



Bestemmingsplan

LIJNDEN

TOELICHTING

MEI 2013



gemeente
Haarlemmermeer

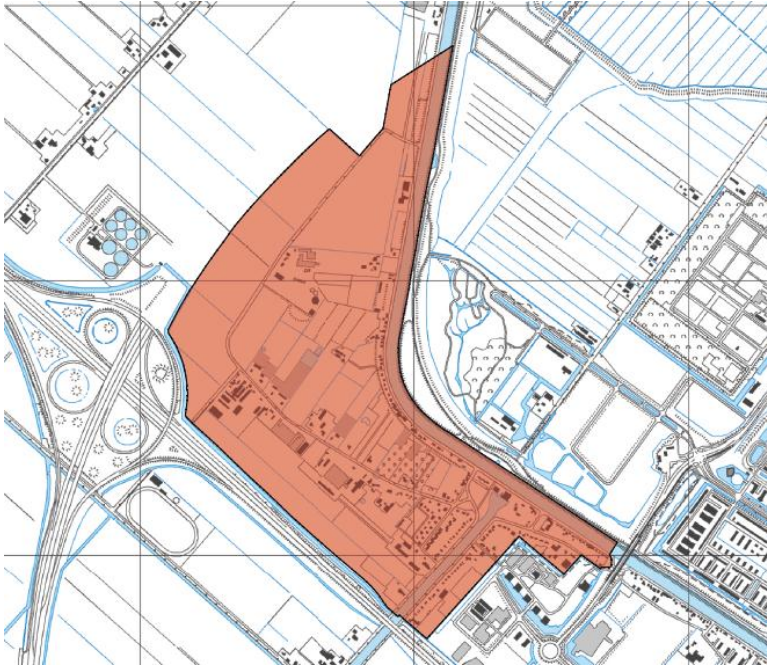
INHOUD

1	INLEIDING	2
1.1	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.2	AANLEIDING TOT ACTUALISEREN BESTEMMINGSPLAN	2
1.3	DOEL EN PLANVORM	2
1.4	GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN EN REGELINGEN	3
1.5	PLANPROCES	3
1.6	LEESWIJZER.....	4
2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....	5
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	5
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	12
3	BELEID EN REGELGEVING.....	14
3.1	RIJKSBELEID EN EUROPESE RICHTLIJNEN.....	14
3.2	PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID.....	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	17
4	PLANBESCHRIJVING.....	27
4.1	RUIMTELIJKE VISIE	27
4.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	30
5	ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	32
5.1	WATER	32
5.2	BODEM	33
5.3	FLORA EN FAUNA.....	34
5.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	36
5.5	GELUID	38
5.6	LUCHTKWALITEIT	39
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	40
5.8	GEUR	42
5.9	LICHTHINDER.....	43
5.10	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN	43
5.11	LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT.....	43
5.12	KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES.....	45
5.13	M.E.R.-(BOORDELINGS)PLICHT	45
6	UITVOERBAARHEID	46
6.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	46
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	46
6.3	PROCEDURE WET RUIMTELIJKE ORDENING	46
7	JURIDISCHE ASPECTEN.....	50
7.1	ALGEMEEN.....	50
7.2	OPZET REGELS EN VERBEELDING	50
7.3	INLEIDENDE REGELS	51
7.4	BESTEMMINGSREGELS.....	51
7.5	ALGEMENE REGELS	56
7.6	OVERGANGS- EN SLOTREGEL	57

1 Inleiding

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan “Lijnden” (NL.IMRO.0349.BPGlynlijnden00000-C001) ligt aan de noordkant van de gemeente Haarlemmermeer en wordt aan de noordzijde globaal begrensd door de Ringvaart en de daaraan gekoppelde gemeentegrens, aan de westzijde door de verlengde A5, aan de oostzijde door het bedrijventerrein Lijnden-Oost en aan de zuidzijde door de nieuwe A9 (figuur 1.1)



Figuur 1.1 Globale begrenzing plangebied bestemmingsplan Lijnden.

1.2 Aanleiding tot actualiseren bestemmingsplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar geactualiseerd én gedigitaliseerd worden. Het plangebied ‘Lijnden’ is een van de plangebieden die in het kader van de wettelijke verplichting herzien wordt. Bij de herziening is gebruik gemaakt van een standaard planmethodiek.

Op deze manier kunnen aanvragen voor bouwvergunningen eenvoudiger getoetst worden en komt er voor burgers meer eenduidigheid in de regelgeving. Het actualiseren van bestemmingsplannen betekent ook dat nieuw beleid en nieuwe regels vertaald kunnen worden, zoals bijvoorbeeld de provinciale structuurvisie en verordening.

1.3 Doel en planvorm

Het bestemmingsplan biedt een actuele planologisch juridische regeling voor de bestaande situatie en voor voorzienbare veranderingen of ontwikkelingen binnen het plangebied, binnen de kaders van vastgesteld beleid. Vooral in het (voormalig) agrarisch gebied hebben ontwikkelingen, uitbreidingen van bestaande bouwwerken en functiewijzigingen plaatsgevonden. Het nieuwe bestemmingsplan betreft een actualisatie plan. Uit oogpunt van handhaving is het gewenst om op locaties waar ontwikkeling van bedrijvigheid problemen oplevert voor het woon- en leefklimaat gebruik te maken van gedetailleerde bestemmingen.

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Lijnden maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:

- een restaurant in het Gemaal Lijnden (rechtstreekse bouwtitel);

- een woninguitbreiding aan de Raasdorperweg 42 (wijzigingsbevoegdheid).

Het bestemmingsplan bestaat juridisch bindende regels en een verbeelding en een niet-juridische 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. Hieraan worden concrete aanvragen getoetst. Het bestemmingsplan biedt zo de juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. In de toelichting zijn de achterliggende gedachten bij het plan opgenomen.

1.4 Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Het bestemmingsplan Lijnden vervangt – geheel of voor een gedeelte – de volgende regelingen:

Plannaam	Vastgesteld	Goedgekeurd
Landelijk Gebied	24-11-1988	11-07-1989
Lijnden 1963	07-03-1963	14-04-1964
Lijnden 1967	02-05-1968	28-10-1969
Lijnden Oost	30-09-1999	02-05-2000
Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1958 3e wijziging	03-10-1963	07-09-1965
Bestemmingsplan Schiphol-West en omgeving 2 ^e herziening	31-08-2010	19-11-2010
Lijnderdijk 191-193	15-10-2009	28-01-2011
Lijnden Lijnderdijk 211-216	29-03-2012	29-3-2012

Alsmede de overkoepelende regelingen:

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

1.5 Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt verschillende fases. Allereerst wordt het voorontwerp bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders vrijgegeven voor bestuurlijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit overleg wordt gevoerd met de rijksdiensten die vanuit hun rol als direct belanghebbende kunnen worden aangemerkt, de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de buurgemeente Amsterdam. De Wet ruimtelijke ordening kent voor het bestemmingsplan geen verplichting meer voor het voeren van een inspraakprocedure. Wel wordt door de gemeente Haarlemmermeer in dit stadium van planvorming de betreffende dorps- of wijkraad in de gelegenheid gesteld op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren.

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

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

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en geen schorsingsverzoek is ingediend. Hierna wordt het bestemmingsplan onherroepelijk tenzij beroep is ingesteld. Het plan is ook 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.

2 Beschrijving huidige situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Cultuurhistorie

Aanleiding voor het ontstaan van Lijnden is het Gemaal Lijnden (figuur 2.1). Dit gemaal werd in 1848 gebouwd en is een van de drie stoomgemalen waarmee de Haarlemmermeer is drooggelegd. In de nabijheid van het gemaal is het dorp Lijnden ontstaan. Hier vestigden zich voornamelijk polderwerkers en baggeraars. Vanaf 1930 is het dorp verder uitgegroeid door de vestiging van immigranten uit de Randstad.



Figuur 2.1 Gemaal Lijnden

Landschappelijke structuur

De Hoofdvaart vormt samen met de Kruisvaart het assenkruis van de Haarlemmermeer. De kenmerkende verkaveling is gericht op de agrarische functie van de polder, waardoor bijna alle kavels in de polder een kaveldiepte van 1000 meter en kavelbreedte van 200 meter hebben. Aan de rand van de polder is deze regelmatige structuur niet doorgezet. Dat komt doordat op deze plekken nog oud land aanwezig is dat op een afwijkende manier is verkaveld. Dit is in Lijnden duidelijk terug te zien bij de Raasdorperweg. Deze weg vormt de grens met het oude land. De kavels ten noorden van de Raasdorperweg hebben een andere richting dan de kavels ten zuiden er van.

Het plangebied Lijnden kenmerkt zich verder door bebouwingslinten langs de Ringvaart en de Hoofdvaart. De lintbebouwing langs de Hoofdvaart is eenduidig van opzet en vertoont onderlinge samenhang. De lintbebouwing langs de Ringvaart is afwisselender.

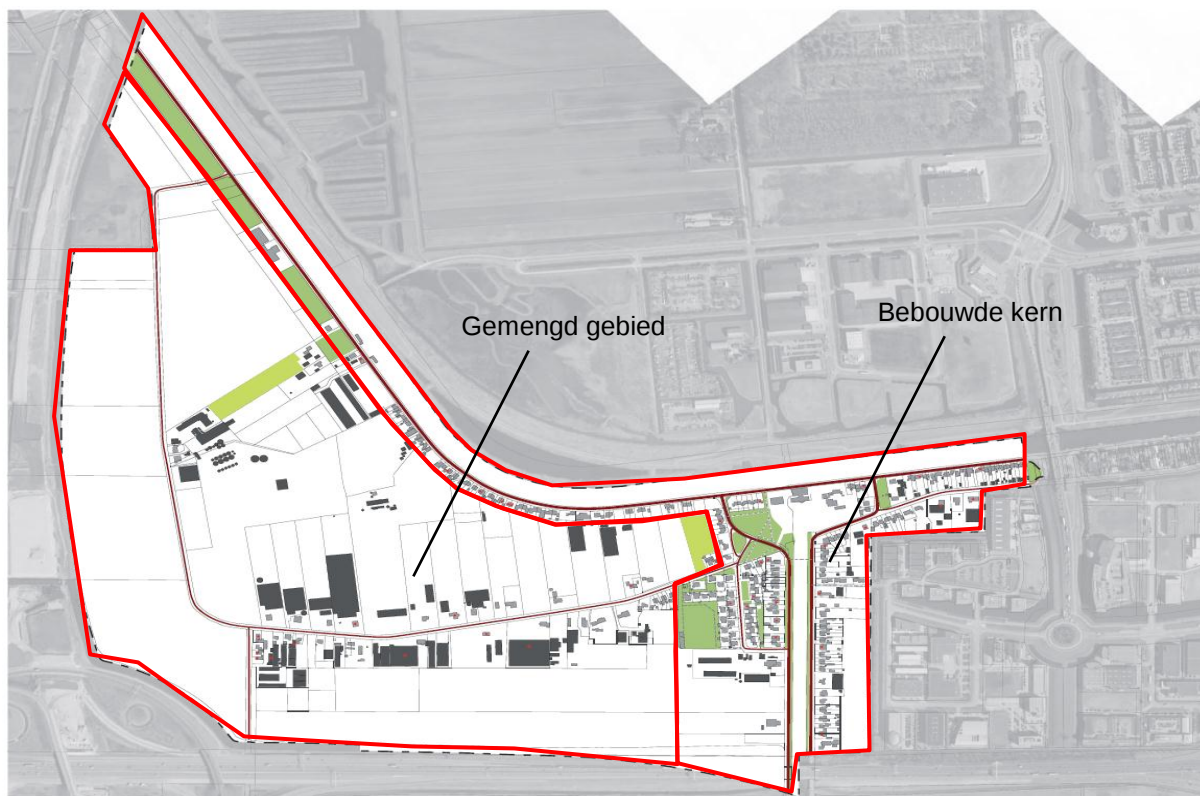
Bebouwingsstructuur

Lijnden is in twee deelgebieden te onderscheiden, te weten: de bebouwde kern en een gemengd gebied ten westen van de kern.

