijke route. De definitieve route kan pas na de omlegging van de A9 en de aanleg van de busafrit en de tunnel in de Schipholweg worden gebruikt. Ook de HOV-knoop op Schiphol Noord is nog niet (geheel) in gebruik genomen.

Voor het deel van de Schipholweg langs het dorp is dit van minder belang: de bus rijdt langs de Schipholweg en de keuze voor de plaats van de halte is in principe de definitieve locatie. Op het (versneld) afwaarderen van de weg heeft de komst van het HOV geen positieve invloed. Zelfs is er vanuit de exploitatie van de busdienst een lichte voorkeur voor een route over een weg met een maximum snelheid van 80 km/u boven een weg met 50 km/u. De rijtijden zijn korter, waardoor de efficiency toeneemt. Het effect is niet erg groot: de rijtijd wordt vooral bepaald door de stops (haltes, verkeerslichten etc.) en veel minder door de toegestane rijdsnelheid.

Voordat de A9 is omgelegd zal de provincie Noord-Holland de weg nog niet afwaarderen en de maximumsnelheid op de weg nog niet verlagen. Dit betekent dat alle maatregelen, zoals de aanleg van de bushalte ten behoeve van het HOV, moeten voldoen aan de richtlijnen voor een 80 km/u gebiedsontsluitingsweg (GOW 80). Het is geen bezwaar dat een voor een maximumsnelheid van 80 km/u ontworpen halte, later langs een 50 km/u weg komt te liggen. De halte is iets ruimer en de

invoegstrook iets langer. Een halte voor 80 km/u kan dus zonder problemen aangelegd worden langs een weg die te zijner tijd tot 50 km/u wordt afgewaardeerd.

De definitieve keuze wordt gemaakt door de besturen van Stadsregio Amsterdam, provincie Noord-Holland en de gemeente samen. Het gemeentelijk standpunt in deze procedure komt mede tot stand door inbreng vanuit de participatie.

Fase 2 (Bereikbaarheid De Veldpost: 2015 – 2017).

Een groot deel van de ontwikkelingen in Badhoevedorp kunnen pas van start gaan wanneer de bestaande sportvoorzieningen zijn vergeplaatst volgens het Masterplan.

De Schipholweg is nu een provinciale regionale verbindingsweg. De provincie is medeondertekenaar van de Bestuursovereenkomst Omlegging A9 Badhoevedorp 2005, waarin over de Schipholweg is opgenomen dat *“de status van deze weg wordt teruggebracht”*.

De komst van de HOV-tunnel in de Schipholweg heeft geleid tot een Aanvulling van de Bestuursovereenkomst. De in de Bestuursovereenkomst genoemde zachte knip door de hoge hoed in de weg is hiermee komen te vervallen. De tunnel zal op termijn slechts voor (H)OV en fiets toegankelijk zijn, waardoor er in feite alsnog een (harde) knip in de weg komt. De afwaardering is hierdoor afhankelijk van de omlegging van de Schipholweg geworden. Dan pas is een volledige knip in de weg verantwoord, omdat de omgelegde Schipholweg het alternatief vormt.

De ontwikkelingen in Badhoevedorp maken een snellere afwaardering van de Schipholweg noodzakelijk. De vele kinderen die op hun sportclubs in De Veldpost gaan sporten, maken het veilig oversteken van het dorp naar de overkant van de weg tot topprioriteit.

De ontwikkeling van De Veldpost is een voorwaarde voor de ontwikkelingen van Quatrebras en Schuilhoeve. Deze ontwikkelingen vinden tenslotte deels plaats op de daar te ontruimen sportlocaties. De goede en veilige bereikbaarheid van De Veldpost is voor de gemeente en voor de bewoners essentieel bij het verplaatsen van de sportverenigingen. In de participatie is dit sterk naar voren gekomen.

Onder het huidige 80 km/u-regime kan die veiligheid bereikt worden door verkeerslichten (“VRI’s”), ofwel ongelijkvloerse oversteken. Rotondes zijn ook mogelijk en verbeteren de verkeersveiligheid voor auto’s aanzienlijk, maar de veiligheid voor langzaam verkeer is minder geborgd.

Ongelijkvloerse oversteken zijn kostbaar, maar nog belangrijker is dat ze niet stroken met de wens om de weg later af te waarden. Ongelijkvloers kruisen suggereert een stroomweg waar met hoge snelheid gereden wordt. VRI’s zijn toepasbaar in zowel de huidige als de toekomstige situatie met de afgewaardeerde weg en daarom veel toekomst vaster.

In totaal voorziet de gemeente op vier plaatsen een oversteek naar De Veldpost, die deels in latere fasen aangelegd worden.

In deze 2^e fase wordt de bestaande oversteek op de kruising Schipholweg/Sloterweg aangepast door ook een oversteek op het zuidelijk deel van de Sloterweg aan te brengen. Dit betreft een langzaam verkeersaansluiting; mogelijk wordt via deze bestaande kruising De Veldpost ook ontsloten voor auto’s.

En tweede ontsluiting voor langzaam verkeer is gepland langs de nieuwe aansluiting van de Amsterdamse Laan. In deze fase is die weg echter nog niet aangelegd, zodat voorlopig een extra langzaam verkeersoversteek wordt aangelegd bij de huidige aansluiting van de Amsterdamse Baan (T106) op de Schipholweg. Dit vergt een kleine actualisatie van de afstelling van de VRI, de bestrating en de belijning.



Vier oversteken voor langzaam verkeer naar De Veldpost

Fase 3 (Omlegging A9 en aanleg ontsluiting Schuilhoeve: 2017).

Het gehele proces van de omlegging A9 vormt de basis voor de nieuwe verkeersstructuur in Badhoevedorp en de feitelijke omlegging in 2017 is dan ook een belangrijk ijkpunt. De doorstroming op de A9 zal naar verwachting sterk toenemen omdat het profiel van 2x3 rijstroken dan helemaal doorgezet is. Daarmee is de sluiproute die de Schipholweg biedt wanneer er file op de A9 staat is minder nodig.

De omlegging van de A9 is het sein om de ontwikkelingen Quatrebras en Schuilhoeve te kunnen voltooien en De Veldpost in gebruik te nemen. Met deze ontwikkelingen worden fase 5 en 6 uitgevoerd, waarbij de volgtijdelijkheid minder scherp zal zijn.

Hoewel de ontwikkeling van Quatrebras als eerste zal starten (ca. 2014 - 2015), duurt het naar verwachting nog tot 2018 voordat de nieuwe Amsterdamse Laan gerealiseerd zal worden, in verband met de afhankelijkheid van de sloop van de bestaande A9 en de toe- en afritten. Tot die tijd blijft de Amsterdamse Baan haar huidige functie behouden.

