



Nota van B&W

Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan Nieuw-Vennep dorp

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen
Collegevergadering 6 maart 2012
Inlichtingen mr. H. Grootveld-Teune (023 567 60 73)
Registratienummer 2012.0008520

Samenvatting

Nieuw-Vennep is een van de gebieden waarvoor verouderde bestemmingsplannen gelden. De actualisering van de geldende regelingen is de belangrijkste doelstelling van het onderhavige (voorontwerp)bestemmingsplan.

Grootschalige nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet voorzien.

Locaties waarvoor ideeën, initiatieven of aanvragen zijn ingediend die positief zijn of worden beoordeeld maar die nog onvoldoende concreet en/of financieel zeker gesteld zijn om met een directe bouwtitel in dit bestemmingsplan op te kunnen nemen, zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid voor ons college.

Het industrieterrein Pionier/Bols wordt gedeeltelijk gedezoneerd¹. Aldus scheidt het plan de voorwaarden om tot een gefaseerde uitvoering van de herstructureringsopgave voor dit bedrijventerrein te komen.



Begrenzing bestemmingsplan Nieuw-Vennep dorp

¹ Dezoneren is het (gedeeltelijk) opheffen van de geluidszone rond een aangewezen industrieterrein (zie voor nadere toelichting op de term industrieterrein voetnoot 2).

Inleiding

In 2011 is gestart met de voorbereidingen voor de totstandkoming van het bestemmingsplan Nieuw-Vennep.

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

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

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

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

Het plan

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

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

Voor het industrieterrein² Pionier/Bols is in 2009 een herstructureringsopgave geformuleerd. Vooralsnog staat de uitvoerbaarheid van deze visie nog onvoldoende vast om deze direct in het bestemmingsplan te kunnen vertalen. Wel schept dit bestemmingsplan de voorwaarden om in de toekomst tot een gefaseerde uitvoering daarvan te kunnen komen.

Op De Pionier bevinden zich nu geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen ('lawaaimakers') meer. Wel dient rekening gehouden te worden met eerder vergunde rechten aan een bedrijf dat veel geluid produceert.

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

De verkleining kan op een verantwoorde wijze omdat verder op het terrein voornamelijk bedrijven uit een lichte milieucategorie gevestigd zijn. Doel voor wat betreft de

² Indien op een bedrijventerrein zich bedrijven bevinden of mogen vestigen die veel lawaai produceren, zoals bedoeld in onderdeel D van Bijlage I Besluit omgevingsrecht, wordt in het kader van de Wet geluidhinder gesproken van een 'industrieterrein'

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

Een industrieterrein is wettelijk voorzien van een geluidszone.

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

geluidskwaliteit op en rondom De Pionier is het behouden van ontwikkelruimte voor de gewenste bedrijvigheid en tegelijkertijd het bieden van voldoende bescherming aan geluidsgevoelige objecten.

Op de gronden, die aldus niet langer deel zullen uitmaken van het gezoneerde industrieterrein, zal het regime van de Wet milieubeheer gaan gelden. Daardoor zal het nodig zijn om voor sommige bedrijven maatvoorschriften op te stellen.

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

Omdat hierover op dit moment nog onvoldoende zekerheid bestaat wordt in het bestemmingsplan vooralsnog uitgegaan van een conserverende bestemming (bedrijven in milieucategorie 2, sportvoorzieningen, een tijdelijk kinderdagverblijf). Met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid van ons college zal het alsnog mogelijk zijn op deze locatie woningen in een netto dichtheid van 50 tot 60 per ha. te realiseren (Stedenbouwkundige Herstructureringsnota nov. 2009).

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

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

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

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

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

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

Afweging

Het voorontwerpbestemmingsplan is thans voldoende uitgewerkt om op basis hiervan het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro te starten.

Middelen

Het bestemmingsplan beoogt niet - via een directe bouwtitel - ontwikkelingen mogelijk te maken die kostenverhaal met zich meebrengen.

De procedurekosten van dit bestemmingsplan komen ten laste van de gemeente.

Wanneer de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden daadwerkelijk worden gebruikt, zal kostenverhaal middels anterieure overeenkomsten plaatsvinden.

Juridische aspecten

Wij geven het voorontwerpbestemmingsplan vrij voor het wettelijk vooroverleg (art. 3.1.1. Bro).

Gelijktijdig zal de dezoneering van het industrieterrein Pionier/Bols waar nodig nader worden uitgewerkt in op te stellen maatwerkvoorschriften voor (gedezoneerde) bedrijven.

De volgende planfase is die van de vaststelling. In dat kader zal het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage worden gelegd. Een ieder wordt dan in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze op het plan aan de gemeenteraad kenbaar te maken. De gemeenteraad neemt hierover een besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Milieueffecten

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

In- en externe communicatie

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners.

De binnengekomen reacties worden in het plan verwerkt.

De dorpsraad Nieuw-Vennep zal tegelijkertijd in de gelegenheid worden gesteld om van het plan kennis te nemen en hierop desgewenst te reageren.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. het voorontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep vast te stellen;
2. het voorontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep vrij te geven voor het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro;
3. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

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



drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n)
voorontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep



Bestemmingsplan

Nieuw-Vennep

Voorontwerp Regels
maart 2012



**VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN NIEUW-VENNEP
GEMEENTE HAARLEMMERMEER**

Ruimtelijke Ontwikkeling
Februari 2012
Versie: 1.3

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1: Begripsbepalingen

Artikel 2: Wijze van meten

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

2.1: BESTEMMINGEN

Artikel 3: Agrarisch

Artikel 4: Bedrijf

Artikel 5: Bedrijf – Garage

Artikel 6: Bedrijf - Nutsvoorziening

Artikel 7: Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

Artikel 8: Bedrijventerrein

Artikel 9: Centrum

Artikel 10: Detailhandel

Artikel 11 Detailhandel - Volumineus

Artikel 12: Dienstverlening

Artikel 13: Gemengd-1

Artikel 14: Gemengd -2

Artikel 15: Gemengd -3

Artikel 16: Groen

Artikel 17: Horeca

Artikel 18: Kantoor

Artikel 19: Maatschappelijk

Artikel 20: Maatschappelijk - Wonen

Artikel 21: Recreatie

Artikel 22: Sport

Artikel 23: Tuin

Artikel 24: Verkeer

Artikel 25: Verkeer - Garagebox

Artikel 26: Water

Artikel 27: Wonen

Artikel 28: Wonen - Gestapeld

Artikel 29: Wonen – Woonwagenstandplaats

Artikel 30: Maatschappelijk- Kinderdagverblijf – Voorlopig

2.2: DUBBELBESTEMMINGEN

Artikel 31: Leiding – Gas

Artikel 32: Leiding – Hoogspanning

Artikel 33: Leiding – Riool

Artikel 34: Waterstaat - Waterbergingsgebied

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

Artikel 35: Anti-dubbeltelbepaling

Artikel 36: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

Artikel 37: geluidzone- gezoneerd industrieterrein

Artikel 38: geluidzone - industrie

Artikel 39: Luchtvaartverkeerzone – LIB

Artikel 40: veiligheidszone - lpg

Artikel 41: Algemene afwijkingsregels
Artikel 42: Algemene wijzigingsregels
Artikel 43: wro-zone – wijzigingsgebied 1
Artikel 44: wro-zone – wijzigingsgebied 2
Artikel 45: wro-zone – wijzigingsgebied 3
Artikel 46: wro-zone – wijzigingsgebied 4
Artikel 47: wro-zone – wijzigingsgebied 5
Artikel 48: wro-zone – wijzigingsgebied 6

HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGEL

Artikel 49: Overgangsrecht
Artikel 50: Slotregel

BIJLAGEN

STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN
STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1: Begripsbepalingen

plan:

het bestemmingsplan Nieuw-Vennep van de gemeente Haarlemmermeer.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0394.BPGnwvnieuwvennep0-A003 met de bijbehorende regels (en bijlagen)

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan huis verbonden beroepsuitoefening:

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

agrarische bedrijfsactiviteiten:

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

archeologische waarde:

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

baliefunctie:

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

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

bebouwingspercentage:

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

bedrijf:

een onderneming die tot doel heeft het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen, evenals diverse vormen van opslag, waarbij eventueel detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

bedrijfsgebouw:

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

bedrijfswoning:

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

beperkt kwetsbaar object:

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

bergbezinkbassin

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

bestaand bouwwerk:

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

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

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

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

bruto bedrijfsvloeroppervlak:

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

bijbehorend bouwwerk:

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

cultuurhistorische waarde:

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

detailhandel:

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

dienstverlening:

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

discotheek/bar-dancing:

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

ecologische waarden:

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

evenement:

een feestelijke, vermakelijke of plechtige gebeurtenis die voor publiek toegankelijk is, eventueel met entreeheffing. Het betreft een activiteit met een vergunning-of meldingplicht, voor beperkte duur met een frequentie van 1 keer per kalenderjaar tot ad-hoc zonder periodiciteit, en omvat een niet alledaagse concentratie van publieksgerichte activiteiten, bewust georganiseerd en geprogrammeerd en met een doel georganiseerd (bv. promotioneel, commercieel of ideëel). Aan het evenement ondergeschikte horeca en detailhandel maken daar onderdeel van uit.

erotisch getinte horeca:

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

garagebedrijf:

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

garagebox:

gebouw ten behoeve van het stallen van voertuigen.

gebouw:

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

geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

hoofdgebouw:

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

horeca:

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

hotel:

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

kantoor:

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

kas:

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

kunstobject:

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

kunstwerk:

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

kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

het bedrijfsmatig overwegend handmatig vervaardigen, bewerken, herstellen en/of installeren van goederen, evenals diverse vormen van opslag, van een zodanige aard en omvang, dat geen omgevingsvergunning voor het oprichten, veranderen of in werking hebben van een milieu-inrichting nodig is.

kwetsbaar object:

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

maaiveld:

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

monument:

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

natuurwaarden:

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

nutsvoorzieningen:

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

normaal onderhoud:

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

ondergronds bouwen:

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

ondersteunende horeca/dienstverlening/detailhandel:

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

permanente bewoning:

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

planverbeelding:

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

plint:

het onderste gedeelte van een gebouw in bouwtechnische zin dat gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

praktijkruimte:

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

prostitutie:

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

recreatie:

vrijtijdsbesteding gericht op ontspanning.

recreatief medegebruik:

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

restaurant:

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

risicovolle inrichting:

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

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke locatie of (deel van) een bouwwerk, caravan, vaar- of voertuig, waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht en/of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard.

snackbar:

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

stedenbouwkundige waarde:

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

tuinhuis:

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

volkstuin:

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

volkstuincomplex:

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

voorkeursgrenswaarde:

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

woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

woongebouw:

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

woonschip:

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

woonwagen:

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

standplaats:

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

zend-/ ontvanginstallatie:

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

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand:

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

(bouw)hoogte van een bouwwerk:

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

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

gothoogte van een bouwwerk:

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

hoogte van een windturbine:

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

hoogte van een zend-/ ontvangstinstallatie:

de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie (bliksemafleiders 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, danwel wanneer geen sprake is van een bovenliggende begane grondvloer, gemeten van het peil tot het laagste punt van het gebouw.

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

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

2.1. BESTEMMINGEN

Artikel 3 : Agrarisch

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijfsactiviteiten met een, in hoofdzaak, grondgebonden bedrijfsvoering, met uitzondering van glastuinbouw, intensieve veehouderij en stoeterij; met daarbij behorend(e):
- b. verhardingen;
- c. paden;
- d. groen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. voor niet-inpandige agrarische bedrijfswoningen mag de goothoogte niet meer zijn dan 6 meter;
- c. voor niet-inpandige agrarische bedrijfswoningen mag de bouwhoogte niet meer zijn dan 9 meter;
- d. de inhoud van een agrarische bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 650 m³;
- e. de oppervlakte van bijgebouwen mag per agrarische bedrijfswoning niet meer zijn dan 60 m²;
- f. de goothoogte van bijgebouwen mag per agrarische bedrijfswoning niet meer zijn dan 3 meter;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer zijn dan 5 meter;
- h. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens mag niet minder zijn dan 5 meter.

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

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

3.3. Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1. onder a van dit artikel en toestaan dat bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak wordt gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 150 m² mag zijn;
- b. de goothoogte van een gebouw buiten het bouwvlak niet meer dan 4 meter mag zijn;
- c. de bouwhoogte van een gebouw buiten het bouwvlak niet meer dan 6 meter mag zijn;

- d. op gronden gelegen tussen de naar de weg gekeerde bouwrens en de bestemming 'Verkeer' geen gebouw wordt geplaatst.

Artikel 4: Bedrijf

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij deze planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1 en 2 zijn toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2, of 3.1 zijn toegestaan;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2 en 3.2 zijn toegestaan;
 - b. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - c. een brandweerkazerne ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne';
 - d. een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- met daarbij behorend(e):
- e. verhardingen, in- en uitritten;
 - f. fiets- en voetpaden;
 - g. groen;
 - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i. nutsvoorzieningen;
 - j. parkeervoorzieningen;
- met dien verstande dat:
- k. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
 - l. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - m. verkooppunten van motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
 - n. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

4.2. Bouwregels

4.2.1. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwperceel buiten het bouwvlak gebouwen mogen worden geplaatst tot niet meer dan 20 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- d. van gebouwen buiten het bouwvlak mag de goothoogte niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
- e. de oppervlakte van bijbehorende kantoren mag per bedrijf niet meer zijn dan 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m².

4.2.2. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd dat op de verbeelding is voorzien van de aanduiding "bedrijfswoning";
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per aanduiding "bedrijfswoning" bedragen;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 650 m³ zijn;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 9 meter zijn.

4.2.3. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter;
- b. de inhoud bedraagt ten hoogste 60 m³.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. erf- en terreinafscheidingen mogen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan uitsluitend transparant zijn;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter zijn.

4.3. *Afwijken van de bouwregels*

4.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 2.1. sub b van dit artikel en toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een gebouw worden vergroot met niet meer dan 1 meter;
- b. het bepaalde in lid 2.1. sub d van dit artikel en toestaan dat de maximum bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 5 meter;
- c. het bepaalde in lid 2.2. sub c van dit artikel en toestaan dat de maximum inhoud van een bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan 750 m³.

4.4 *Specifieke gebruiksregels*

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn aangeduid als toelaatbaar op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage bij deze regels is opgenomen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel of horeca anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in lid 4.1 van dit artikel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;

4.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel lid 1 als lid 4 onder a van dit artikel voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één categorie hoger zijn ingeschaald en voor bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, mits:

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

Artikel 5: Bedrijf - Garage

5.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een garagebedrijf;
- b. bedrijfsactiviteiten die vallen in ten hoogste categorie 2 van de Lijst van Bedrijfstypen behorende bij het bestemmingsplan, met uitzondering van garagebedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen;

met daarbij behorend(e):

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

5.2. Bouwregels

5.2.1. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd,
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- c. van gebouwen buiten het bouwvlak mag de goothoogte niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
- d. de oppervlakte van bijbehorende administratieve ruimte mag per bedrijf niet meer zijn dan 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte.

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

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

5.3. Afwijken van de bouwregels

5.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1, sub a en 2.2, sub b. voor het bouwen van gebouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

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

5.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1., sub b van dit artikel, ten aanzien van de maximale bouwhoogte met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd.

5.4.2. Specifieke gebruiksregels

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

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

5.5. *Afwijken van de gebruiksregels*

5.5.1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1., sub a. van dit artikel voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één categorie hoger zijn ingeschaald en/of voor bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Lijst van Bedrijfstypen, mits:

- a. deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen de betreffende bestemming;
- b. het geen garagebedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen (als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) betreft.

Artikel 6: Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 *Bestemmingsomschrijving*

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

- a. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut;
 - b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met daarbij behorend(e):
- c. verhardingen;
 - d. parkeren;
 - e. groen.

6.2 *Bouwregels*

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

Artikel 7: Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

7.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Bedrijf - **Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg**' aangewezen gronden zijn bestemd voor brandstofvoorziening, waaronder mede begrepen lpg, voor motorvoertuigen en de daarbij behorende voorzieningen.

7.2 *Bouwregels*

7.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Artikel 8: Bedrijventerrein

8.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij deze planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2, 3.1 of 3.2 zijn toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2, 3.1, 3.2 of 4.1 zijn toegestaan;etc. etc. (categorie 1 zou hier bijvoorbeeld verwijderd kunnen worden)
 - b. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (deze sub is optioneel) 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;
- met dien verstande dat:
- j. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
 - k. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - l. 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, met dien verstande dat per bouwperceel buiten het bouwvlak gebouwen mogen worden geplaatst tot niet meer dan 20 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- d. van gebouwen buiten het bouwvlak mag de goothoogte niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
- e. plinten zijn toegestaan tot een hoogte van niet meer dan 1,5 meter;
- f. de oppervlakte van bijbehorende kantoren mag per bedrijf niet meer zijn dan 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m².

8.2.2. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd dat op de verbeelding is voorzien van de aanduiding "bedrijfswoning";
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per aanduiding "bedrijfswoning" bedragen;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 650 m³ bedragen;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 9 meter bedragen.

8.2.3. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter;
- b. de inhoud bedraagt ten hoogste 60 m³.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
- b. erf- en terreinafscheidingen mogen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan uitsluitend transparant zijn;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

8.3. *Afwijken van de bouwregels*

8.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.1. sub b van dit artikel en toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een gebouw worden vergroot met niet meer dan 1 meter;
- b. het bepaalde in lid 6.2.1. sub d van dit artikel en toestaan dat de maximum bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 5 meter;
- c. het bepaalde in lid 6.2.2. sub c van dit artikel en toestaan dat de maximum inhoud van een bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan 750 m³.

8.4. *Specifieke gebruiksregels*

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn aangeduid als toelaatbaar op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage bij deze regels is opgenomen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel of horeca;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

8.5. *Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel lid 1 als lid 4 onder a van dit artikel voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één categorie hoger zijn ingeschaald en voor bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, mits:

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

Artikel 9: Centrum

9.1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. educatieve, sociale, culturele, medische en/of levensbeschouwelijke voorzieningen en/of voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- d. horeca-activiteiten die vallen in ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten behorende bij dit bestemmingsplan;
- e. parkeren;
met daarbij behorend(e):
- f. verhardingen;
- g. groen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

9.2. *Bouwregels*

9.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

9.3. *Afwijken van de bouwregels*

9.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1. sub a en sub b voor het bouwen van gebouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

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

9.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage en toestaan dat het bouwperceel tot 100% mag worden bebouwd.

9.3.3. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1.sub b, ten aanzien van de maximale bouwhoogte met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd.

9.4 *Specifieke gebruiksregels*

9.4.1. Het gebruik van gebouwen voor horeca is toegestaan tot maximaal de eerste bouwlaag.

9.4.2 het gebruik van een woning ten dienste van een beroep en praktijk aan huis is toegestaan tot niet meer van 40% van het vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 30 m²;

9.5. *Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1d, teneinde:

- a. horeca-activiteiten toe te laten die voorkomen in één subcategorie dan wel categorie hoger dan toelaatbaar, indien en voor zover de betreffende horeca-inrichting naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten, geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. horeca-activiteiten toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, indien en voor zover de betrokken horeca-inrichting naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten.

Artikel 10: Detailhandel

10.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. ondersteunende horeca en dienstverlening;
met daarbij behorend(e):
- c. verhardingen;
- d. parkeren;
- e. groen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen.

10.2. Bouwregels

10.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

10.3. Afwijken van de bouwregels

10.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.1., sub a voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

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

10.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1. sub b, ten aanzien van de maximale bouwhoogte met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd.

10.4. Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 9: Detailhandel – Volumineus

11.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel – Volumineus' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in de branches:

1. bouwmarkten;
 2. keukens en sanitair;
 3. meubels en woninginrichting;
 4. grove bouwmaterialen;
 5. vervoer- en transportmiddelen ((motor)voertuigen, waaronder boten, kampeermiddelen);
- waarbij detailhandel in overige artikelen is toegestaan, met uitzondering van niet-branchegerelateerde detailhandel in levensmiddelen, persoonlijke verzorging, kleding en mode, schoenen en lederwaren, goud en zilver, optische artikelen, hobby;
- b. ondersteunende horeca;
- met daarbij behorend(e):
- c. verhardingen;
 - d. groen;
 - e. water.

11.2. *Bouwregels*

11.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwperceel buiten het bouwvlak gebouwen mogen worden geplaatst tot niet meer dan 40 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- c. van gebouwen buiten het bouwvlak mag de goothoogte niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
- d. de, al dient niet geheel overdekte, bruto bedrijfsvloeroppervlakte van de onder 1 sub a 1 t/m 4 van dit artikel genoemde branches dient per vestiging ten minste 1000 m² te zijn;
- e. detailhandel in overige artikelen als bedoeld onder 1 sub a. van dit artikel mag niet meer zijn dan 20% van de, al dan niet geheel overdekte, bruto bedrijfsvloeroppervlakte;
- f. ondersteunende horeca als genoemd onder 1. sub b. van dit artikel mag per bedrijfsvestiging niet meer zijn dan 10% van de bruto bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m²;
- g. de oppervlakte van bijbehorende administratieve ruimte mag per vestiging niet meer zijn dan 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte.

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

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

Artikel 12: Dienstverlening

12.1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
 - b. ondersteunende horeca, detailhandel en dienstverlening;
- met daarbij behorend(e):
- c. verhardingen;
 - d. parkeren;
 - e. groen;
 - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen.

12.2. *Bouwregels*

12.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

12.3. *Afwijken van de bouwregels*

12.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1., sub a voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

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

12.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1, ten aanzien van de maximale bouwhoogte met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd.

12.4. *Specifieke gebruiksregels*

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

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

Artikel 13: Gemengd - 1

13.1. *Bestemmingsomschrijving*

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

- a. dienstverlening en kantoren;
- b. ondersteunende horeca en detailhandel;
- c. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. sport ter plaatse van de aanduiding 'sport';

met daarbij behorend(e):

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

13.2. *Bouwregels*

13.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

13.3. Afwijken van de bouwregels

13.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1., sub a voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

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

13.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1, ten aanzien van de maximale bouwhoogte met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd.

13.4. Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 14: Gemengd - 2

14.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. dienstverlening;
- c. horeca ten hoogste tot en met horecacategorie 1 van de bij deze planregels behorende Staat van horeca-activiteiten;
- d. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. horeca ten hoogste tot en met horecacategorie 2 van de bij deze planregels behorende Staat van horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'horeca ten hoogste tot en met horecacategorie 2';

met daarbij behorend(e):

- j. verhardingen;
- k. erven
- l. parkeren;
- m. groen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. nutsvoorzieningen.

14.2. Bouwregels

14.2.1 Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van woningen en bij de woning behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

14.2.2. Voor het bouwen gebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is één woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;

- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan in het bouwvlak, met de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" is aangegeven;
- d. aan- en uitbouwen, (aangebouwde) bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten (de aanduiding) bouwvlak toegestaan;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- g. op de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m²;
- h. in afwijking van het bepaalde sub g van dit artikellid mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van een op het perceel gevestigd bedrijf, zoals toegestaan volgens lid 1, 100 % met een maximum van 250 m² bedragen.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter;
- c. op of onder de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken genoemd in 22.2.1., 22.2.2 en 22.2.3 niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m² en 100 % met een maximum van 250 m² bij een op het perceel gevestigd bedrijf.

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

- a. de ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3.00 meter;
- b. voor de ondergrondse gebouwen is voor het overige dezelfde maximale maatvoering toegestaan als voor de bovengrondse gebouwen, met dien verstande dat de ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.
- d. op of onder de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken genoemd in 22.2.1., 22.2.2 en 22.2.3 niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m² en 100 % met een maximum van 250 m² bij een op het perceel gevestigd bedrijf.

14.2.5 In afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor het tijdstip van ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 Woningwet of krachtens een voor dat tijdstip gedaan verzoek om instemming met een melding ingevolge (het inmiddels vervallen) artikel 42 Woningwet het volgende:

- a. indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum;
- b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan;

14.3 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2. onder e en f van dit artikel en toestaan dat de maximale bouw- en goothoogte met niet meer dan 1 meter worden vergroot.

14.4 *Specifieke gebruiksregels*

- a. onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijgebouwen.

Artikel 15: Gemengd - 3

15.1 *Bestemmingsomschrijving*

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

- c. wonen;
- d. detailhandel;
- e. dienstverlening;
- f. kinderdagverblijf;
- g. horeca ten hoogste tot en met horecacategorie 1 van de bij deze planregels behorende Staat van horeca-activiteiten;
- h. een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'garage';
met daarbij behorend(e):
- i. verhardingen;
- j. erven
- k. parkeren;
- l. groen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- p. nutsvoorzieningen.

15.2. *Bouwregels*

15.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- q. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;

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

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

15.3. *Afwijken van de bouwregels*

15.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1., sub a voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

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

15.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1, ten aanzien van de maximale bouwhoogte met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd.

Artikel 16: Groen

16.1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. wandel- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. een evenemententerrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – evenemententerrein';
- e. een kinderboerderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – kinderboerderij';
- f. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- g. bergbezinkbassin;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. watergangen;

- j. waterhuishoudkundige voorzieningen; met daaraan ondergeschikt;
- k. uitingen van beeldende kunst.

16.2. *Bouwregels*

16.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- b. de hoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer zijn dan 10 m².

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

16.3 *Specifieke bouwregels*

Ten behoeve van evenementen zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - evenemententerrein' tijdens evenementen en de daarbij behorende op- en afbouwperiode tijdelijke bouwwerken, zoals tenten, licht- en bewegwijzeringstorens, podia, terreinafzettingen en zendmasten toegestaan.

16.4 *Specifieke gebruiksregels*

16.4.1 Voor het gebruik van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - evenemententerrein' gelden de in onderstaande tabel opgenomen maximale frequentie en duur van evenementen.

Soort evenement	Maximum aantal evenementen per kalenderjaar	Aantal bezoekers per dag	Duur per evenement (exclusief op- en afbouw)
Klein	2	< 500	Maximaal 4 dagen
Groot	3	1000 tot 5.000	Maximaal 9 dagen
Zeer groot	2	5.000 tot 40.000	Maximaal 2 dagen

Artikel 17: Horeca

17.1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca-activiteiten zoals opgenomen in de bij deze planregels behorende Staat van horeca-activiteiten waarbij geldt dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'horeca ten hoogste tot en met horecacategorie 1' horeca-activiteiten behorende tot horecacategorie 1 zijn toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'horeca ten hoogste tot en met horecacategorie 2' horeca-activiteiten behorende tot horecacategorie 1 of 2 zijn toegestaan;
- b. cultuur en ontspanning ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning'; met daarbij behorend(e):
- c. ondergeschikte detailhandel;
- d. verhardingen;
- e. groen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;

17.2. *Bouwregels*

17.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwperceel buiten het bouwvlak gebouwen mogen worden geplaatst tot niet meer dan 20 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- d. van gebouwen buiten het bouwvlak mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;

17.2.2. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter;
- b. de inhoud bedraagt ten hoogste 60 m³.

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

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

17.3. *Afwijken van de bouwregels*

17.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 2.1. sub b van dit artikel en toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een gebouw worden vergroot met niet meer dan 1 meter;
- b. het bepaalde in lid 2.1. sub d van dit artikel en toestaan dat de maximum bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 5 meter;

17.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1. onder b, ten aanzien van de maximale bouwhoogte met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd.

17.4. *Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1, teneinde:

- a. horeca-activiteiten toe te laten die voorkomen in één categorie dan wel één categorie hoger dan toelaatbaar, indien en voor zover de betreffende horeca-inrichting naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. horeca-activiteiten toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, indien en voor zover de betrokken horeca-inrichting naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten.