Bebouwde kern

De bebouwde kern van Lijnden bestaat voornamelijk uit de linten langs de Ringvaart en Hoofdvaart, een kleinschalige uitbreiding van de Nieuwerkerkerstraat en bebouwing langs een gedeelte van de Hoofdvaart Oostzijde. (figuur 2.2). De lintbebouwing langs de Hoofdvaart is regelmatig van opzet en

vertoont onderlinge samenhang, welke karakteristiek is in de polder. De lintbebouwing langs de Ringvaart is afwisselend en informeel van karakter, waarbij verschillen optreden in nokrichting, nokhoogte, goothoogte, kleur en materiaalgebruik. Een markant punt in de kern is het stoomgemaal, welke op de plaats staat waar de Hoofdvaart aansluiting vindt op de Ringvaart.



Figuur 2.2 Bebouwingsstructuur Lijnden

Gemengd gebied

Het gemengde gebied bevindt zich aan de westzijde van Lijnden. In deze omgeving van het dorp vindt veel bedrijvigheid plaats, met name langs de Raasdorperweg (figuur 2.2). Een diversiteit aan activiteiten, van agrarisch tot industrieel heeft daar in de loop van de tijd een plek gevonden. Tussen de Raasdorperweg en de Lijnderdijk ligt zogenaamd 'oud land'; grond die bij de inpoldering van het Haarlemmermeer binnen de Ringvaart zijn komen te liggen en qua verkaveling en grondgesteldheid afwijkt van het aanliggende polderland. In het gebruik is dit terug te zien doordat hier van oorsprong kleine kassenbedrijven zijn gevestigd en er veeteelt heeft plaatsgevonden.

Ten westen van het plangebied ligt open agrarisch gebied. Hier komt binnenkort een verlenging van de Westrandweg. Aan de oostzijde van Lijnden vindt de inrichting plaats van het bedrijventerrein Lijnden-Oost. Het landschapsbeeld direct ten zuiden van de kern wordt in belangrijke mate bepaald door rijksweg A9. Ter hoogte van Lijnden gaat de A9 met een brug over de Hoofdvaart. Daardoor ligt de snelweg aan weerszijden van de vaart op een hoog talud (figuur 2.3).



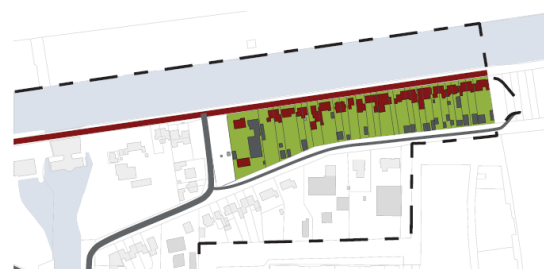
Figuur 2.3 Brug van de A9 over Hoofdvaart

Bebouwingstypologie

In figuur 2.4 en 2.5 is de bebouwingstypologie van de Lijnderdijk en Akerdijk weergegeven. Langs de Lijnderdijk bestaat deze uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Meestal één bouwlaag met een kap en enkele keer twee lagen met een kap. Aan de Akerdijk bestaat deze uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen met één of twee bouwlagen met kap. Hierbij hebben de woningen een wisselende kaprichting, verspringende voorgevelrooilijn en diepe achtertuinen met schuren.



Figuur 2.4 Bebouwingstypologie Lijnderdijk



Figuur 2.5 Bebouwingstypologie Akerdijk

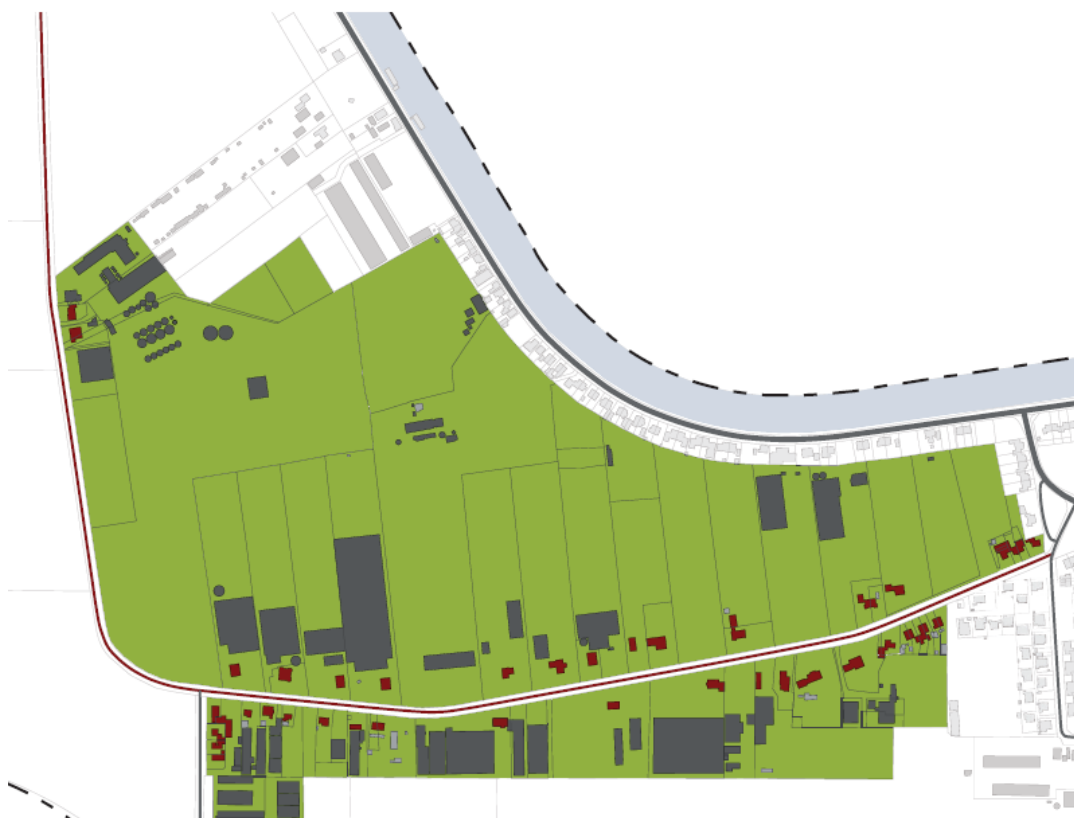
De bebouwingstypologie langs de Hoofdvaart is regelmatig van opzet en vertoont onderlinge samenhang, karakteristiek in de polder (figuur 2.6 en 2.7). Deze bestaat met name uit twee-onder-een-kap woningen van een of twee bouwlagen en een kap. Aan de oostzijde van de Hoofdvaart ligt achter de lintbebouwing van Hoofdweg ook nog een kleine uitbreidingswijk langs de Nieuwerkerkerstraat (figuur 2.7). Dit is een combinatie van geschakelde bungalows en vrijstaande woningen met één laag en een kap.



Figuur 2.6 Bebouwingstypologie Nieuwerkerkerstraat

Figuur 2.7 Bebouwingstypologie Hoofdvaart

De bebouwingstypologie in het gemengde gebied langs de Raasdorperweg bestaat uit vrijstaande woningen afgewisseld met sterk in omvang wisselende bedrijfsbebouwing.

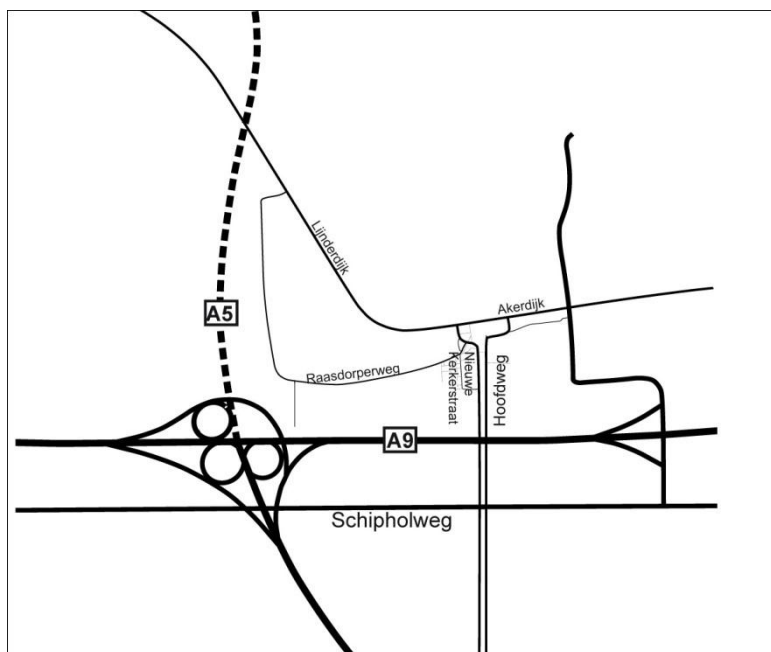


Figuur 2.8 Bebouwingstypologie Raasdorperweg

Wegenstructuur

De verkeersstructuur in en rondom het plangebied wordt bepaald door de (figuur 2.9):

- Lijnderdijk/Akerdijk;
- Hoofdweg;
- Nieuwerkerkerstraat;
- Raasdorperweg;
- A9;
- Westrandweg (Verlengde A5).



Figuur 2.9 Verkeersstructuur Lijnden

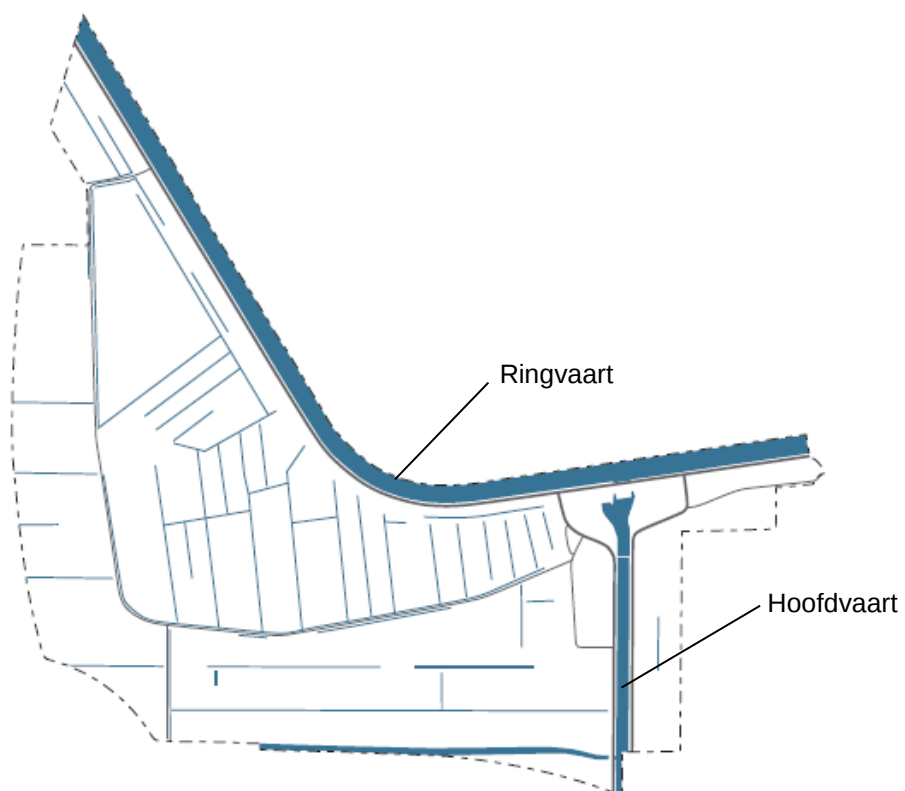
Lijnden is aan de zuidkant en westkant omsloten door grootschalige infrastructuur, fysiek aanwezig of in aanleg (A9 en verlengde A5). De autobereikbaarheid is goed. Lijnden is te bereiken vanaf de Hoofdweg aan de zuidkant en via de Lijnderdijk, Raasdorperweg of Akerdijk aan de noordkant. Via de Hoofdweg en Schipholweg kan het verkeer de A9 richting Haarlem en Badhoevedorp-Amstelveen bereiken. Wanneer de Westrandweg gereed is kan het verkeer via de A9 ook snel naar Amsterdam.