De eerste echte actualisatie op de Schipholweg is de aanleg van de nieuwe ontsluitingslaan van Schuilhoeve in 2017. De nieuwe laan wordt met een T-kruising op de Schipholweg aangesloten.

Met de omlegging is ook de nieuwe ontsluiting van Amsterdam op de A9 een feit. De aansluiting Badhoevedorp wordt gebruikt om deze verbinding te leggen. Op dit is in de Bestuursovereenkomst vastgelegd:

“Gemeente Amsterdam ziet af van de ontsluiting van de locatie Parkstad via een directe aansluiting op de Westrandweg, omdat binnen de Projectscope van de omlegging A9 voorzien is in een aansluiting Badhoevedorp/Parkstad inclusief een verdubbeling van de T106 tot de grens van de Projectscope. Gemeente Amsterdam zal zorgdragen voor de verbinding T106 van Parkstad tot de grens van de Projectscope op gelijke wijze zoals door haar bij de aansluiting Parkstad op de Westrandweg was voorzien. Gemeente Haarlemmermeer zal voor zover deze verbinding op haar grondgebied wordt gerealiseerd met in acht name van artikel 10 haar medewerking hieraan verlenen”.

Met de gemeente Amsterdam loopt nu de discussie of de T106/S106 van rotonde Lijnden-Oost tot aan De Alpen in 2x2 rijstroken gaat worden aangelegd, of dat Amsterdam kan volstaan met aanpassingen aan de kruisingen. Inmiddels is door de gemeente Amsterdam, in samenwerking met de gemeente Haarlemmermeer, een onderzoek gestart naar de noodzaak van het uitvoeren van de T106/S106 in 2x2 rijstroken.

Fase 4 (Aanleg ontsluiting Quatrebras: 2018).

Met het in gebruik nemen van de nieuwe A9 (eind 2017) en de volledige sloop van de oude (ca. een jaar later), kan ook de nieuwe Amsterdamse Laan aangesloten worden op de Schipholweg. Het deel van de bestaande Amsterdamse Baan vanaf de Schipholweg tot aan de Robert Kochstraat, blijft het verkeer naar het dorp leiden, zolang de Amsterdamse Laan nog niet is aangelegd.

De aansluiting van de Amsterdamse Laan wordt een T-aansluiting voor alle verkeer, met een vierde tak naar het zuiden om De Veldpost voor (alleen) langzaam verkeer te ontsluiten.

Fase 5 (Overige ontwikkelingen in Badhoevedorp en afwaardering Schipholweg: 2015 – 2025).

Door het realiseren van de oversteken naar De Veldpost, de aanleg van de nieuwe ontsluitingslanen voor Quatrebras en Schuilhoeve komt de provinciale status van de Schipholweg steeds meer in het nauw. Overname van het beheer van de weg en het afwaarderen van 80 km/uur naar 50 km/uur is dan een logische stap. De weg bevindt zich inmiddels binnen de bebouwde kom van het dorp. Het moment van afwaarderen is nog niet te bepalen; de onderhandelingen beginnen al in de eerste fase, wanneer de oversteken naar De Veldpost worden gerealiseerd. Wat de gemeente betreft kan de weg dan reeds afgewaardeerd worden en wordt fase 5 veranderd in fase 2.

Met de afwaardering komt ook het doortrekken van de Kamerlingh Onneslaan in beeld. Na het doortrekken van de langzaam verkeersverbinding naar De Veldpost in fase 1, zal de kruising met de Schipholweg nu ook voor auto's mogelijk worden. De kruising wordt uitgevoerd als T-kruising, met een vierde tak voor langzaam verkeer naar De Veldpost zoals bij de Amsterdamse Laan. Een gevolg hiervan is dat het niet langer nodig is de Robert Kochstraat als gebiedsontsluitingsweg te handhaven.

Zodra de Schipholweg afgewaardeerd is tot 50 km/u kan ook de kruising met de Sloterweg weer een volledige kruising worden: het linksafverbod vanuit de richting Haarlem kan dan opgeheven worden.

Fase 6 (Langere termijn: de ontwikkelingen in de Schipholdriehoek, oostelijke onderdoorgang en omlegging Schipholweg: na 2040).

Op langere termijn zal het gebied tussen grofweg de A4, de A9 en de A5 (de Schipholdriehoek) en het gebied in de buik van de A9 ontwikkeld worden. Door de afspraken in Plabeka II zijn die ontwikkelingen pas voorzien na 2040.

Wanneer die ontwikkelingen in de Schipholdriehoek beginnen, is goede infrastructuur nodig. Deze nieuwe wegen nemen dan de regionale verbinding N232 over van de Schipholweg. Daarmee is een omgelegde N232 een feit. De ontwikkelingen in de buik van de A9 (het gebied tussen de omgelegde A9 en de Spaarnwoudertocht zone dient hier goed op aangesloten te worden. Om dit ook in de toekomst goed te blijven ontsluiten, voldoet de Sloterweg niet. Het beleid is dergelijke oude polderlinten niet meer uit te breiden om nieuwe ontwikkelingen te ontsluiten. In de omlegging van de A9 is daarom rekening gehouden met een nieuwe onderdoorgang, die in het verlengde van de Pa Verkuijllaan komt te liggen in het weglichaam van de A9.

In deze fase kan ook de wens van Schiphol om P40 op de A4 aan te sluiten realiteit worden. De plannen moeten in samenhang met het gehele wegennet (hoofdwegen en onderliggend wegennet) worden bezien. Belangrijk aandachtspunt is het voorkomen van sluipverkeer door het dorp.

De aanleg van de "Haak", de verbinding tussen de T106 en de Tweeduizend EI, maakt deel uit van deze fase, maar kan naar voren gehaald worden. De Haak ontlast de kruising Schipholweg/Hoofdweg Oostzijde, wat nu een knelpunt is in de verkeerscirculatie. De Haak loopt dan al wat vooruit op de nieuwe wegenstructuur in de Schipholdriehoek.

De Haak heeft bovendien een effect op de hoeveelheid doorgaand verkeer door het dorp via de Sloterweg. Het effect is gering, maar heeft in combinatie met de maatregelen uit de eerdere fasen een positief gevolg voor de leefbaarheid in het dorp.

Verkeersintensiteiten per fase.

Om een inzicht te krijgen hoe de verkeersintensiteit verandert met de verschillende fasen is een tabel opgesteld waarin op een zevental wegen de intensiteit is weergegeven. De nummers in de tabel verwijzen naar zeven locaties die een inzicht geven in de verkeersstromen in het gehele dorp.