Artikel 18: Kantoor

18.1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- met daarbij behorend(e):
- b. verhardingen;
 - c. (ondergronds) parkeren;

- d. ondersteunende horeca;
- e. groen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. 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;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;

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

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

18.3. *Afwijken van de bouwregels*

18.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.1., sub a buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

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

18.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1, ten aanzien van de maximale bouwhoogte met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd.

18.4 *Specifieke gebruiksregels*

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

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

Artikel 19: Maatschappelijk

19.1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve (onderwijs)voorzieningen;
- b. voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/ of naschoolse opvang;
- c. voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven;
- d. voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg;
- e. sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen;
- f. openbare dienstverlening;
- g. een begraafplaats ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats'; met daarbij behorend(e):
- h. verhardingen;
- i. parkeren;
- j. groen;

- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen.

19.2. *Bouwregels*

19.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

19.3. *Afwijken van de bouwregels*

19.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1., sub a buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

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

19.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1, ten aanzien van de maximale bouwhoogte met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd.

19.4 *Specifieke gebruiksregels*

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

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10% van de 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.

19.5. *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

19.5.1. 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 aanplanten van bomen en/of houtgewas;
- c. het aanbrengen van verhardingen;
- d. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
- f. het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen;
- g. het aanbrengen van drainage;
- h. het aanleggen van leidingen.

19.5.2. Het in lid 3.1. van dit artikel vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

19.5.3. De in lid 3.1. van dit artikel genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ecologische waarden van de gronden.

Artikel 20: Maatschappelijk – Wonen

20.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk- Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. voorzieningen ten behoeve van (medische) zorg;
- b. wooneenheden, behorend bij de voorzieningen genoemd onder a.;
- c. (zorg)woningen;
met daarbij behorend(e):
- d. verhardingen;
- e. parkeren;
- f. groen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen.

20.2. Bouwregels

20.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

20.3. Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1., sub a buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

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

20.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1, ten aanzien van de maximale bouwhoogte met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd.

20.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

20.5.1. 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 aanplanten van bomen en/of houtgewas;
- c. het aanbrengen van verhardingen;
- d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
- e. het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen;
- f. het aanbrengen van drainage;
- g. het aanleggen van leidingen.

20.5.2. Het in lid 3.1. van dit artikel vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

20.5.3. De in lid 3.1. van dit artikel genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ecologische waarden van de gronden.

Artikel 21: Recreatie

21.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen;
 - b. intensieve recreatie;
 - c. extensieve recreatie;
- met daarbij behorend(e):
- d. wandel- fiets en ruiterspaden;
 - e. parkeren;
 - f. groen;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. nutsvoorzieningen.

21.2. Bouwregels

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

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

Artikel 22: Sport

22.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport;
- met daarbij behorend(e):
- b. ondersteunende horeca, detailhandel en dienstverlening;
 - c. verhardingen;
 - d. parkeren;
 - e. groen;
 - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen.

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 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ondersteunende horeca, detailhandel en dienstverlening zijn toegestaan onder de voorwaarde dat:
 1. de activiteiten dienen ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit op het perceel
 2. de ondersteunende activiteit niet meer mag omvatten dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;

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. de hoogte van tribunes mag niet meer bedragen dan 25 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 de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

22.3. *Afwijken van de bouwregels*

22.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1., sub a buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

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

22.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1., ten aanzien van de maximale bouwhoogte met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd.

22.4. *Specifieke gebruiksregels*

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

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

Artikel 23: Tuin

23.1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met daarbij behorend(e):
- b. opritten, terreinverhardingen en paden;
- c. bouwwerken, met uitzondering van carports

23.2. *Bouwregels*

23.2.1. Voor het bouwen van uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. uitbouwen mogen worden geplaatst voor de naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw, waarbij de diepte niet meer mag zijn dan 1 meter, mits de afstand tussen de uitbouw en de voorste bestemmingsgrens minimaal 1 meter is;
- b. de uitbouw mag niet meer dan 65 % van de voorgevelbreedte van het betreffende hoofdgebouw beslaan;
- c. de goothoogte mag niet meer zijn dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waar tegen aan gebouwd wordt;

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

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

23.3. *Specifieke gebruiksregels*

23.3.1 Het gebruik van uitbouwen ten dienste van een beroep en praktijk aan huis is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en uitbouwen, met een maximum van 50 m², zulks met inbegrip van de oppervlakte gebouwd op gronden met de bestemming "Wonen".

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

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

Artikel 24: Verkeer

24.1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
 - b. parkeren;
 - c. groen;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. bergbezinkbassins;
 - f. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen;
 - g. civiele kunstwerken;
 - h. nutsvoorzieningen;
- met daarbij behorend(e):
- i. verhardingen;
 - j. paden;
 - k. bermen;
 - l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- m. uitingen van beeldende kunst;
 - n. reclame-uitingen.

24.2. *Bouwregels*

24.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van speelvoorzieningen, verkeersafwikkeling en nutsvoorzieningen;
- b. de hoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer zijn dan 10 m².

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

Artikel 25: Verkeer – Garagebox

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. garageboxen;
 - b. bergruimte;
- met daarbij behorend(e):
- c. verhardingen.

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' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

25.2.2 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.

Artikel 26: Water

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
 - b. bruggen;
 - c. behoud, herstel en ontwikkeling van waterstaatkundige infrastructuur en het waterkwaliteitsbeheer;
 - d. nutsvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - f. groen;

26.2 Bouwregels

26.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

26.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. ligplaatsen voor woonschepen;
- b. opslag, behoudens tijdelijke opslag voortkomend uit het onderhoud en/ of gebruik in overeenstemming met de bestemming van de betrokken gronden en bouwwerken;

Artikel 27: Wonen

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep en praktijk aan huis;
- c. een praktijkruimte ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte'; met daarbij behorend(e);
- d. terreinverhardingen;
- e. erven.

27.2 *Bouwregels*

27.2.1 Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van woningen en bij de woning behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

27.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is één woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen (de aanduiding) het bouwvlak;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan in het bouwvlak, met de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" is aangegeven;
- d. aan- en uitbouwen, (aangebouwde) bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten (de aanduiding) bouwvlak toegestaan;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- g. op de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m²;

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter;
- c. op of onder de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken genoemd in 27.2.1., 27.2.2 en 27.2.3 niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m².

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

- a. de ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3.00 meter;
- b. voor de ondergrondse gebouwen is voor het overige dezelfde maximale maatvoering toegestaan als voor de bovengrondse gebouwen, met dien verstande dat de ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.
- c. op of onder de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken genoemd in 27.2.1., 27.2.2 en 27.2.3 niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m².

27.2.5 In afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor het tijdstip van ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 Woningwet of krachtens een voor dat tijdstip gedaan verzoek om instemming met een melding ingevolge (het inmiddels vervallen) artikel 42 Woningwet het volgende:

- a. indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum;
- b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan;

27.3 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.2.2. onder e en f van dit artikel en toestaan dat de maximale bouw- en goothoogte met niet meer dan 1 meter worden vergroot.

27.4 *Specifieke gebruiksregels*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijgebouwen.

Artikel 28: Wonen - Gestapeld

28.1 *Bestemmingsomschrijving*

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

- a. wonen;
- b. beroep en praktijk aan huis;
met daarbij behorend(e):
- c. tereinverhardingen;
- d. erven.

28.2 *Bouwregels*

28.2.1 Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van woningen en bij de woning behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

28.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen (de aanduiding) het "bouwvlak";
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan in het bouwvlak, met de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte", is aangegeven;

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

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

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

- a. de ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter;
- b. voor de ondergrondse gebouwen is voor het overige dezelfde maximale maatvoering toegestaan als voor de bovengrondse gebouwen, met dien verstande dat de ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.

28.2.5 In afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor het tijdstip van ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 Woningwet of krachtens een voor dat tijdstip gedaan verzoek om instemming met een melding ingevolge (het inmiddels vervallen) artikel 42 Woningwet het volgende:

- a. indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum;
- b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan;

28.3 *Specifieke gebruiksregels*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijgebouwen.

Artikel 29: Wonen - Woonwagenstandplaats

29.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonwagens;
- b. wonen in woonwagens;
- c. beroep en praktijk aan huis met daaraan ondergeschikt;
- d. bergingen.

29.2. Bouwregels

29.2.1. Voor het plaatsen van woonwagens en aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal woonwagens mag niet meer zijn dan het ter plaatse aangegeven aantal;
- c. per woonwagen mag de gezamenlijke oppervlakte van de woonwagen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer zijn dan 100 m²;
- d. de goothoogte mag niet meer zijn dan 3 meter
- e. de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 5 meter;
- f. de afstand tussen woonwagens mag niet minder zijn dan 5 meter;
- g. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder zijn dan 1 meter
- h. ondergronds bouwen is niet toegestaan.

29.2.2 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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter zijn.

29.2.3 In afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor het tijdstip van ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 Woningwet of krachtens een voor dat tijdstip gedaan verzoek om instemming met een melding ingevolge (het inmiddels vervallen) artikel 42 Woningwet het volgende:

- a. indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum;
- b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan;

29.3. Specifieke gebruiksregels

- a. het gebruik van een woonwagen en/of aan- en uitbouwen ten dienste van een beroep en praktijk aan huis is toegestaan tot niet meer van 40% van de gezamenlijke vloeroppervlak van de woonwagen en aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m².
- b. onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijgebouwen.

Artikel 30: Maatschappelijk – Kinderdagverblijf – Voorlopig

30.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk – Kinderdagverblijf – Voorlopig' aangewezen gronden zijn tot uiterlijk 5 jaar na het van kracht worden van dit bestemmingsplan bestemd voor:

- a. voorzieningen gericht op kinderopvang en/ of buitenschoolse opvang;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. activiteiten ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit;
met daar bijbehorend(e):
- e. verhardingen;
- f. (fiets)parkeren;
- g. groen;
- h. water.

30.2. Bouwregels

30.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

30.3. Ontheffing van de bouwregels

30.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 12.2.1., sub a buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

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

30.3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 30.3.1. sub b, ten aanzien van de maximale bouwhoogte met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd.

30.4. Definitieve bestemming

Na afloop van de geldigheidsduur van de voorlopige bestemming geldt de definitieve bestemming Bedrijventerrein.

2.2. DUBBELBESTEMMINGEN

Artikel 31: Leiding - Gas

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas met een druk van ten hoogste 40 bar met de daarbij behorende belemmeringsstrook ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – gas.

31.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

31.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

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

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

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

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

31.4.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringsstrook en daarover schriftelijk advies van de leidingexploitant is ingewonnen.

Artikel 32: Leiding - Hoogspanning

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsleiding met de daarbij behorende belemmeringsstrook ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – hoogspanning.

32.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

32.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

32.4.1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Hoogspanning zonder of in afwijking

van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

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

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

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

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

32.4.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook en daarover schriftelijk advies van de leidingexploitant is ingewonnen.

Artikel 33: Leiding - Riool

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse rioolleiding met de daarbij behorende belemmeringenstrook ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – riool'.

33.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

33.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

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

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

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

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

33.4.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook en daarover schriftelijk advies van de leidingexploitant is ingewonnen.

Artikel 34: Waterstaat - Waterbergingsgebied

34.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor (tijdelijke) opvang van water.

34.2. Bouwregels

34.2.1. In afwijking van het hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van bouwen krachtens de overige bestemmingen op deze gronden, mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de dubbelbestemming waterstaat-waterbergingsgebied tot een maximale bouwhoogte van 2 meter worden gebouwd.

34.2.2. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming waterstaat- waterbergingsgebied worden gebouwd.

34.3. Afwijken van de bouwregels

34.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 van dit artikel en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, die toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de overige bestemming(en) die voor deze gronden gelden.

34.3.2 De in lid 3.1 van dit artikel genoemde ontheffing wordt verleend, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in lid 1 van dit artikel;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

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

34.4.1. Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100m² per perceel;
- b. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;

- c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;
- d. het ophogen van gronden, aanleggen en/of wijzigen van kaden.

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikellid wordt advies ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

34.4.2. Uitzonderingen op verbod

Het in artikel 34.4.1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning

34.5 *Specifieke gebruiksregels*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van de andere bestemming(en) die voor deze gronden gelden, waardoor een onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen wordt gedaan.

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

Artikel 35: Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 36: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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

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

Artikel 37: geluidzone – gezoneerd industrieterrein

37.1. Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – gezoneerd industrieterrein' gelden beperkingen met als doel om een te hoge geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein, buiten de aangewezen gronden, tegen te gaan.

37.2. Gebruiksregels

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

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

37.3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het gezoneerde industrieterrein te verkleinen of op te heffen indien de ten tijde van de tervisielegging van dit bestemmingsplan ter plaatse aanwezige inrichting niet langer aanwezig is dan wel indien door gewijzigde bedrijfsvoering daarvan het handhaven van geluidcontouren niet meer noodzakelijk of wenselijk is.

Artikel 38 : geluidzone – industrie

38.1. Bestemmingsomschrijving

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

38.2. *Bouw- en gebruiksregels*

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

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

38.3. *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de geluidzone te verkleinen of op te heffen indien de ten tijde van de tervisielegging van dit bestemmingsplan ter plaatse aanwezige inrichting niet langer aanwezig is dan wel indien door gewijzigde bedrijfsvoering daarvan het handhaven van geluidcontouren niet meer noodzakelijk of wenselijk is.

Artikel 39: Luchtvaartverkeerzone - LIB

39.1. *Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.1*

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.1, zoals aangegeven in bijlage 221, gelden de beperkingen met betrekking gevoelige bestemmingen. In het LIB zijn deze geclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie.

39.2. *Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.2*

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

39.3. *Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.3*

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

Artikel 40 : veiligheidszones - lpg

40.1. *Omschrijving*

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' gelden bouwbeperkingen voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico vanwege een vulpunt, tank en afleverzuil(en) voor LPG.

40.2. *Bouwregels*

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling: er mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit worden gebouwd.

40.3. *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aangeduide veiligheidszones te verkleinen of op te heffen indien door wijziging van wetgeving of verandering of verwijdering van de inrichting kleinere of geen veiligheidscontouren meer van toepassing zijn.

Artikel 41: Algemene afwijkingsregels

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

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

Artikel 42: Algemene wijzigingsregels

42.1 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 echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 43 : wro-zone – wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 1' de bestemmingen geheel of gedeeltelijk wijzigen in Wonen - Gestapeld, Tuin en Verkeer, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gestapelde woningen mogen een maximale bouwhoogte hebben van 10 m;
- b. in het wijzigingsgebied mogen in totaal maximaal 40 woningen worden gebouwd;
- c. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 44: wro-zone – wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 2' de bestemmingen geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemmingen Wonen, Tuin en Verkeer met inachtneming van de volgende regels:

- a. het wijzigingsplan voorziet in een verkaveling die loodrecht op de aanliggende ontsluitingsstraat wordt geprojecteerd in de vorm van hofjes met tegenover elkaar liggende eengezinswoningen;
- b. het aantal woningen bedraagt maximaal 40;
- c. de maximale bouwhoogte van de woningen bedraagt 10 m;
- d. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein

Artikel 45: wro-zone – wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 3' de bestemmingen geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemmingen Wonen, Wonen – Gestapeld, Tuin, Groen, Cultuur en Ontspanning, Dienstverlening, Horeca in ten hoogste categorie 2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Horeca-activiteiten, Maatschappelijk, Sport en Verkeer met inachtneming van de volgende regels:

- a. het maximum aantal woningen bedraagt 325, waarvan maximaal 50 % in de vorm van gestapelde woningen;
- b. het woningbouwplan omvat minimaal 40 % goedkope woningen;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 m;
- d. in afwijking van het gestelde onder c. kunnen de volgende hoogteaccenten worden toegestaan:
 1. nabij de hoek Lucas Bolsstraat/Nieuwerkerktochtzone tot maximaal 18 m;
 2. nabij de hoek Helsinkilaan/Nieuwerkerktochtzone tot maximaal 12 m;
 3. (op de locatie van) de Bolstoren of een vervangende hoogtemarkering tussen de plaats van de Bolstoren en de rotonde aan de Westerdreef tot maximaal 27 m ;
- e. de bebouwing langs de randen van het terrein is georiënteerd op de straatzijde;
- f. langs de westzijde van het terrein wordt voorzien in een 25 m brede groenstrook, gemeten vanaf de waterlijn van de Nieuwerkerktocht;
- g. de zuidelijke rooilijn ligt 15 m uit de erfgrens, waarbij de gronden tussen de erfgrens en de Lucas Bolsstraat voor een groene zone langs deze weg worden gereserveerd;
- h. in afwijking van het gesteld onder g. mag de rooilijn op de locatie van de Bolstoren op de voorgevel van het huidige gebouw liggen;
- i. het terrein wordt aan twee zijden ontsloten, te weten op de Lucas Bolsstraat en op de Athenelaan;
- j. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid in het wijzigingsgebied.

Artikel 46: wro-zone – wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 4' de bestemming geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemmingen Wonen, Wonen – Gestapeld, Tuin, Groen, Dienstverlening, Maatschappelijk en Verkeer met inachtneming van de volgende regels:

- a. langs de Venneperweg mogen uitsluitend eengezinswoningen worden geprojecteerd, waarvan de goot- resp. nokhoogte 6 resp. 11 m bedraagt, met dien verstande dat de nok- resp. bouwhoogte van eengezinswoningen nabij de hoek met de Staringstraat 7 resp. 13 m mag zijn;
- b. langs de Westerdreef en Staringstraat mogen ten hoogste resp 115 en 35 gestapelde woningen worden geprojecteerd met een goot- en nokhoogte van resp. 11 en 18 m, met dien verstande dat de nokhoogte in een zone van 30 m langs de Westerdreef ten hoogste 14 m mag zijn;
- c. langs de Westerdreef, Venneperweg en Staringstraat wordt de heersende rooilijn aangehouden;

- d. het woningbouwplan omvat minimaal 40 % goedkope woningen;
- e. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 47: wro-zone – wijzigingsgebied 5

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 5' de bestemming geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemmingen Wonen, Tuin, Groen, en Verkeer met inachtneming van de volgende regels:

- a. het maximum aantal woningen bedraagt 17, met een goot- en nokhoogte van resp. 6 en 9 m;
- b. de woningen langs de Venneperweg worden in het lint gebouwd;
- c. het naastgelegen perceel met de bestemming Groen wordt in de planopzet betrokken;
- d. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 48: wro-zone – wijzigingsgebied 6

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 6' de bestemming geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemmingen Wonen, Wonen – Gestapeld, Tuin, Groen, en Verkeer met inachtneming van de volgende regels:

- a. het maximum aantal woningen bedraagt 46;
- b. het woningbouwplan omvat minimaal 40 % goedkope woningen;
- c. langs de straatzijde worden eengezinswoningen geprojecteerd met een goot- en nokhoogte van resp. 6 en 9 m en op het binnenterrein is kleinschalige gestapelde woonbebouwing mogelijk in maximaal 3 bouwlagen;
- d. de woningen langs de Hoofdweg worden in het lint gebouwd;
- e. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGEL

Artikel 49: Overgangsrecht

49.1. *Overgangsrecht bouwwerken*

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

49.2. *Overgangsrecht gebruik*

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

49.3. *Hardheidsclausule*

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 50 : Slotregel

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

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: Staat van Horeca-activiteiten

Type	Activiteit
Categorie 1	<p>Zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op spijsverzekking en het verstrekken van alcoholvrije dranken aan bezoekers en werknemers van winkelgebieden, kantoor- en bedrijventerreinen en toeristisch-recreatieve gebieden e.d.</p> <p>Voorbeelden.</p> <ul style="list-style-type: none">- ijssalon- lunchroom- snackbar- koffie/theehuis <p>en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.</p>
Categorie 2	<p>Zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken, maaltijden en het bieden van gelegenheid om te luisteren naar (mechanische) muziek</p> <ul style="list-style-type: none">- bar- restaurant <p>en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.</p>
Categorie 3	<ol style="list-style-type: none">1) 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 en2) zelfstandige grootschalige fastfoodvestigingen (1.000 m² bvo of meer). <p>Voorbeelden:</p> <ul style="list-style-type: none">- partycentrum- discotheek- grootschalige fastfood <p>en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.</p>

BIJLAGE 2: Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Ondersteunende horeca

Van ondersteunende of additionele horeca is sprake als een horecafunctie een hoofdactiviteit op een perceel ondersteunt, waarbij geldt dat

1. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van het bvo van de hoofdactiviteit met een maximum van 150m²;
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.

Voorbeelden van ondersteunende horeca zijn de koffiehoeke in het tuincentrum, het horecabuffet in (de hal van) een ziekenhuis of het restaurant in een warenhuis.

Ondersteunende horeca wordt bij verschillende hoofdbestemmingen geregeld waardoor deze vorm van horeca niet als aparte categorie onderscheiden wordt.

Bedrijfsrestaurants (kantines) worden noch als zelfstandige, noch als ondersteunende horeca beschouwd. Zij zijn onderdeel van de bedrijfsfunctie, en behoeven derhalve niet te worden bestemd of benoemd.

Zelfstandige horeca

Zelfstandige horecavestigingen worden als zodanig in bestemmingsplannen bestemd. Bij solitaire vestigingen zonder functieverruiming gaat het om de bestemming Horeca, in het geval meerdere functies worden toegelaten om de bestemming Gemengd of Centrum (afhankelijk van de ligging). Bij hotel-, of pensionvestigingen wordt een specifieke horecabestemming gehanteerd om zo bij het mogelijk maken van deze functie rekening te kunnen houden met een extra verkeersaantrekkende werking en daarmee een mogelijke extra druk op de omgeving.

Bij de bestemming Horeca vindt een verwijzing plaats naar een bij de regels gevoegde Staat van Horeca-activiteiten met daarin verschillende horecacategorieën. De categorie-indeling is gebaseerd op een combinatie van (mogelijk overlastgevende) factoren. Die hinder kan bijvoorbeeld gerelateerd zijn aan openingstijden, de publieksaantrekkende en daarmee verkeersaantrekkende werking, geluidsproductie, het verstrekken van alcohol en de omvang van een horeca-inrichting. Niet alle aspecten zijn echter even ruimtelijk relevant. Bij overlastgevende horeca-inrichtingen gaat het veelal om een combinatie van deze factoren en de ligging ten opzichte van gevoelige functies, zoals wonen. In het bestemmingsplan worden verschillende horecacategorieën onderscheiden, oplopend van licht (1) naar zwaar (3). Voor de beoordeling van welke horeca-inrichting in welke categorie valt is een relatie gelegd tussen de aard van die inrichting (welke activiteiten vinden er primair plaats en wanneer) en de te verwachten hinder die daaruit voortvloeit.

Per categorie zijn enkele algemene richtinggevende voorbeelden genoemd. Om te beoordelen in welke categorie een bepaalde horecavestiging valt wordt gekeken of de aard van die vestiging en de invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de aangehaalde voorbeelden in die categorieën. Daarbij moet nog worden opgemerkt dat in het bestemmingsplan is geregeld dat het college de bevoegdheid heeft om van een bepaalde horecacategorie af te wijken en één hogere categorie toe te staan, onder de voorwaarde dat die horecavestiging naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de categorie die maximaal was toegestaan.

Categorie 1

In deze categorie gaat het om zelfstandige horecabedrijven die hoofdzakelijk gericht zijn op (bezoekers of werknemers van) andere functies die zich in de nabijheid bevinden. Deze horecabedrijven zijn bijvoorbeeld gevestigd in centrumgebieden, toeristisch- recreatieve gebieden en kantoor- en bedrijventerreinen. Hoewel het hier gaat om zelfstandige vestigingen, zijn zij dus hoofdzakelijk gericht op de ondersteuning van een winkelgebied, bedrijventerrein en recreatiegebied. Bezoekers van die horecabedrijven zijn daarmee in hoofdzaak ook de bezoekers van bovengenoemde gebieden. De (zelfstandige) verkeersaantrekkende werking van deze lichte horecacategorie is daarmee beperkt. En hoewel er op basis van het horecabeleid ruime openingstijden gelden voor alcoholvrije horeca-inrichtingen, passen deze horecavestigingen in de regel hun openingstijden aan, aan die van winkels, kantoren en bedrijven.

Categorie 2

Verskil met categorie 1 is dat inrichtingen uit deze categorie een overwegend zelfstandig publieksaantrekkende werking en daarmee verkeersaantrekkende werking hebben. Ook deze horeca-inrichtingen kunnen gevestigd zijn in centrumgebieden, op bedrijventerreinen en in toeristisch-recreatieve gebieden, maar zijn in de regel juist na sluitingstijd van winkels, bedrijven en kantoren geopend. Wat activiteit betreft verschuift bij deze categorie het accent naar het verstrekken van alcohol, maaltijden en het kunnen luisteren naar muziek.

Deze horeca-inrichtingen kunnen door hun wijze van exploitatie meer hinder voor de omgeving veroorzaken dan inrichtingen uit categorie 1.

Categorie 3

De horecabedrijven in deze categorie betreffen de zogenaamde grootschalige uitgaanscentra en grootschalige fastfoodvestigingen. Onder grootschalig wordt verstaan een vestiging met een oppervlak van 1.000 m² bvo of meer.

Deze vestigingen hebben geen directe relatie met de functies in hun omgeving, hebben ten opzichte van categorie 1 en 2 een relatief grote (zelfstandige) verkeersaantrekkende werking doordat deze horeca-inrichtingen grote(re) aantallen bezoekers trekken.

De uitgaanscentra zijn 's avonds en/of 's nachts geopend en zijn doorgaans gericht op het schenken van alcoholische dranken waarbij er veelal gelegenheid is tot het luisteren naar dan wel dansen op (live) muziek. Door (de combinatie van) genoemde kenmerken kunnen zij zwaardere hinder voor de directe en wijdere omgeving veroorzaken.

BIJLAGE 2: Lijst van bedrijfstypen

Seperaat als Excel-bestand meegeleverd



Bestemmingsplan
Nieuw-Vennep

Voorontwerp Toelichting
maart 2012



gemeente
Haarlemmermeer

Bestemmingsplan
Nieuw-Vennep

Toelichting
Voorontwerp

Maart 2012



gemeente
Haarlemmermeer



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	5
1.1. AANLEIDING EN NAAMGEVING	5
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3. DOEL EN PLANVORM.....	6
1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN EN REGULINGEN.....	6
1.5. PLANPROCES	8
1.6. LEESWIJZER.....	8
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	9
2.1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	9
2.2. FUNCTIONELE STRUCTUUR	17
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	23
3.1. EUROPA EN RIJK	23
3.2. PROVINCIAAL BELEID	25
3.3. GEMEENTELIJK BELEID	27
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE	37
4.1 VISIE OP HET PLANGEBIED	37
4.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	37
4.3 BEHOUD KARAKTER EN LEEFBAARHEID	46
4.4 FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	47
4.4.6 MILIEU	49
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	53
5.1. BODEM	53
5.2. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE.....	56
5.3. WATER	60
5.4. M.E.R.-PROCEDURE.....	67
5.5. FLORA EN FAUNA	67
5.6. LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT	70
5.7. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	71
5.8. LICHT- EN GEURHINDER	71
5.9. EXTERNE VEILIGHEID	72
5.10. GELUID	76
5.11. LUCHTKWALITEIT.....	81
5.12. KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE	83
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	84
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	84
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	84
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN	86
7.1. OPZET REGELS EN VERBEELDING	86

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding en naamgeving

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

Er gelden voor het gebied ondermeer nog plannen uit 1958, 1965 en de late jaren '70. In totaal worden 33 bestemmings- of wijzigingsplannen geheel of voor een gedeelte vervangen.