De wegen in Lijnden worden gebruikt voor bestemmingsverkeer en doorgaand verkeer. Aan de Raasdorperweg zijn veel en over het algemeen laagwaardige bedrijven gevestigd, wat veel vrachtverkeer aantrekt. Dit geeft met name voor de Raasdorperweg nogal wat problemen vanwege de hoeveelheid aanwezige bedrijven. Ook worden de Lijnderdijk en de Akerdijk gebruikt voor doorgaand verkeer. Tevens wordt hier vaak te hard gereden. In 2000 zijn hier als onderdeel van het ringdijkbeleid maatregelen genomen: er zijn fietsstroken aangebracht, op de grens van de bebouwde kom op de Lijnderdijk is een verkeersdrempel aangelegd en het parkeren in berm is gestructureerd.

Water

De belangrijkste waterstructuur van Lijnden is de Ringvaart en de Hoofdvaart (figuur 2.10 en 2.11). De Hoofdvaart is een hoofdwatgang die het water via het gemaal Lijnden op de Ringvaart loost. In het plangebied zelf zijn verder geen waterpartijen aanwezig. Ten zuiden van Lijnden ligt nog wel een aantal hoofdwatgangen. Dit zijn de Noordtocht en Zuidtocht aan weerszijden van de A9 en de Spaarnwoudertocht langs de Schipholweg.

Het overgrote deel van het plangebied maakt deel uit van de polderboezem. Via gemaal Lijnden wordt het water uit de boezem naar de Ringvaart gepompt. Omdat de pompinstallatie in het oude gemaal Lijnden sterk is verouderd, is een nieuw gemaal gebouwd. Het oude stoomgemaal krijgt een nieuwe functie. Het wordt omgebouwd tot een restaurant. Een klein deel van het gebied - tussen de Raasdorperweg, Ringdijk en Raasdorperweg 175 - ligt buiten de boezem. Dit gebied wordt bemalen door het gemaal Raasdorp, die het water op de Ringvaart loost.



Figuur 2.10 Waterstructuur Lijnden



Figuur 2.11 Hoofdvaart Lijnden

Groen

De groenstructuur in Lijnden bestaat uit voornamelijk uit laanbeplanting, groenstroken en een plantsoen bij het gemaal Lijnden (figuur 2.12). De laanbeplanting is vooral aanwezig langs de Hoofdvaart (figuur 2.11). Het plantsoen ligt nabij het gemaal Lijnden (2.13).



Figuur 2.12 Groenstructuur Lijnden



Figuur 2.13 Plantsoen bij het gemaal Lijnden

2.2 Functionele structuur

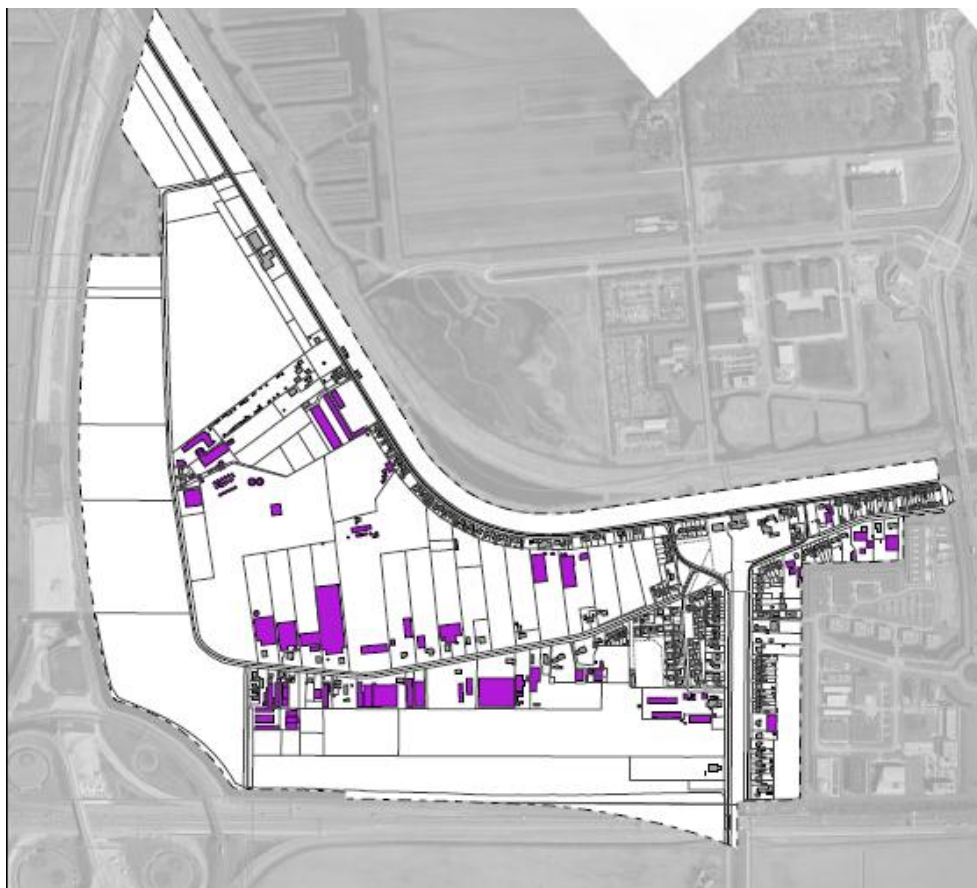
Wonen en bedrijven

In Lijnden is een sterke menging van wonen en werken te vinden langs de Raasdorperweg (figuur 2.14). Ook in de lintbebouwing langs Hoofdweg en Lijnderdijk, zij het in mindere mate, heeft functiemenging plaatsgevonden. Daarnaast zijn er in de kern enkele woongebieden zoals de Nieuwerkerkerstraat en een klein gedeelte van de Raasdorperweg en Hoofdweg.

Lijnden heeft een diversiteit aan bedrijven: agrarische loonbedrijven, hoveniersbedrijven, een paardenfokkerij, aannemers, garages, transportbedrijven, opslag faciliteiten, groothandels en ambachtelijke bedrijven. Vooral langs de Raasdorperweg zijn kleine en middelgrote bedrijven gevestigd, veelal ingeklemd tussen woonbebouwing (figuur 2.15). Deze combinatie van wonen en werken is historisch gegroeid en levert soms overlast op.

De functiemenging heeft zeker zijn charme. Ook hebben deze (betaalbare) opstallen kansen voor nieuwe bedrijvigheid. Desalniettemin bestaan conflictsituaties tussen de functies wonen en werken in de woongebieden. Door gewijzigde maatschappelijke opvattingen en veranderingen in de milieuwetgeving zijn deze functies niet overal goed verenigbaar. Met name daar waar nieuwe bedrijven of nieuwe bewoners zich vestigen, blijken conflicten (hernieuwd) te ontstaan. Het gaat bijvoorbeeld om transportbedrijven, aannemers, loonbedrijven en garages. Transportbewegingen leveren de meeste overlast op.

Een opmerkelijk groot bedrijf is de vetmelterij NOBA aan de Raasdorperweg (figuur 2.16). Inmiddels heeft dit bedrijf een deel van zijn bedrijfsactiviteiten verplaatst naar het Westelijke havengebied in Amsterdam. Het is niet ondenkbaar dat het bedrijf in de toekomst in zijn geheel naar een andere locatie verhuist. Deze locatie kan dan een andere invulling krijgen. Naast NOBA was er in het verleden ook een betonmortelcentrale aan de Lijnderdijk vestigt. Een nieuw bestemmingsplan voor die locatie (Lijnden Lijnderdijk 211-216) laat een nieuwe vesting van een betonmortelcentrale niet langer toe.



Figuur 2.14 Bedrijven in Lijnden



Figuur 2.15 Bedrijvigheid achter woonbebouwing



Figuur 2.16 Vetsmelterij NOBA

Voorzieningen

In het plangebied, achter de Nieuwerkerkerstraat ligt een (onlangs gerenoveerd) trapveldje met een speelplek. Hierachter ligt een sportveld van de handbalvereniging. Ook zijn er volkstuinen in het gebied aanwezig.

Voor het voorzieningenniveau is ook de relatie met Badhoevedorp en Zwanenburg relevant. De inwoners van Lijnden gaan vaak winkelen in Badhoevedorp en Zwanenburg en maken gebruik van de daar aanwezige maatschappelijke en culturele voorzieningen, zoals scholen en sportclubs.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid en Europese richtlijnen

Structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040

De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De structuurvisie infrastructuur en ruimte beschrijft de ladder voor duurzame verstedelijking. Om het proces van stedelijke ontwikkelingen op een gewenste wijze te laten plaatsvinden worden stappen voorgeschreven ('de treden van de ladder'). De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Binnen dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt behoudens een functieverandering van het rijksmonument gemaal Lijnden, waarin horeca mogelijk wordt gemaakt. Het inzetten van meervoudige gebruik van cultuurhistorische waardevolle objecten, zoals het gemaal Lijnden, past in het beleid van de structuurvisie infrastructuur en ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. In het Barro is de opdracht voor de provincie opgenomen voor het uitwerken van de thema's erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de ecologische hoofdstructuur. Daarnaast stelt het regels ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Lijnden dient in overeenstemming zijn met de AmvB en/of de uitwerking via de provinciale verordening.

In het Barro is een aantal onderwerpen toegevoegd waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de SVIR ruimtelijke regels stelt:

- rijksvaarwegen voor de veiligheid van scheepvaart;
- rond de Maastakken voor toekomstige rivierverruiming;
- voor toekomstige uitbreiding van het hoofdwegennet en hoofdspoorwegennet;
- reserveren van ruimte voor (kern)energiecentrales en zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- aan de provincies is opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- in het IJsselmeer wordt verstedelijkingsruimte beperkt mogelijk gemaakt.

Ook treden een aantal eerder vastgestelde onderdelen van het Barro op 1 oktober in werking op basis van gewijzigde Wro:

- het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes worden ruimtelijk beschermd;
- rond militaire radarposten worden voorwaarden gesteld aan windmolens en hoge bebouwing.

Ladder duurzame verstedelijking

Binnen dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt behoudens een functieverandering van het rijksmonument gemaal Lijnden, waarin horeca mogelijk wordt gemaakt. Het inzetten van meervoudige gebruik van cultuurhistorische waardevolle objecten, zoals het gemaal Lijnden, past in het beleid van de structuurvisie infrastructuur en ruimte. Met de hierboven beschreven systematiek wordt voldaan aan de regels wat betreft duurzame verstedelijking.

Nationale belangen SVIR

Voor het bestemmingsplan Lijnden is de bescherming van de ecologische hoofdstructuur relevant. Deze ligt ter plaatse van de Ringvaart en ten oosten van de Raasdorperweg. Voor de ecologische verbindingszone geldt dat deze geen directe werking heeft, maar via de provinciale verordening zal worden geregeld. In deze verordening is aangegeven dat een bestemmingsplan geen bestemmingen en regels mag bevatten die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarde van de Ecologische Hoofdstructuur. Binnen deze zone zijn dan ook geen ontwikkelingen gepland die strijdig zijn met deze ecologische verbindingszone. Hiermee wordt voldoende rekening gehouden met het nationale belang uit het SVIR ten aanzien het beschermen van de ecologische verbindingszone.

Reeds vastgestelde Barro- onderdelen.