		Telling 2012	Verkeersmodellen				
Nr	Locatie		Fase 0/2	Fase 3	Fase 3A*	Fase 4	Fase 5
			mvt/etm	mvt/etm		mvt/etm	mvt/etm
1	Schipholweg ter hoogte van de Röntgenstraat	9.800	9.500	16.800	17.100	17.300	15.100
2	Kamerlingh Onneslaan ter hoogte van de Franklinstraat	9.700	11.800	6.600	6.600	3.600	6.400
3	Sloterweg ter hoogte van de Sperwerstraat	3.500	4.000	8.800	3.400	9.200	9.000
4	Pa Verkuijllaan tussen Sperwerstr en Papegaaistr	5.500	3.600	6.000	7.500	6.000	4.400
5	Burgem Amersfoordtlaan thv Groene Zoom	5.500	6.800	8.900	7.200	8.800	8.700
6	Robert Kochstraat ter hoogte van de Prinsenpoort	9.800	11.400	5.100	6.000	3.100	1.200
7	Sloterbrug	10.000	11.200	14.100	12.900	14.100	14.400

*Fase 3A = fase 3 met Sloterweg 30 km/u tussen Schipholweg en Zeemanlaan

In de tabel zijn een aantal opvallende zaken te onderscheiden:

- de sterke toename van verkeer op de Schipholweg na de omlegging van de A9;
- de sterke afname op de Robert Kochstraat;
- de sterke toename op de Sloterweg;
- de toename in de Kamerlingh Onneslaan in fase 5, na aanvankelijk eerst een afname;
- de toename van verkeer in het algemeen.

De toename van het verkeer in het algemeen is door twee factoren te verklaren: een autonome groei van de mobiliteit (ca. 1% per jaar) en door de ontwikkeling van woon- en werkgebieden in Badhoevedorp. Nieuwe woningen en nieuwe bedrijven genereren immers nieuw verkeer. De toename op bijvoorbeeld de Sloterbrug en de Burgemeester Amersfoordtlaan kan hieruit verklaard worden.

De toename van het verkeer op de Schipholweg kent ook twee oorzaken, waarvan één enigszins gerelativeerd mag worden door de interpretatie van het verkeersmodel. Dit laatste is het gevolg van de paralleliteit van de Schipholweg en de A9. Door de omlegging van de A9 moet het verkeer een iets langere weg afleggen dan via de Schipholweg. Dit wordt in het verkeersmodel relatief zwaar meegewogen. Het model geeft hier als het ware een "worst case-scenario" aan.

De tweede reden is dat de Schipholweg zijn gewenste functie als ontsluiting van het dorp duidelijk vervult. Het oost-west verkeer gaat gebruik maken van de Schipholweg in plaats van Robert Kochstraat. Dat verklaart meteen de grote afname op de Robert Kochstraat. De toename op de Schipholweg is dus verklaarbaar. Dit is ook de reden dat de Kamerlingh Onneslaan in fase 5 drukker wordt: deze krijgt dan een rechtstreekse aansluiting op de Schipholweg en wordt daardoor aantrekkelijker voor de ontsluiting.

Zolang de Schipholweg nog een regionale verbindingsweg is, zal de weg relatief druk blijven. Pas wanneer in fase 6 de HOV tunnel afgesloten wordt voor autoverkeer zal er naar verwachting sprake zijn van een sterke afname, omdat er dan alleen nog bestemmingsverkeer zal zijn, plus een deel dat gebruik blijft maken van de Sloterbrug. Hiervan is geen model gemaakt, omdat de omlegging van de

Schipholweg sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de Schipholdriehoek. De aard en omvang is op dit moment nog te onzeker, waardoor het model zeer waarschijnlijk ver van de werkelijkheid blijft.

In het "Verkeersonderzoek Haarlemmermeer-Noord" uit 2011 door Goudappel & Coffeng staat over de Schipholweg:

Belangrijke 'verdeelweg': Schipholweg

De Schipholweg ligt op dit moment buiten het stedelijke weefsel van de kern Badhoevedorp. Met de ontwikkeling van het gebied ten noorden van de omgelegde A9 komt hier echter verandering in. De Schipholweg kan een barrière vormen in het toekomstige stedelijke weefsel, zeker als er sprake is van een hoge verkeersdruk. Op dit moment geldt een maximumsnelheid van 80 km/u.

Uit (model)analyses kan tevens worden geconcludeerd dat de Schipholweg vooral gebruikt wordt als 'verdeelweg' en veel minder als route voor doorgaand verkeer: voor verkeer over langere afstanden is de A9 in de regel een aantrekkelijker alternatief. Om dit aan te tonen is een 'selected link' gemaakt.

Een 'selected link' geeft aan hoe het verkeer van één wegvak zich verdeelt over het wegennet, in dit geval het wegvak Schipholweg tussen de S106 en de Hoofdvaart-Oost:

- slechts circa 20% van het verkeer dat hier rijdt, rijdt ook nog op de Schipholweg ten westen van de IJweg;
- slechts circa 10% van het verkeer dat hier rijdt, rijdt ook nog op de Schipholweg ten oosten van de A4.

Een "selected link" (geselecteerd wegvak) wordt toegepast om na te gaan waar verkeer dat zich op een bepaald wegvak bevindt, vandaan komt/naar toe gaat. Dit geeft inzicht in welk "soort" verkeer van de weg gebruik maakt: doorgaand verkeer of bestemmingsverkeer en welke route het verkeer kiest om op het geselecteerde wegvak te komen.

De verdeelfunctie van de Schipholweg wordt door de Actualisatie VSP nog verder versterkt. Dit komt vooral tot uiting in de lagere intensiteiten op de overige oost-west verbindingen in het dorp zelf. Een gevolg is dat de oversteken van en naar De Veldpost robuust moeten zijn en niet zonder de beveiliging van VRI's kunnen.

In de tabel is ook de toename op de Sloterweg zichtbaar. Zelfs na de openstelling van de verbinding tussen Kamerling Onneslaan en Schipholweg, is er sprake van een toename ten opzichte van de huidige situatie. Dit effect is te verklaren door de opname van de Tweeduizend EI en de Sloterweg Zuid in het verkeerssysteem. In het VSP stond een knip in de Sloterweg Zuid (ten zuiden van het hotel) die zeker effectief zou zijn. Het nadeel is de slechte bereikbaarheid van de woningen en bedrijven achter de knip.