Dit bestemmingsplan is op ruimtelijkeplannen.nl digitaal te raadplegen. De digitale verbeelding met geometrisch bepaalde planobjecten, de regels en de bijlagen staan in het GML-bestand: NL.IMRO.BPGnwnnieuwvennep0.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

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

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



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

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

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

De bedrijventerreinen Pionier en Bols maken ook deel uit van het plan. De overige bedrijventerreinen en het stationsgebied aan de oostkant van Nieuw-Vennep worden niet in dit plan betrokken. Voor die terreinen wordt een apart bestemmingsplan opgesteld.

Voor Nieuw-Vennep Wilhelminahoeve is in 2011 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, zodat ook dit gebied buiten de planbegrenzing valt.

1.3. Doel en planvorm

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

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

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

1.4. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Het bestemmingsplan "Nieuw-Vennep" vervangt – geheel of voor een gedeelte – de volgende totaal 33 bestemmingsplannen:

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

Nieuw-Vennep-Welgelegen Noord 4A	Uitwerkingsplan	6-8-1985	24-9-1985
Nieuw-Vennep-Welgelegen Noord 2	Uitwerkingsplan	2-11-1982	1-2-1983
Nieuw-Vennep-Welgelegen Noord 3	Uitwerkingsplan	23-5-1986	8-7-1986
Nieuw-Vennep-Welgelegen Noord 1 en 2 ged	Uitwerkingsplan	1-2-1979	1-4-1980
Nieuw-Vennep-Welgelegen Noord 6B	Uitwerkingsplan	18-8-1989	14-11-1989
Nieuw-Vennep-Welgelegen Noord 6A	Uitwerkingsplan	27-3-1986	20-5-1986
Nieuw-Vennep-Noord I	Oude plannen Woningwet 1901	7-9-1961	12-11-1963
Nieuw-Vennep-Noord II	Bestemmingsplan	27-5-1982	11-1-1983
Nieuw-Vennep-Welgelegen	Oude plannen Woningwet 1901	5-8-1965	6-12-1966
Bedrijvenpark Nieuw-Vennep Zuid	Bestemmingsplan	19-10-2000	29-5-2001
Nieuw-Vennep-Kagertocht	Bestemmingsplan	6-11-1969	15-12-1970
Nieuw-Vennep-Linquenda V	Uitwerkingsplan	6-9-1972	17-10-1972
Nieuw-Vennep-Linquenda	Bestemmingsplan	5-11-1970	27-4-1971
Nieuw-Vennep-Linquenda IV	Uitwerkingsplan	12-11-1971	25-1-1972
Nieuw-Vennep-Linquenda III	Uitwerkingsplan	8-11-1971	25-1-1972
Nieuw-Vennep-Linquenda VII	Uitwerkingsplan	5-2-1973	27-3-1973
Nieuw-Vennep-Linquenda I	Uitwerkingsplan	21-12-1970	27-4-1971
Nieuw-Vennep-Linquenda 1e wijz	Wijzigingsplan	6-1-1972	27-6-1972
Nieuw-Vennep-Linquenda 2e wijz	Wijzigingsplan	1-3-1973	7-5-1974
Nieuw-Vennep-Linquenda II A	Uitwerkingsplan	7-10-1971	23-11-1971
Nieuw-Vennep-Linquenda VI	Uitwerkingsplan	8-7-1974	10-9-1974
Nieuw-Vennep-Linquenda II B	Uitwerkingsplan	9-3-1972	9-3-1972
Nieuw-Vennep-Linquenda IV A	Uitwerkingsplan	5-2-1973	27-3-1973
Nieuw-Vennep-Centrum (reststukje)	Bestemmingsplan	25-10-1990	28-5-1991
Uitbreidingsplan in Hoofdzaak, 3e wijziging	Oude plannen Woningwet 1901	3-10-1963	7-9-1965
Nieuw-Vennep-Linquenda V A	Uitwerkingsplan	7-10-1976	11-1-1977
Nieuw-Vennep Zuid III	Oude plannen Woningwet 1901	3-10-1963	24-11-1964
Nieuw-Vennep-Centrum	Bestemmingsplan	25-10-1990	28-5-1991
Nieuw-Vennep-Linquenda VIII	Uitwerkingsplan	8-11-1973	19-2-1974

1.5. Planproces

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

1. Overleg met verschillende betrokken instanties over het voorontwerpbestemmingsplan, voor dit bestemmingsplan de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland;
2. Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, met bekendmaking van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad;
3. Vaststelling van het bestemmingsplan (onder afweging van de ingediende zienswijzen) door de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de terinzagelegging;
4. Terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken, met de bekendmaking van de mogelijkheid in beroep te gaan bij de Raad van State.

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

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

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

1.6. Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

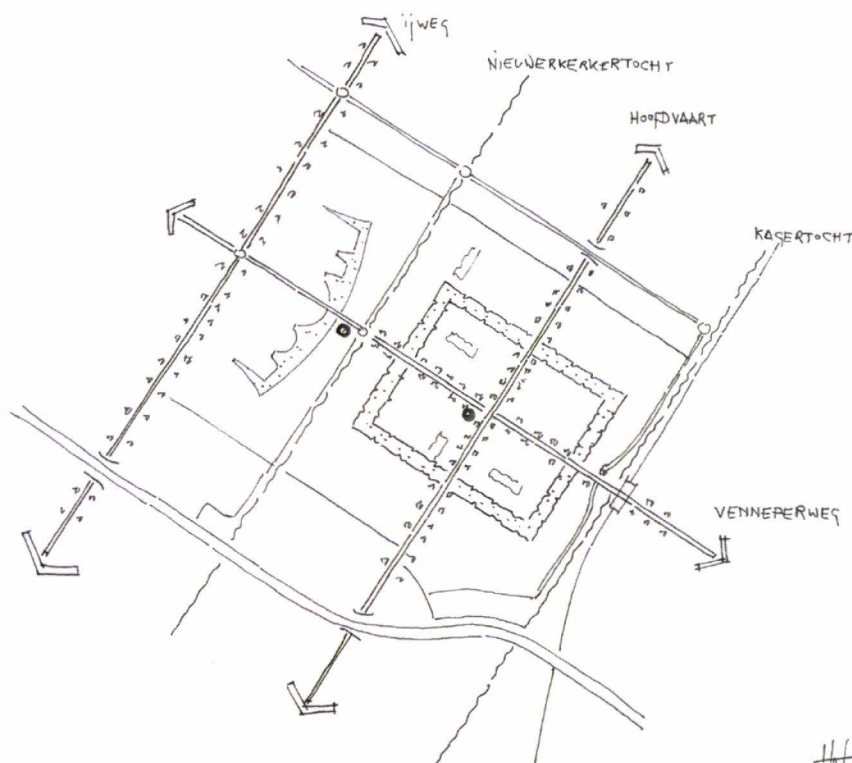
2.1. Ruimtelijke structuur

2.1.1 Historische ontwikkeling

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

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

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



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

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

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

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

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



2.1.2 Ruimtelijke structuur

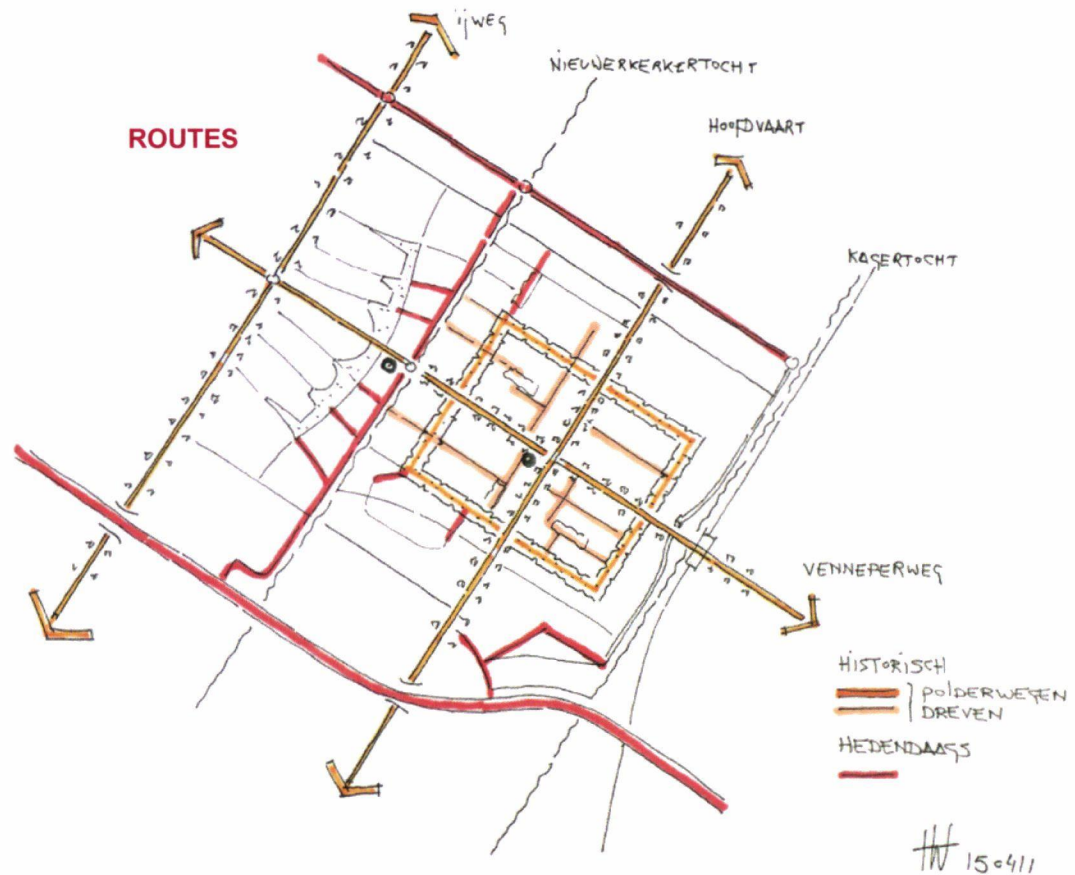
De ruimtelijke structuur van het dorp kan het best worden omschreven aan de hand van de volgende structurerende elementen:

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

Lijnen

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Verkeersontsluiting

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

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

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

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

Fietspaden liggen langs de dreven, de Hoofdweg-westzijde en de Vennepeweg.

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

Groen en water

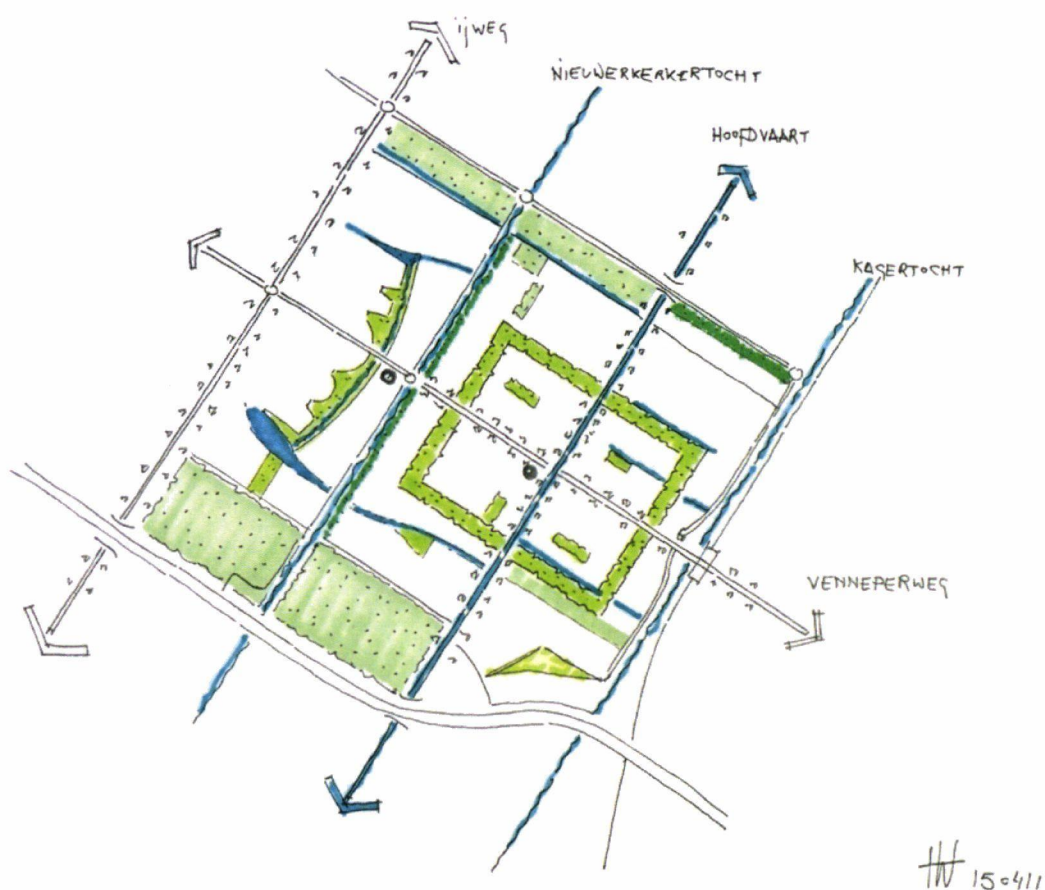
Groenstructuur begeleidt op veel plaatsen de ontsluitingsstructuur. De Hoofdweg wordt gescheiden van de Hoofdvaart door een berm van 2 à 3 meter breed die is ingericht met gras en bomen. Ten noorden van de Noorderdreef en ten zuiden van de Zuiderdreef wordt langs de Hoofdweg-westzijde ook de andere zijde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

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

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

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

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



Figuur Hoofdstructuur groen en water

Gebieden

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

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

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

Welgelegen

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

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

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

Appartementengebouwen staan aan de Hugo de Vriesstraat en de Noorderdreef.

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

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

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

Molenwijk

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

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

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

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

Aan de Weegbreestraat en Nachtschadestraat staan patiowoningen in één bouwlaag.

Nabij het centrumgebied (Korenaarstraat) en aan de Hoofdweg en Vennepeweg bestaat de bebouwing voornamelijk uit vooroorlogse losse bouwvormen.

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

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

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

Dorp zuid/west

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

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

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

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

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

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

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

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

Welgelegen-Noord

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

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

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

Aan de centrale groenplek staan twee woontorens van vier lagen.

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

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

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

Linquenda

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

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

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

Noordpark

Dit is de noordelijke afronding van het dorp. Het kent een planmatige opzet. Centraal in het gebied ligt een voetbalcomplex.

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

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

De Pionier en Bolsterrein

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

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

Plekken

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

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

Monumenten

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

2.2. Functionele structuur

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

2.2.1 Woningen

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

2.2.2 Bedrijven

Met name op de bedrijventerreinen De Pionier en Bolsterrein zijn nog veel bedrijven gevestigd (ongeveer 70 bedrijven met ongeveer 1000 werknemers).

Net buiten het plangebied liggen aan de oostzijde de bedrijventerreinen Spoorzicht, Spoorzicht-Noord, Viconterrein en Nieuw-Vennep Zuid. Deze kunnen effect hebben op de leefomgeving en ruimtelijke mogelijkheden in het plangebied.

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

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

2.2.3 Winkels, horeca

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

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

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

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

2.2.4 Maatschappelijke voorzieningen

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

In Linqunda zijn aan de Kalslagerring de christelijke school De Polderrackers, de openbare school Het Palet (kantoortijdschool) en de rooms-katholieke school Antoniusschool bij elkaar gevestigd. Bij deze locatie is ook een kinderdagverblijf. In Welgelegen zijn twee basisscholen vlak bij elkaar gevestigd, te weten de rooms-katholieke school Op Dreef aan de Noorderdreef en de openbare school Samenspel aan de Dorpstraat. Deze willen samen nieuwbouw realiseren in de vorm van een zogeheten Brede School.

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

Nabij het centrum staat aan de Joh. Boogaardstraat de openbare basisschool De Boog. Aan de Nieuwstraat is de christelijke basisschool Joh. Weststeijn. In Nieuw-Vennep is sprake van krimp van het aantal basisschoolleerlingen. Aannemelijk is dat daardoor locaties vrijkomen. Waarschijnlijk kan medio 2012 worden aangegeven welke locaties dat zijn en wanneer ze vrij komen.

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

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

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

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

Aan de Kalslagerring is een kazerne voor de vrijwillige brandweer.

2.2.5 Recreatie

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

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



Recreatiegebied Vennepershout

De intensieve zone aan de noordzijde van Vennepershout-oost is het directe uitloopgebied voor bewoners. Onder andere met speelvoorzieningen, speelheuvels, picknickplaatsen, evenementenweide en dagcamping. Er wordt ook ingespeeld op watergebonden recreatie. Wandel- en fietsroutes zijn verbonden met regionale routes. Het extensievere deel van Vennepershout-oost is een gevarieerd bosgebied.

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

2.2.6 Sportvoorzieningen

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

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

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

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

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

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

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

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



Sportcomplex De Estafette

2.2.7 Verkeer

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

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

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

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

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



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

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

2.2.8 Groen en natuur

Het recreatiegebied Vennepershout heeft een redelijke diversiteit aan flora en fauna. Net buiten het plangebied ligt aan de oostzijde van de Nieuwerkerkertocht in het recreatiegebied Vennepershout-oost een natte ecologische verbindingszone. Het al langer bestaande wandelpark langs de Zuiderdreef ten oosten van de Hoofdweg kent ook een diversiteit aan flora en fauna. De natuurwaarden binnen het plangebied zijn verder slechts beperkt. Zie 5.3.

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

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

2.2.9 Water

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

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

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

3.1. Europa en Rijk

3.1.1. Nota Ruimte “Ruimte voor ontwikkeling”

De Nota Ruimte bevat de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. De bij de nota behorende Uitvoeringsagenda biedt inzicht in de belangrijkste bij het beleid horende ruimtelijke investeringen en uitvoeringsacties.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Het rijk hanteert in de Nota Ruimte vier doelen:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van veiligheid.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken, recreëren) dienen zoveel mogelijk binnen de stedelijke netwerken en kerngebieden gesitueerd te worden, waarmee het rijk de economische betekenis en de leefbaarheid van deze gebieden wil versterken.

Nieuw-Vennep maakt onderdeel uit van het nationaal stedelijk netwerk en ligt fysiek in de nabijheid van de in de Nota Ruimte genoemde mainport Schiphol (sleutelproject). Nieuw-Vennep maakt ook deel uit van het economisch kerngebied Noordvleugel Randstad.

Nieuw-Vennep maakt geen onderdeel uit van een nationaal landschap, noch is Nieuw-Vennep onderdeel van de Hollandse Waterlinie, de stelling van Amsterdam of het Groene Hart. Tot slot liggen er binnen het plangebied of grenzend aan het plangebied geen vogel- en habitatrichtlijngebieden of EHS opgaven.

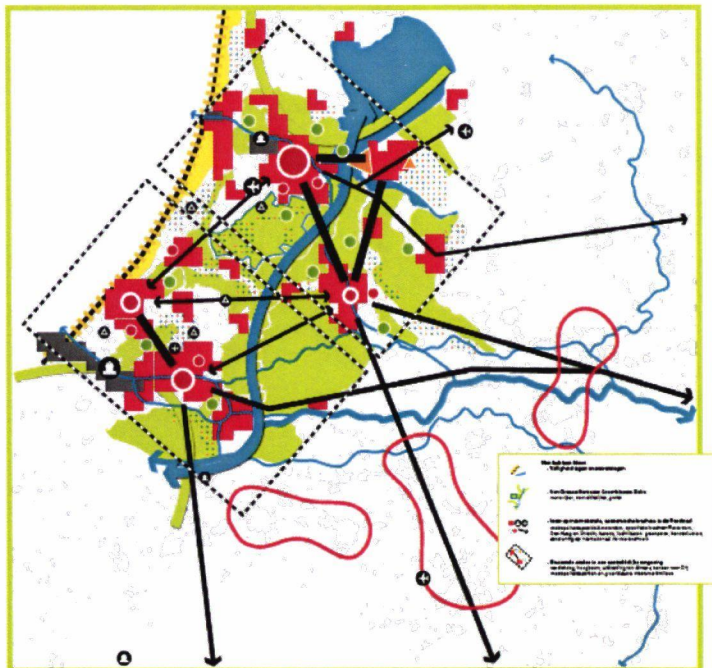
Vanuit het nationaal ruimtelijk beleid ligt de focus bij de ontwikkelingen in Nieuw-Vennep vooral op het verder versterken van de positie van de Randstad.

3.1.2. Structuurvisie Randstad 2040

De Structuurvisie Randstad 2040 (vastgesteld in 2008) geeft aan hoe de Randstad tot 2040 kan uitgroeien tot een internationaal krachtige, duurzame en aantrekkelijke regio. In de visie staan de steden centraal: door nieuwe woonhuizen en kantoren vooral in de steden te bouwen kan de stad sterker en aantrekkelijker gemaakt worden. Het platteland wordt daarmee ontzien waardoor dit open en groen kan blijven. Nabij de steden komen plekken van groene topkwaliteit.

In de Structuurvisie geldt voor de Randstad om sterker te maken wat sterk is. De nadruk ligt op die aspecten die bijdragen aan een sterke economische positie en duurzame ontwikkelingen in 2040.

Voor de periode tot 2040 is gekozen voor handhaving van Schiphol op de huidige locatie en voor groeistrategie die past binnen de milieugrenzen.



Ontwikkelingsbeeld Randstad 2040

3.1.3. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (ontwerp)

Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het zal onder meer de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit vervangen.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte. Ook is een planmilieueffectrapport (plan-MER) opgesteld.

In de nota zijn drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

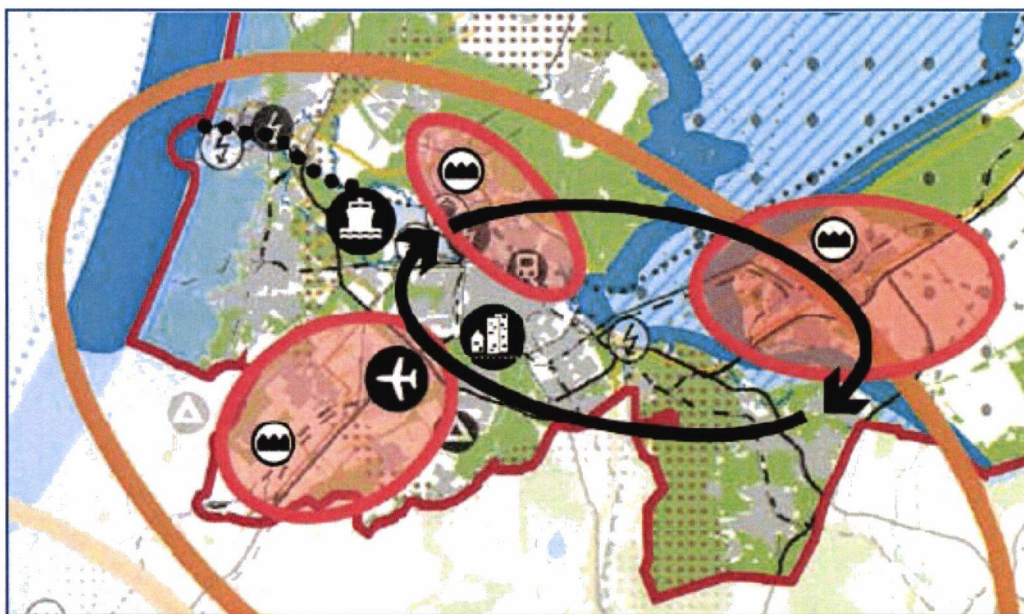
- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving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

Voor de drie rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk wil de ruimtelijke ordening meer overlaten aan gemeenten en provincies. Behalve wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports (waaronder Schiphol), brainport en greenports. En bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed; of over het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, water en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Betreffende opgaven worden per regio beschreven. Gemeente Haarlemmermeer valt binnen regio Noordwest-Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn ondermeer:

- Het versterken van de mainport Schiphol en het bijbehorende netwerk van verbindingen door het opstellen van de Rijksstructuurvisie voor de Schipholregio (SMASH). Hierin wordt onderzocht welke ruimtelijke en infrastructurele randvoorwaarden daartoe moeten worden geborgd. De samenhang met de overige ruimtelijke opgaven, zoals infrastructuur, woningbouw en energie komen ook in deze structuurvisie aan bod;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden.



Kaart uit de Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2011

3.2. Provinciaal Beleid

3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

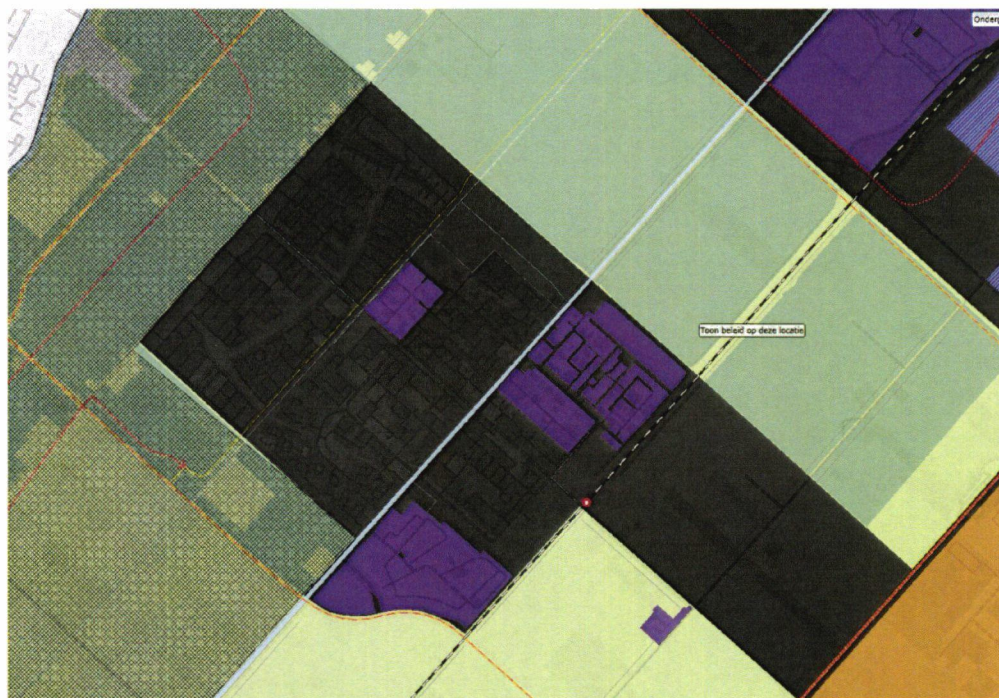
- Klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- Ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit.

- Duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu, en in de toekomst.

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

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

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



Uitsnede visiekaart Structuurvisie provincie Noord-Holland.

De overzichtkaart van de provinciale structuurvisie laat zien dat het aan de zuidzijde van Nieuw-Vennep gelegen Vennepervhout getypeerd is als 'droogmakerijenlandschap' en het westelijk deel onderdeel is van zowel de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor Vennepervhout geldt ook het RodS-regime (recreatie om de stad).

Het bebouwd gebied van Nieuw-Vennep is aangewezen als onderdeel van het metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen Bestaan Bebouwd Gebied. Aan de westzijde van de Haarlemmermeer is een grootschalige stedelijke ontwikkeling voorzien. Het in het plangebied gelegen Pionier is aangegeven als een bestaand bedrijventerrein, het Bolsterrein echter niet.