Er zijn geen andere rijksbelangen die relevant zijn voor het bestemmingsplan Lijnden.

Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen de kaders van het rijksbeleid, zoals beschreven is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de AMvB Ruimte (Barro).

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 die is vastgesteld op 21 juni 2010 en herziening is op 23 mei 2011 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Daarnaast kan dit door de bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. De aspecten waarop de structuurvisie zich richt zijn de volgende:

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

Deze drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 zijn de kern van Lijnden en de omliggende bedrijven langs de Raasdorperweg en Lijnderdijk opgenomen als bestaand bebouwd gebied (roze vlak, figuur 3.1). Het gebied ten westen van de kern (langs de Raasdorperweg) is opgenomen als een gebied voor gecombineerde landbouw en is tevens aangemerkt als Rijksbufferzone. De Ringvaart en een strook grond ten oosten van de Raasdorperweg zijn aangeduid als ecologische verbindingzones (donkergroen). Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die strijdig niet passen binnen de bovenstaande gebiedsaanduidingen.



Figuur 3.1 Uitsnede Structuurvisie Noord-Holland 2040

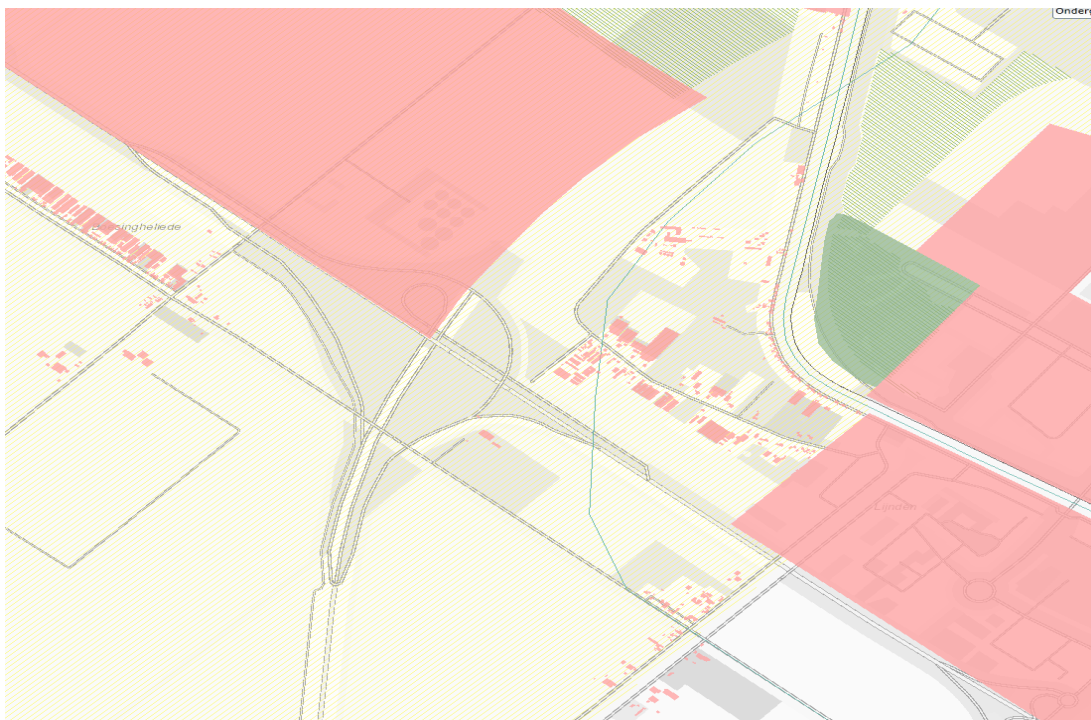
Provinciale verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) van de provincie Noord-Holland stelt regels aan de inhoud van bestemmingsplannen. Daarnaast heeft de verordening tot doel doorkruising van provinciaal beleid te voorkomen. In de verordening is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het opnemen van een Voorbereidingsbescherming conform artikel 4.1. derde lid van de Wro. Het streekplanbeleid is van 2003 en 2004 en veel bestemmingsplannen zijn met in achtneming van dit beleid goedgekeurd. Alle bestemmingsplannen zullen overeenkomstig de verordening aangepast moeten worden. Dit geldt ook voor onderhavig bestemmingsplan.

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende in de verordening opgenomen aspecten bindend geworden en uit het streekplan overgenomen:

- ecologische verbindingzones
- rijksbufferzone
- bestaand bebouwd gebied
- landelijk gebied
- gebied voor gecombineerde landbouw

Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die strijdig zijn met provinciale verordening.



Figuur 3.1 Uitsnede Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland

Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen de kaders van het provinciale beleid, zoals beschreven in de structuurvisie Noord-Holland 2040 en de provinciale verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

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

De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

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

Voor de Structuurvisie is ons college voornemens om in te zetten 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 geluidsoverlast.

- 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.

Deltaplan bereikbaarheid

Op 26 januari 2012 heeft de gemeenteraad het 'Deltaplan Bereikbaarheid' vastgesteld. De doelen die de gemeente met het plan voor ogen heeft zijn:

- goede lokale en regionale bereikbaarheid;
- optimale doorstroming;
- verbeteren van de verkeersstructuur;
- goede ontsluiting van de kernen;
- verdere ontwikkeling van een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk in de regio;
- het verbeteren van de verkeersveiligheid.

Naast het feit dat het een kaderstellend beleidsdocument is omvat het tevens een concreet uitvoeringsprogramma. De ook voor Lijnden van belangzijnde ringdijk krijgt in het plan bijzondere aandacht. De doelstellingen voor het 'Ringdijkbeleid' blijven gericht op het terugdringen van de intensiteit van het verkeer, het vergroten van de verkeersveiligheid en het handhaven van de maximumsnelheid. Een aandachtspunt is de positie van fietsers die onder druk komen bij wegversmallingen en bij locaties met wachtrijvorming. In het noordelijk deel van de ringdijk wordt overlast ervaren door de verkeersdruk. Toepassing van fysieke snelheidsbeperkende maatregelen is slechts beperkt mogelijk vanwege trillingsoverlast voor niet onderheide woningen en mogelijke schade aan het dijklichaam. De ringdijk is nu ingedeeld in 30, 50 en 60 km/uur-zones. Voor Lijnden geldt dat er op de ringdijk momenteel een snelheidsregime geldt van 50 km/uur en 60 km/uur. De vormgeving van de wegen komt niet overeen met de kenmerken voor een dergelijk weg. In de delen met deze maximumsnelheid houdt men zich overwegend redelijk aan de snelheid.

Het beleid voor de ringdijk is onder andere gericht op:

- Het terugdringen van de intensiteit van het verkeer.
- Het waar mogelijk en wenselijk realiseren van alternatieve routes voor verkeer dat geen herkomst of bestemming op de dijk heeft, dit waar relevant in samenwerking met aanliggende gemeenten.
- Het realiseren van vrachtroutes met bijbehorende bewegwijzering om overlast van vrachtwagens op de ringdijk te beperken.
- Het vergroten van de verkeersveiligheid, onder meer door een verkeersveilige inrichting, uniforme toepassing van rode fietsstroken en een uniforme voorrangsregeling.
- Het in ons ruimtelijk beleid terughoudend omgaan met het bieden van ruimte voor groei van bestaande functies aan de ringdijk die geen alternatieve ontsluitingswijze hebben. Aan de ringdijk gelegen bedrijven zullen restrictief bestemd worden.
- Het verder versterken van de ringdijk als regionale (recreatieve) fietsroute, onder meer door rode fietsstroken, terugdringen intensiteit snelverkeer, meer (fiets)brugverbindingen, betere bewegwijzering en recreatieve voorzieningen als picknickplaatsen.

Welstandsnota 2010

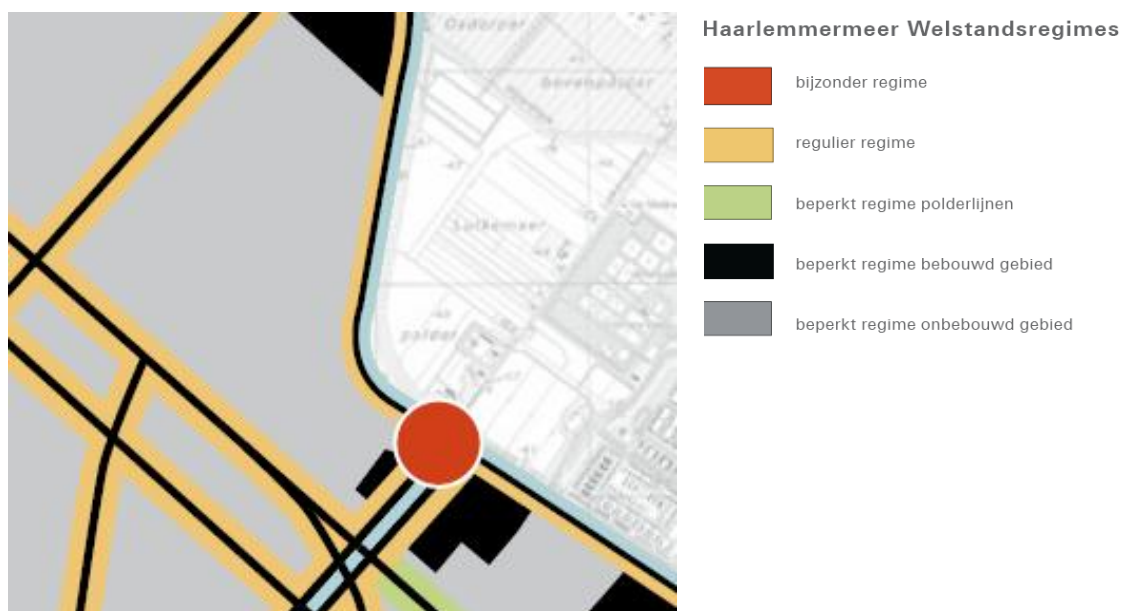
De Welstandsnota 2010 geeft het geldende welstandsbeleid van Haarlemmermeer weer. In de welstandsnota is het grondgebied van Haarlemmermeer onderscheiden naar welstandsregimes van verschillende 'zwaarte': een beperkt, een regulier en een bijzonder regime, met een oplopende reeks toetsingscriteria.

Een aanvraag die valt onder het bijzonder regime wordt het gebouw niet alleen als zelfstandig object maar ook in haar details getoetst, de esthetische benadering. Op dit niveau doet soms ook een beeldkwaliteitsplan uitspraken en kan ook de stadsarchitect werkzaam zijn. Een aanvraag die valt onder het beperkte welstandsregime (veelal een licht-vergunningplichtig bouwwerk) wordt door of namens het college getoetst of deze voldoet aan de loketcriteria. Een aanvraag die valt onder het reguliere of bijzondere welstandsregime, zal sowieso voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Met dien verstande dat bij een aanvraag die valt onder het regulier welstandsregime, zal worden volstaan met een enkelvoudige toets door een lid van de welstandscommissie en pas bij een aanvraag die valt onder het bijzonder welstandsregime, de voltallige welstandscommissie een advies aan het college zal geven.

De welstandscommissie beoordeelt de gevolgen van de ruimtelijke ingreep voor de kwaliteit van de openbare ruimte, het algemene belang. Daarbij gaat het niet om mooi of lelijk, maar om zaken zoals compositie, schaal, maat, ritme, verhoudingen, materialen en kleuren.

Voor het bestemmingsplan Lijnden is het volgende van toepassing:

- Het bijzonder regime geldt voor het Gemaal Lijnden
- Het reguliere regime geldt aan de Hoofdweg en de Lijnderdijk.
- Het beperkte regime geldt voor het overige deel van Lijnden



Figuur 3.2 Welstandsregime Lijnden.