Om de ongewenste toename op de Sloterweg te beperken is een tweetal maatregelen te nemen, die hun oorsprong vinden in de Structuurvisie Haarlemmermeer:

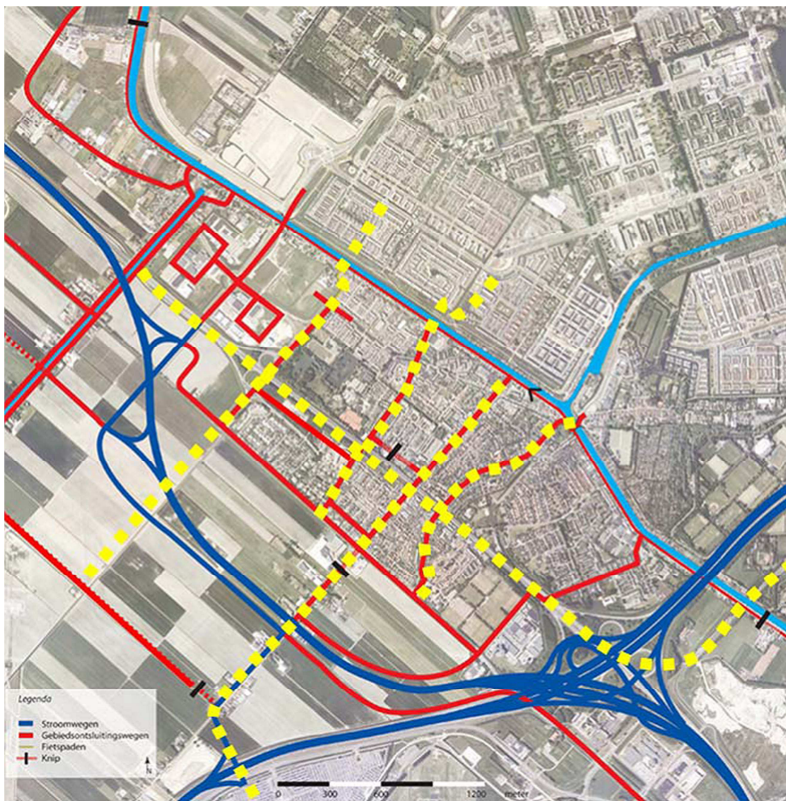
- de aanleg van een parallelle Sloterweg ten oosten van de huidige. In de werkzaamheden van de omlegging A9 wordt rekening gehouden met een voorbereiding voor een extra onderdoorgang in het verlengde van de Pa Verkuijllaan (op dit moment nog onder voorbehoud van financiering). Wanneer een verbinding wordt gelegd tussen de Tweeduizend EI, via de nieuwe onderdoorgang naar de Schipholweg ter hoogte van de Pa Verkuijllaan of nog oostelijker, wordt de Sloterweg in het dorp minder belast met verkeer vanuit de richting Hoofddorp via de Tweeduizend EI. De nieuwe onderdoorgang is bedoeld voor de situatie na 2040, wanneer het werkgebied in de buik van de A9 wordt ontwikkeld, maar kan ook al hiervoor van pas komen;

- het afwaarderen van de oude polderlinten, waar de Sloterweg er een van is, ten laste van nieuwe parallelle wegen of wegen die beter geschikt zijn, kan een oplossing zijn. De Sloterweg in het dorp zou dan alsnog naar 30 km/u gebracht kunnen worden. Deze maatregel heeft ook effect wanneer de nieuwe parallelle verbinding langs de Sloterweg Zuid nog niet is aangelegd, maar doet iets af van de zuivere verkeersstructuur uit het VSP.

Het afwaarderen van de Sloterweg tot 30 km/u leidt tot een significante vermindering van de verkeersintensiteit. Voor fase 3 is de afwaardering doorgerekend (fase 3A genoemd): een afname van 8.800 naar 3.400 mvt/etm. Deze afname blijft doortellen in de fasen 4 en 5.

5. Fietsstructuur

In onderstaande afbeelding is het toekomstig fietsnetwerk van Badhoevedorp weergegeven zoals opgenomen in het VSP. De gele lijnen zijn de fietsroutes. In de Actualisatie VSP krijgt dit fietsnetwerk een update.



Fietsstructuur VSP 2008

Fietsnetwerk Actualisatie VSP

Op bovenstaande kaart is het eindbeeld voor de fietsroutes in Badhoevedorp weergegeven. De rode doorgetrokken lijnen zijn bestaande fietsroutes. Over die routes kan nu gefietst worden, op sommige routes zijn wel verbeteringen mogelijk. De rode gestippelde lijnen zijn nieuwe fietsroutes die als

gepland zijn en worden gerealiseerd in één van onderstaande fases. De oranje lijnen zijn nieuwe gewenste routes, voor deze routes is nog geen dekking.

In een dorpse omgeving kan men “overal” fietsen en zijn er weinig fietspaden. Maar in de bestaande situatie ontbreken duidelijke routes naar de belangrijkste bestemmingen zoals het centrum. Verder wordt de fietsstructuur in de huidige situatie gekenmerkt door barrièrewerking van de A9, de A4, Amsterdamse Baan, de Schipholweg, de Ringvaart en de Hoofdweg waardoor het fietsverkeer moet omrijden. Aan het fietsnetwerk in Badhoevedorp valt op dat er maar weinig fietspaden zijn, alleen in de wijk Akerveld heeft de fiets een eigen netwerk. Ook bestaan er problemen met de oversteekbaarheid en verkeersveiligheid.

Op de noord-zuid relaties rijdt veel autoverkeer en liggen hooguit fietsstroken. Ook de oost-west relaties hebben ‘last’ van die drukke noord-zuid routes omdat op de kruispunten weinig voorzieningen zijn getroffen om de oversteekbaarheid te verbeteren. De belangrijkste regionale fietsroutes lopen langs de randen van het dorp via de Schipholweg en de Ringdijk maar ook de route via de Sloterweg, Zeemanlaan en Burgemeester Amersfoordtlaan naar de Sloterbrug is voor regionaal fietsverkeer belangrijk.

De fietsstructuur in Badhoevedorp wordt verbeterd door de aanleg van fietsvoorzieningen en het ontvlechten van auto- en fietsroutes. Door de realisatie van het groene Lint ontstaat een extra oost-west route. Samen met de ringdijk, de route Anemoonpad-Keizersweg-Groene Zoom en de Schipholweg is het fietsnetwerk in oost-west richting na realisatie van het groene Lint compleet. Wel dienen de oversteken van de noord-zuid assen voor autoverkeer nog verbeterd te worden.

In Quatrebras komt een extra noord-zuid fietsverbinding (niet voor brommers) van de Ringdijk, langs het Wandelbos en door Quatrebras, kruisend met de Schipholweg bij de Amsterdamse Laan naar De Veldpost. In het VSP liep deze route langs de verlegde T106.