Venneperhout maakt ook onderdeel uit van dit 'Transformatiegebied'. Deze transformatie heeft betrekking op huisvesting, recreatie, natuur en water.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

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

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

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Ruimtelijk Beleid

Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Het op 22 maart 2011 vastgestelde voorontwerp Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 beschrijft de belangrijke ambities, speerpunten en opgaven voor Haarlemmermeer in de periode tot 2030. De structuurvisie is een belangrijk document dat de kaders stelt voor de ontwikkeling van Haarlemmermeer. Deze heeft een sterke doorwerking in het sectorale beleid. De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

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

De gemeente wil zich inzetten op de volgende speerpunten:

- *Hoogdynamische en laagdynamische ontwikkeling*

Stimulering en concentratie van economische activiteiten zoals de luchthaven Schiphol, logistiek knooppunt ACT, glastuinbouw PrimaViera in de hoogdynamische oostflank en een gespreide en ontspannen ontwikkeling gericht op wonen, landschap en water in de laagdynamische westflank van de Haarlemmermeer.

- *Compacte en duurzame luchthaven*

Versterking van de potenties van de luchthaven Schiphol op basis van een duurzame ontwikkeling met beperkt ruimtebeslag, een reservering van de Schipholdriehoek en het terugdringen van geluidoverlast.

- *Mobiliteit*

Inzet op ketenmobiliteit en het benutten van vervoersknooppunten, versterken van de auto- en fietsinfrastructuur, uitbreiding van het netwerk van openbaar vervoer en de ontwikkeling van een smartgrid voor energietransport.

- *Atypische stedelijkheid*

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

- *Landschap en Natuur*

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



Voorontwerp structuurvisie Haarlemmermeer 2030

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

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

Groen en recreatie in Haarlemmermeer (2007)

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

groengebieden onderling verbinden, meer differentiatie aan te brengen in het groen en het Park21 aan te leggen.

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

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

Stedenbouwkundige herstructureringsopgave Pionier/Bolsterrein

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.2. Verkeer en vervoersbeleid

Deltaplan Bereikbaarheid

In januari 2012 is het Deltaplan Bereikbaarheid vastgesteld in de gemeenteraad. Het plan geeft een visie op verkeer en vervoer in Haarlemmermeer als verdieping op de *Structuurvisie Haarlemmermeer*, om te komen tot een duurzaam toekomstvast mobiliteitssysteem. De achterliggende doelen hiervan zijn: goede lokale en regionale bereikbaarheid, optimale doorstroming, verbeteren van de verkeersstructuur en goede ontsluiting van de kernen, verdere ontwikkeling van een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk in de regio en het verbeteren van de verkeersveiligheid. De horizon van het plan ligt op 2030.

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

De uitgangspunten voor de auto en het wegennetwerk zijn:

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

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

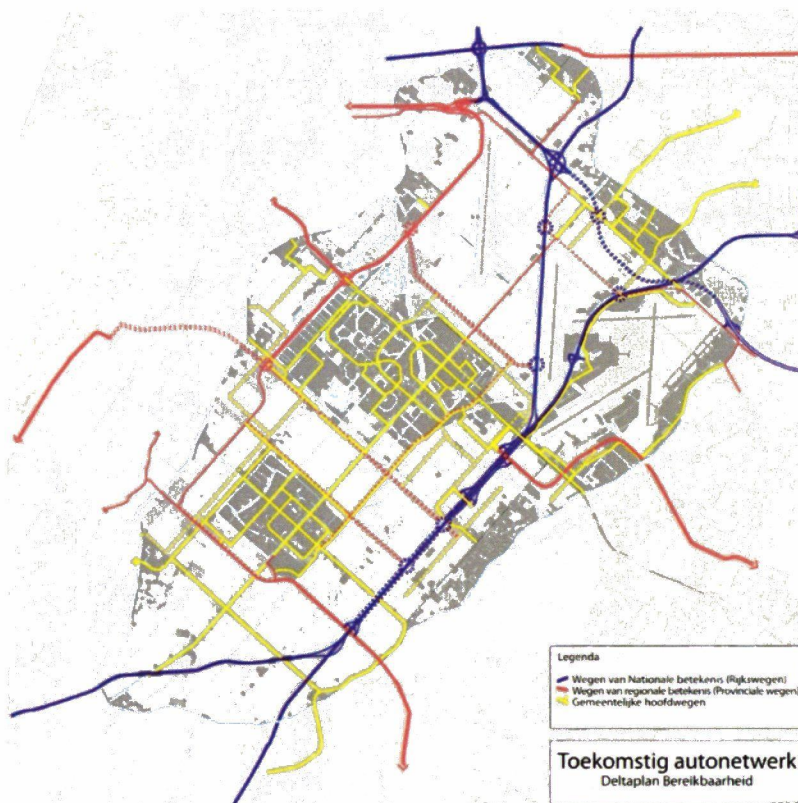
Autoverkeer wordt over juiste en geschikte routes geleid, ook het goederenvervoer.

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

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

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

- aanleg centrale as PrimAviera, aansluitend op zuidelijke aansluiting A4;
- Op de lange termijn zijn de volgende infrastructurele aanpassingen nodig, afhankelijk van tempo en aard van de ruimtelijke ontwikkelingen aan de westkant van Haarlemmermeer:
- verdubbeling Spoorlaan naar 2x2; zeker als de nieuwe zuidelijke aansluiting op de A4 gereed is, zal de Spoorlaan fungeren als nieuwe hoofdontsluiting en als 'verdeelweg' voor Hoofddorp en Nieuw-Vennep, waarbij ook de Hoofdweg-oostzijde wordt ontlast;
 - reservering doortrekking Noordelijke randweg Nieuw-Vennep naar A4;
 - reservering verdubbeling Noordelijke randweg Nieuw-Vennep;
 - verdubbeling van de N205 naar 2x2 tussen N207 en Nieuwe Bennebroekerweg indien vastgehouden wordt aan het robuuste netwerk zoals het rijk dit voor ogen heeft.



toekomstig autonetwerk

De uitgangspunten voor de fiets en het fietsnetwerk zijn:

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

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

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

De uitgangspunten voor verkeersveiligheid zijn:

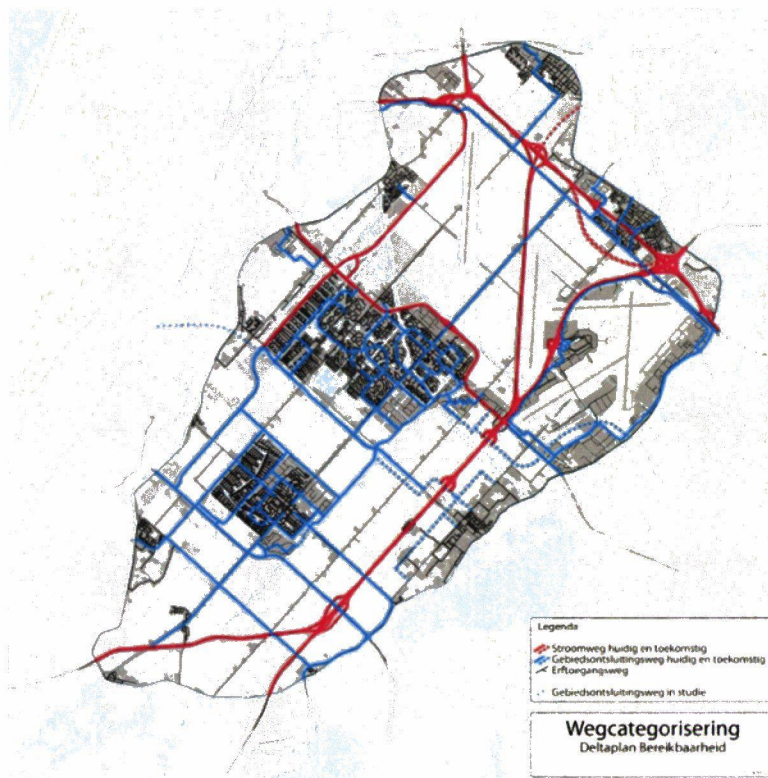
- verkeersveiliger Haarlemmermeer
- veilige inrichting en veilige infrastructuur
- educatie als basis voor verantwoord verkeersgedrag
- handhaving van de spelregels

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

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

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

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



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



Het parkeerbeleid heeft als doel:

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

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

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

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

3.3.3. Horecabeleid

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

Voor Hoofddorp en Nieuw-Vennep is het centrum als uitgaansgebied aangewezen. In Nieuw-Vennep zijn drie horecaontwikkelgebieden aangewezen, te weten het centrum, de Vennepeweg en Getsewoud.

In Nieuw-Vennep is de omgeving van de Bolle Olifant de beste vestigingsplek voor het middensegment en de uitgaanshoreca, terwijl nabij De Rustende Jager een wat hoger kwaliteitssegment kan worden nagestreefd.

In het plangebied 'Nieuw-Vennep' ligt als uitloper van het centrum een gedeelte van de als horecaontwikkelgebied aangemerkte Vennepeweg.

3.3.4. Detailhandelbeleid

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

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

3.3.5. Woonbeleid

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

De uitvoeringagenda omvat concrete woonproductie afspraken met wooncorporaties:

- Het voortvarend tot uitvoering brengen van de woningproductie;

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

3.3.6. Milieubeleid

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

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

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

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

Klimaatbeleid Haarlemmermeer

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

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

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

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

- Gemeentelijke gebouwen, bestaand en nieuwbouw;
- Bestaande woningen;
- Nieuwbouw woningen;
- Bestaande bedrijven;
- Agrarische bedrijven / Glastuinbouw;
- Nieuwe bedrijven;
- Verkeer en vervoer;

- Windenergie;
- Overige duurzame energie;
- Interne milieuzorg.

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

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

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

3.3.8. Actualisatie evenementenbeleid Haarlemmermeer 2011-2014 (2011)

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

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

In Nieuw-Vennep gaat het om:

- het ijsbaanterrein
- Venneperplein
- parkeerplaats Venneperweg
- het 'oude zwembadterrein' inclusief de parkeerplaats en het motorcrossterrein (Spoorzicht).

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

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

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1 Visie op het plangebied

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

Behoud en versterken van ruimtelijke kwaliteit

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

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

Behoud karakter en leefbaarheid

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

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

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

Planvorm

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

4.2 Ruimtelijke structuur

4.2.1 Vastleggen ruimtelijken structuur

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



Figuur morfologie Nieuw-Venep

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

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

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

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

4.2.2 Stedenbouwkundige kenmerken

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

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

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

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

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

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

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

In de wijken Molenwijk, Zuid/west en Linqenda staan vrijstaande woningen die oorspronkelijk zijn gebouwd binnen een ruimtelijk kader waarbij woningen, bijgebouwen en aanbouwen in een groot vlak bij elkaar zijn geplaatst. Dit is als zodanig ook in een bouwvlak opgenomen op de verbeelding. De tuinen rondom zijn vrij van bebouwing. In deze specifieke situaties zijn de gronden rondom bestemd als 'Tuin'. Door de kenmerkende bouwvorm van één bouwlaag met een hoge kap zijn een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van 3 respectievelijk 7 meter, dan wel 8 meter in geval van een afwijkende kap.

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

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

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

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

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

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

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

Door de ontwikkeling van zowel Getsewoud als Noordpark ligt het verouderde bedrijventerrein dat voorheen aan de rand van het dorp was gesitueerd, nu te midden van woonbebouwing. Het terrein biedt nog altijd plaats aan zware bedrijvigheid. De herstructureringsopgave voor De Pionier en het Bolsterrein omvat een visie voor een transformatie naar een gebied met een menging van wonen en werken, dat aansluit op het omringende woon- en sportgebied. Vooralsnog is de uitvoerbaarheid van de visie nog niet voldoende aangetoond om deze te kunnen bestemmen. Uitvoering hiervan is onder

andere afhankelijk van het uitplaatsen van met name zwaardere bedrijvigheid en het vervallen van de status als aangewezen industrieterrein (met bijbehorende geluidzones). Ook het verdeelde grondbezit, het (nog) ontbreken van afstemming van initiatieven op De Pionier en het ontbreken van een concreet realiseerbaar plan voor woningbouw op het Bolsterrein, maken dat de haalbaarheid van de visie niet vaststaat en nog niet kan worden ingegaan op het vereiste kostenverhaal zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

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

De Pionier

Doel voor de geluidskwaliteit op en rondom De Pionier is het behouden van ontwikkelruimte voor de gewenste bedrijvigheid en tegelijkertijd het bieden van voldoende bescherming aan geluidsgevoelige objecten. In 5.10 is aangegeven dat de geluidszone op verantwoorde wijze kan worden verkleind, omdat op het terrein voornamelijk bedrijven uit een lichte milieucategorie gevestigd zijn. Het verkleinde gezoneerde industrieterrein is bepaald op basis van de vergunde rechten van het bedrijf Van Groningen B.V., dat in een zware bedrijfs categorie valt. De overige bedrijven worden niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Voldaan kan worden aan de geluidsnormen voor woningen die buiten het aangewezen industrieterrein liggen.

Aan de westrand van De Pionier wordt gemengde bedrijvigheid toegestaan in maximaal milieucategorie 2 als overgang tussen bedrijventerrein en de woonwijk. Als een aanwezig bedrijf al een hogere categorie heeft, wordt dat wel gehandhaafd (intact gelaten).

De gewenste groenstructuur met mogelijk doorgaande fietsverbinding langs de Hugo de Vriesstraat kan worden gerealiseerd binnen de opgenomen verkeersbestemming. Om in concrete gevallen een aanvulling met sport-, gezondheids- en leisuregerichte functies in plaats van een bedrijfsfunctie aan de noordzijde van deze straat mogelijk te maken, is in de regels van de bestemming 'Bedrijventerrein' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aan de oostrand (Westerdreef) is de vestiging van een turnschool planologisch vastgelegd.

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

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

Bolsterrein

Voor het Bolsterrein wordt gestreefd naar een herontwikkeling met de nadruk op wonen, aansluitend op het nieuwe woon-recreatiegebied Noordpark. Het terrein heeft een oppervlakte van 6,25 ha. Op basis van een bruto dichtheid van maximaal 50 wo/ha, toepasbaar in dit deel van Nieuw Venneep, is er ruimte voor maximaal 325 woningen.

Een aanvulling met recreatieve en sociaal-maatschappelijke voorzieningen is hier op z'n plaats. Omdat er nog geen realiseerbaar woningbouwplan is voor het Bolsterrein, maar wel een stedenbouwkundig kader kan worden aangegeven, zal de bestaande situatie worden bestemd en de woningbouwontwikkeling worden opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid.

Gebaseerd op de visie voor het Pionier/Bolsterrein, wordt voor het Bolsterrein in dit bestemmingsplan het volgende stedenbouwkundige kader gegeven.

Uitgangspunt is een basisverkaveling in blokken met grondgebonden woningen in twee bouwlagen met kap of drie bouwlagen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter.

Op specifieke plekken zijn bescheiden hoogteaccenten gewenst. Langs de westgrens aan de Nieuwerkerkertocht kan op de hoek Lucas Bolsstraat tot zes bouwlagen worden gebouwd ofwel maximaal 18 meter en tegenover de woontoren bij het sportcomplex Estafette tot vier bouwlagen ofwel maximaal 12 meter.

De bestaande toren aan de Lucas Bolsstraat kan gehandhaafd blijven en worden gerenoveerd tot woongebouw, aangevuld met recreatieve en/of horecafuncties. Het gebouw heeft een hoogte van negen bouwlagen ofwel 27 meter en fungeert in de directe omgeving als oriëntatiepunt. Indien het vanwege functionele, financiële of bouwtechnische redenen niet mogelijk is dit bestaande gebouw te handhaven en te integreren in het totaalontwerp, dan is een vervangende hoogtemarkering bespreekbaar. Dit kan in dezelfde bouwhoogte aan de Lucas Bolsstraat, in de richting van de rotonde aan de Westerdreef.

Aan alle vier de randen van het terrein wordt de begeleidende bebouwing naar buiten - naar de straatzijde - georiënteerd.

Aan de westzijde, parallel aan de Operaweg, wordt voorzien in een groenstrook van 25 meter breed, gemeten vanaf de waterlijn van de Nieuwerkerkertocht. Deze maat is karakteristiek voor de gehele westelijke grens van het oude dorp van Nieuw Vennep. De Lucas Bolsstraat krijgt, in samenhang met zijn functie als doorgaande autoverbinding tussen de dreven en Getsewoud, een breder profiel. Daartoe wordt de zuidelijke bebouwingsrooilijn op het Bolsterrein teruggeschoven tot 15 meter uit de erfgrens. De hierbij vrijkomende ruimte zal als groenstrook aan het profiel van de Lucas Bolsstraat worden toegevoegd.

Dit resulteert in een nieuwe bebouwingsrooilijn die achter de huidige Bols-toren komt te liggen. Bij een eventuele sloop van dit gebouw mag de vervangende nieuwbouw uit de dan heersende rooilijn naar voren worden geschoven tot aan de huidige grens van de Bols-toren.

De auto-ontsluiting vindt plaats aan twee zijden van het terrein; aan de zuidkant op de Lucas Bolsstraat en aan de oostzijde op de Athenelaan.

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

Aan de noordzijde wordt voorzien in een gezamenlijk parkeergebied met een capaciteit van 53 parkeerplaatsen die tevens kunnen worden gebruikt ten behoeve van het sportcomplex de Estafette.

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

De inrichting/bedrijfsactiviteiten die noodzaak(n) tot de aanwijzing als industrieterrein zoals bedoeld in de Bor en in de Wet geluidhinder, is beëindigd.

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

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

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

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

4.2.4 Herontwikkeling Noordrand (Noordpark)

Om de verkoopbaarheid van de nog niet gerealiseerde zogeheten sportveldwoningen te vergroten, is aanpassing van programma, woningtypen en/of verkaveling noodzakelijk. De uitwerking hiervan is echter nog niet definitief. Voor de locaties waar mogelijk aanpassingen worden gedaan, worden twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

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

4.2.5 Ruimte bieden voor woningbouw bij herinrichting van gronden

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

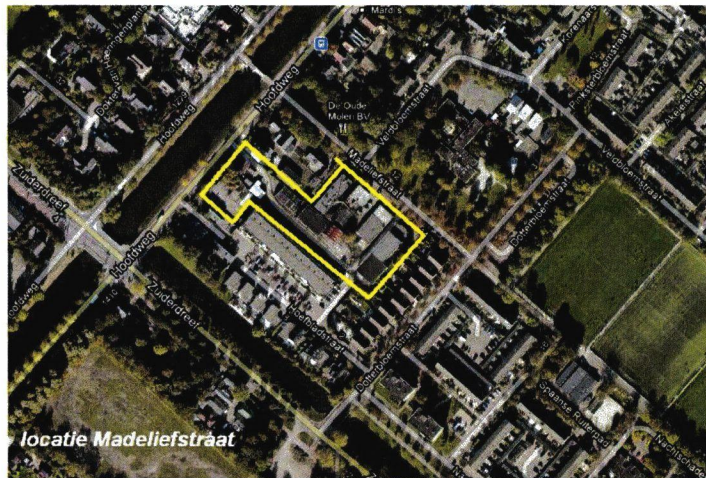
Er zijn concrete initiatieven voor enkele locaties. Voorwaarde om de haalbaarheid van een initiatief vast te stellen, is in ieder geval dat kostenverhaal verzekerd is zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Daar is hier nog geen sprake van. In het bestemmingsplan is de beoogde nieuwe situatie van deze locaties dan ook niet rechtsreeks bestemd, maar is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen als basis voor deze herontwikkeling.

- *Madeliefstraat:*

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

Hoofdweg. De groenstrook aan de Madelifstraat heeft enige cultuurhistorische waarde als restant van het voormalige spoorlijntje.

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



Er is een initiatief voor 22 grondgebonden woningen en 24 startersappartementen. De kavels aan de Hoofdweg worden passend ingevuld binnen de bestaande bebouwing langs de Hoofdweg, met twee-onder-een-kap woningen en parkeren op eigen terrein. Langs de Madelifstraat wordt voorzien in drie blokken haaks op de weg geprojecteerde eengezinshuizen. Met een bouwhoogte van maximaal twee bouwlagen met een kap, sluiten de bouwhoogten van deze woningen aan op de omringende woonbebouwing. Op het binnenterrein wordt een blok met 24 appartementen voorzien in drie bouwlagen, daarmee aansluitend op het bestaande blok appartementen. Het parkeren wordt op het binnenterrein opgelost, met ook gebruik van de bestaande openbare parkeercapaciteit aan de Madelifstraat van maximaal 9 parkeerplaatsen. De strook openbaar groen aan de Madelifstraat wordt gerespecteerd. Er is weliswaar op twee plaatsen een inrit ter ontsluiting van het binnengebied, maar voor het overige wordt juist uitgegaan van herstel van deze groenstrook. De verkaveling van het geheel past binnen het bestaande dorpsbeeld aan de Hoofdweg en Madelifstraat, beiden cultuurhistorische dragers van het dorp.

- *Venneperweg tussen nr 569 en 579:*

De locatie omvat twee naast elkaar gesitueerde kavels nabij de hoek Venneperweg en Westerdreef, zijnde een voormalig bedrijfsperceel (garagebedrijf tot 2005) en een voormalig woonperceel. De totale omvang van de betrokken kavels is 3.252 m². In oktober 2011 is namens b&w een beoordeling gegeven van de conceptaanvraag voor omgevingsvergunning voor deze locatie. Hierin is aangegeven dat op deze locatie een inrichting met twee-onder-een-kap woningen of vrijstaande woningen of eventueel een zeer kleinschalige appartementenbouw, passend is in de ruimtelijke schaal van de omgeving. Handhaving en mogelijk herstel van het bestaande dorpsbeeld aan de

Venneperweg als cultuurhistorische drager van het dorp is uitgangspunt. Stedenbouwkundig dient er een onderverdeling te zijn in het wonen aan de Venneperweg zelf (in het dorpslint) en het wonen op het achterterrein, in een meer intieme en semi-privésfeer.

Belangrijk uitgangspunt is het handhaven en integreren van het aanwezige karakteristieke groen, met name ook de bestaande bomen aan de Venneperweg. Aan de zijde van de Venneperweg dient het parkeren in op de kavel plaats te vinden, de woningen op het binnenterrein krijgen een gemeenschappelijke parkeervoorziening zo dicht mogelijk aan de Venneperweg.

Er is ruimte voor maximaal 17 woningen.

Op basis van de toe te passen parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning zijn totaal 29 parkeerplaatsen nodig. Dit is inpasbaar op de locatie.

- *Hoek Westerdreef / Venneperweg op Pionier*

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

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

Ter plaatse van de aansluiting met de Staringstraat is een bescheiden ruimtelijk bebouwingsaccent op z'n plaats met een maximale gothoogte van 7 meter en bouwhoogte van 13 meter. Dit kan gestapelde woningbouw zijn, maar wel aansluitend bij het beeld van eengezinswoningen. De aansluitende gronden aan de Staringstraat vragen om een functioneel en ruimtelijk vorm te geven overgang naar de meer grootschalige panden in het middengebied. Daar is een bescheiden woningbouwontwikkeling met een maximale bouwhoogte van 11 meter met mogelijkheden voor ondergeschikte dakverdiepingen of een kap tot maximaal 18 meter. Met de bebouwing op de hoek meegerekend is er ruimte voor 35 gestapelde woningen.

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

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

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

4.3 Behoud karakter en leefbaarheid

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

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

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

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

Aanpassingen vanwege verkeersveiligheid en bereikbaarheid zijn mogelijk binnen het bestemmingsplan.

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

Specifieke situaties:

- Herbert Vissers College

De door de school gewenste vervangende nieuwbouw voor het VMBO-deel van de school zal naar verwachting ongeveer in 2015 plaatsvinden. De mogelijkheid daarvoor moet nader worden beschouwd.

- Basisscholen

Waarschijnlijk kan medio 2012 worden aangegeven welke locaties vrij gaan komen als gevolg van krimp van het aantal leerlingen.

Besluitvorming over het doorgaan van de plannen voor het vormen van een Brede School op de huidige locatie van twee bestaande scholen aan de Noorderdreef/Dorpstraat (Welgelegen) moet nog plaatsvinden.

Bij de ontwikkeling van de Brede School zou de gymzaal worden vervangen door een sportzaal. Een sportzaal kan multifunctioneler worden gebruikt.

- Sport

De nieuwe Handbalvereniging Nieuw-Vennep heeft nog geen locatie/terrein. Ook wordt voor Nieuw-Vennep gezocht wordt naar een locatie voor een Cruyff Court-achtige

ontwikkeling. De officiële afmeting van een handbalveld is 20 meter bij 40 meter (exclusief uitloop). Ook de afmeting van een trapveld is 20 bij 40 meter. Mogelijk kunnen deze worden gecombineerd in een multifunctioneel verhard sport- en speelterrein. Er doet zich op dit moment geen geschikte locatie voor.

Op bedrijventerrein De Pionier en Bolsterrein zijn enkele aanwezige sportscholen/-voorzieningen apart aangeduid.

- **Bereikbaarheid**

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

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

- **Overig**

Het ijsbaanterrein is aangewezen als evenemententerrein.

De bestaande kinderboerderij wil graag verhuizen

- **Cultuurhistorische waarden**

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

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

De monumenten vallen onder de bescherming van de Monumentenwet.

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

4.4 Functionele structuur

4.4.1. Wonen

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

Tuinen, erven en uitgegeven groenstroken

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

Aan de voortuin de bestemming 'Tuin' gegeven. Waar zijtuinen aan een openbare weg liggen wordt als verlengde van haaks hierop liggende voortuinen, wordt doorgaans ook de bestemming Tuin opgenomen. Op zijtuinen gelegen langs de openbare weg is het vergunningvrije regime niet van toepassing.

In deze bestemming is in beperkte mate een aanbouw toegestaan. Erf- of terreinafscheidingen, zoals schuttingen, mogen niet hoger zijn dan 1 meter.

4.4.2 Bedrijven, detailhandel en horeca

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

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

Een gedeelte van de Venneperweg is aan te merken als uitloop is van het centrumgebied. Als zodanig is het als horecaontwikkelgebied aangewezen. Er zijn ook enkele horecavestigingen aanwezig. Voor dit gedeelte van de Venneperweg wordt dienstverlening toegestaan en ook horeca in categorie 1. Daar waar horeca in een hogere categorie al is gevestigd is dat apart aangeduid. Bestaande winkels hebben een aanduiding dat detailhandel is toegestaan.

Ten aanzien van Venneperweg 443 loopt een procedure voor vestiging van een coffeshop. Op dit perceel is nu sprake van een gemengd woon-bedrijfspan. Een coffeshop wordt niet als zodanig worden bestemd, omdat dit een gebruik is die via de Algemeen Plaatselijke Verordening wordt geregeld.

Aan-huis-verbonden-beroepen

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

Openbare nutsvoorzieningen en telecomcommunicatie installaties

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

4.4.3 Maatschappelijke voorzieningen

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

4.4.4 Verkeer

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

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

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

4.4.5 Water

Voorkomen moet worden dat belemmeringen worden opgeworpen voor een goede waterhuishouding. Watergangen en waterpartijen ten behoeve van de waterhuishouding zijn dan ook bestemd als "Water". Ook water dat bijdraagt aan de ruimtelijke structuur is als "Water" bestemd. Voor het overige wordt water toegestaan binnen die bestemmingen waar het deel kan uitmaken van de inrichting van de gronden, zoals "Groen" en "Verkeer".

Verder is vanuit de waterhuishouding de Keur die het Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert van toepassing. De kernzone en de beschermingszone van watergangen zoals bepaald in de Keur zijn in het bestemmingsplan niet ook vastgelegd.

Ligplaatsen voor woonboten zijn niet toegestaan.