Integrale beleidsnota horeca 2009

Op 2 juli 2009 heeft de gemeenteraad de 'Integrale beleidsnota horeca 2009' vastgesteld. Het huidige aanbod in Haarlemmermeer is beperkt en versnipperd en heeft weinig attractiviteit door de onduidelijke structuur. De gemeenteraad wil deze situatie verbeteren. Met het nieuwe horecabeleid wil de gemeente bereiken dat er passende horecavoorzieningen nabij de leef-, werk- en verblijfsgebieden van de groeiende bevolking en het toenemende aantal bezoekers van de gemeente aanwezig zijn. En dat er een gezond investerings- en ondernemingsklimaat voor de horecasector is. Het beleid concentreert zich daarom op:

- het verbeteren van de vestigingsmogelijkheden in/bij met name de centrumgebieden van de grote kernen en de werk- en recreatiegebieden (ruimtelijk beleid);
- verbetering van de exploitatiecondities;
- gebiedsgerichte beleidsvoorstellen.

Het bestemmingsplan wordt gezien als het belangrijkste sturingsinstrument voor de realisering van het horecabeleid. De geactualiseerde bestemmingsplannen moeten flexibel kunnen inspelen op veranderingen en conceptontwikkelingen in de horecasector en voor de gehele gemeente moeten uniforme regeloptyes worden gehanteerd. In te actualiseren bestemmingsplannen worden de horecacategorieën 1 tot maximaal 3 uit de 'Staat van horeca-activiteiten' uit bijlage 1 van de regels gebruikt.

Aan de horeca 'op de juiste plek' worden ontwikkelingskansen geboden waarbij de groei van de horeca wordt afgewogen tegen andere belangen, als veiligheid en een aantrekkelijk woonklimaat. Rekening houdende met het atypische karakter van de gemeente met 26 woonkernen met elk eigen voorzieningen en wensen en behoeften is een horecastructuur opgesteld. Uit deze structuur is voor Lijnden van toepassing:

- Woongebieden: hier wordt in principe geen horeca toegelaten. Incidenteel kan er additionele en alcoholvrije horeca voorkomen die het woonklimaat veraangenaamt of ondersteunend is voor de in de wijk aanwezige winkels, kantoren en andere functies. In het bestemmingsplan wordt nadrukkelijk aangegeven welke locaties voor horeca bestemd zijn;
- Kantoor- en bedrijven(terreinen): bij bedrijven op kantoorterreinen is ondersteunende horeca mogelijk (bijv. een bedrijfskantine). Indien gewenst en mogelijk kan, middels een ontheffing of wijziging van het bestemmingsplan, de vestiging van commerciële horeca worden toegestaan, zoals een discotheek of partycentrum;
- Buitengebied en Ringvaart: hier gaat het om horecavoorzieningen op locaties in het buitengebied met (toeristisch) recreatieve potentie, zoals de ringdijk

Momenteel is er geen horeca aanwezig in Lijnden. In 2008 is vrijstelling verleend voor de vestiging van een horecagelegenheid aan de Lijnderdijk op de hoek met de Hoofdvaart. Inmiddels is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de vestiging van restaurant in het gemeal. In het bestemmingsplan Lijnden er voor gekozen om maximaal horecacategorie 2 toe te staan.

Beleidskader groenstroken en erfafscheidingen

De raad heeft op 5 juli 2007 het beleidskader 'Planologisch beleid schuttingen' vastgesteld. Dit beleid betekent dat uitgegeven gronden die achter de woning liggen, worden bestemd als erf met mogelijkheden voor erfbouw bij de woning en de mogelijkheid voor een erfafscheiding van 2 m hoogte. In de huidige bestemmingsplansystematiek betekent dit dat voor die gronden de bestemming Wonen (buiten het bouwvlak) wordt opgenomen.

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

Het Vierde Gewas: nieuwe economische dragers

Het beleidskader voor Het Vierde Gewas is laatstelijk in 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. Het beleid is algemeen gericht op het leveren van een bijdrage voor het creëren van nieuwe bedrijfsmogelijkheden voor agrariërs. Het behoud en de versterking van de ruimtelijke en de economische kwaliteit staan voorop. Er moet ruimte ontstaan voor nieuwe bedrijvigheid en bijbehorende infrastructuur, maar tegelijkertijd moet voorkomen worden dat het landschap verrommelt en zijn karakter verliest.

In het beleid wordt Haarlemmermeer verdeeld in zeven themazones. Binnen deze themazones worden voor ontwikkelingen mogelijkheden geboden of worden ontwikkelingen uitgesloten:

- Agrarische innovatie: in stand houden agrarische structuur. Mogelijk: ontwikkelingen in het verlengde van agrarische sector, recreatie en zorg. Niet mogelijk: niet agrarische bedrijvigheid, wonen en commerciële dienstverlening.
- Recreatie: stedelijke voorzieningen gericht op recreatie en detailhandel nauw verwant met primaire functies landelijk gebied. Mogelijk: bed en breakfast, verblijfsrecreatie, kleinschalige camping, golf en kleinschalige vormen van recreatieve activiteiten. Niet mogelijk: commerciële dienstverlening.
- Natuur en Cultuurhistorie: bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Mogelijk: agrarisch natuurbeheer en kleinschalige activiteiten voor verblijfsrecreatie, horeca en ambachtelijke bedrijven. Niet mogelijk: intensieve landbouw en stedelijke voorzieningen.
- Stedelijke Ondersteuning: stedelijke voorzieningen en bedrijfsmatige ontwikkelingen. Mogelijk: wonen, kantoren en bedrijvigheid. Niet mogelijk: bedrijven in zwaardere milieucategorieën.
- Ringdijk: mogelijkheden gezien vanuit de doelstelling om de Ringdijk verkeersluw te maken.
- Rijsenhout: mogelijkheden gericht op het realiseren en herstructureren van glastuinbouw.
- Omkeerbare activiteiten: geen onomkeerbare activiteiten (3 tot 7 jaar). Toekomstige ontwikkeling gericht op woningbouw, bedrijventerreinen en recreatiegebieden.

Voor het plangebied is de themazone 'Recreatie' relevant.

'Agrarisch landschap in perspectief'

Het beleid ten aanzien van de economische dragers voor de agrarische sector, zal worden vervangen door het nieuwe beleid 'Agrarisch landschap in perspectief'. De beleidsvorming en besluitvorming hiervan loopt parallel aan de procedure van het bestemmingsplan Lijnden.

Doel van dit nieuwe agrarische beleid is het borgen van een economisch sterke agrarische sector en een vitaal platteland in balans met haar omgeving. Dit moet worden bereikt door het faciliteren van de agrarische sector en het stimuleren van de maatschappelijke en landschappelijke rol. Dit beleid geeft geen gedetailleerd ruimtelijk beleidskader, maar biedt, waar mogelijk, ruimte voor ondernemerschap door het inzetten van een drietal scenario's:

- 1) Landbouw primair als productiefactor
- 2) Landbouw als drager van multifunctioneel landschap
- 3) Landbouw als onderdeel van groter (bedrijfs-)concept

Het is niet de bedoeling dat deze scenario's worden toegepast op bepaalde gebieden in Haarlemmermeer. Dat zou niet passen bij het uitgangspunt dat de agrarisch ondernemer zelf kiest welke bedrijfsstrategie het beste bij zijn of haar kwaliteiten, bedrijf, omgeving en tijdsgeest past. Het uitgangspunt is dat de verschillende bedrijfsstrategieën naast elkaar in de verschillende gebieden in Haarlemmermeer mogelijk zijn.

Beleidsnota kamperen in de gemeente Haarlemmermeer (2008)

De gemeente Haarlemmermeer heeft geen bijzonder uitgesproken kampeerfunctie. Het merendeel van de overnachtingen vindt plaats in hotels. Wel ziet de gemeente de toeristische sector als groeisector en zou de gemeente zich hier verder in kunnen ontwikkelen. Het stimuleren van aansprekende evenementen, het stimuleren van goede promotie van de gemeente en het ontwikkelen van zowel aantrekkelijke groen- en recreatiegebieden als recreatieve routes en verbindingen is hierbij van belang. Ook een divers aanbod aan overnachtingsmogelijkheden is van belang. Hierin zal de markt moeten voorzien, de overheid kan faciliteren en randvoorwaarden scheppen.

In de beleidsnota voor nieuwe economische dragers in de Haarlemmermeer zijn themazones opgenomen welke de sfeer en de het eigen gezicht van een gebied weergeven. In enkele zones, waaronder de zone 'recreatie' welke van toepassing is op dit plangebied, is kleinschalige verblijfsrecreatie een mogelijkheid voor ontwikkeling. Het kampeerbeleid houdt rekening met deze richtinggevende kaders voor nieuwe economische dragers.

Leidraad Ruimte voor Ruimte regeling Haarlemmermeer

Op grond van de provinciale 'Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland' heeft de gemeente de 'Leidraad Ruimte voor Ruimte regeling Haarlemmermeer' vastgesteld. Het doel van deze regeling is kwaliteitsverbetering in het buitengebied zonder financiële bijdrage.

Eén van de manieren waarop dit moet worden bewerkstelligd, is door middel van sloop van storende gebouwen en functies in het landelijk gebied. Het verval van (agrarische) bebouwing veroorzaakt verrommeling, met als gevolg het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het gaat vaak om voormalige/vrijkomende agrarische bedrijven met leegstaande stallen of schuren en kassencomplexen. Als tegenprestatie voor de sloop, biedt deze regeling de mogelijkheid voor compenserende woningbouw in het landelijk gebied (buiten bestaand bebouwd gebied), passend in de omgeving, onder bepaalde voorwaarden.

Het is niet de bedoeling dat de regeling leidt tot het onnodig afbreken van bestaande bedrijfsgebouwen en openen van een deur voor extra woningbouw in het buitengebied. Er moet sprake zijn van een storende factor. In de Leidraad zijn criteria opgenomen om de storendheid van bestaande agrarische bebouwing vast te kunnen stellen.

Ruimte voor Ruimte geldt alleen voor gronden buiten bestaand bebouwd gebied (BBG), waar sprake is van (agrarische) bebouwing (zoals bijvoorbeeld glastuinbouw). De regeling is met name bedoeld voor agrariërs en andere ondernemers die stoppen of zijn gestopt met hun bedrijfsvoering. Van Ruimte voor Ruimte zijn uitgesloten monumentale, cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke bebouwing. Hiervan is sprake in geval van Rijksmonumenten, provinciale structuurdragers zoals opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland of gemeentelijke MIP-objecten (Monumenten Inventarisatie Project), dan wel bebouwing die anderszins als waardevol is geregistreerd. Ook bebouwing in strijd met het bestemmingsplan komt niet in aanmerking voor de Ruimte voor Ruimte regeling.

Kleinschalige onafhankelijke woningbouw onder toepassing van Ruimte voor Ruimte regeling dient te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseisen, zoals genoemd in artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Voor de inpassing van nieuwe woningen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling langs de polderwegen en de ringdijk in de Haarlemmermeer is het daarnaast belangrijk te kijken naar de ruimtelijke context. Eventuele nieuwbouw op compensatielocaties moet aansluiten op de omgeving. Buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG) van Haarlemmermeer zijn twee typologieën te onderscheiden: lintbebouwing en de typologie van het erf. De nieuwbouw moet hierop aansluiten. Hiermee wordt de openheid van het landschap in het buitengebied gewaarborgd. Er zijn extra voorwaarden voor de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling in gebieden rondom de luchthaven Schiphol, gebaseerd op de regels uit het Luchthavenindielingsbesluit.

Woonvisie 2012-2015

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad de nota 'Woonvisie 2002-2015' vastgesteld. Hiermee beschikt Haarlemmermeer over een nieuw woonbeleid dat inspeelt op de dynamiek op de woningmarkt in de periode van 2012 tot 2015. De woonvisie richt zich op drie pijlers:

1. Woongenot in dorpen en wijken.

Maatwerk in regelgeving op lokaal niveau, aandacht voor woonwijken met stadse en suburbane woonmilieus (Hoofddorp, Nieuw-Vennep) en versterken van uniek karakter in de kernen en het buitengebied.