De belangrijkste noord-zuid assen voor het fietsverkeer binnen Badhoevedorp en Lijnden zijn de Hoofdweg, Kamerlingh Onneslaan, Sloterweg en Burgemeester Amersfoordtlaan. Er wordt een extra fietsverbinding gerealiseerd tussen de Schipholweg en de ringdijk via Quatrebras en de Orchideelaan. Ook komt er een verbinding voor langzaam verkeer tussen de Groene Zoom en Schipholweg. Na realisatie van die twee nieuwe verbindingen is het fietsnetwerk ook in noord-zuid richting voldoende fijnmazig. De kwaliteit van de bestaande routes moet echter nog verbeterd worden. Langs de Kamerlingh Onneslaan en langs de Sloterweg zijn fietsstroken noodzakelijk en langs de Burgemeester Amersfoordtlaan een vrijliggend fietspad. De ruimte is echter te beperkt voor de aanleg van een vrijliggend fietspad, het ontvlechten van het auto- en fietsnetwerk is hiervoor een oplossing. Door de realisatie van een parallelle routes ten oosten van de Pa Verkuijllaan en de Burgemeester Amersfoortlaan ontstaat een nieuwe fietsverbinding over bestaande verkeersluwe straten.

Langs de Spaarnwoudertocht is een recreatieve fiets/wandelroute gewenst in aansluiting op de verbinding van het dorp op De Veldpost. Het tracé moet nog worden bepaald, maar sluit aan op de oversteken van de Schipholweg.

Om de verkeersveiligheidsproblemen voor het langzaam verkeer bij de Sloterbrug op te lossen is de aanleg van een afzonderlijke brug voor langzaam verkeer voorzien.

In het VSP staat verder een tweede fietsbrug in het verlengde van de Kamerlingh Onneslaan. Op voorspraak van de Begeleidingsgroep wordt nu gezocht naar middelen om deze aan te leggen. De brug wordt naar de Nieuwemeerdijk verplaatst, zodat er een vaste verbinding komt tussen het dorp en het Amsterdamse Bos.

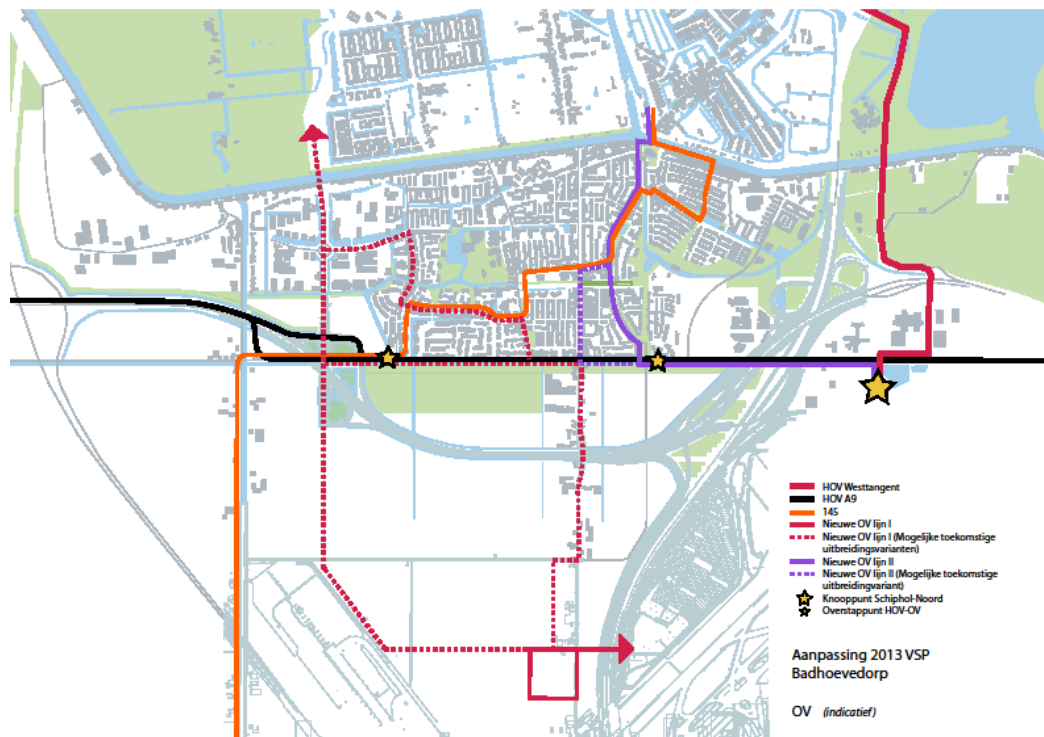
6. Structuur openbaar vervoer

De komst van HOV A9 vormt de aanleiding om het buslijnnet in en rond Badhoevedorp opnieuw te beschouwen. Doel is dat er een robuust en toekomstvast lijnennetwerk ontstaat dat goed aansluit op de HOV-lijn. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de Westtangent en de gevolgen daarvan voor de huidige buslijn 192.

HOV A9 verbindt Haarlem met Badhoevedorp, Schiphol-Noord en Amstelveen. Ook gaat de rechtstreekse lijn tussen Haarlem en Amsterdam-Zuid (huidige lijn 176) onder het HOV A9 vallen. Deze halteert echter niet in Badhoevedorp en Schiphol.

Badhoevedorp wordt op HOV A9 aangesloten bij één of twee haltelocaties. Hierdoor ontstaat een goede, snelle verbinding met Haarlem en Schiphol-Noord. Op het hoogwaardige knooppunt Schiphol-Noord kan vervolgens op heel veel andere buslijnen (HOV en Sternet) worden overgestapt. In combinatie met het onderliggend openbaar vervoer ontstaat dan het gewenste robuuste en toekomstvast netwerk van buslijnen.

Aan de wens in het VSP om een betere ontsluiting van het dorp en van Lijnden-Oost te verkrijgen en ook een betere verdeling van de bussen over de drie bruggen (T106, Sloterbrug en Oude Haagseweg) wordt hiermee voldaan.



Gemeentelijke wens mogelijk toekomstig (H)OV lijnennet Badhoevedorp

7. Ontsluiting centrumgebied

Voor het winkelcentrum aan de Sloterweg zijn nog geen definitieve plannen. Wel zijn er verkeerskundige uitgangspunten, waar de centrumplannen straks aan moeten voldoen.

Het centrum zal bereikbaar moeten zijn voor voetganger, fiets, auto, bus en vrachtwagen. Voor langzaam verkeer zijn de verschillende doorsteekjes vanuit de wijken van belang, maar ook de nadering langs de Sloterweg, de Burgemeester Amersfoordtlaan en de Zeemanlaan. Dus zoals het nu ook is. Nieuw hierbij is de functie die het groene Lint gaat krijgen, juist voor fietser en voetganger. Een tweede belangrijke oost-west verbinding voor langzaam verkeer is de route via de Keizersweg.