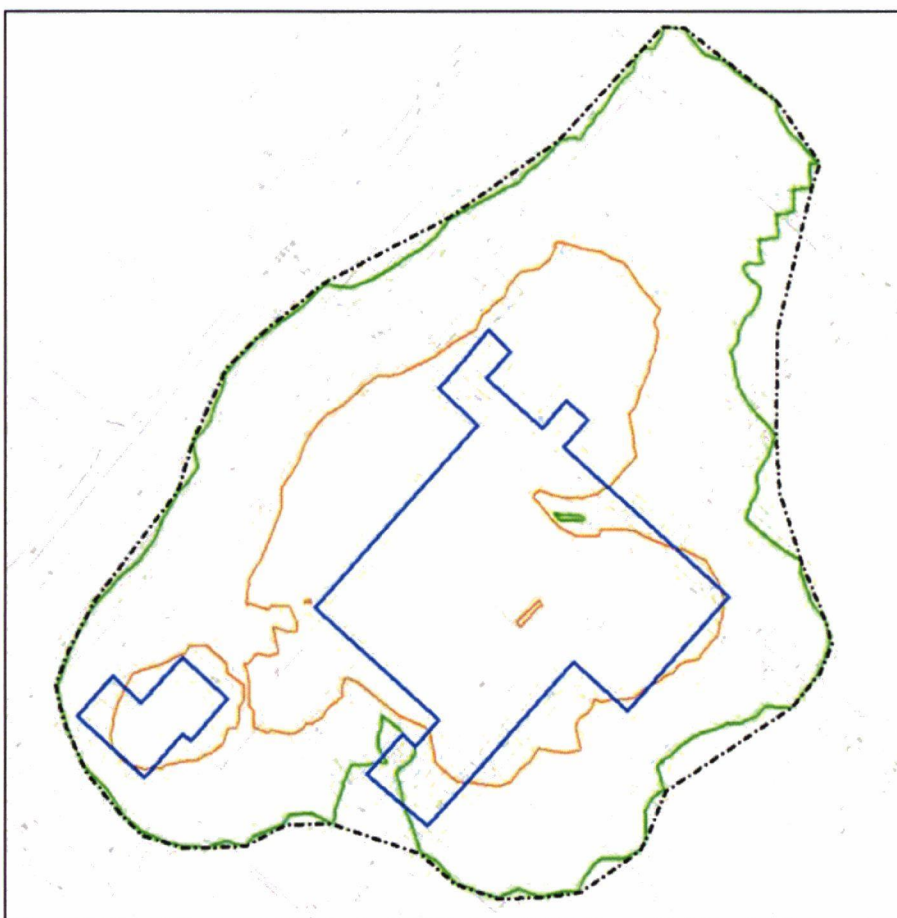
4.4.6 Milieu

Industrielawaai

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

De Pionier

De bestaande aanwijzing als gezoneerd industrieterrein omvat het gehele terrein De Pionier. Het in dit bestemmingsplan aangewezen gezoneerde industrieterrein is beperkt tot één bedrijf (Van Groningen B.V.) dat op De Pionier is gevestigd. Het aangewezen industrieterrein en de zonegrens van 50 dB(A) zijn weergegeven. Deze grenzen zijn opgenomen op de verbeelding en gedefinieerd in de regels bij dit bestemmingsplan. Uit onderzoek 'Voorontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep dorp: akoestisch onderzoek gedeeltelijk dezoneren industrieterrein De Pionier' (bureau DGMR)(zie H 5.10) blijkt dat bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en voldaan kan worden aan de geluidsnormen bij geluidsgevoelige objecten. Voorliggend bestemmingsplan voldoet daarmee aan de voorwaarden die aan het gedeeltelijk dezoneren zijn gesteld. Voordat dit bestemmingsplan definitief wordt vastgesteld, borgt de gemeente deze resultaten waar nodig met geluidsreducerende maatregelen in maatwerkvoorschriften en een hogere waarden besluit voor het Medisch Centrum aan Hugo de Vriesstraat 17.



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

Milieuhinder bedrijven

Voor het toelaten van bedrijfsfuncties wordt gebruik gemaakt van de Lijst van Bedrijfstypen, zoals die is opgenomen in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze lijst geeft inzicht in de beoordeling van

activiteiten naar milieucategorie. Hierbij wordt gekeken naar hinder die in zijn algemeenheid bij een bepaalde activiteit kan worden verwacht.

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

Verkeerslawaaï

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

Er wordt geen nieuwe infrastructuur in het plan voorzien.

Veiligheidszones LPG

In verband met de benzinepomp met LPG-verkoop aan de Zuiderdreef zijn veiligheidszones opgenomen, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden geplaatst. De bestaande situatie is met het oog op externe veiligheid verantwoord. Zie H5.9 .

De zonering kan verdwijnen als (besluitvorming heeft plaatsgevonden over het feit dat) ter plaatse geen LPG meer wordt opgeslagen en verkocht.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de Hoofdweg en de Zuiderdreef, in verband met de aanlevering van LPG aan de benzinepomp ter plaatse. Het onderzoek naar externe veiligheid geeft aan de situatie verantwoord is. Zie H5.9 .

LIB

Er zijn geen beperkingen vanwege het Luchthavenindelingsbesluit.

4.5 Planvorm

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

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

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. Bodem

5.1.1. Wet- & regelgeving en beleid

Besluit bodemkwaliteit

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

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

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

5.1.2. Historisch bodemonderzoek

Inleiding

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

Samenvattend zijn de volgende verdachte locaties aangetroffen waar bij bestemmingswijziging of bouw rekening mee moet worden gehouden.

De Pionier / Lucas Bols terrein

Op De Pionier zijn verontreinigingsvlekken met minerale olie in de bodem in de Staringstraat. Bij bestemmingswijziging zal per perceel bekeken moeten worden welke bodemonderzoeken nog moeten worden uitgevoerd. Aan de Westerdreef 5A t/m 5W is het grondwater ernstig verontreinigd met nikkel. Bij wijziging naar een gevoeligere bestemming moet de verontreiniging mogelijk worden verwijderd.

Gezien de periode waarin het terrein is ontwikkeld is het verdacht op de aanwezigheid van asbest in de bodem. Het gehele bedrijfsterrein is verdacht op bodemverontreiniging.

Op het Lucas Bols terrein zijn bij bodemonderzoeken in 1995 twee kleine spots met een sterke verontreiniging door minerale olie aangetroffen in de ondergrond en in het grondwater. Ook is een sterke verontreiniging met arseen in het grondwater aangetroffen. Bij bouwplannen zal een actualiserend onderzoek uitgevoerd moeten worden.

Noordrand

Ter plaatse van de Calatravabrug Noordelijke Randweg zijn sporen puin en een lichte verontreiniging met PAK in de bovengrond gemeten. Behoeft bij ongewijzigd gebruik geen nader onderzoek.

Welgelegen Noord

Achter Athenelaan 11-123 is een matige verontreiniging met PAK in de ondergrond aangetroffen. Nader onderzoeken zijn hier nodig indien werkzaamheden of ontwikkelingen gaan plaatsvinden.

Op de locatie van het Herbert Vissers College (tussen Beurtschipper en Bleker) is in de bovengrond lichte verontreiniging met PAK aangetroffen, in de ondergrond lichte verontreiniging met nikkel en in het grondwater lichte verontreiniging met arseen. Bij de voorgenomen bouwplannen is op de nog niet onderzochte deel een bodemonderzoek nodig, derhalve worden geen/lichte verontreinigingen verwacht. ??

Welgelegen

Aan de Hoofdweg 1155-1157 is een sterke verontreiniging met zware metalen in de bovengrond aangetroffen. Het grondwater is matig verontreinigd met minerale olie, e.a. Risico's voor verspreiding zijn gering, geen verder bodemonderzoeken noodzakelijk. Bij de Brede School in Welgelegen zijn op beide schoollocaties bodemonderzoeken nodig. Bij Vennepweg 569-579 is bij ontwikkeling van de locatie een bodemonderzoek nodig.

Noord-west Linqenda

De gehele wijk is verdacht op aanwezigheid van asbest. In het verleden zijn diverse sloten gedempt ten behoeve van de woonwijk. Het dempingsmateriaal bevat mogelijk verontreinigingen.

Bij enkele woningen aan de Sportveldweg uit eind jaren twintig is aanwezigheid van immobiele bodemverontreinigingen te verwachten.

Aan de Zichtweg vormt de voormalige stortplaats hier geen risico bij het huidige gebruik als er een voldoende dikke deklaag aanwezig is. In 2011 vind in opdracht van de provincie Noord-Holland hier onderzoek naar plaats.

Van de voormalige stortplaats ter hoogte van de huidige sportvelden aan de Eugenie Previnaireweg is in een bodemonderzoek bij nummer 102 stortmateriaal aangetroffen en is de grond sterk verontreinigd met zware metalen. Bij gelijkblijvende bestemming vormt deze verontreiniging geen risico.

Ter plaatse van Hoofdweg 1243 is in de bovengrond sterke minerale olieverontreiniging aangetroffen. Om de omvang en spoedeisendheid te kunnen bepalen is uitvoeren van een nader onderzoek noodzakelijk.

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

Op het perceel Schoolstraat 47 is door een voormalige tank de grond mogelijk verontreinigd geraakt, daarom is een nader onderzoek geadviseerd.

Venneperhout-Oost

Aan de zuidoost-zijde is een voormalige puinpad verdacht op asbest, hoewel dit zintuiglijk niet is aangetroffen.

Op de locatie Hoofdweg 1327 is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie, e.a. Ter plaatse van één bovengrondse tank is mogelijk sprake van een nieuw geval van verontreiniging.

De grond op percelen aan de Hoofdweg 1321 en 1323 zijn nog niet onderzocht. Uitvoeren van een oriënterend onderzoek wordt geadviseerd.

Molenwijk

Bij de appartementen van de Dotterbloemstraat is ten hoogste een lichte minerale olie verontreiniging aangetroffen. Er wordt geadviseerd een asbestonderzoek uit te voeren ter plaatse van de sterk puinhoudende grond rondom de ondergrondse olietank.

Op de Venneperweg 403 is de grond is matig verontreinigd met zink. Geadviseerd wordt om een nader onderzoek uit te voeren naar de zinkverontreiniging.

Indien voor de volgende percelen het bodemgebruik of de bestemming wordt veranderd kan aanvullend onderzoek en/of sanering noodzakelijk zijn:

Bosstraat/Rustoordstraat begraafplaats Taxushof: vermoedelijk een sterke verontreiniging met vluchtige gechloroerde koolwaterstoffen (VOCI), e.a.. op de waterbodem van de sloot.

Eilandstraat 12: vermoedelijk ernstige verontreiniging met sterke minerale olie en verontreiniging met naftaleen in het grondwater.

Hoofdweg 1302: restverontreiniging met minerale olie onder het naastgelegen pad van de bouwmarkt.

Hoofdweg 1376: PCB- en asbestverontreiniging in de grond

Papaverstraat 17: restverontreiniging van het grondwater bij een ondergrondse tank.

Rustoordstraat 13: gedeeltelijk sterk vervuilde toplaag met lood en zink.

Veldbloemstraat sportvelden: de bovengrond is verontreinigd met koper en lood.

Venneperweg 377: matige diesilverontreiniging in de grond.

Venneperweg 447: grond licht tot sterk verontreinigd met zware metalen.
Venneperweg 467-563 (horecaplein): sterke lood, zink en matige xylenen verontreiniging in de ondergrond en sterke verontreiniging met minerale olie van het grondwater.

Madeliefstraat

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

Wandelpark

Bij het wandelpark zijn ten hoogste lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Het gehele Wandelpark is geschikt voor de beoogde bestemming.

Ten slotte

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

5.1.3. Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.
Het grootste deel van het onderzochte gebied is "onverdacht". Er dient wel rekening te worden gehouden met lokale verontreinigingen. Bij wijziging van het gebruik van gronden dient de bodemkwaliteit te worden onderzocht.

5.2. Cultuurhistorie en archeologie

5.2.1. Wet- & regelgeving en beleid

Op het gebied van cultuurhistorie is met name de Monumentenwet relevant voor bescherming van onroerend goed.
Bescherming van aardkundige waarden is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, behorend bij de Ruimtelijke Structuurvisie.
Wat archeologie betreft dient rekening gehouden te worden met de Wet op de archeologische monumentenzorg. Zo is het van belang dat bij ruimtelijke plannen in een zo vroeg mogelijk stadium rekening wordt gehouden met archeologische waarden om versterking van die waarden te voorkomen. De gemeente Haarlemmermeer heeft voor de gehele polder aangegeven op welke plekken en in welke gevallen archeologisch onderzoek vereist is.

5.2.2. Inventarisatie

Historie

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

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

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

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

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

In 1960 was het inwonertal gegroeid naar 5000.

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

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

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

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

Monumenten

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

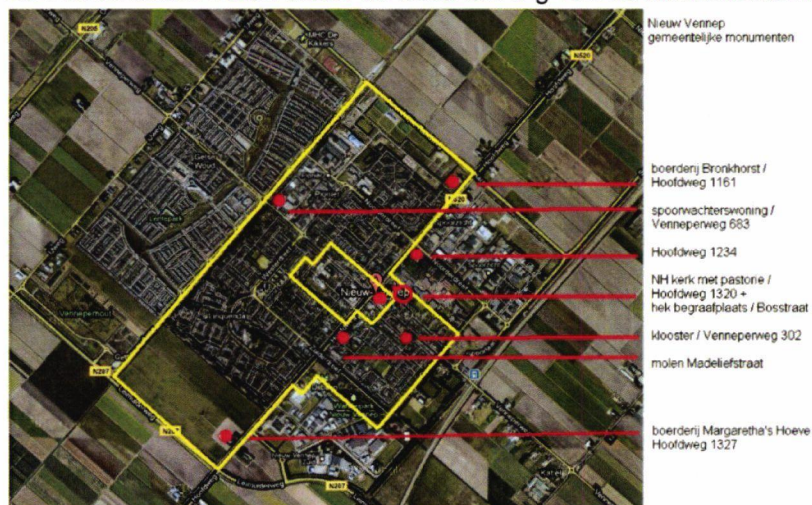
In het plangebied is geen beschermd dorpsgezicht.

Er bevinden zich in het plangebied wel enkele monumenten. Het toegangshek van de Begraafplaats Taxushof aan de Bosstraat/Rustoordstraat uit de tweede helft van de 19e eeuw is een gemeentelijk monument. Zo ook de N.H. Kerk en pastorie uit 1862 aan de Hoofdweg 1320 / Vennepweg 477. Het is een van de eerste bouwwerken van het dorp en vrijwel het enige overblijfsel uit de ontstaansperiode. Specifieke architectuur en de op het Griekse Kruis geïnspireerde grondvorm zijn goed herkenbaar.



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

De monumenten vallen onder de bescherming van de Monumentenwet.



Er zijn nog enkele andere beeldbepalende gebouwen.

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

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



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

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

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

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



5.2.3. Conclusie

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

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

5.3. Water

5.3.1. Wet- & regelgeving en beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

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

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk,

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

Het Nationaal Waterplan

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

Wet "Verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken"

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

De zorgplicht van de gemeente omvat:

- Een zorgplicht voor de inzameling en transport van het stedelijk afvalwater;
- Een zorgplicht voor de doelmatige inzameling en verwerking van het afvloeiend hemelwater;
- Een zorgplicht voor het in openbaar gebied treffen van maatregelen, om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen.

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

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

Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap van Rijnland)

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP)n van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast

wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels (Hoogheemraadschap van Rijnland)

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

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

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

Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

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

De inrichting van bestaande of nieuwe watergangen moet worden afgestemd op een goede waterkwaliteit of verbetering ervan. Hierbij kan worden gedacht aan het streven naar aaneengesloten waterelementen, natuurvriendelijke oevers, minimale waterdiepte, een minimum aan duikers of andere kunstwerken, watercirculatie en doorspoelbaarheid. Bij werkzaamheden of toekomstige (her)inrichting zullen maatregelen als afkoppelen van schoon verhard oppervlak van daken en wegen - gelet op de knelpunten in het watersysteem - worden overwogen.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap van Rijnland)

In de Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder heeft het hoogheemraadschap het waterbeleid (een klimaatbestendig en robuust watersysteem) verder geconcretiseerd. Het watersysteem wordt vormgegeven volgens principes: flexibele peilen, hogere peilen, lijn/vlakvormig ontwerp en optimalisatie van de inrichting. Hierbij worden de belangen van

de bestaande en nieuwe gebruiksfuncties zoveel mogelijk ondersteund. De eerste drie principes zijn met name van toepassing bij gewijzigd gebruik.

Waterplan Haarlemmermeer

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

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

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

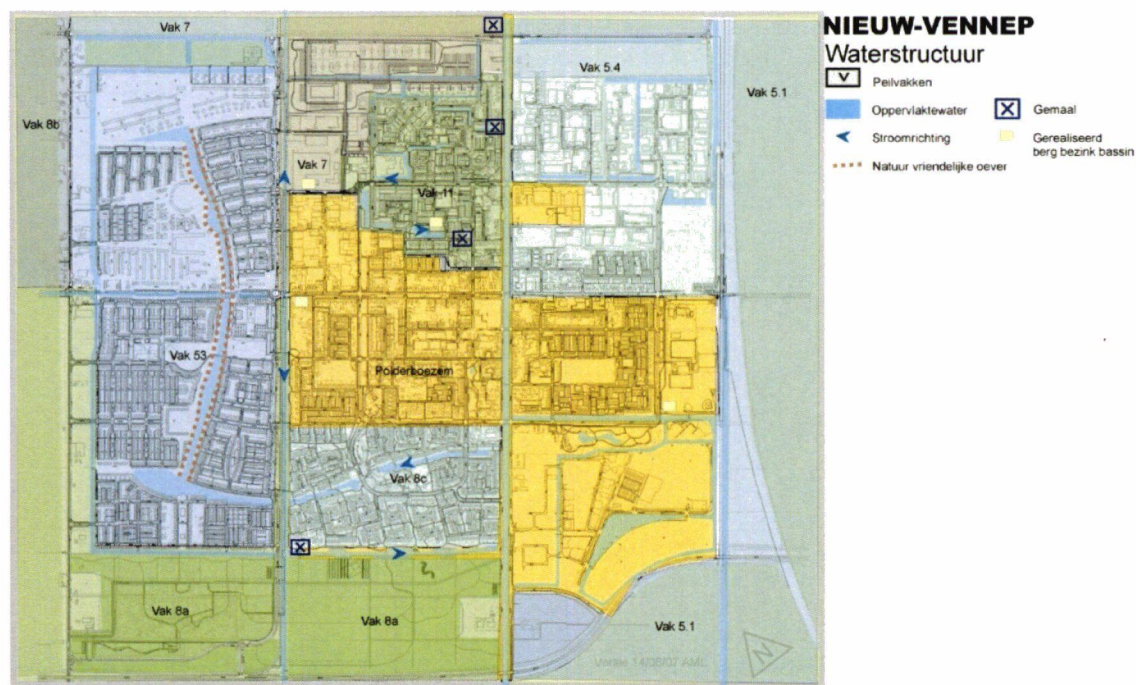
Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013

Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013 in maart 2009 door de gemeenteraad vastgesteld geeft de hoofdlijn van het riolerings-, hemelwater- en grondwaterbeleid weer. Dit plan heeft een beleidsmatig en strategisch karakter. Streefbeelden, doelen en functionele eisen worden benoemd. Het Gemeentelijk Rioleringsplan geeft de kaders voor het beheer van de middelen die nodig zijn voor het uitvoeren van de taken die bij de wettelijke zorgplicht behoren. Het gemeentelijk rioleringsplan richt zich op het stedelijk waterbeheer in de Haarlemmermeer. Voor het buitengebied richt de zorg zich voornamelijk op het inzamelen van het afvalwater en minder op de zorg voor hemelwater en grondwater.

5.3.2. Inventarisatie

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

In het plangebied liggen de volgende peilvakken:



Vak GH 52.140.08	Zomerpeil	NAP -6,15	Winterpeil	NAP -6,40
Vak GH 52.140.10	Zomerpeil	NAP -4,35	Winterpeil	NAP -4,55
Vak GH 52.140.16	Peil	NAP -3,90		
Vak GH 52.140.17	Zomerpeil	Variabel tussen NAP -4,05 en NAP -3,85	Winterpeil	NAP -4,10
Vak GH 52.140.54	Zomerpeil	NAP -4,25	Winterpeil	NAP -4,45

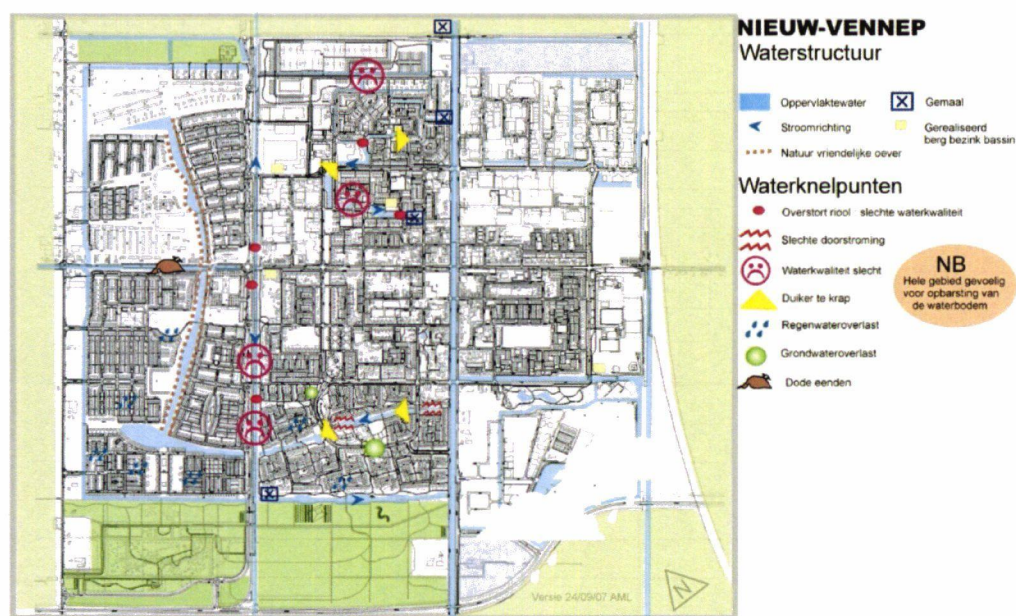
Peilvakken 8c, 11 en 5.4 pompen uit op de Hoofdvaart of Nieuwerkerkertocht. Het water van vak 8a komt via het gemaal Linqenda uit in de Linqendatocht en stroomt van hieruit vrij naar de Hoofdvaart. Vanuit vak 7 wordt via het gemaal Nieuw-Venep afgewaterd op de Hoofdvaart. Vanuit de Hoofdvaart wordt het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

Waterkwaliteit

- De eerste waterpartij vanaf de Hoofdvaart in de wijk Linqenda heeft een geringe doorstroming, waardoor bij aanhoudend warmte stank kan optreden. De doorstroming kan worden verbeterd door een pomp te plaatsen bij de Hoofdvaart.
- De capaciteit van het gemaal Linqenda wordt langzamerhand te klein. Aanpassing van het gemaal is voorzien voor 2012.
- Bij de Kalslagerring ligt onder een supermarkt en onder twee parkeerplaatsen een zeer lange, bochtige duiker. Dit is de waterverbinding van de hele wijk naar de

Nieuwerkerkertocht. De doorstroming is hier slecht. Bij toekomstig werk aan de weg dient een nieuwe brede, rechte duiker meegenomen te worden. Bij een calamiteit kan overtollig water middels een stuw teruglopen naar de Hoofdvaart, maar dan moet er een terugslag zijn op de Hoofdvaart.

- Bij de Kalslagerring en de Zichtweg wordt wateroverlast aangepakt door het stuk groen bij deze kruising als wadi in te richten
- In Linqenda lopen sommige achterpaden onder, mede door het storten van (tuin)afval door bewoners in de groenstroken waardoor deze hoger komen te liggen.
- In Welgelegen is een overstort. Bij Zwanenwater een bergbezinkbassin aangelegd. Om aan het waterkwaliteitsspoor te voldoen is de stroomrichting in het Zwanenwater omgedraaid.
- Zoals in het gehele stedelijk gebied van Haarlemmermeer, komt in Nieuw-Vennep komt regelmatig zuurstoftekort in het water voor. Dit komt door slecht onderhoud van watergangen, overstorten, te kleine duikers die te weinig doorstroming hebben, te veel algen, te hoge temperatuur in ondiepe watergangen, een afsluitende krooslaag in het water. In 2005 en 2006 is er gebaggerd.
- In Beurtschipper bij het Visserscollege is een hele lange duiker die verstopt raakt. Een mogelijk oplossing is de diameter van de duiker te verruimen en op de knikpunten bochtstukken toe te passen.
- De oevers worden voor het overgrote deel wordt gevormd door harde beschoeiingen. Aanleg van natuurvriendelijke oevers kan de kwaliteit van het water sterk verbeteren. Vanwege het flauwere talud kost dit wel ruimte. In Vennepershout zijn natuurvriendelijke oevers aangelegd.
- Het zou nuttig zijn de bevolking meer in te lichten over de functie van het water en de problemen die drijfvuil geeft.



Grondwateroverlast

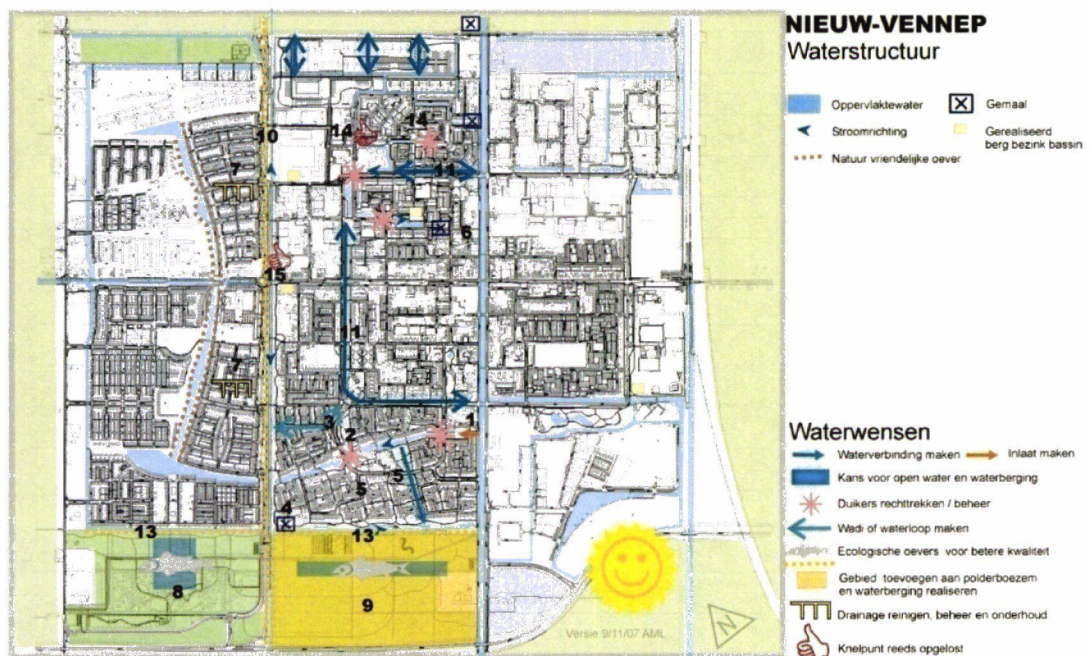
- In de wijk Linquenda zijn ernstige problemen met natte kruipruimtes, die muggenplagen veroorzaken. Mogelijk kan dit worden opgelost als eigenaren een drain door kruipruimtes maken en die aansluiten op een door de gemeente aan te leggen ringdrainage.
- In de wijk welgelegen was in het verleden sprake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

Waterkwantiteit

- Binnen Nieuw-Vennep is niet voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan de eis dat 15% van nieuw verhard oppervlak als open water terugkomt. Om in toekomstige behoefte te kunnen voorzien is het nuttig om elders de bergingscapaciteit te vergroten. Het nu te maken water kan voorzien in de wateropgave voor toekomstige ontwikkelingen (het principe van de waterbank).
- Door de steeds verder gaande verstedelijking in de omringende peilvakken is de druk op peilvak 8a steeds groter geworden. Extra bergingscapaciteit in dit vak is zinvol, zeker vlak voor het gemaal Linquenda. Nog meer bergingscapaciteit en het idee om in dit peilvak een waterbank te realiseren is niet mogelijk, omdat de watergangen in verband met het tegengaan van mogelijke opbarsting niet te groot mogen zijn.
- De waterberging vergroten kan door algemene maatregelen zoals wadi's aanleggen (zie boven voor specifieke plekken), parkeerplaatsen of stoepen die weinig gebruikt worden om te zetten in gras of grasbeton keien, grindbunkers aanleggen tegen huizen aan tegen overlast van grondwater, en oude gedempte sloten weer open maken.