2. Inspelen op de woningmarkt.

De woningmarkt, vraag en aanbod, is het uitgangspunt. Dit heeft zijn weerslag in het woningbouwprogramma en de toewijzing aan woningzoekenden. Nieuwbouwaanbod is minder dan voorheen een 'draaiknop' omdat de vraagzijde de markt regeert.

3. Wonen en zorg / bijzondere doelgroepen.

De vergrijzing zorgt voor een veranderende woonvraag en het huisvesten van bijzondere doelgroepen heeft onze extra aandacht. Mede door het scheiden van wonen en zorg en de decentralisatie van taken naar de gemeente, spelen partners die gespecialiseerd zijn in wonen, zorg en welzijn hierbij een sleutelrol. De behoefte aan het aantal 'nultredenwoningen' blijft onverminderd groot. De ambitie is om voldoende aanbod beschikbaar te hebben voor de bijzondere woningzoekenden.

Leidraad voor nog op te stellen woningbouwprogramma's is, evenals de vorige woonvisie, een zogenaamde 40% - 60% verdeling, zij het dat deze 40% wel anders is samengesteld. Ongewijzigd is het aandeel van 30% voor sociale huur. Dit is gemeentebreed, niet meer in elk individueel woningbouwplan en voornamelijk in plannen van enige omvang. Een streefpercentage voor de goedkope koop is bij de huidige marktomstandigheden niet meer nodig. Wel is het belangrijk om de lage middeninkomens, die immers niet meer terecht kunnen in een sociale huurwoning, in de nieuwbouw huisvestingsmogelijkheden te bieden met behulp van nieuwbouw in het derde segment. Voor dat segment hanteren wij een streefpercentage van 10%.

Op basis van het bovenstaande gelden de volgende richtlijnen ten aanzien van het nieuwbouwprogramma:

- Sociaal segment: 30%.
- Derde segment voor middeninkomens: 10%.
- Marktsegment: 60%.

Beleidskader mantelzorg in of aan de woning

Het beleidskader mantelzorg in of aan de woning voorziet in de tijdelijke verruiming van de gebruiks- en bouw mogelijkheden van bestaande woningen. De tijdelijke verruiming heeft tot doel de verzorging van ouders, kinderen, partners en vrienden en/of bekenden in afwijking van het –standaard beperkingen- bestemmingsplan mogelijk voor wat betreft:

- inwonen in dezelfde woning;
- het inwonen op afstand.

De noodzaak tot mantelzorg in of aan de woning moet medisch worden aangetoond. Het tijdelijke karakter wordt hierbij bepaald door de lengte van de noodzakelijke verzorging.

Het beleidskader heeft niet tot doel woningsplitsing en/of functieverandering mogelijk te maken.

Caravanstallingsbeleid

De gemeente heeft, gezien de behoefte aan stalling van caravans in Haarlemmermeer, het vestigen van caravanstallingsbedrijven mogelijk gemaakt in het 'beleid voor de stalling van caravans en andere kampeermiddelen'. Dit beleid is op 8 februari 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. Op 24 april 2012 is dit beleid geëvalueerd en op onderdelen gewijzigd.

Het beleid dient als toetsingsinstrument voor handhaving, bestemmingswijzigingen en bouwaanvragen. Het beleid voorziet in het mogelijk maken van stille opslag van caravans en andere kampeermiddelen in agrarische bedrijfsbebouwing. Stille opslag in agrarische bedrijfsbebouwing is niet zonder meer mogelijk. Er zal per locatie moeten worden geoordeeld over de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Op grond van de evaluatie van het beleid in 2012 is stille opslag van caravans en andere kampeermiddelen in kassen niet langer uitgesloten buiten het concentratiegebied glastuinbouw Rijsenhout. Ook hier zal per locatie moeten worden geoordeeld over de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Binnen het concentratiegebied glastuinbouw Rijsenhout wordt voor wat betreft stille opslag van caravans en andere kampeermiddelen onderscheid gemaakt tussen het nieuwbouwgebied (stille opslag blijft uitgesloten) en het herstructureringsgebied (stille opslag alleen tijdelijk mogelijk).

In het raadsbesluit over caravanstallingsbeleid uit 2012 worden ten aanzien van vergunningaanvragen voor het (tijdelijk) stallen caravans en stille opslag te beoordelen de volgende criteria gegeven:

- 1 - met de bestaande kassen van de kwekerij is geen volwaardige bedrijfsuitoefening meer mogelijk;
- 2- de opstallen dienen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit;
- 3- de situatie van stille opslag doet geen afbreuk aan het straatbeeld en de ruimtelijke inrichting ter plaatse;
- 4- het opslaggebruik veroorzaakt geen onaanvaardbare overlast voor omwonenden;
- 5- de gebruikssituatie verstoort de agrarische inrichting van het gebied niet;
- 6- door de stille opslag ontstaat geen onevenredig verkeeraantrekkende werking of milieuhinder;
- 7- het gebruik betreft enkel stille opslag; Schipholparkeren, onderhoud, verkoop onderdelen en reparatie zijn bedrijfsmatige activiteiten die niet vallen onder stille opslag en zijn niet toegestaan.

Erfgoed op de kaart

De nota 'erfgoed op de kaart' is op 17 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Speerpunten van de nota zijn archeologie, het cultureel erfgoed beter benutten bij ruimtelijke ontwikkelingen en herbestemming van monumenten.

Op basis van de bij de nota behorende archeologische beleidskaart zijn delen van het plangebied aangemerkt als gebied waarvoor archeologisch onderzoek is vereist bij plannen van 500 m² en groter. In de regels is voor deze gronden daarom de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Bij deze dubbelbestemming zijn bouwregels en een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Herbestemmen van monumenten

Om belangrijk erfgoed voor de toekomst te behouden, kan het noodzakelijk zijn dat een pand een andere bestemming krijgt. Gemeente Haarlemmermeer staat positief tegenover herbestemming van beeldbepalende en monumentale panden waar rendabele exploitatie op basis van de oorspronkelijke bestemming een restauratie/behoud in de weg staat. Daarnaast wil de gemeente aansluiten bij 'Herbestemming Noord-Holland', een initiatief vanuit de provincie Noord-Holland om te komen tot een duurzame herbestemming van grote (industriële) objecten. Gemaal Lynden is het eerste gebouw in de gemeente Haarlemmermeer waarmee het platform aan de slag gaat.

De herbestemming van het Rijksmonument past binnen het beleid van zowel provincie als gemeente. Onder het beschermingsregime van de Monumentenwet zal met zorg en aandacht het gemaal herontwikkeld worden.

Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer (2012)

Binnen de Metropoolregio Amsterdam maken gemeenten afspraken over de programmering van werklocaties. Doel hiervan is te komen tot een goede balans tussen de vraag of vestigingswensen van bedrijven en het aanbod van voldoende, gedifferentieerde en toekomstbestendige werklocaties.

Gebleken is dat juist die toekomstbestendigheid van werklocaties in de Metropoolregio onder druk staat. Om die reden zijn in de metropoolregio bijvoorbeeld afspraken gemaakt voor het herstructureren van 2.200 ha verouderde bedrijventerreinen (30% van het totale volume aan bedrijventerreinen).

De Kantoren- en Bedrijvenstrategie is het gemeentelijke beleidskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in Haarlemmermeer. Doelstellingen van dit beleid zijn onder meer het komen tot een duurzame en markttechnisch gezonde bedrijventerreinen, het formuleren van een kader voor de ontwikkeling van werklocaties en het bieden van een kader voor de aanpak van herstructurering van bedrijventerreinen.

Bij de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen in Haarlemmermeer wordt in de Kantoren- en Bedrijvenstrategie onderscheid gemaakt in krimpgebieden, balansgebieden, beperkte groeigebieden en groeigebieden. Krimpgebieden zijn die bedrijventerreinen waar de bestaande werkfunctie in de toekomst (deels) zal verdwijnen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van bedrijfsruimte aan de bestaande voorraad. Het accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking van verouderde of leegstaande panden door transformatie en sloop en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad. Het betreft bedrijventerreinen die in de loop der tijd zijn omringd door woonwijken en waarvan de bereikbaarheid is afgenomen. Het toekomstperspectief als traditioneel bedrijventerrein is beperkt. Daarom komt het gebied in aanmerking voor andere gebruiksmogelijkheden. In Haarlemmermeer zijn twee bedrijventerreinen aangewezen als krimpgebieden: De Pionier en Hoofddorp Noord.

Milieubeleid Haarlemmermeer

In de nota "Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030" (2004) is 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 de gemeentelijke visie concentreren de milieu inspanningen zich op drie hoofdonderwerpen:

- ontwikkeling: maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen die vooral de milieudruk beogen te verminderen (bijvoorbeeld grondstoffenbesparing, 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

In de nota "Kaders klimaatbeleid 2008-2020" (2008) zijn de kaders voor toekomstig klimaatbeleid vastgelegd. Algemene doelstelling is een reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 van 30 procent ten opzichte van 1990 en de realisatie van 20 procent duurzame energie in 2020. De nota geeft per thema aan wat de beoogde CO₂-reductie of beoogde realisatie van duurzame energie binnen dat thema is.

Er zijn tien thema's:

- Gemeentelijke gebouwen, bestaand en nieuwbouw;
- Bestaande woningen;
- Nieuwbouwwoningen;
- 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 zorgdragen voor voldoende draagvlak. Verder zal het (intussen in bedrijf zijnde) Natuur- en milieucentrum Haarlemmermeer als expertisecentrum fungeren en bijdragen aan klimaatbewustwording en actiebereidheid tot energiezuinig 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.

Nota Ruimtelijk Beleid Paardenhouderijen

De nota "Paardenhouderijen in Haarlemmermeer" is kaderstellend voor de ontwikkelingen die de vestiging of uitbreiding van paardenhouderijen in het buitengebied met inbegrip van de bijpassende voorzieningen. Tevens is de nota kaderstellend voor het hobbymatig houden van paarden zowel binnen als buiten de bebouwde kom. De paardenhouderij kent een groot aantal bedrijfstvormen die qua bestemming uiteenlopen van agrarisch bedrijf tot recreatief bedrijf met daarbij ook tussenvormen. De feitelijke mogelijkheden voor vestiging of uitbreiding van paardenhouderijen met de daarbij behorende voorzieningen worden bepaald door het gebied waarbinnen de aanvraag is gelegen en de bestemmingscategorie waartoe het bedrijf behoort. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende bedrijfstvormen van belang:

- de productiegerichte paardenhouderij en
- de gebruiksgelerichte paardenhouderij

De productiegerichte paardenhouderij is , zowel qua grondgebruik als producten (paarden) een vorm van een agrarische activiteit. Tot de productiegerichte paardenhouderijen behoren de fokgerichte bedrijven, de paardenhouderij gericht op het africhten, opleiden en trainen van paarden alsmede de paardenhandel. Voor een goed functionerende paardenhouderij zijn onder andere de volgende bouwwerken noodzakelijk:

- gebouw met stallen,
- buitenrijbak met verlichting,
- rijhal,
- mestopslag,
- loods voor opslag en stalling¹.

De gebruiksgelerichte paardenhouderij is gericht op de recreatiesport. In tegenstelling tot de productiegerichte paardenhouderij betreft het hier geen agrarische activiteit. Een pensionstal is een recreatiefbedrijf. Er wordt gebruik gemaakt van de bouwwerken van de productiegerichte paardenhouderij.

Het onderscheiden in productiegericht en gebruiksgelericht is bedoeld ter voorkoming dat de instructie een waarneembare activiteit wordt. Deze dient bij de productiegerichte paardenhouderij ondergeschikt te zijn aan de overige activiteiten.