Voor auto's blijft het centrum bereikbaar via de Sloterweg (van zowel het noorden als het zuiden), de Zeemanlaan (zowel vanuit het westen als vanuit het oosten), de Burgemeester Amersfoordtlaan en de Keizersweg. Ook weer zoals het nu al het geval is.

In het Masterplan en het VSP staat dat de Zeemanlaan niet langer voor doorgaand verkeer bedoeld is. De noodzaak van de doorgaande functie van die weg is in de nieuwe verkeersstructuur verdwenen. De gemeente houdt in deze Actualisatie VSP vast aan bereikbaarheid van parkeervoorzieningen en distributie vanuit zowel west als oost, maar zonder doorgaand verkeer op de Zeemanlaan.

De bereikbaarheid voor bevoorradende vrachtwagens moet gewaarborgd zijn, in principe via dezelfde weg als de auto's, maar de routing is nog afhankelijk van de plannen.

8. Ontsluiting voorzieningengebied Quatrebras

De ontsluiting van het voorzieningengebied in Quatrebras maakt geen deel uit van deze Actualisatie VSP., maar wordt meegenomen in de ontwerpogave voor dit gebied. Dit onderdeel wordt separaat ter besluitvorming aangeboden.



Commissie voor de
milieueffectrapportage

Aan de gemeenteraad van Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG HOOFFDORP

RAAD

Gemeente Haarlemmermeer	
RO	BVRM
Datum:	- 5 APR 2013
Briefnr.:	2013/16144
Afschrift aan:	Afgedaan (paraaf)

L 2x COBIV
1x RO/BVRM

uw kenmerk
13.0056114\bvrm
uw brief
28 februari 2013
ons kenmerk
2527-86/vE/hb
behandeld door
drs. M. van Eck
doorkiesnummer
(030) 234 76 25

Datum: 3 april 2013

Onderwerp: Toetsingsadvies over het MER Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp -
Lijnden-oost

Geachte raadsleden,

U heeft de Commissie voor de milieueffectrapportage (m.e.r.) verzocht een toetsingsadvies uit te brengen over het milieueffectrapport (MER) "Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp - Lijnden-oost". Hierbij bied ik u het advies van de Commissie aan.

De Commissie hoopt met haar advies een constructieve bijdrage te leveren aan de besluitvorming. Zij verneemt graag hoe u gebruik maakt van haar aanbevelingen. Dit houdt in dat de Commissie graag het (ontwerp)besluit en de evaluatiedocumenten krijgt toegestuurd.

Hoogachtend,

mr. F.W.R. Evers
Voorzitter van de werkgroep m.e.r.
Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp - Lijnden-oost



Commissie voor de
milieueffectrapportage

Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp – Lijnden Oost

Toetsingsadvies over het milieueffectrapport

3 april 2013 / rapportnummer 2527-85



1. Oordeel over het milieueffectrapport

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer wil het gebied dat vrijkomt na het omleggen van de rijksweg A9 door Badhoevedorp herontwikkelen. Het gebied moet ruimte bieden aan woningbouw, bedrijven, kantoren en winkels. Voor de besluitvorming over de gebiedsontwikkeling is de procedure van milieueffectrapportage (m.e.r.) doorlopen. Het opgestelde milieueffectrapport (MER) dient ter onderbouwing van het besluit van de gemeenteraad over het bestemmingsplan Badhoevedorp-Lijnden Oost.

In dit advies spreekt de Commissie voor de m.e.r. (hierna 'de Commissie')¹ zich uit over de juistheid en de volledigheid van het MER.

Het MER is goed gestructureerd en prettig leesbaar. Het geeft op het juiste abstractieniveau de belangrijkste conclusies weer van diverse achtergrondrapporten². De achtergrondrapporten zijn actueel en van goede kwaliteit.

De Commissie is derhalve van oordeel dat het MER de essentiële informatie bevat voor een besluit over het bestemmingsplan waarin het milieubelang volwaardig wordt meegewogen.

Uit het MER volgt dat het plangebied (en met name Schuilhoeve) een hoge milieubelasting zal ondervinden vanwege geluid en geur. Het MER geeft terecht aan dat toekomstige bewoners daarover vooraf goed moeten worden geïnformeerd. Ook zal sprake zijn van een aanzienlijke toename van het verkeer met gevolgen voor doorstroming, verkeersveiligheid en leefomgeving. Daar staat tegenover, zo blijkt uit het MER, dat de plannen veel kansen bieden voor een ruimtelijke kwaliteitsgroei vanwege de herinrichting van het centrumgebied en vooral door de uitbreidingen van de groenstructuur en de verbetering van de waterstructuur. Om deze potenties ten volle te kunnen benutten verdient het aanbeveling de nieuwe groenblauwe structuren meteen na de verlegging van de A9 aan te leggen en niet afhankelijk te maken van de inkomsten van het 'rode' deel van het plan. Mede in verband hiermee adviseert de Commissie bij het bestemmingsplan aan te geven hoe de fasering wordt ingevuld en daarbij in te gaan op de onzekerheden in de economische ontwikkelingen die het bouwtempo kunnen beïnvloeden.

Hoofdstuk 2 van dit advies bevat een toelichting op het oordeel van de Commissie.

2. Toelichting op het oordeel

Geluid

Voor Schuilhoeve is op een aantal locaties de geluidbelasting vanwege grondgebonden activiteiten³ hoger dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) volgens de Wet geluid-

¹ De samenstelling van de werkgroep van de Commissie m.e.r., haar werkwijze en verdere projectgegevens vindt u in bijlage 1 bij dit advies of op www.commissiemer.nl.

² Bijlage 1 geeft een lijst van genoemde rapporten.

hinder. Dit is naar verwachting oplosbaar door de eerstelijns bebouwing richting Schiphol als afscherming te hanteren. Voor woningen waar daarna nog een geluidbelasting hoger dan 55 dB(A) resteert, kunnen maatregelen aan de gevelstructuur worden getroffen. Dit zal bij de verdere planontwikkeling worden uitgewerkt. Het MER zelf geeft overigens geen antwoord op de vraag of – gegeven de omstandigheden – de bouw van 700 woningen in Schuilhoeve haalbaar is.