Specifieke maatregelen:

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



5.3.3. Conclusie

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

5.4. M.e.r.-procedure

5.4.1. Wet- & regelgeving en beleid

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

Voor de beoordeling van een specifiek project dient met name gekeken te worden naar het (op de Wet milieubeheer gebaseerde) Besluit milieueffectrapportage, waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (de zgn. C-lijst) en activiteiten waarvoor het bevoegd gezag moet *beoordelen* of deze belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (de zgn. D-lijst).

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

5.4.2. Inventarisatie

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

5.4.3. Conclusie

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

5.5. Flora en fauna

5.5.1. Wet- & regelgeving en beleid

Vogel- en habitatrichtlijn (1986/1992)

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

Natura 2000

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

Natuurbeschermingswet

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

Flora- en Faunawet

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

De Flora- en faunawet is een raamwet en werkt volgens het "nee-tenzij" principe. Alle flora en fauna is in beginsel beschermd. Bij algemene maatregel van bestuur worden beschermde planten- en diersoorten aangewezen. De wet geeft aan dat het verboden is beschermde inheemse planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen. Tevens is het verboden om de beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, opzettelijk te verontrusten, nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, weg te nemen of te verstoren.

5.5.2. Inventarisatie

Ecologische Hoofdstructuur

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

Biotoopenomschrijving

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

Het wandelbos heeft veel kenmerken van een ouder loofbos, compleet met biodiversiteit (vooral ongewervelde dieren, korstmossen, schimmels en paddenstoelen en algen). Er ligt een waterpartij in met wisselend peil. Er is "oerwoud" maar ook goed onderhouden delen. In het bos staan ook een beschermde soort orchidee, de grote keverorchis.

Vermoedelijk is dit bos ook in gebruik als jachtterrein bij diverse soorten vleermuizen. Er worden zowel de grote bonte specht als de groene specht waargenomen. Mogelijk nestelen die ook hier. Er zijn geen horsten van roofvogels bekend.

Onder de daken van de huizen kunnen mussen en spreeuwenkolonies nestelen.

Gierzwaluwen en huiszwaluwen zijn tot nu toe niet waargenomen.

De wijken ten noorden van de Venneperweg zijn ecologisch gezien oninteressant. Ten zuiden van de Venneperweg zijn de wijk Linqunda en vooral de buitenrand ervan langs de Nieuwerkerkertocht en het Vennepshout belangrijk voor veel zoogdieren, zoals vleermuizen en egels, en veel vogels. Er zijn geen permanente nesten van roofvogels of

wanden met oeverwaluwen, maar er zijn mogelijk boomholten met spechten aanwezig. Er zijn geen vogelkolonies. Onder daken kunnen mussen of spreeuwen broeden. Het park Venneperhout heeft op dit moment maar weinig belangwekkende natuurwaarden, maar zal als het de komende 25 jaar met rust wordt gelaten veel bijzondere natuur kunnen herbergen. Het bestaat uiteindelijk uit op kalkrijke klei aangelegde bossen, met daartussen watergangen van een redelijke waterkwaliteit. In het hele bestemmingsplangebied is kans op voorkomen van kleine watersalamander, gewone pad en bruine kikker en misschien de middelste groene kikker of de meerkikker.

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

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

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

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

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

Soorten tabel II:

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

Grote keverorchis: komt voor in het wandelbos; vastgesteld.

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

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

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

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

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

Kansen en mogelijkheden

Door de oude bomen zoveel mogelijk te sparen en een kruidenlaag te ontwikkelen kan de biodiversiteit worden vergroot. Door toename van het aantal plantensoorten, zal daarbij het aantal daarvan afhankelijke soorten insecten, spinnen en dergelijke, toenemen. Door de verlichting langs watergangen aan te passen kunnen betere omstandigheden worden gecreëerd voor diverse vleermuizen en uilen. Via gerichte maatregelen, ook in samenhang met bewoners en gebouweigenaren, kan de aanwezigheid van zwaluwen en gierzwaluwen worden bevorderd. Ook kunnen op geschikte plekken wanden voor ijsvogel en oeverzwaluw worden aangelegd.

Uitvoering

Maatregelen in het kader van zorgplicht

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

5.5.3. Conclusie

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen deel uit van de EHS.

5.6. Luchthavenindielingsbesluit

5.6.1. Wet- & regelgeving en inventarisatie

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

5.6.2. Conclusie

Het LIB heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

5.7. Bedrijven en milieuzonering

5.7.1. Wet- & regelgeving en beleid

Bedrijven

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

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

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

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

5.7.2. Aanwezige bedrijven

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

5.7.3. Conclusie

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

5.8. Licht- en geurhinder

5.8.1. Wet- & regelgeving en beleid

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

5.8.2. Beoordeling plangebied

Geurhinder

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

Lichthinder

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

5.8.3. Conclusie

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

5.9. Externe veiligheid

5.9.1. Wet- & regelgeving en beleid

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

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden. Dit geldt ook als deze objecten geprojecteerd zijn. Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, maar ook de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht. De risicomaten zijn vastgelegd in diverse besluiten en beleidsnotities en -nota's.

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

Voor aardgastransportleidingen staan de huidige veiligheidsafstanden in de VROM-circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984)". Momenteel is echter een AMvB Buisleidingen in voorbereiding die naar verwachting januari 2011 in werking zal treden. Deze nieuwe regelgeving zal normen voor het plaatsgebonden risico bevatten alsmede een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (analoog aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen). Vanwege nieuwe inzichten in de berekening van risico's, zullen de nieuwe afstanden verschillen van de afstanden in de circulaire.

5.8.2 Beoordeling plangebied

Door het bureau AVIV is in oktober 2009 een onderzoeksrapport opgesteld over externe veiligheid met betrekking tot het LPG-tankstation aan de Zuiderdreef 4. In oktober 2001 is door AVIV een rapport opgesteld over externe veiligheid met betrekking tot vervoer van gevaarlijke stoffen in het plangebied 'Nieuw-Vennep'.

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

LPG-vulpunt

In het plangebied heeft het benzineverkoop punt aan de Zuiderdreef 4 verkoop van LPG. De doorzet in de milieuvergunning bedraagt 600 m³/jaar.

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

Groepsrisico

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

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

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

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

Omdat bij brandoverslag naar de diverse objecten in de omgeving het incident onbeheersbaar kan worden voor de hulpverleningsdiensten, wordt door de brandweer wel geadviseerd te bezien of het LPG tankstation op een andere locatie kan worden gevestigd. Dit heeft bij de gemeente ook de aandacht. Zolang hier geen sprake van is adviseert de brandweer voor de omliggende objecten noodplannen te hebben en zorg te hebben voor risicobewustzijn bij de betrokken mensen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

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

Groepsrisico

Een incident met een tankwagen kan leiden tot een BLEVE.

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

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

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

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

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

Buisleidingen

Er zijn net buiten het plangebied drie buisleidingen gelegen parallel aan de Nieuwerkerkertocht (zie tabel 1). Dit betreft twee gasleidingen zonder PR 10^{-6} contour en een CO₂-leiding met een PR 10^{-6} contour op 4 meter van de leiding.

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

	Buisleiding	Fluïdum	Diameter (inch)	Druk (bar)	Afstand tot plangebied (m)	Effectafstand (m)
1	W-532-09	Aardgas	6,6	40	20	70
2	W-532-17	Aardgas	8,6	40	15	95
3	NPM leiding	CO ₂	26	22	10	0

Groepsrisico

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

Het bestemmingsplan kent geen ontwikkelingen waarmee het groepsrisico zou worden vergroot. De regionale brandweer oordeelt dat nabij de buisleiding voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn om escalatie te voorkomen. Geadviseerd wordt voor de omliggende objecten noodplannen te hebben en zorg te hebben voor risicobewustzijn bij de betrokken mensen.

De gemeente vindt de situatie rondom busleidingen aanvaardbaar. Er zal met betrekking tot risicobewust zijn in 2012 een pilot risicocommunicatie.

Vuurwerkopslagplaatsen of –verkooppunten

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

5.8.3 Conclusie

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

Op de verbeelding dienen de plaatsgebonden risico's aangeduid te worden.

5.10. Geluid

5.10.1. Wet- & regelgeving en beleid

Wegverkeer

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

Industrielawaai

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

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

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

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

Luchtverkeerslawaai

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

Cumulatie van geluidsbelasting

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

5.10.2. Akoestisch onderzoek

Wegverkeerslawaai

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

Wel zijn enkele wijzigingsbevoegdheden voor woningbouw opgenomen.

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

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

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

Industrielawaai

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

Pionier

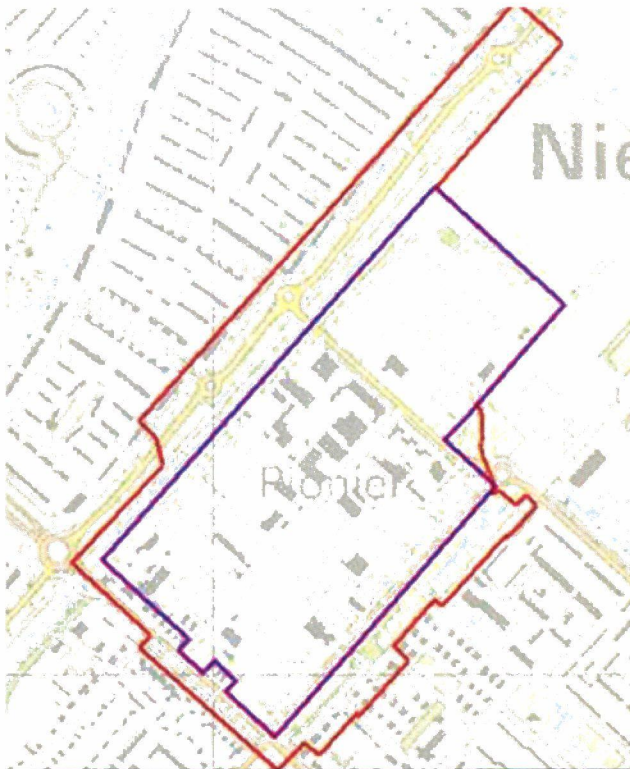
Binnen het plangebied ligt het bedrijventerrein De Pionier, wat in 1991 is aangewezen als industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder.

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

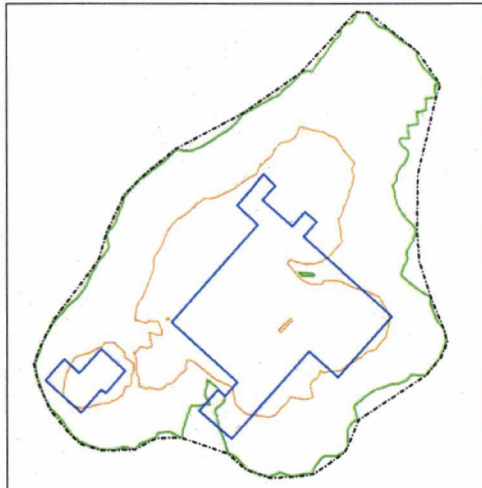
Op De Pionier bevinden zich nu geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen meer. Wel dient rekening gehouden te worden met eerder vergunde rechten voor het bedrijf Van Groningen B.V. dat er een zogeheten lawaaimaker gevestigd mag zijn.

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

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



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



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

In dit bestemmingsplan worden binnen de geluidzone geen nieuwe woningen of geluidgevoelige gebouwen of terreinen mogelijk gemaakt. Voordat dit bestemmingsplan definitief wordt vastgesteld, borgt de gemeente deze resultaten waar nodig met geluidsreducerende maatregelen in maatwerkvoorschriften en een hogere waarden besluit voor het Medisch Centrum aan Hugo de Vriesstraat 17. Dit is mogelijk tot maximaal 60 dB(A).

Vicon en Spoorzicht

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

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

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

Luchtverkeerslawaai

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

Overig

Evenemententerrein

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

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

De aanwijzing van de IJbaan als evenemententerrein wordt met dit bestemmingsplan planologisch vastgelegd.

Volgens het geluidonderzoek voor evenemententerreinen in de gemeente kunnen de **vetgedrukte** evenementen op het ijsbaanterrein plaatsvinden, met aangegeven het geluidniveau op een afstand van 25 meter:

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

De gedetailleerde beschrijving van het aantal evenementen is opgenomen in het Evenementenbeleid (zie H3.9). Eerder genoemd akoestisch onderzoek heeft aangegeven dat bij het gebruik van het de belasting op de gevels van woningen uiteindelijk niet meer dan de normstelling van 75 dB(A) zal zijn.

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

Uitoefenen maatschappelijke functies

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

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

5.10.3. Conclusie

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

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

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

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

5.11. Luchtkwaliteit

5.11.1. Wet- & regelgeving en beleid

Algemeen

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

Luchtkwaliteitsnormen

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

Toetsingskader

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

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

De AMvB '*Niet In Betekenende Mate bijdragen*' legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3 %-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de

jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) of fijn stof (PM₁₀). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide als fijn stof. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

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

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

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

5.11.2. Beoordeling plangebied

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

5.11.3. Conclusie

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

5.12. Kabels, leidingen en telecommunicatie

5.12.1. Wet & regelgeving en beleid

Kabels en leidingen

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

Telecommunicatie installaties

Het wettelijk kader ten aanzien van plaatsing van antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie wordt in de kern gevormd door de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening en de Monumentenwet. Antenne-installaties tot vijf meter hoogte zijn in principe bouwvergunningvrij. Voor het plaatsen van antenne-installaties van vijf tot veertig meter hoog moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd. Voor antennes die hoger zijn dan 40 meter is een reguliere bouwvergunning nodig. Uitzondering hierop zijn de antennes voor C2000, het communicatienetwerk voor hulpverleningsdiensten. Deze zijn bouwvergunningvrij, ongeacht hun hoogte.

5.12.2. Situatie plangebied

Kabels en leidingen

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

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

Langs de leidingen gelden bebouwingsafstanden waarbinnen niet mag worden gebouwd.

5.12.3. Conclusie

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

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

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

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

Bestaande bebouwing

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

Onbenutte bouwmogelijkheden

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.2.1. Resultaten watertoets

P.M. (vooroverleg)

6.2.2. Resultaten wettelijk vooroverleg

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

1. Provincie Noord-Holland, Directie Subsidies Handhaving en Vergunningen, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem;
2. Hoogheemraadschap Rijnland, Afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening, Postbus 156, 2300 AD Leiden;

Daarnaast is de wijkraad xxx in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Opzet regels en verbeelding

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Rapport M.2011.1096.07.R001

Voorontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep dorp

Akoestisch onderzoek gedeeltelijk dezoneren industrieterrein De Pionier

Status: DEFINITIEF

Adviseurs voor bouw, industrie, verkeer, milieu en software

NL^{LD}
INGENIEURS
info@dgmr.nl
www.dgmr.nl

Van Pallandtstraat 9-11, Postbus 153
NL-6800 AD Arnhem
T +31 (0)26 351 21 41
F +31 (0)26 443 58 36

Casuariestraat 5, Postbus 370
NL-2501 CJ Den Haag
T +31 (0)70 350 39 99
F +31 (0)26 443 58 36

Morra 2, Postbus 671
NL-9200 AR Drachten
T +31 (0)512 52 23 24
F +31 (0)26 443 58 36

Geerweg 11, Postbus 640
NL-6130 AP Sittard
T +31 (0)46 411 39 30
F +31 (0)26 443 58 36



Colofon

Rapportnummer:	M.2011.1096.07.R001	
Plaats en datum:	Den Haag, 10 februari 2012	
Versie:	002	Status: DEFINITIEF
Opdrachtgever:	Gemeente Haarlemmermeer Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling Postbus 250 2130 AG HOOFFDORP	
Contactpersoon:	de heer L. Herveille Telefoon: 023 567 60 58 E-mail: laurence.herveille@haarlemmermeer.nl	
Uitgevoerd door:	DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. Informatie: ing. R.W. (Raymond) Kockx E-mail: rkc@dgmr.nl Telefoon: 070 350 39 99 Fax: 026 443 58 36	
Auteur(s):	ing. R.W. (Raymond) Kockx ir. N.A. (Nina) van Vulpen drs. G. (Gosse) Muijzer	
Eindverantwoordelijke:	ing. M.H.M. (Michel) van Kesteren	
Verwerkt door:	KS BRA	

©DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. Alle rechten voorbehouden. Wilt u (delen van) dit rapport kopiëren of vermenigvuldigen, vraagt u dan schriftelijk toestemming daarvoor bij DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.

Inhoudsopgave	Pagina
1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel en vraagstelling.....	4
1.3 Aanpak	4
2. WETTELIJK KADER.....	6
2.1 Wet geluidhinder	6
2.2 Handreiking industrielawaai en vergunningverlening	8
2.3 Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer	8
2.4 Indirecte hinder	9
3. BEOORDELING.....	11
3.1 Grens industrieterrein.....	11
3.2 Beschermen activiteiten bedrijven.....	13
3.3 Zonegrens.....	15
3.4 Hogere waarden	16
4. CONCLUSIES	18

Bijlage 1: toelichting zonebeheermodel

Bijlage 2: ligging woningen

Bijlage 3: gewijzigde geluidszone

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het industrieterrein De Pionier is gezoneerd op grond van de Wet geluidhinder en grenst aan alle zijden aan woongebieden. De gemeente wil dit werkgebied beter inbedden in de omringende woonomgeving. Het bestemmingsplan Nieuw-Vennep dorp wenst voor het industrieterrein De Pionier een transitie van werk naar woon-werkgebied te realiseren. De vestiging van bedrijven uit de zwaardere milieucategorieën ligt hier dan niet (meer) voor de hand.

Een industrieterrein met een geluidszone is juist bedoeld voor bedrijven uit de zwaardere milieucategorieën die geluidhinder kunnen veroorzaken. Dergelijke bedrijven zijn tenminste op grote delen van het industrieterrein niet aanwezig. De gemeente is daarom voornemens om het industrieterrein gedeeltelijk te dezoneren.

Dit houdt in dat het gezoneerde industrieterrein wordt verkleind. Ook wordt de grens van de geluidszone verplaatst. Voor een deel van de bedrijven (en nieuwe of uitbreidingen) gaan na de gedeeltelijk dezonering de geluidsnormen uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet milieubeheer (Wm) gelden.

1.2 Doel en vraagstelling

De gemeente grijpt het bestemmingsplan Nieuw-Vennep dorp aan voor de actualisatie van de geluidszonering van het industrieterrein De Pionier. Doel voor wat betreft de geluidskwaliteit op en rondom De Pionier is het behouden van ontwikkelruimte voor de gewenste bedrijvigheid en tegelijkertijd het bieden van voldoende bescherming aan geluidsgevoelige objecten. Hierbij heeft de gemeente oog voor een toekomstige transitie van werken naar een combinatie van wonen en werken.

Uitgangspunt hierbij is het respecteren van bestaande rechten die bedrijven kunnen ontleen aan vergunningen en meldingen. Daarnaast is een overschrijding van de grenswaarden uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening bij geluidsgevoelige objecten onacceptabel en is bij de overschrijding van streefwaarden een motivatie vereist.

Uit eerdere analyses is gebleken dat voor het geheel dezoneren van het industrieterrein verregaande geluidsreducerende maatregelen nodig zijn. De kosten van en mogelijke belemmering voor de bedrijfsvoering door dergelijke maatregelen vindt de gemeente onwenselijk. Daarom heeft de gemeente gekozen voor het gedeeltelijk dezoneren van het industrieterrein.

1.3 Aanpak

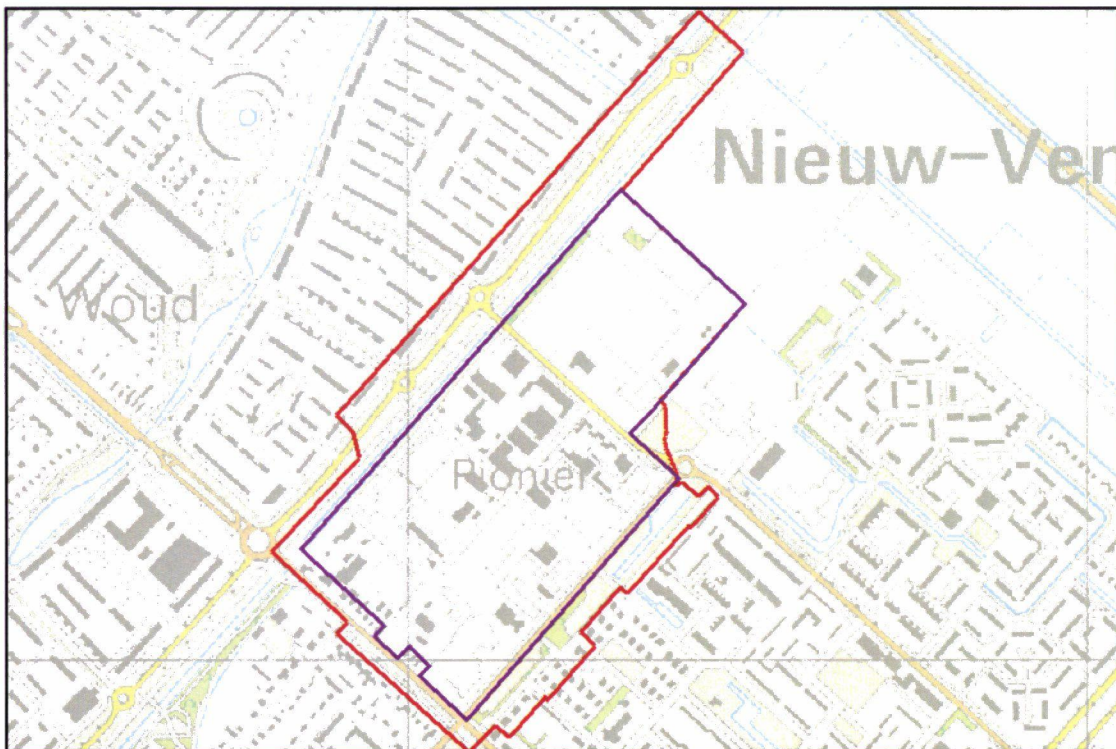
In dit rapport is beoordeeld hoe de gedeeltelijke dezonering op een verantwoorde wijze kan plaatsvinden. Het kan voorkomen dat geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving van deze bedrijven een hogere geluidsbelasting ondervinden dan na gedeeltelijk dezoneren toegestaan is. Het gaat hierbij om: de etmaalwaarde, het maximale geluidsniveau en de indirecte hinder (verkeer van en naar de inrichting). Beoordeeld is hoe de gemeente dit kan voorkomen.

De nieuwe grens van het industrieterrein is zo gesitueerd dat verantwoord gedeeltelijk dezoneren mogelijk is. Op basis van deze nieuwe grens zijn de ligging van geluidszone en te verlenen hogere waarden bepaald.

2. Wettelijk kader

2.1 Wet geluidhinder

Indien op een bedrijventerrein zich bedrijven bevinden of mogen bevinden zoals bedoeld in onderdeel D van Bijlage I Besluit omgevingsrecht¹ wordt in het kader van de Wet geluidhinder² gesproken van een 'industrieterrein'. Industrieterreinen hebben een geluidszone. Een geluidszone is een gebied rond een industrieterrein waarbuiten de gecumuleerde geluidsbelasting van alle daarop gevestigde bedrijven niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). Woningen (en andere geluidsgevoelige bestemmingen) die binnen de zone liggen, kunnen een geluidsbelasting hebben die hoger is dan 50 dB(A). In figuur 1 staat de vigerende geluidszone van industrieterrein De Pionier weergegeven³.



Figuur 1: grens industrieterrein in paars en zonegrens in rood

Met het zoneringssysteem beoogt de wetgever rechtszekerheid te bieden aan zowel de bedrijven als aan de woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone.

¹ Grote lawaaimakers, voorheen ook wel A-inrichtingen genoemd. Verder te noemen: Wgh-inrichting.

² Definitie industrieterrein artikel 1 Wgh: "terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken";

³ Gebaseerd op het zonebesluit van 6 november 1991 en de wijziging van de zonegrens en de grens van het industrieterrein aan de noordoostzijde uit het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Noordpark van april 2006.

Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen opschuiven naar de bedrijven. Bestaande woningen die een hogere geluidsbelasting dan 55 dB(A) ondervinden, moeten voorzien zijn van extra geluidswerende maatregelen, zodat het geluid binnen de geluidsgevoelige ruimten van een woning niet hoger is dan 40 dB(A). In alle andere gevallen geldt voor woningen een binnenniveau van 35 dB(A). Voor woningen die op het industrieterrein zelf liggen, gelden de regels van de Wet geluidhinder niet.

Voor het verlenen van een vergunning aan een bedrijf, dat gelegen is op een industrieterrein, moet getoetst worden aan de geluidszone en de grenswaarden uit de Wet geluidhinder⁴. Voor het uitvoeren van deze toets is voor het industrieterrein een zonebeheersysteem beschikbaar.

Het gedeeltelijk dezoneren van een industrieterrein is alleen mogelijk als de te dezoneren deel van het terrein niet langer een industrieterrein is in de zin van de Wet geluidhinder. Op het te dezoneren deel moeten Wgh-inrichtingen zijn uitgesloten in het bestemmingsplan en niet meer fysiek aanwezig zijn.⁵

Voor het gedezoneerde deel van het terrein verandert het regime van de Wet geluidhinder (toetsen aan de geluidszone en de eventuele hogere waarden) naar de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een verantwoorde gedeeltelijke dezonering voldoet aan de randvoorwaarden uit de Wabo. Van belang daarbij is, dat woningen op een gezoneerd industrieterrein niet getoetst worden, terwijl dit op een bedrijventerrein wel het geval is.

Samengevat gelden de volgende voorwaarden bij het gedeeltelijk dezoneren van een industrieterrein:

1. Een wijziging of opheffing van een geluidszone is enkel mogelijk bij vaststelling, wijziging of herziening van een bestemmingsplan⁶.
2. In het bestemmingsplan moet de vestigingsmogelijkheid voor Wgh-inrichtingen op het te dezoneren deel zijn uitgesloten.
3. Op het te dezoneren deel van het terrein mogen geen Wgh-inrichtingen aanwezig zijn.
4. Het bestaand recht van bedrijven mag als gevolg van het opheffen van de geluidszone niet (zonder meer) worden aangetast.
5. In samenhang met voorwaarde vier mogen woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen geen onaanvaardbare geluidsbelasting ondervinden van bedrijven op het te dezoneren deel.
6. Het wijzigen van een zone is mogelijk indien de ligging van de zone na wijziging niet langer is gelegen in een gebied waarbinnen de geluidsbelasting groter is dan 50 dB(A).

⁴ Deze verplichting is neergelegd in art. 2.14, onder c Wabo.