Ook een paardenfok- en trainingsstal en een paardenfok-, training- en pensionstal passen op een agrarische bestemming als deze bedrijfstvormen bestaan naast de fokkerij. Zonder de fokkerij komt het agrarisch karakter te vervallen. Er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf wanneer tenminste 50 procent van het totale NGE (Nederlandse Grootte Eenheden) van het te vestigen bedrijf afkomstig is van fokmerries inclusief hun fokproducten jonger dan 3 jaar.

Vestiging van een agrarisch bedrijf, waaronder een productiegerichte paardenhouderijen, in het agrarisch gebied is toegelaten. Vestiging van een nieuw recreatief bedrijf is niet toegelaten, met uitzondering van de vestiging in vrijkomende agrarische bebouwing.

Het voorliggende bestemmingsplan ligt in het gebied wat is aangewezen als zonering 'stedelijk gebied'. Op basis van het beleid zijn hier geen nieuwe productie en gebruiksgelerichte paardenhouderijen behoudens bestaand gebruik toegestaan. In het gebied is in de huidige situatie één gebruiksgelerichte paardenhouderij en één productiegerichte paardenhouderij (paardenfokkerij) aanwezig.

Het hobbymatig houden van paarden buiten de bebouwde kom is toegelaten. Binnen de bestemming woondoeleinden is het houden van paarden mogelijk. Het opnemen in bestemmingsplannen van een wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid voor het hobbymatig houden van paarden in het buitengebied op de agrarische bestemming na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering. Paardenbakken zijn toegestaan, uitgezonderd in de zonering natuurgebieden.

¹ bron: Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening, Herzien handreiking voor de praktijk (februari 2009, Sectorraad Paarden en VNG.

Conclusie

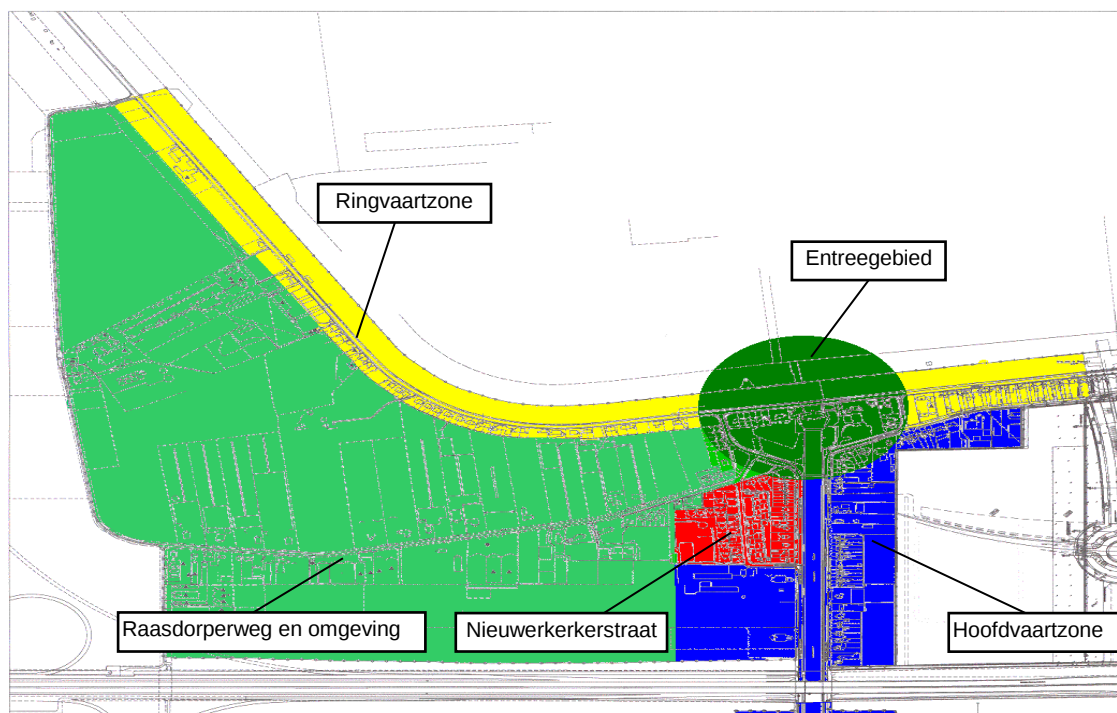
Het voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de kaders van het gemeentelijk beleid.

4 Planbeschrijving

4.1 Ruimtelijke visie

Het aantrekkelijke beeld van Lijnden, met een landelijke en tuinstedelijke uitstraling, biedt aanknopingspunten om de ruimtelijke kwaliteit van de directe leefomgeving te verhogen. Onderscheid kan worden gemaakt tussen 5 deelgebieden, die in karakter of functie van elkaar verschillen (figuur 6):

- Ringvaartzone
- Hoofdvaartzone
- Entreegebied (gronden rondom het gemaal 'De Lynden')
- Nieuwerkerkerstraat
- Raasdorperweg en omgeving



Figuur 4.1 Deelgebieden Lijnden.

Ringvaartzone

De Ringvaartzone is een belangrijk element in het Randstedelijk landschap. De karakteristieke koppeling van vaart en dijk is van grote functionele en historische betekenis. Essentieel is dat de identiteit van de Ringdijk zelf sterk gemaakt moet worden, zodat ze herkenbaar is als een continu lint dat door het landschap loopt. Het gaat erom de Ringvaartzone, als doorgaande lijn van water en dijk, als leidraad voor de inrichting te nemen. Bebouwing is strikt beperkt tot de kernen.

Het karakter van de Ringvaartzone van Lijnden wordt niet alleen bepaald door continue elementen, maar ook door de variatie in het ruimtelijke beeld. Bij de herstructurering van de Lijnderdijk en de Akerdijk in 2000, is er een meer eenduidige inrichting gerealiseerd. Het parkeren in de berm is gestructureerd. Particuliere steigers in de berm/over, mits ze voldoen aan de eisen van het waterschap, worden toegelaten.



Figuur 4.2 Particuliere aanlegsteigers aan de Ringvaart.

Het bebouwingslint langs de Lijnderdijk en de Akerdijk kenmerkt zich door variatie in bebouwing qua functie, bouwjaar, nok- en goothoogte, nokrichting en rooilijn. Voorts zijn het vooral vrijstaande huizen, twee-onder-één-kap woningen en bedrijven. Wat de architectuur van de lintbebouwing betreft, moet toegevoegde of vervangende bebouwing zoveel mogelijk aansluiten bij het karakter van het lint

De Ringvaartzone is bij uitstek een plek waar het goed wonen en werken is. Naar de toekomst toe zal deze waarde behouden moeten blijven en daar waar mogelijk te versterken. Een ecologische en recreatieve ontwikkeling van de Ringvaartzone is daarbij goed in te passen..

Hoofdvaartzone

Het bebouwingslint langs de Hoofdweg, gelegen langs beide zijden van de Hoofdvaart, bestaat voornamelijk uit twee-onder-één-kap woningen. Hierdoor ontstaat een continu en typerend beeld voor de Hoofdvaart (zie foto 4.3). Voorts bevinden zich in de Hoofdvaartzone enkele bedrijven en boerderijen.

Tot slot is een klein bebouwingslint en bedrijvigheid aan de Hoofdweg ook opgenomen in de Hoofdvaartzone. Helder van opzet met geschakelde en vrijstaande woningen, soms met bedrijvigheid op het kavel. Visie is om verkeersdrukke te beperken en de huidige kwaliteit van het lint te behouden.

Entreegebied

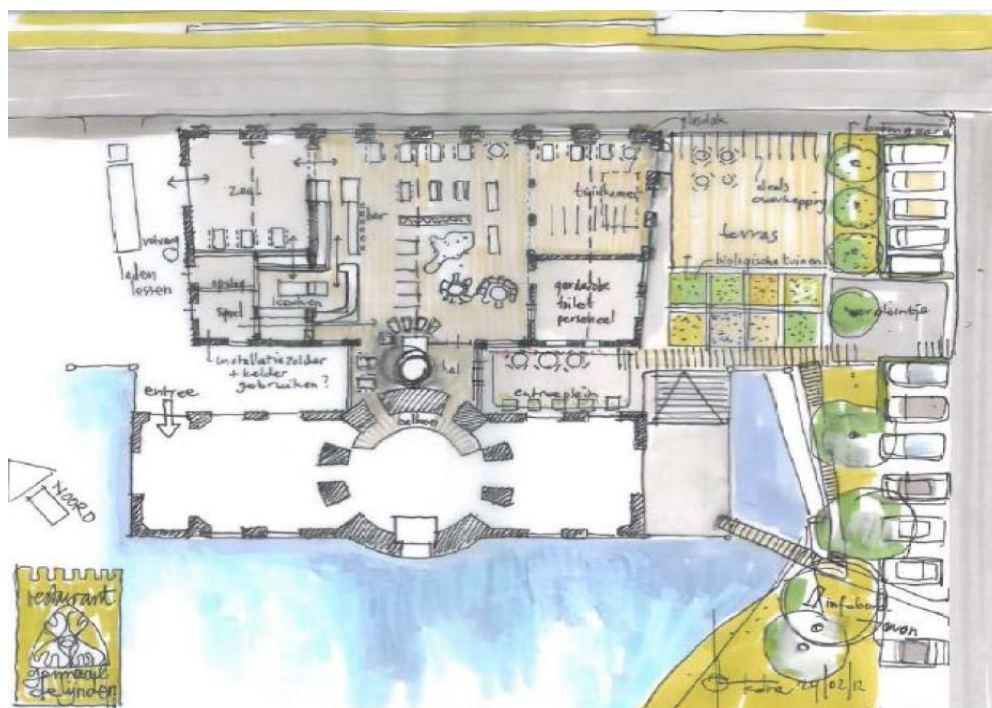
Het entreegebied is het gebied waar de Hoofdvaartzone en de Ringvaartzone bij elkaar komen. Het groen grenzend aan het gemaal heeft een parkfunctie. Men is voornemens in het gemaal een horeca functie te ontwikkelen. Dit kan bijdragen aan de verhoging van het recreatieve voorzieningenniveau van het gebied. Het besef van historiciteit en continuïteit van landschap en het water en ecologie van het dorpse karakter komen hier bij elkaar.



Figuur 4.3 Bebouwing langs de Hoofdvaart

Ontwikkeling restaurant Gemaal Lijnden

Het voornemen is een restaurant te vestigen in het voormalig ketelhuis. Hiervoor zal de buitenkant zoveel mogelijk in de oude staat worden teruggebracht. De centrale ruimte van het ketelhuis wordt ingericht als restaurant. Er komt een af te sluiten zaal, die kan worden afgehuurd met 30 zitplaatsen en een tuinkamer (congresruimte). Buiten wordt een terras gerealiseerd met uitzicht op de Hoofdvaart en de Ringvaart en wordt er een wandelsteiger aangelegd. Aan weerszijde van het gemaal is ruimte om 23 parkeerplaatsen aan te leggen. De overige parkeerplaatsen 34 parkeerplaatsen bevinden zich op het naastgelegen terrein van het Hoogheemraadschap.



Figuur 4.3 toekomstige situatie restaurant gemaal Lijnden

Nieuwerkerkerstraat

Achter de Hoofdweg Westzijde ligt aan de Nieuwerkerkerstraat een kleine woonwijk, die die voornamelijk uit bungalows bestaat. Er ontstaat hier een gevarieerd beeld door verschillende bouwtypes en de aanwezigheid van enige groenvoorzieningen inclusief trapveldje, speelplek en sportveld.