Het opstijgen van vliegtuigen veroorzaakt overlast door laagfrequent geluid⁴. Omdat de geluidisolatie van woningen bij deze lage frequenties niet hoog is, dringt dit tot binnen de woningen door. Dit geluid treedt niet alleen in de dag- en avondperiode op, zoals in het MER staat. Bij vertrek van vliegtuigen in de nachtelijke uren wordt ook de slaapperiode beïnvloed. De hinderbeleving wordt beoordeeld aan de hand van een hindercurve uit rapporten van het NLR⁵. De geluidniveaus in het frequentiegebied van 31,5 tot en met 63 Hz zijn zodanig hoog dat deze volgens die hindercurve worden gekwalificeerd als 'oppressive chest, vibration feeling'. Het MER volstaat met de vermelding dat in de toekomst luidruchtige vliegtuigen als de MD11 en de B747 worden vervangen door stillere typen. Een goede voorlichting voor toekomstige bewoners over deze vorm van geluidoverlast zal evenwel naar het oordeel van de Commissie geen overbodige maatregel zijn.

Geur

Badhoevedorp-Lijnden Oost valt geheel binnen de geurcontour van 0,5 ouE/m³ als 98 procentiel. Daarmee zal het aantal (ernstige) geurgehinderden toenemen. In het MER wordt niet duidelijk gemaakt waarom dit nog altijd acceptabel is. Ook hier geldt weer het belang van het geven van goede voorlichting aan toekomstige bewoners.

Externe veiligheid

De externe veiligheidsrisico's zijn kwalitatief of kwantitatief⁶ in beeld gebracht. Er zal vanwege de toename van de populatie voor alle risicobronnen sprake zijn van een toename van het groepsrisico. Dit zal in het bestemmingsplan worden verantwoord. De planlocaties liggen (juist) buiten het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol zoals aangegeven in het Luchthavenbesluit Schiphol. Voor externe veiligheid zijn er dus geen beperkingen/ belemmeringen behoudens de verantwoordingsplicht.

Verkeer

Uit het MER blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke programma's aanzienlijke consequenties hebben voor de omvang van het verkeer in de gemeente en daarmee samenhangende doorstroming, verkeersveiligheid en leefomgevingseffecten. Tevens geeft het rapport aan dat invoering van Duurzaam Veilig nog niet op orde is.

Bij verdere uitwerking van de plannen vraagt de Commissie aandacht voor:

- gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen voor het parkeren (normen en tarieven);
- afspraken over mobiliteitsmanagement met bedrijven die zich in het plangebied vestigen;

³ Het betreft met name het proefdraaien van vliegtuigmotoren, hetgeen beoordeeld wordt als industrielawaai.

⁴ Het betreft het grondgeluid in het frequentiegebied tot ca. 100 Hz veroorzaakt door de opstijgende vliegtuigen voordat deze los van de grond komen.

⁵ Een expliciete literatuurverwijzing ontbreekt.

⁶ Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A4 en de A9.

- reserveren van middelen voor versnelde invoering van Duurzaam Veiligmaatregelen. In relatie tot Duurzaam Veilig acht de Commissie het daarnaast van belang dat snel duidelijkheid wordt geboden over het snelheidsregime op de Schipholweg.

Natuur en water

Het Groene Carré en de Groene As zijn als uitgangspunt genomen voor de planvorming. De ecologische verbinding kent een noordtak langs de Ringvaart en een parallelle zuidtak langs de Spaarnwoudertocht. Het plan voegt hier met het Groene Lint een 'midentak' aan toe. De zuidtak wordt bovendien versterkt met de sportveldenzone van Veldpost, die wordt ingebed in landschappelijke beplanting en vergezeld van geleidende structuren. Het plan brengt groene dwarsverbindingen tot stand tussen de drie parallelle takken van de ecologische verbindingzone. Al met al kan zo een flinke meerwaarde voor het groene leefmilieu ontstaan, zowel voor mens als natuur.

Om deze meerwaarde ook daadwerkelijk te bereiken is het van belang de groenstructuren te ontwikkelen, meteen zodra de ruimte beschikbaar komt. Aldus krijgt het groen zijn benodigde ontwikkelingstijd en kan het tijdig zijn functie vervullen voor de (nieuwe) bewoners en voor de (boven)regionale ecologische verbindingen. Dat impliceert dat de groenontwikkeling niet afhankelijk wordt gesteld van inkomsten uit het 'rode deel' van het plan.

Voor het nieuwe watersysteem geldt hetzelfde: de verbeterde doorstroming en (lichte) waterconservering zijn het meest efficiënt en effectief te realiseren in de beginfase van de planontwikkeling.

Ruimtelijke ontwikkelingen

De ruimtelijke ontwikkelingen inzake wonen, werken en voorzieningen zijn duidelijk uitgewerkt in het MER. De Commissie adviseert bij de nadere uitwerking van de plannen expliciet rekening te houden met onzekerheden inzake de economische ontwikkelingen. Dat houdt in dat wordt aangegeven op welke wijze een eventuele temporisering doorwerkt in de gemaakte keuzen en de te realiseren groenblauwe ambities.

Energie en duurzaamheid

De aspecten energie en duurzaamheid zijn in het MER goed uitgewerkt. De Commissie onderschrijft de conclusie dat collectieve varianten organisatorisch lastig en onvoldoende flexibel zijn in onzekere economische tijden. Het schaalniveau van de ontwikkellocaties en de gebouwen biedt wel perspectief om de geambieerde CO₂-neutraliteit te behalen.

BIJLAGE 1: Projectgegevens toetsing MER

Initiatiefnemer: het college van burgemeester en wethouders van gemeente Haarlemmermeer

Bevoegd gezag: de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Besluit: vaststellen van het bestemmingsplan Badhoevedorp-Lijnden Oost

Categorie Besluit m.e.r.: plan-m.e.r. vanwege kaderstelling voor categorie D11.2

Activiteit: Gebiedsontwikkeling met woningbouw, bedrijven, kantoren, winkels en voorzieningen

Bijzonderheden: De gebiedsontwikkeling Badhoevedorp hangt nauw samen met de omlegging van de A9. Het omleggen van de A9 gaat de gebiedsontwikkeling ruimtelijk mogelijk maken en een deel van de kosten van de omlegging moet uit de gebiedsontwikkeling worden gefinancierd.