⁵ Het is denkbaar dat een of meer bestaande Wgh-inrichtingen na een bestemmingswijziging nog een aantal jaren aanwezig blijven op het terrein. Zolang dit type bedrijven aanwezig zijn, blijven alle regels inzake industrieterreinen uit de Wgh onverkort van toepassing.

⁶ Art. 40 en 41, lid 1 Wgh.

7. Voor bestaande geluidsgevoelige bestemmingen in de nieuwe geluidszone, zoals bedrijfswoningen en scholen, moet voldaan worden aan de maximale ontheffingswaarde uit de Wgh. Voor deze bestemmingen moeten hogere waarden worden verleend, tenzij reeds een hogere waarde geldt en deze niet verandert.

Voor wat betreft voorwaarde 4 en 5 geldt na het gedeeltelijk dezoneren het reguliere toetsingskader uit de Wabo. Het kan voorkomen, dat geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving van deze bedrijven een hogere geluidsbelasting ondervinden dan toegestaan. Het gaat hierbij om de volgende soorten geluid:

- etmaalwaarde (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau);
- maximaal geluidsniveau;
- indirecte hinder (verkeer van en naar de inrichting).

2.2 Handreiking industrielawaai en vergunningverlening

In tabel 5 van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening staan de richtwaarden voor woningen op gezoneerde industrieterreinen, niet-gezoneerde industrieterreinen en in de woonomgeving. Deze waarden zijn voor gezoneerde en niet-gezoneerde industrieterreinen overgenomen in tabel 1.

Tabel 1
Richtwaarden voor woningen op industrieterreinen

woning	gezoneerd terrein	niet-gezoneerd terrein
burgerwoning	niet mogelijk	streven naar 55 dB(A) doch maximaal 65 dB(A)
bedrijfswoning	formeel geen grenswaarden te stellen; in ieder geval streven naar maximaal 65 dB(A)	streven naar 55 dB(A) doch maximaal 65 dB(A)

Na gedeeltelijke dezonering vervallen de normen uit de Wet geluidhinder voor de bedrijven op het te dezoneren deel. Voor die bedrijven zijn na gedeeltelijk dezoneren bij vergunningverlening de richtwaarden uit de rechterkolom van tabel 1 van toepassing. De gemeente kan volgens paragraaf 5.9 van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening voor woningen op een niet-gezoneerd terrein gemotiveerd afwijken van de streefwaarde tot de in tabel 1 genoemde maximale 65 dB(A).

In paragraaf 3.2 van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening zijn de waarden van 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode aangemerkt als de maximaal aanvaardbare grenswaarden voor het maximale geluidsniveau. In uitzonderlijke situaties kan de waarde in de dag- en nachtperiode met 5 dB worden verhoogd. Dit dient gemotiveerd te worden. Voor deze motivatie zijn in de Handreiking en jurisprudentie mogelijkheden benoemd. In een uitspraak is de Raad van State (200507025/1 van 28 juni 2006) overigens van oordeel, dat op een bedrijventerrein gelegen bedrijfswoningen voor het maximale geluidsniveau een geringere mate van bescherming behoeven dan het beschermingsniveau uit paragraaf 3.2 van de Handreiking.

2.3 Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer

In het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim, veelal Activiteitenbesluit genoemd) zijn algemene regels voor inrichtingen opgenomen. In dit besluit zijn

vergunningplichtige inrichtingen aangewezen. Dit worden type C inrichtingen genoemd. Aan de vergunning van een Type C-inrichting zijn op hun bedrijfssituatie afgestemde geluidsvoorschriften opgenomen. Deze komen tot stand op basis van het kader uit paragraaf 2.2.

Voor niet-vergunningplichtige inrichtingen gelden de algemene regels uit het Barim. Als een dergelijke inrichting op een gezondeerd industrieterrein ligt, bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau niet meer dan 50 dB(A)-etmaalwaarde op 50 meter afstand van de inrichtingsgrens. Tenzij op minder dan 50 meter afstand gevoelige objecten liggen, die niet op het gezondeerde industrieterrein liggen⁷.

Voor niet-vergunningplichtige inrichtingen die op een bedrijventerrein (niet gezondeerd) liggen, gelden de in tabel 2 vermelde voorschriften. Dit geldt voor wat betreft het maximale geluidsniveau ook voor op een gezondeerd industrieterrein gelegen bedrijven.

Tabel 2
Algemene voorschriften bij woningen op bedrijventerreinen⁸

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
L _{Ar,LT} op de gevel van gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)
L _{Ar,LT} in in- of aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L _{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	75 dB(A)	70 dB(A)	65 dB(A)
L _{Amax} in in- of aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift afwijken van deze voorschriften; hiervoor is geen wettelijk bovengrens (grenswaarde) vastgelegd. De wijze van motiveren is vastgelegd in de Handreiking industriewelawaai en vergunningverlening (bijvoorbeeld de L_{Ar,LT} van maximaal 65 dB(A) uit tabel 1 van dit rapport). Hierbij moet te allen tijde voldaan worden aan de gestelde eisen ten aanzien van het binnenniveau.

2.4 Indirecte hinder

Onder indirecte hinder wordt verstaan: de nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt door activiteiten die, hoewel plaatsvindend buiten het terrein van de inrichting, aan de inrichting zijn toe te rekenen¹⁰. Vanuit het perspectief van geluidhinder gezien zijn verkeersbewegingen van en naar inrichtingen een belangrijke vorm van indirecte hinder.

Het Activiteitenbesluit bevat geen voorschriften met betrekking tot indirecte hinder. Het bevoegd gezag mag ten aanzien van indirecte hinder maatwerkvoorschriften (Type A en B bedrijven) opleggen. Voor wat betreft vergunningplichtige bedrijven (type C bedrijven) moet de gemeente voorschriften opleggen. Als toetsingskader kan de Circulaire van 29 februari 1996, 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting: beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer' dienen. Kort samengevat komt dit neer op een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde met een ontheffingsmogelijkheid

⁷ Artikel 2.17, tweede lid Barim

⁸ Artikel 2.17, derde lid, onder f Barim (Tabel 2.17c)

¹⁰ Artikel 1.1, tweede lid Wm

tot 65 dB(A)-etmaalwaarde. Indien van de ontheffingsmogelijkheid gebruik wordt gemaakt, dient aangetoond te worden dat het binnenniveau voldoet aan 35 dB(A)-etmaalwaarde.

3. Beoordeling

3.1 Grens industrieterrein

Woningen (en andere geluidsgevoelige bestemmingen) op het huidige gezoneerde industrieterrein kunnen bij dezonering een belemmering vormen voor het bestaand recht van bedrijven. Alle gebouwen met een woonfunctie (soms als nevenfunctie) zijn in figuur 3 geel omkaderd. Ook is hierin met een rode stip het adrespunt volgens het BAG weergegeven.

In bijlage 2 staat een kaart met daarop de adressen van woningen die op het gezoneerde industrieterrein liggen. Hierbij is de ligging van de woningen in gebouwen met ook een bedrijfsfunctie bepaald op basis van foto's¹¹ van de panden.

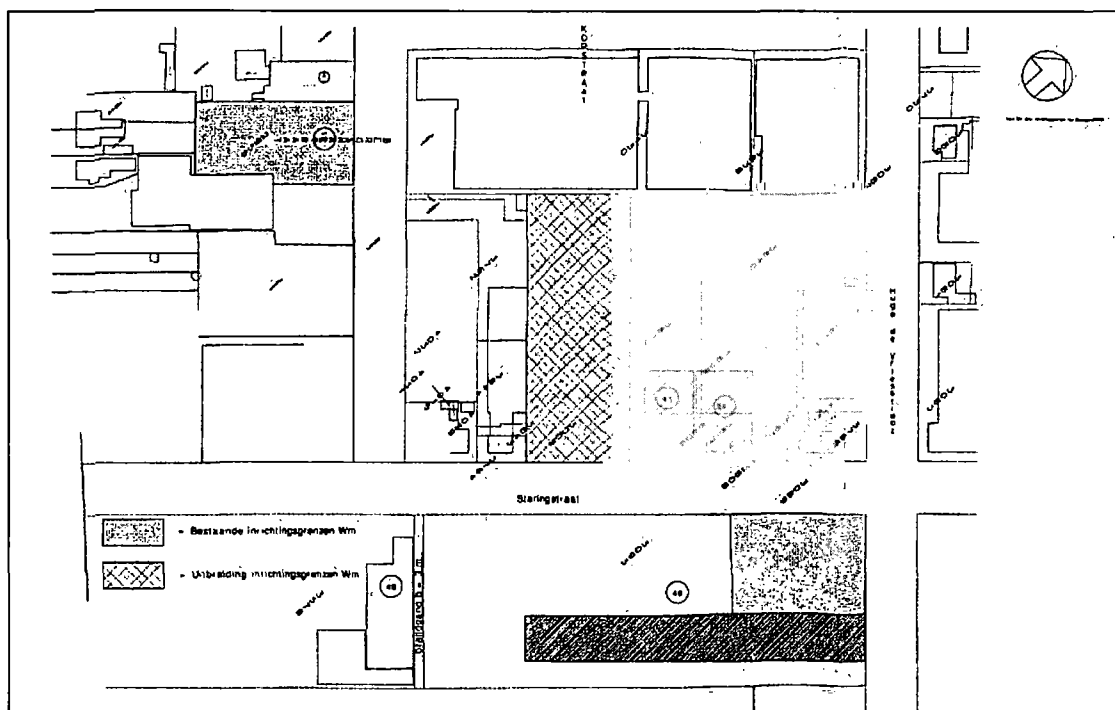


Figuur 2: ligging woningen. Gebouwen met een woonfunctie zijn geel omkaderd met rode stip. Overige gebouwen zijn groen omkaderd. Grens industrieterrein in paars.

Woningen op een gezoneerde industrieterrein worden niet wettelijk beschermd tegen geluidhinder. Bij het (gedeeltelijk) dezoneren van het industrieterrein krijgen deze woningen bescherming op grond van de Wabo. Het betreft de waarden uit tabel 2 van dit rapport. Daarvan mag de gemeente afwijken door middel van een maatwerkvoorschrift. De voorwaarden die daarbij gelden staan in paragrafen 2.2 en 2.3. Deze verandering van beschermingsniveau kan een belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van in de directe omgeving van de woningen gelegen bedrijven.

¹¹ Globespotter, Cyclomedia. september 2011 geraadpleegd (foto's genomen in 2011).

Voor het op korte afstand van woningen gelegen bedrijf Van Groningen Nieuw Venne B.V. blijkt de hiervoor geschetste verandering van het beschermingsniveau een belemmering. De grens van deze inrichting staat in figuur 3.

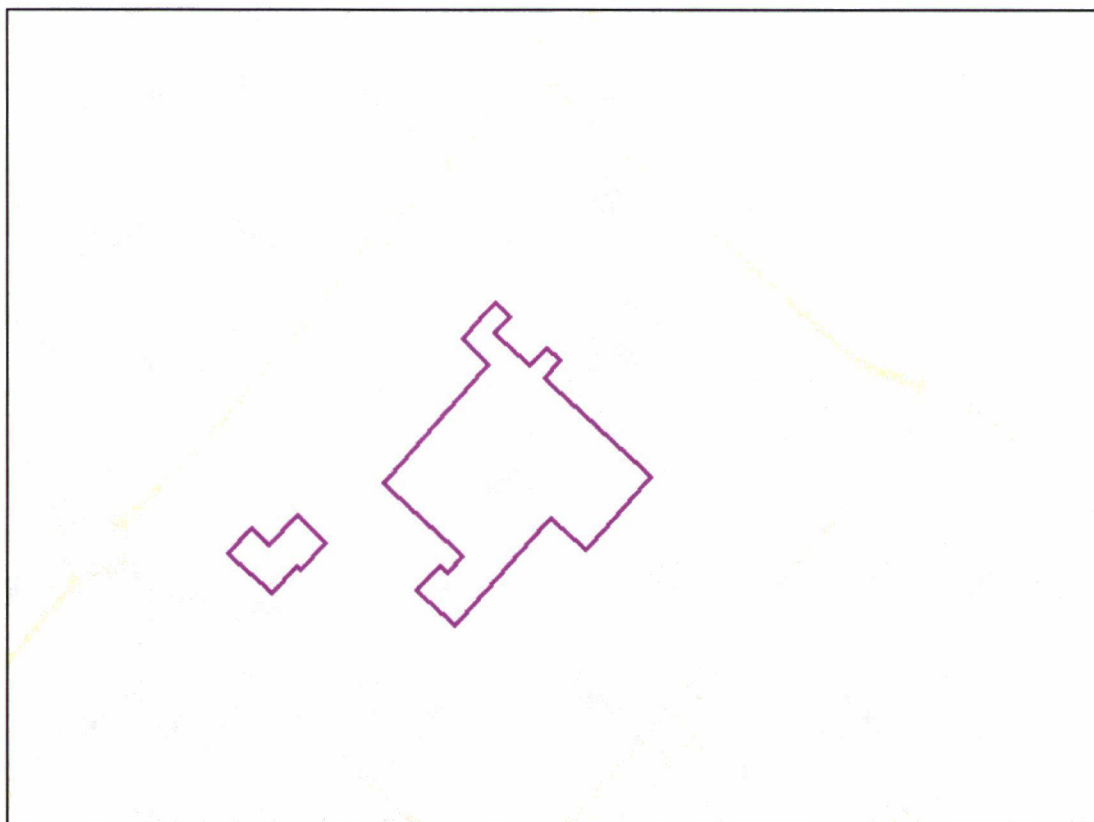


Figuur 3: Van Groningen BV: Grens inrichting (tekening Wm 2 behorende bij de melding van 16 februari 2010)

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat het dezoneren van het terreindeel waarop Van Groningen is gevestigd niet zonder meer tot een vergunjbare situatie leidt. Maatregelen (geluidsschermen en/of aan de bron) die het voldoen aan de bij dezoneren geldende grenswaarden mogelijk maakt, brengen onevenredig hoge kosten met zich mee en leiden tot mogelijk onwenselijke verandering van de bedrijfsactiviteiten (bijvoorbeeld rijroutes).

De gemeente laat het gezoneerde industrieterrein daarom voor het kavel van Van Groningen Nieuw Venne B.V. en een aantal omliggende woningen voortbestaan. Het betreft de woningen aan de Staringstraat (huisnummers 31, 33, 35, 37, 49 en 51), de Hugo de Vriesstraat (huisnummers 5 en 9) en de Venneperweg 685. De werkelijke geluidssituatie bij de woningen verandert hierdoor niet. Ook kan Van Groningen Nieuw Venne B.V. de vergunde bedrijfsactiviteiten blijven uitvoeren.

In figuur 4 staat de nieuwe grens van het industrieterrein. Op het te dezoneren deel van het terrein zijn geen Wgh-inrichtingen gevestigd. Hiermee voldoet de gemeente aan voorwaarde 3 voor het gedeeltelijk dezoneren.



Figuur 4: nieuwe grens gezoneerd industrieterrein De Pionier (de huidige grens staat in figuur 1)

3.2 Beschermen activiteiten bedrijven

Zoals uiteengezet in hoofdstuk 2 geldt voor bedrijven die na het gedeeltelijk dezoneren niet meer op het gezoneerde industrieterrein liggen het reguliere toetsingskader uit de Wabo¹². Het kan voorkomen, dat geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving van deze bedrijven een hogere geluidsbelasting ondervinden dan toegestaan. Het gaat hierbij om de volgende soorten geluid:

- indirecte hinder (verkeer van en naar de inrichting);
- etmaalwaarde (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau);
- maximaal geluidsniveau.

De normen voor indirecte hinder zijn uitsluitend dwingend van toepassing op type C bedrijven (vergunningplichtig). Op het te dezoneren deel van industrieterrein zijn geen type C bedrijven aanwezig. Indirecte hinder vormt geen belemmering voor de gedeeltelijke dezonering.

Op basis van het zonebewakingsmodel¹³ is per geluidsgevoelige bestemming de afzonderlijke geluidsbelasting (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau) ten gevolge van de omliggende bedrijven bepaald. Vervolgens is bezien of de bedrijven kunnen voldoen aan het maximaal toegestane geluidsniveau¹⁴ op de woningen.

¹² Het betreft alle bedrijven, met uitzondering van Van Groningen B.V.. Dit bedrijf blijft op het verkleinde gezoneerde industrieterrein liggen.

¹³ Geluidmodel De Pionier 'situatie 2011' geactualiseerd model 23 september 2011, zie toelichting in bijlage 1

¹⁴ Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is dat waarde uit tabel 1 van dit rapport. Voor wat betref maximale geluidsniveau (piekniveaus) is dit de waarde uit tabel 3 van dit rapport.

Uit de beoordeling blijkt of de bedrijven hun activiteiten kunnen blijven uitvoeren na gedeeltelijk dezoneren. Voor wat betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau kan het daarbij nodig zijn om van de algemene regels uit het Activiteitenbesluit af te wijken door het toekennen van meer geluidsruimte met behulp van maatwerkvoorschriften. In tabel 3 is met deze uitgangspunten per bedrijf aangegeven welke aspect een potentieel knelpunt vormt.

Tabel 3
 Samenvatting potentiële knelpunten

bedrijf	maatwerkvoorschriften ¹⁵	maximaal geluidsniveau		etmaalwaarde
		dag	nacht	
Auto lania	nee	x	x	
Autoschade Wittebrood	nee	x	x	
Boekbinderij Erven Kramer B.V.	nee	x	x	
DanceFlow dansstudio	nee	x	x	
Garage Roeleveld	nee	x	x	
Kieboom Laser Systemen	ja	x	x	
Kroon, M. Constructie Bedrijf B.V.	nee	x	x	
Leste Beheer B.V.	nee	x	x	
Praxis	nee	x	x	
Ridderhof Snackbar, R.J. Bakker	nee	x	x	
Rox Reclame	nee	x	x	
Gasdruk Lucas Bolstraat 7	nee	x	x	
Tuin-Trend De Hovenier	nee	x	x	
Wapeningscentrale Houtzager VOF	ja	x	x	
Lockerbox BV	nee		x	
London Dry Cleaning BV	nee		x	
Hakom	nee		x	
Health City Nieuw-Vennep	nee		x	
RKN Movers B.V. (voorheen: Technokist)	nee		x	
CMCI - Conrad Markt Consult Intermediair (UNIT 10)	nee		x	
Van Groningen Machinehandel BV	nee		x	
Autobedrijf P. Markus	nee		x	
Argo Druk	ja		x	
Auto Meerstad	nee		x	
Balk Rijwielen	ja		x	
Haarlemmermeer Verhuur	nee		x	
Gasdruk LucasBolstraat 7	nee	x	x	x

Voor de bedrijven uit tabel 3 is een nadere analyse uitgevoerd, waarbij is gezien of één of meer van de situaties in tabel 4 tot het wegnemen van het potentieel knelpunt leidt.

¹⁵ De maatwerkvoorschriften zijn opgenomen in bijlage 1 van dit rapport.

Tabel 4
Oplossingsrichtingen per type knelpunt

id	oplossing	etmaal waarde	maximale geluidsniveaus
1	woning onderdeel bedrijf	x	x
2	bedrijf in avond/nacht niet actief	x	x
3	geluidsbron ligt buiten grens van de inrichting		x
4	afscherming geluid door gebouwen		x

Uit de analyse blijkt dat het aannemelijk is dat het gedeeltelijk dezoneren van industrieterrein De Pionier bedrijven niet belemmert in hun bedrijfsvoering. Om dit met voldoende zekerheid vast te stellen is een akoestisch onderzoek nodig voor Krul Machinefabriek en het Gasdrukmeet- en regelstation aan de Lucas Bolstraat 7.

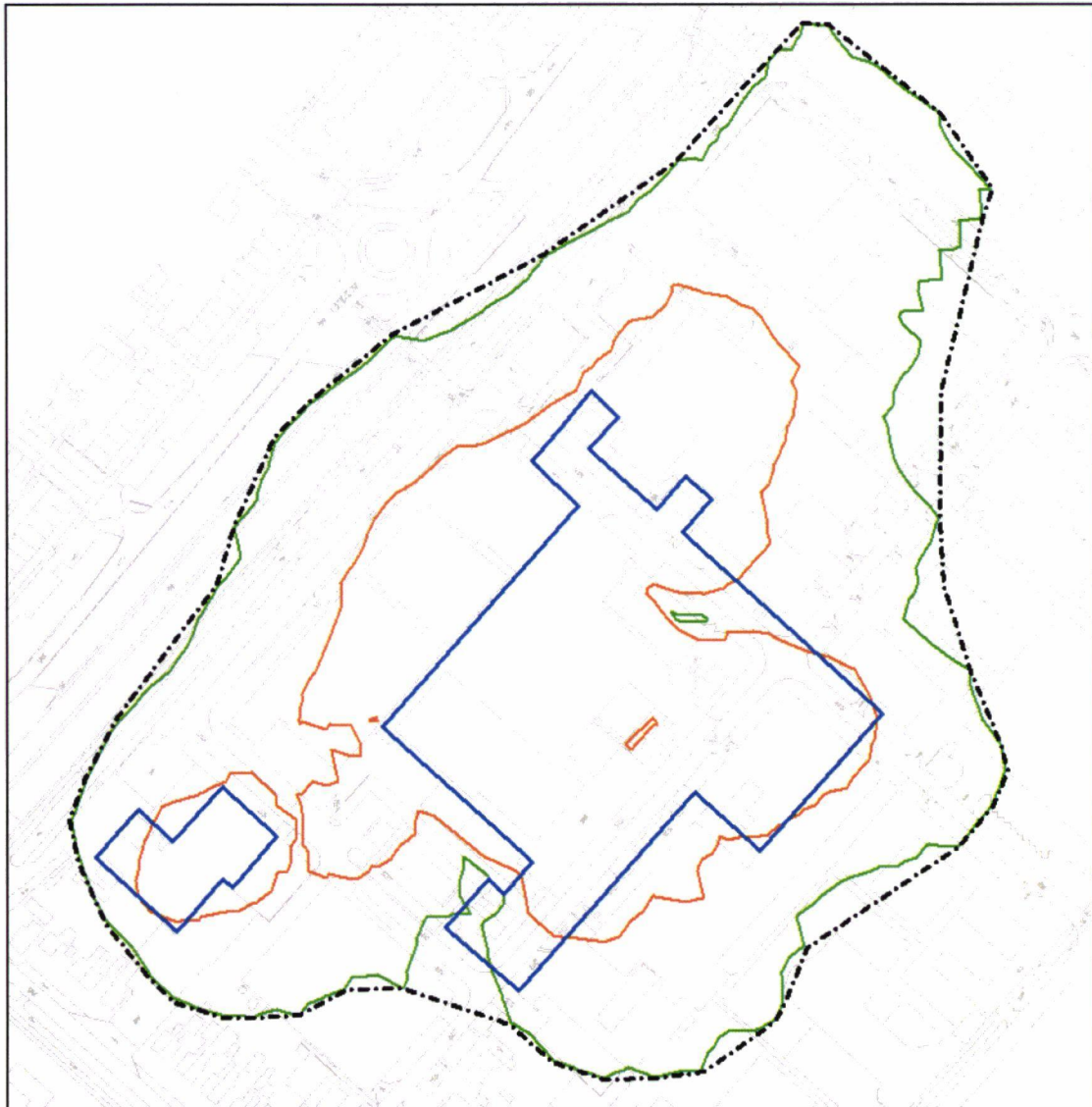
In de analyse is voor wat betreft de normering voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uitgegaan van de maximale waarde van 65 dB(A) uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening. Dit is 10 dB hoger dan toegestaan volgens de regels uit het Activiteitenbesluit en kan worden toegestaan met het verlenen van een maatwerkvoorschrift.

De gemeente wil terughoudend omgaan met het verlenen van maatwerkvoorschriften. Uit ervaring weet de gemeente dat niet elk bedrijf de maximale grenswaarde nodig heeft. Voordat de gemeente het ontwerpbestemmingsplan vaststelt bepaalt zij of de algemene regels uit het Activiteitenbesluit voldoende ruimte bieden voor het continueren van de bedrijfsactiviteiten. Als maatwerkvoorschriften nodig blijken, zorgt de gemeente ervoor dat deze onherroepelijk zijn voordat het bestemmingsplan definitief is vastgesteld. Hiermee voldoet de gemeente aan voorwaarde 4 en 5 voor het gedeeltelijk dezoneren.

3.3 Zonegrens

Zoals aangegeven in paragraaf 3.1 wordt het gezoneerde industrieterrein verkleind. Op het verkleinde gezoneerde industrieterrein bevindt zich één bedrijf; Van Groningen B.V.. De nieuwe zonegrens is bepaald op basis van de vergunde rechten van dit bedrijf.

In figuur 5 zijn de 50 dB(A) en 55 dB(A) geluidscontouren afgebeeld op basis van het vergunde recht van Van Groningen B.V.. De voorgestelde nieuwe zonegrens volgt de 50 dB(A) contour. In figuur 5 is de nieuwe zonegrens afgebeeld. In bijlage 3 is deze figuur vergroot opgenomen.

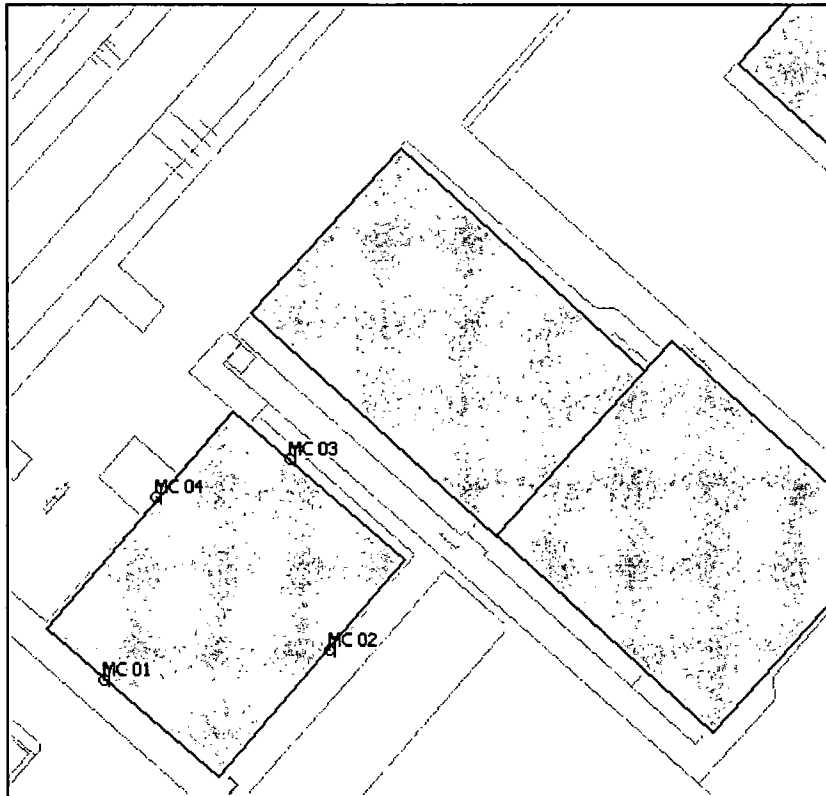


Figuur 5: voorstel nieuwe grens industrieterrein (blauwe) en nieuwe zonegrens (zwart gestippeld), inclusief 50 dB(A) (groen) en 55 dB(A) contour (oranje)

Met het vastleggen van de geluidszone conform figuur 5 voldoet de gemeente aan voorwaarde 6 voor het gedeeltelijk dezoneren.