Procedurele gegevens:

aankondiging start procedure in de Staatscourant van: 7 april 2011

ter inzage legging van de informatie over het voornemen: 7 april t/m 20 mei 2011

adviesaanvraag bij de Commissie m.e.r.: 7 april 2011

advies reikwijdte en detailniveau uitgebracht: 14 juni 2011

kennisgeving MER in de Staatscourant van 27 februari 2013

ter inzage legging MER: 28 februari t/m 11 april 2013

aanvraag toetsingsadvies bij de Commissie m.e.r.: 29 februari 2013

toetsingsadvies uitgebracht: 3 april 2013

Samenstelling van de werkgroep:

Per project stelt de Commissie een werkgroep samen bestaande uit enkele deskundigen, een voorzitter en een werkgroepsecretaris. Bij dit project bestaat de werkgroep uit:

Drs. M. van Eck (werkgroepsecretaris)

Ir. J.A. Huizer

Drs. A. van Leerdam

Prof.dr. H.J. Meurs

Drs. G. de Zoeten

Mr. F.W.R. Evers (voorzitter)

Werkwijze Commissie bij toetsing:

Tijdens de toetsing gaat de Commissie na of het MER voldoende juiste informatie bevat om het milieubelang volwaardig mee te kunnen wegen in het besluit. De Commissie gaat bij het toetsen uit van de wettelijke eisen voor de inhoud van een MER, zoals aangegeven in artikel 7.7 dan wel 7.23 van de Wet milieubeheer, en van eventuele documenten over de reikwijdte en het detailniveau van het MER. Indien informatie ontbreekt, onvolledig of onjuist is, beoordeelt de Commissie of zij dit een essentiële tekortkoming vindt. Daarvan is sprake als aanvullende informatie in de ogen van de Commissie kan leiden tot andere afwegingen. In die

gevallen adviseert de Commissie de ontbrekende informatie alsnog beschikbaar te stellen, vóór het besluit wordt genomen. Opmerkingen over niet-essentiële tekortkomingen in het MER worden in het toetsingsadvies opgenomen voor zover ze kunnen worden verwerkt tot duidelijke aanbevelingen voor het bevoegde gezag. De Commissie richt zich in het advies dus op hoofdzaken die van belang zijn voor de besluitvorming en gaat niet in op onjuistheden of onvolkomenheden van ondergeschikt belang.

Zie voor meer informatie over de werkwijze van de Commissie www.commissiemer.nl op de pagina *Commissie m.e.r.*

Betrokken documenten:

De Commissie heeft de volgende documenten betrokken bij haar:

- Plan-MER Badhoevedorp – Lijnden-oost, Adviesbureau Willie Fikken, 27 februari 2013;
- Badhoevedorp Ontwikkelingsmogelijkheden bedrijven en kantoren, BRO, 16 november 2007;
- Historisch bodemonderzoek bestemmingsplan Badhoevedorp / Lijnden Oost, Wareco ingenieurs, 3 december 2010;
- Verkennend bodemonderzoek Kwadrant Q4 te Lijnden, Grondslag bodemkwaliteitsbureau, 26 januari 2012;
- Door het lint van Badhoevedorp, Elings, 13 februari 2013;
- Duurzaamheidsonderzoek Openbare Ruimte Badhoevedorp, gemeente Haarlemmermeer, 14 februari 2013;
- Actualisatie natuurinventarisatie Omlegging A9 Badhoevedorp, Witteveen+Bos, 10 maart 2010;
- Amfibieën Onderzoek Haarlemmermeer, gemeente Haarlemmermeer, 2010;
- Habitatkaart Amfibieën Haarlemmermeer, B&D Natuuradvies, 2010;
- Het voorkomen van de rugstreeppad en vlemuizen in Badhoevedorp in 2010, A&W Ecologisch Onderzoek, 12 januari 2011;
- TN/MER Omlegging A9 te Badhoevedorp, Bijlage flora, fauna en ecologie, Witteveen+Bos, 5 maart 2009;
- Viskartering van de Haarlemmermeer, Adviesbureau E.C.O-logisch, juni 2010;
- Vleermuizen in de gemeente Haarlemmermeer, Zomeronderzoek naar verspreiding en kansen, Altenburg en Wymenga Ecologisch Onderzoek, 31 januari 2008;
- Energievisie Badhoevedorp, NIBE b.v., 23 januari 2013;
- Vooronderzoek Conventionele Explosieven Badhoevedorp Omlegging RW9 gemeente Haarlemmermeer, Saricon b.v., 26 mei 2009;
- Memo Externe Veiligheid Vuurwerkbesluit, Oranjewoud, 7 maart 2010;
- Externe Veiligheid rapport 1: Verantwoording Groepsrisico Eindsituatie, Oranjewoud, oktober 2010;
- Externe Veiligheid rapport 2: Verantwoordingsplicht groepsrisico – interim fase, Ontwikkelingen zonder verlegd tracé A9, Oranjewoud, november 2010;
- Externe Veiligheid rapport 3: Risicoberekening vervoer gevaarlijke stoffen, SAVE, juli 2010;
- Externe Veiligheid Badhoevedorp/Lijnden Oost Aanvulling, verantwoording groepsrisico 'losse initiatieven', Oranjewoud, augustus 2012;
- Geuronderzoek bestemmingsplan Schiphol, Buro Blauw B.V., 29 maart 2010;
- De Parel van Haarlemmermeer, Groenstructuurplan Badhoevedorp en Lijnden Oost, gemeente Haarlemmermeer, 19 februari 2013;

- Grondgeluid Badhoevedorp, Amsterdam West, Zuideramstel. Een inventarisatie op basis van metingen, Nationaal Lucht en Ruimtevaartlaboratorium (NLR), april 2011;
- Grondgeluid Badhoevedorp en Amsterdam West. Een inventarisatie op basis van metingen onder zomerse omstandigheden, Nationaal Lucht en Ruimtevaartlaboratorium (NLR), november 2011;
- Houdbaarheid woningbehoefteprognoses Noordvleugel, ABF Research, 10 oktober 2011;
- Luchtkwaliteitsonderzoek Badhoevedorp – Lijnden Oost, Witteveen+Bos, 15 februari 2013;
- Deelrapport Verkeer. Bestemmingsplan buitengebied Badhoevedorp-Lijnden Oost, Goudappel Coffeng, 5 november 2012;
- Actualisatie 2013 Verkeersstructuurplan Badhoevedorp. Een actualisatie van het vastgestelde Verkeersstructuurplan Badhoevedorp, vastgesteld in 2008, gemeente Haarlemmermeer, februari 2013;
- Waterstructuurplan Badhoevedorp, Witteveen+Bos, 7 februari 2013;
- Badhoevedorp: Ontwikkelingmogelijkheden Centrumgebied, BRO, 20 november 2007.

De Commissie heeft geen zienswijzen of adviezen via bevoegd gezag ontvangen.

Toetsingsadvies over het milieueffectrapport
Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp – Lijnden Oost

ISBN: 978-90-421-3729-5



Commissie voor de
milieueffectrapportage

Arthur van Schendelstraat 800 Utrecht

T 030 - 234 76 66

F 030 - 233 12 95

E mer@eia.nl

w www.commissiemer.nl