3.4 Hogere waarden

Binnen de nieuwe geluidszone ligt aan de Hugo de Vriesstraat 17 één geluidsgevoelige bestemming; het 'Medisch Centrum'. Voor dit object moeten hogere waarden worden vastgesteld. Hiertoe is de geluidsbelasting ten gevolge het in figuur 5 weergegeven industrieterrein op dit object bepaald. De ligging van de toetspunten staat in figuur 6. De rekenresultaten staan in tabel 5.



Figuur 6: ligging en modellering Medisch Centrum inclusief de toetspunten

Tabel 5
Rekenresultaten op de gevel van het Medisch Centrum in dB(A)

omschrijving	hoogte	dag	avond	nacht	etmaal
MC 01	1.5	48	23	<20	48
MC 01	5	54	23	<20	54
MC 02	1.5	50	23	<20	50
MC 02	5	55	23	<20	55
MC 03	1.5	39	<20	<20	39
MC 03	5	53	22	<20	53
MC 04	1.5	39	<20	<20	39
MC 04	5	52	22	<20	52

Uit tabel 5 blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel maximaal 55 dB(A) bedraagt. Met het vaststellen van een hogere waarde conform tabel 5 voldoet de gemeente aan voorwaarde 7 voor het gedeeltelijk dezoneren.

4. Conclusies

De gemeente wenst een betere inbedding van het werkgebied van De Pionier in de omliggende woonomgeving. Om dit mogelijk te maken wijzigt de gemeente de geluidszone van dit gezoneerde industrieterrein. Doel voor wat betreft de geluidskwaliteit op en rondom De Pionier is het behouden van ontwikkelruimte voor de gewenste bedrijvigheid en tegelijkertijd het bieden van voldoende bescherming aan geluidsgevoelige objecten.

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat het aannemelijk is dat wijziging van de geluidszone aan de daaraan gestelde voorwaarden voldoet. Voor enkele zaken is borging noodzakelijk. Tussen het vaststellen van het voorontwerp- en het definitieve bestemmingsplan Nieuw-Vennep dorp zijn daarom een aantal acties nodig. Het betreft samengevat de volgende acties:

1. Opnemen van de grens van industrieterrein en de geluidszone in het bestemmingsplan en uitsluiten van Wgh-inrichtingen buiten de grens van het industrieterrein.
2. Vaststellen van een hogere waarde voor het Medisch Centrum.
3. Uitvoeren van akoestisch onderzoek bij Gasdrukmeet- en regelstation Lucas Bolstraat 7 en Machinefabriek P.C. Krul, en zo nodig treffen van maatregelen.
4. Zo nodig opleggen van maatwerkvoorschriften aan bedrijven.

De gemeente beschermt hiermee de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven met behoud van een aanvaardbare geluidskwaliteit bij gevoelige bestemmingen.

Den Haag, 10 februari 2012
DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.

Toelichting zonebeheermodel

Hieronder zijn de aanpassingen aan het zonebeheermodel 'Situatie 2009' van Pionier uiteengezet. Het resultaat is het geluidsmodel 'Situatie 2011'. Dit rekenmodel is gemaakt in Geomilieu versie 1.91.

sinds 2009 vertrokken bedrijven		
naam bedrijf	adres	opmerking
Autobedrijf Vester	Staringstraat 56	verwijderd, op deze locatie is Leste Beheer gevestigd
Brookland Plus Products	Lucas Bolstraat 7	--
CMA Precisie techniek,	Hugo de Vriesstraat 1	veranderd in RKN Movers ¹⁾
D-Winkels	Lucas Bolstraat 7	was type B, nu type A bedrijf, dus verwijderd
Daouds handelsonderneming	Lucas Bolstraat 7	was type B, nu type A bedrijf, dus verwijderd
De Raad Vastgoed BV	Lucas Bolstraat 7	--
Jacot B.V. technisch Bureau	Westerdreef 7	was type B, nu type A bedrijf, dus verwijderd
Logo's en letters	Westerdreef 1	verhuisd naar Noorderdreef 80, niet op Pionier
Paco Holland	Hugo de Vriesstraat 1A	nu van Van Groningen, bron verwijderd
Petanquever, Spaanse Ruiter	Lucas Bolstraat 7	--
Thieme Rotatie BV	Westerdreef 9	verwijderd, vergunning Agrodrak op hetzelfde adres blijft van toepassing
TPG Post	Westerdreef 5k	was type B, nu type A bedrijf, dus verwijderd
Van Damme Bouw	Hugo de Vriesstraat 11	veranderd in Medisch Centrum ²⁾ . Van Damme was een type B. het medisch Centrum is type A, dus bron verwijderd
Van Zanten vof	Kopstraat 11	veranderd in Hollandse Machinefabriek
Kroon, M. Constructie Bedrijf B.V.	Staringstraat 47	

¹⁾ Bronnen CMA zonder aanpassingen overgenomen en hernoemd naar RKN movers

²⁾ Let op, is geluidsgevoelige bestemming geworden

sinds 2009 gevestigde bedrijven		
naam bedrijf	adres	opmerking
Auto Meerstad	Staringstraat 23	type B bedrijf toegevoegd
Auto Lania	Staringstraat 34	type B bedrijf toegevoegd
Groningen machinehandel BV	Staringstraat 46	type B bedrijf toegevoegd
Hakom	Staringstraat 36	type B bedrijf toegevoegd
Leste beheer	Staringstraat 56	type B bedrijf toegevoegd
RKN Movers	Hugo de Vriesstraat 1	type B bedrijf toegevoegd

Overige aanpassingen aan gebouwen:

- Het gebouw van het Medisch Centrum is verkleind.
- Woning Westerdreef 62-64 is als gebouw ingevoerd.
- Woningen Capricciolaan zijn benoemd en op de juiste plek gelegd.

Overige aanpassingen aan geluidsbronnen

- Bron Healty City is in het gebouw gelegd.
- Bron Garage Groeneveld is bij het gebouw gelegd.
- Bron Conrad op de juiste plek gelegd.
- Bron Judo Yushi op de juiste plek gelegd.
- Bronnen Fokker verdeeld over het gehele kavel van het Fokkterrein

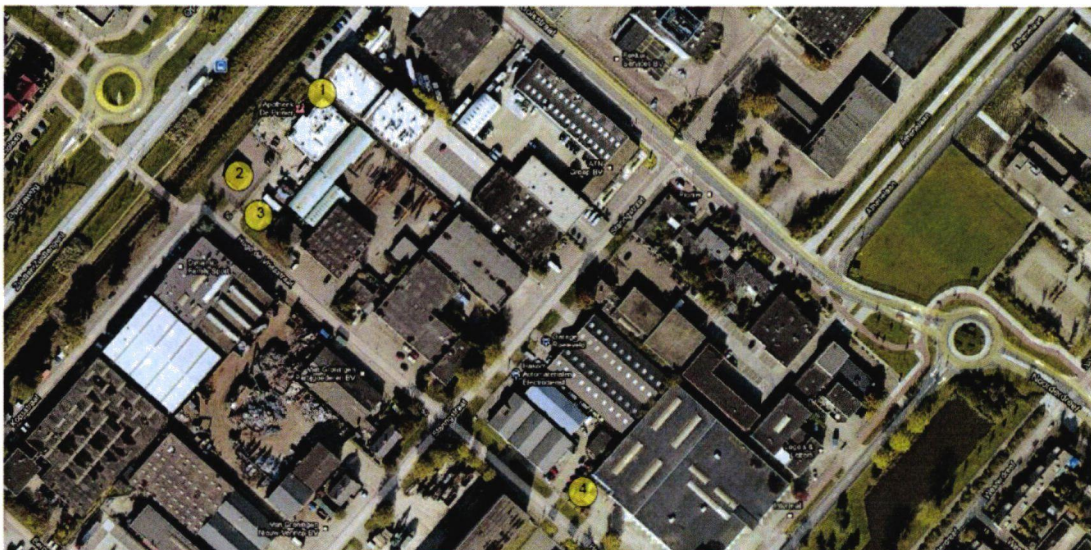
Hulpvlakken en toetspunten

De gebieden waar zich geluidsgevoelige bestemmingen bevinden, zijn in het model 'Situatie 2011' aangegeven met hulpvlakken.

Deze hulpvlakken zijn in twee groepen geplaatst: 'geluidsgevoelige bestemming op het gezoneerde industrieterrein' en 'geluidsgevoelige bestemming buiten het gezoneerde industrieterrein'. Op elke geluidsgevoelige bestemming zijn op de relevante gevels toetspunten gelegd.

Gasdrukstations

In onderstaande figuur worden de regelset/gasdrukstations van De Pionier weergegeven. Deze zijn opgenomen in het model 'Situatie 2011'. De gasdrukstations uit het model 'Situatie 2009' zijn verwijderd.



- | | |
|----------------------------|---|
| 1= Lucas Bolsstraat 7 | 4= Hugo de Vries 36c |
| 2= Hugo de Vriesstraat 11b | 5= Venneperweg 631 |
| 3= Verwijderd station | NUON regelset Kopstraat 11a niet getraceerd |

Dit resulteert in de bedrijvenlijst '2011' op de volgende pagina:

M.2011.1096.07.R001

Akoestisch onderzoek gedeeltelijk dezoneren industrieterrein De Pionier

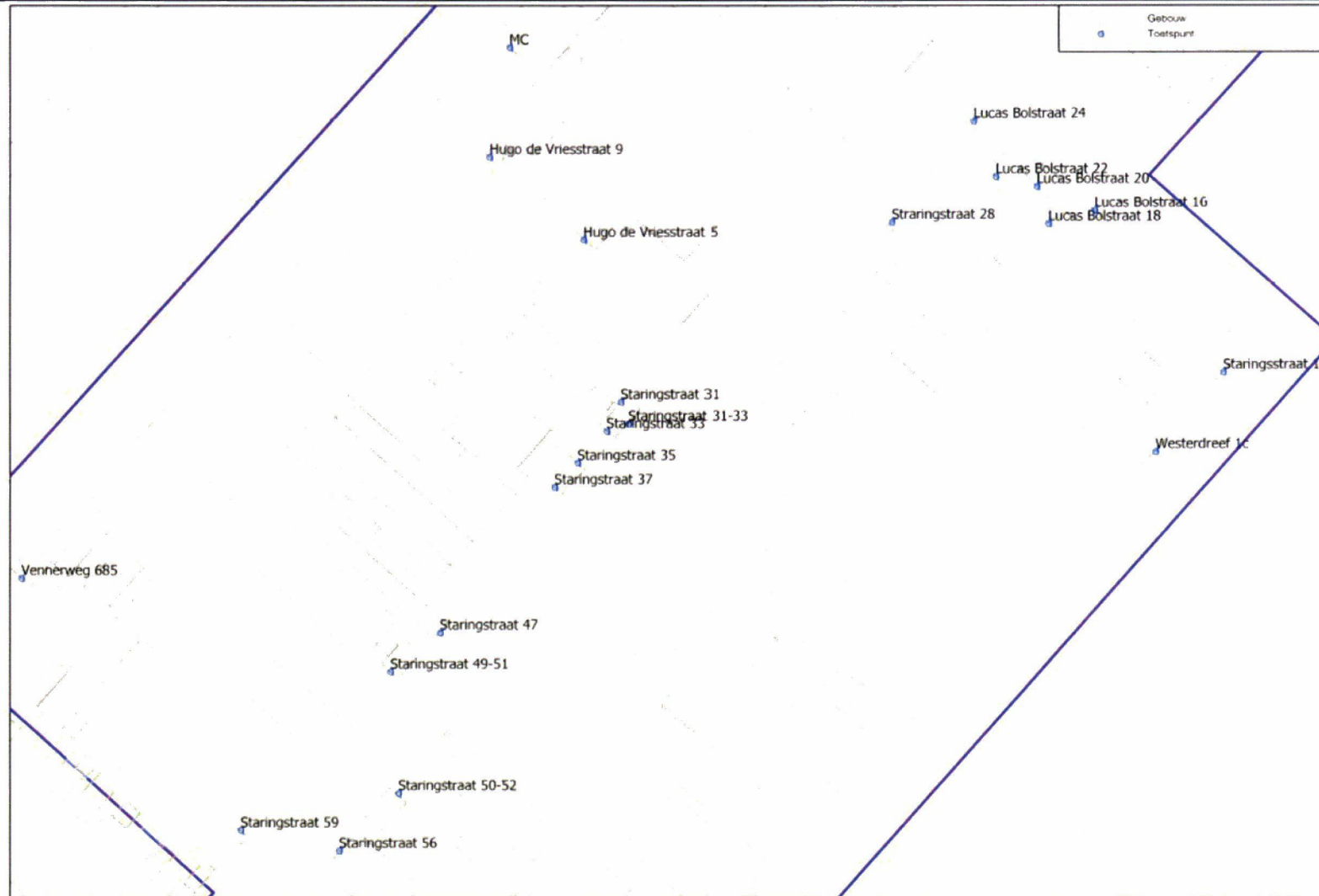
naam	adres	opmerkingen
Agrodruk	Westerdreef 9	Voorschrift: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op Venneperweg 631, hoogte 2m
Auto lania	Staringstraat 34	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Auto Meerstad	Staringstraat 23	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Autobedrijf P. Markus	Staringstraat 36	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Autoschade Herstel Haarlemmermeer	Hugo De Vriesstraat 36	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Autoschade Wittebrood	Staringstraat 19	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Balk Rijwielen	Hugo De Vriesstraat 56	Voorschrift: dag: 50 dB(A) op inrichtingsgrens
Boekbinderij Erven Kramer B.V.	Staringstraat 27	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
CMCI - Conrad Markt Consult Intermediair (UNIT 10)	Lucas Bolsstraat 7	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
DanceFlow dansstudio	Hugo De Vriesstraat 3	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Den Blanken Metaal-Techniek	Kopsstraat 7	Voorschrift: dag: 50 dB(A) op inrichtingsgrens
Dynamic Family Sport	Kopsstraat 1	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Feenstra Nieuw-Vennep	Westerdreef 5 V	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Fokker Services BV	Lucas Bolsstraat 7	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Garage Roeleveld	Staringstraat 34	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Groenewoud, Fa. J.	Venneperweg 677	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Groningen Nieuw-Vennep B.V., Fa. Van	Staringstraat 39	Situatie 2008 en 2010: d/a/n/: controlepunt 1: 47/25/11; controlepunt 2: 45/20/15; controlepunt 3: 48/36/10
Haarlemmermeer Verhuur	Staringstraat 21	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Hakom	Staringstraat 36	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Health City Nieuw-Vennep	Lucas Bolsstraat 42	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Hollandse Machinefabriek Haarlemmermeer B.V.	Kopsstraat 11	Voorschrift: d/a/n/: 40/35/30 dB(A) op zonegrens; 35/30/25 IN woning Kopstraat 11, hoogte 1,5m
Intermail B.V.	Westerdreef 3	voorschrift: $L_{A,LT} = 50 - 45 - 40$ en $L_{max} = 60 - 55 - 50$ op dichtstbijzijnde woning
Judo Yushi (UNIT 17)	Lucas Bolsstraat 7	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Kieboom Laser Systemen	Lucas Bolsstraat 2	Voorschrift: dag: 50 dB(A) op Lucas Bolstraat 16
Leste Beheer B.V.	Staringstraat 56	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Lockerbox BV	Lucas Bolsstraat 40	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
London Dry Cleaning BV	Staringstraat 21	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Machinefabriek P.C. Krul	Staringstraat 30	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Onos & Onos (v/h v. Weegen autoschade)	Bergsmastraat 14	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Praxis	Bergsmastraat 2	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Ridderhof Snackbar, R.J. Bakker	Venneperweg 655	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
RKN Movers B.V. (voorheen: CMA)	Hugo De Vriesstraat 1	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m

M.2011.1096.07.R001

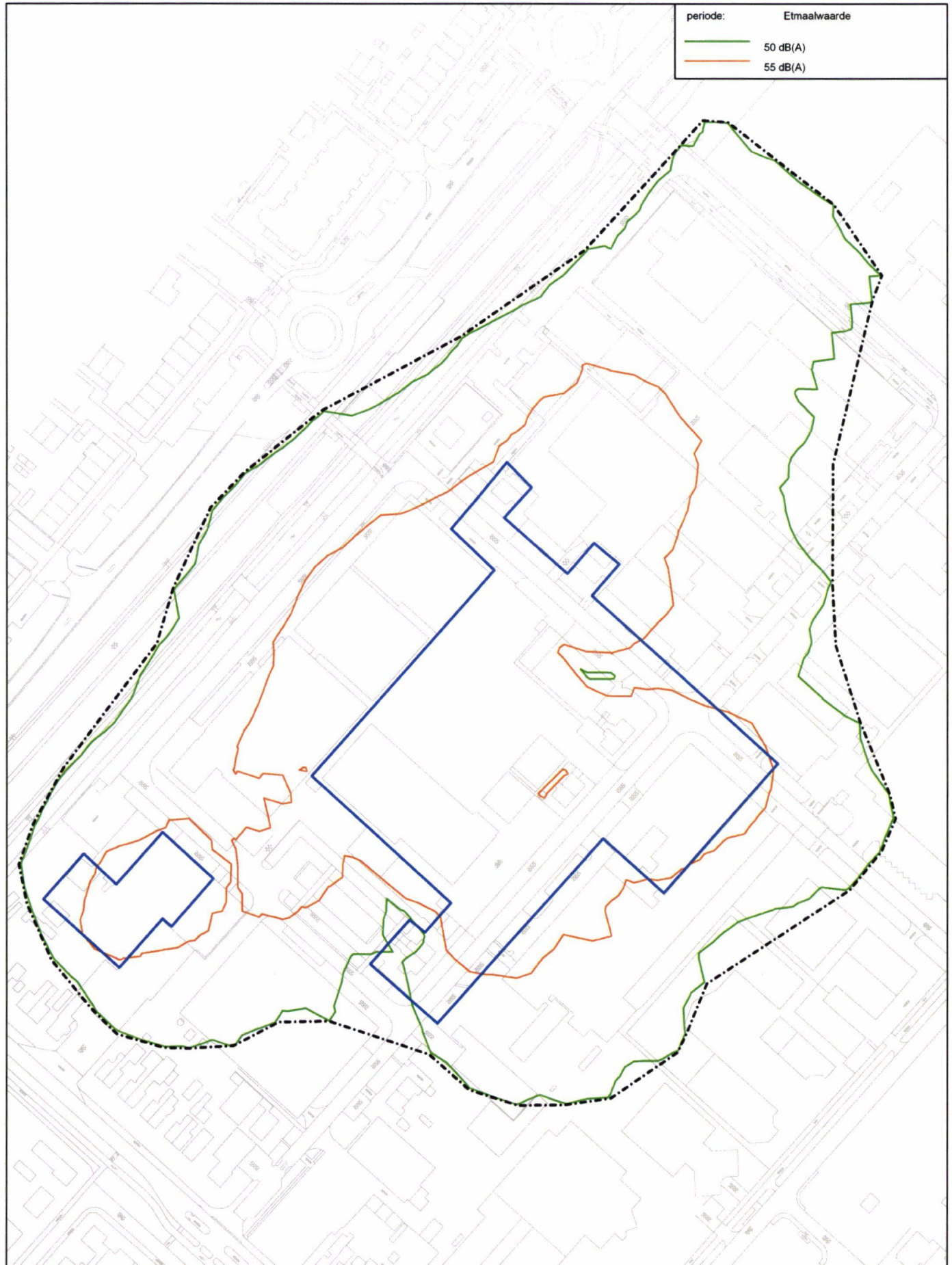
Akoestisch onderzoek gedeeltelijk dezoneren industrieterrein De Pionier

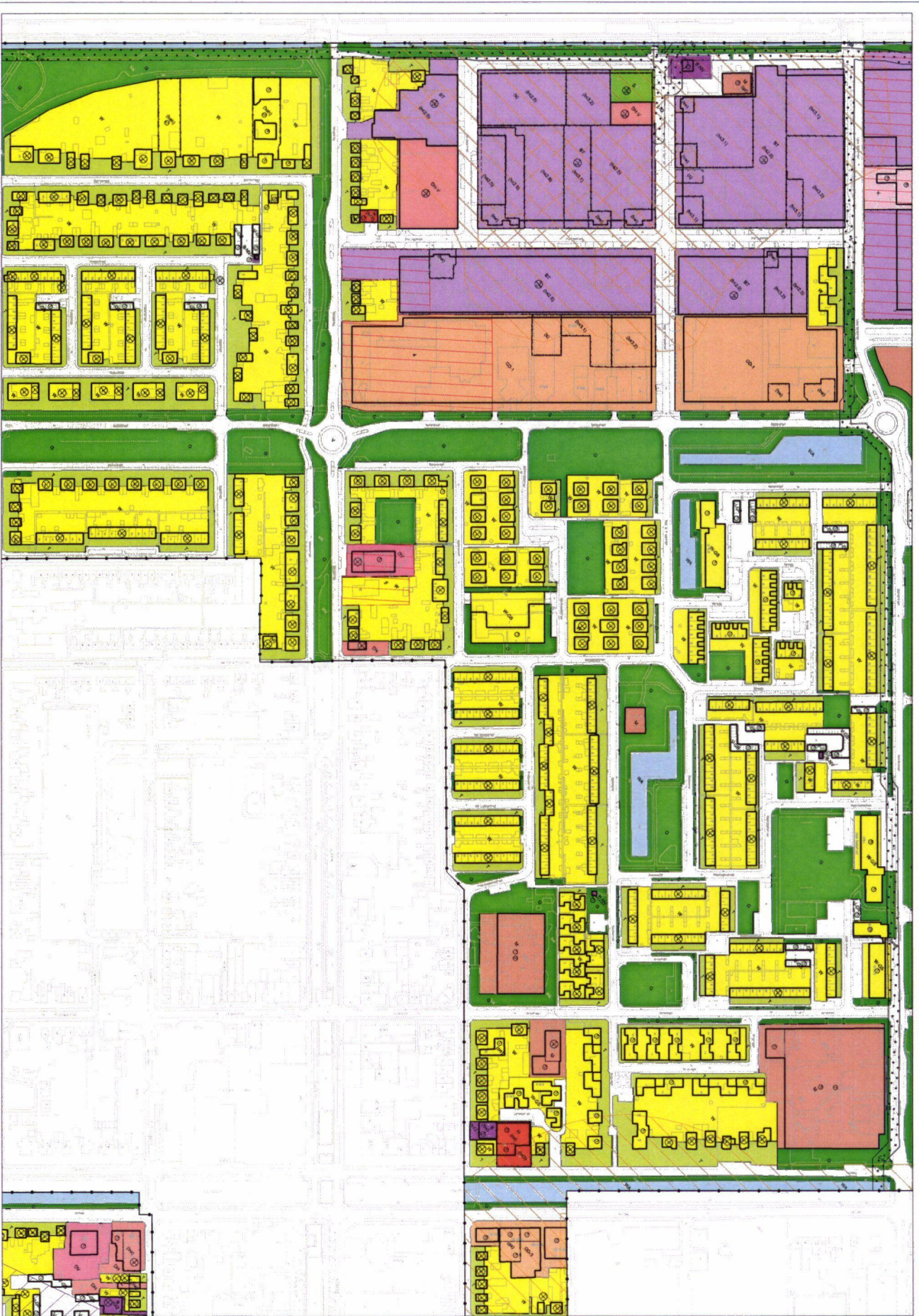
naam	adres	opmerkingen
Rox Reclame	Westerdreef 1	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Tuin-Trend De Hovenier	Staringstraat 48	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Van Groningen Machinehandel BV	Staringstraat 46	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Van Rossum Facilities BV	Westerdreef 5 P	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
Wapeningscentrale Houtzager VOF	Hugo De Vriesstraat 7	Voorschrift: dag: 55 dB(A) op Hugo de Vriesstraat 5
gasdruk	Hugo de Vries 36c	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
gasdruk	Venneperweg 631	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
gasdruk	Hugo de Vriesstraat 11b	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m
gasdruk Lucas Bolstraat 7	Lucas Bolsstraat 7	Type B: d/a/n/: 50/45/40 dB(A) op 50m

Ligging woningen



Gewijzigde geluidszone





Legend	
	Residential building
	Multi-story building
	Parking space
	Road
	Green space
	Water feature
	Utility lines
	Boundary
	Existing building
	Proposed building
	Proposed parking
	Proposed road
	Proposed green space
	Proposed water feature
	Proposed utility lines
	Proposed boundary
	North arrow
	Scale bar

General Information

Project Name: New Development

Client: [Name]

Address: [Address]

Site No.: [Site No.]

Scale: 1:500

Date: [Date]

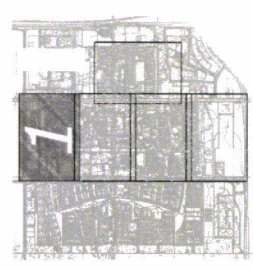
Author: [Name]

Reviewer: [Name]

Approved: [Signature]

2

	Wohnhaus 1
	Wohnhaus 2
	Wohnhaus 3
	Wohnhaus 4
	Wohnhaus 5
	Wohnhaus 6
	Wohnhaus 7
	Wohnhaus 8
	Wohnhaus 9
	Wohnhaus 10
	Wohnhaus 11
	Wohnhaus 12
	Wohnhaus 13
	Wohnhaus 14
	Wohnhaus 15
	Wohnhaus 16
	Wohnhaus 17
	Wohnhaus 18
	Wohnhaus 19
	Wohnhaus 20
	Wohnhaus 21
	Wohnhaus 22
	Wohnhaus 23
	Wohnhaus 24
	Wohnhaus 25
	Wohnhaus 26
	Wohnhaus 27
	Wohnhaus 28
	Wohnhaus 29
	Wohnhaus 30
	Wohnhaus 31
	Wohnhaus 32
	Wohnhaus 33
	Wohnhaus 34
	Wohnhaus 35
	Wohnhaus 36
	Wohnhaus 37
	Wohnhaus 38
	Wohnhaus 39
	Wohnhaus 40
	Wohnhaus 41
	Wohnhaus 42
	Wohnhaus 43
	Wohnhaus 44
	Wohnhaus 45
	Wohnhaus 46
	Wohnhaus 47
	Wohnhaus 48
	Wohnhaus 49
	Wohnhaus 50
	Wohnhaus 51
	Wohnhaus 52
	Wohnhaus 53
	Wohnhaus 54
	Wohnhaus 55
	Wohnhaus 56
	Wohnhaus 57
	Wohnhaus 58
	Wohnhaus 59
	Wohnhaus 60
	Wohnhaus 61
	Wohnhaus 62
	Wohnhaus 63
	Wohnhaus 64
	Wohnhaus 65
	Wohnhaus 66
	Wohnhaus 67
	Wohnhaus 68
	Wohnhaus 69
	Wohnhaus 70
	Wohnhaus 71
	Wohnhaus 72
	Wohnhaus 73
	Wohnhaus 74
	Wohnhaus 75
	Wohnhaus 76
	Wohnhaus 77
	Wohnhaus 78
	Wohnhaus 79
	Wohnhaus 80
	Wohnhaus 81
	Wohnhaus 82
	Wohnhaus 83
	Wohnhaus 84
	Wohnhaus 85
	Wohnhaus 86
	Wohnhaus 87
	Wohnhaus 88
	Wohnhaus 89
	Wohnhaus 90
	Wohnhaus 91
	Wohnhaus 92
	Wohnhaus 93
	Wohnhaus 94
	Wohnhaus 95
	Wohnhaus 96
	Wohnhaus 97
	Wohnhaus 98
	Wohnhaus 99
	Wohnhaus 100



Haaslermeister

 Ingenieurbüro

Projektleiter: **Neuma-Vennep**

 Projektschreiber: **Neuma-Vennep**

 Datum: 11.01.2017

Auftraggeber: **Neuma-Vennep**

 Auftrag: **Wohnhaus**

 Standort: **Wohnhaus**

 Maßstab: **1:1000**

 Blatt: **1**