Raasdorperweg en omgeving

Dit deelgebied wordt gevormd door het buitengebied ten westen van het dorp Lijnden, aan weerszijden van de Raasdorperweg. De Raasdorperweg zelf wordt gekenmerkt door variërende bebouwingselementen. Tegen de bebouwde kom heeft de weg een meer gesloten aanblik als gevolg van de aanwezige woonhuizen en bedrijvigheid. Het deel dat buiten deze aaneengesloten bebouwing ligt, ligt meer open in het landschap. Door de aanwezige bedrijvigheid (zowel agrarisch als niet agrarisch) met hiertussen gelegen woningen aangevuld met functies als volkstuinen en paardenhouderijen ontstaat hier een gevarieerd landschap. Een strook langs rijksweg A9, knooppunt Lijnden en langs de aan te leggen Westrandweg is open gebied.

Als gevolg van het (ook zware) bedrijfsverkeer behorend bij de bedrijven aan de Raasdorperweg, is de leefbaarheid zowel qua wonen als qua verkeer voor een groot deel van het woongebied van het dorp in het geding. In het bestemmingsplan is daarom verdere uitbreiding van bedrijvigheid die een verkeersaantrekkende werking als gevolg heeft langs de Raasdorperweg niet mogelijk.



Figuur 4.4 Bedrijvigheid langs de Raasdorperweg

Het planologisch risico voor verdere invulling van het gebied met bedrijfsactiviteiten dient ter degen erkend en ondervangen te worden middels intensieve handhaving en/of actieve invulling danwel herinrichting van de omliggende gronden.

4.2 Functionele structuur

Hieronder staan per functie puntsgewijs de belangrijkste ontwikkelingsrichting in het kader van het bestemmingsplan Lijnden weergegeven.

Wonen

- De geluidscontouren van Schiphol LIB
- Woningbouw aan de uiteinden van het lint wordt niet toegestaan mede vanuit oogpunt van de gewenste begrenzing van het omringende landelijke gebied;
- Binnen bepaalde grenzen mogen bestaande woningen uitbreiden;
- Het (gedeeltelijk) gebruik van woningen voor kleinschalige praktijk- en kantoorruimte is mogelijk. Dit mag echter niet ten koste gaan van de woonfunctie;
- Karakteristieke bouwvormen, zoals boerderijen, de kerk met de bijbehorende moeten worden beschermd.

Bedrijven

- Uitbreiding van het aantal bedrijfsactiviteiten is niet gewenst. Wel wordt aan plaatselijke bedrijven meer ruimte geboden om zich aan te passen aan gewijzigde (markt)omstandigheden, zolang dit niet in strijd is met het woonmilieu;
- Agrarische bedrijven in het buitengebied, al dan niet met kassen, behouden hun functie. Daarbij zal op de boerderijen agrarische bedrijfsvoering het hoofdbestanddeel moeten vormen van de activiteiten. Uitbreiding van glastuinbouw wordt in het nieuwe bestemmingsplan niet toegelaten.
- Voor Lijnden geldt een streven naar bedrijvigheid die valt in de milieucategorie 1 en 2, omdat deze activiteiten het best passen bij de schaal van het dorp en aansluiten bij het te behouden woonkarakter. Bedrijven die naar aard en omvang niet passen in Lijnden worden strak bestemd. Bij vertrek wordt een passende bedrijven bestemming voorgestaan vallend in de milieu categorie 1 en 2 (onder andere minst belastend voor het milieu);

Maatschappelijk, sociaal-culturele voorzieningen, groen en recreatie

- Groenvoorzieningen worden behouden en versterkt;
- Er wordt gestreefd naar een intensivering van de recreatieve functie van Lijnden;
- Voor het gebied aan weerszijde van de Raasdorperweg wordt er in het kader van de plannen Haarlemmermeer Groen en gezien de ligging in de Rijksbufferzone op ingezet om de openheid die er nog is, te behouden.
- Aandacht wordt besteed aan natuurlijke oevers van de Ringvaart, met name aan de noordzijde, als onderdeel van een ecologische zone.

Verkeer

- Het bestemmingsverkeer wordt afgewikkeld over de Hoofdweg (West- en Oostzijde), Akerdijk en Lijnderdijk en de Raasdorperweg;
- Specifieke aandacht gaat uit naar de verkeersproblematiek van de Raasdorperweg. Om verdere toename overlast te voorkomen wordt geen uitbreiding van bestaande bedrijven toegestaan. verhuist.
- In het inrichtingsplan voor de Ringdijk en het Deltaplan bereikbaarheid is het verkeersbeleid voor de Ringdijk vastgelegd: voor de Lijnder- en Akerdijk is op grond daarvan een snelheidsregime van maximaal 60 km/uur buiten de bebouwde ingesteld.

Water en milieu

- Er worden geen belemmeringen opgeworpen voor de waterhuishouding: de Ringvaart en de Hoofdvaart behouden de waterbergingsfunctie en de Ringdijk de waterkeringsfunctie;

5 Onderzoek en beperkingen

5.1 Water

Wet- en regelgeving

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.

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

In het Waterbeheerplan (WBP) geeft het hoogheemraadschap van Rijnland aan wat de ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op de 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 en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. De waterkwantiteit wordt geregeld door een goede inrichting van het complete watersysteem in combinatie met goed beheer en onderhoud. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem toekomstvast wordt gemaakt.

De keur

In de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland staan regels ter bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken (zoals stuwen en gemalen). Zo is in de keur geregeld welke handelingen en activiteiten in en nabij watergangen, waterkeringen en waterbergingsgebieden niet zijn toegestaan zonder vergunning. De keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

Waterplan Haarlemmermeer

Het Waterplan Haarlemmermeer vormt het dynamische contract tussen het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Haarlemmermeer. In het waterplan zijn beleidsmatige en operationele afspraken vastgelegd over het watersysteem van de Haarlemmermeer. Onder het watersysteem valt het oppervlaktewater (zowel kwalitatief als kwantitatief), het afvalwater en het grondwater. Het doel van het waterplan is om een duurzaam watersysteem te hebben en te houden, rekening houdend met

de ruimtelijke ontwikkelingen. In het waterplan geven de gemeente en het hoogheemraadschap verder vorm aan de verschillende rollen en afspraken. Het waterplan bevat een strategisch en een operationeel deel (deels voor het oplossen van 'achterstallig onderhoud') en een uitvoeringsprogramma. Ook heeft de gemeente een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013.

Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder

Onderhavig plan valt in het werkgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De Verenigde Vergadering van Rijnland heeft op 22 september 2010 de waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder vastgesteld. Het is het wateradvies van Rijnland in het kader van de Wro ten behoeve van de gemeentelijke structuurvisie Haarlemmermeer. In de waterstructuurvisie heeft het hoogheemraadschap het waterbeleid verder geconcretiseerd. Ingegaan wordt op het watersysteem, verstedelijking en klimaatontwikkeling, de waterveiligheid en het waterketen.

De waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder geeft aan hoe Rijnland het watersysteem in de polder op de lange termijn wil vormgeven. Doel is bij de ruimtelijke ontwikkelingen, die in de structuurvisie van gemeente Haarlemmermeer worden beschreven, al te anticiperen op de verwachte klimaatveranderingen. Functieverandering biedt kansen om het watersysteem in alle opzichten duurzamer te maken.

Onderzoek

Voor het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de effecten van de ontwikkeling van een restaurant in het gemaal Lijnden op het watersysteem.

Met voorliggende ontwikkeling wordt er geen extra verharding in het plangebied aangebracht. Er hoeft geen water gecompenseerd te worden. Daarnaast worden er geen nieuwe bouwwerken aangebracht die van invloed kunnen zijn op de nabijgelegen waterkering (ringvaart). Ten overvloede wordt opgemerkt dat de functie van het gemaal in 2005 al is overgenomen door het nieuwe naastliggende gemaal.

Conclusie

Voor het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de effecten van de ontwikkeling van een restaurant in het gemaal Lijnden op het watersysteem. Het betreft hier een functiewijziging waarbij geen sprake is van verharding van het oppervlak met meer dan 500m². Watercompensatie behoeft niet te worden gerealiseerd.

5.2 Bodem

Wet- en regelgeving

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

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

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

Onderzoek

Bij het toekennen van bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. In het bijzonder wanneer een nieuw ruimtelijk plan voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is het van belang om bij de planvoorbereiding onderzoek naar de bodemkwaliteit te laten uitvoeren. Een bestemming kan pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor een nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig

bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.

De gemeente Haarlemmermeer hanteert een bodemkwaliteitskaart, versie 3 januari 2011. In deze bodemkwaliteitskaart wordt het plangebied aangeduid als zijnde Deelgebied Oud stedelijk. Binnen dit gebied heeft de bodem de functieklassering Wonen. Daarnaast vinden er met de ontwikkeling van het plan geen bodemingrepen plaats.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart en de bijbehorende functieklassering Wonen kan geconcludeerd worden dat er in het kader van het aspect bodem geen belemmering bestaat voor het realiseren van de horecafunctie op het perceel.

Conclusie

Door de gemeente is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van een restaurant in het gemaal Lijnden.

5.3 Flora en fauna

Beleid en regelgeving

Vogel- en habitatrichtlijn (1986/1992)

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

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

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

Flora- en faunawet

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

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

Alleen onder voorwaarden mag inbreuk gemaakt worden op de bescherming van soorten en hun leefomgeving.

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

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in categorieën:

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

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

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

Onderzoek

Voor het bestemmingsplan Lijnden is onderzoek gedaan naar de effecten van het ontwikkelen van een restaurant in gemaal Lijnden op aanwezige flora- en fauna. Gebiedsbescherming is niet van toepassing aangezien er geen Natura-2000 gebieden in de nabijheid van het plangebied liggen. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies weergegeven. Het onderzoek is opgenomen als de bijlage van dit bestemmingsplan.

Situatie plangebied

Met voorliggende ontwikkeling worden geen nieuwe bouwwerken opgericht. Het gaat om een functiewijziging van een bestaand gebouw, waarbij enkel ondergeschikte bouwwerkzaamheden plaats zullen vinden. De enige beschermde soorten mogelijk aanwezig zijn en effecten kunnen ondervinden van de ontwikkeling zijn (gier)zwaluwen en vleermuizen. Door BK Ruimte & Milieu is daarom een quickscan uitgevoerd naar de aanwezigheid van en de effecten op deze soorten.

Bureauonderzoek

Op basis van de beschikbare gegevens worden geen negatieve effecten op (gier)zwaluwen verwacht door de uit te voeren werkzaamheden en de herinrichting van het plangebied. Het overtreden van verbodsbepalingen is niet aan de orde, de gunstige staat van instandhouding is voor (gier)zwaluwen niet aan de orde. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor (gier)zwaluwen is niet aan de orde.

Veldonderzoek

Op basis van de waarnemingen tijdens de twee veldonderzoeken wordt ter plaatse van de bebouwing in het plangebied geen aanwezigheid van vleermuizen verwacht. Wel zijn foeragerende vleermuizen in de nabijheid van het plangebied waargenomen. Voor de voorgenomen werkzaamheden en de herinrichting van het plangebied worden echter geen negatieve effecten op foeragerende vleermuizen verwacht. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor vleermuizen is niet aan de orde. In het kader van ecologie zijn geen belemmeringen te verwachten.

Conclusie

Op basis van de beschikbare onderzoeken zijn als gevolg van de ontwikkeling van het gemaal geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of de aanwezige flora- en fauna te verwachten.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Wet- en regelgeving

Nederland tekende in 1992 het Verdrag van Malta dat de omgang met het Europees archeologisch erfgoed regelt. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: de veroorzaker betaalt. Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

De Beleidsnota Cultureel Erfgoed Gemeente Haarlemmermeer gaat in een breed kader in op cultuurhistorie in de gemeente Haarlemmermeer. Het monumentenbeleid en het archeologiebeleid in algemene zin komt in deze nota aan bod. Binnen het gemeentelijk monumentenbeleid is een belangrijke taak weggelegd voor de monumentencommissie. De taak van de monumentencommissie is omschreven in de gemeentelijke monumentenverordening. In de Nota Ruimtelijk Beleid en Archeologie Haarlemmermeer wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening.

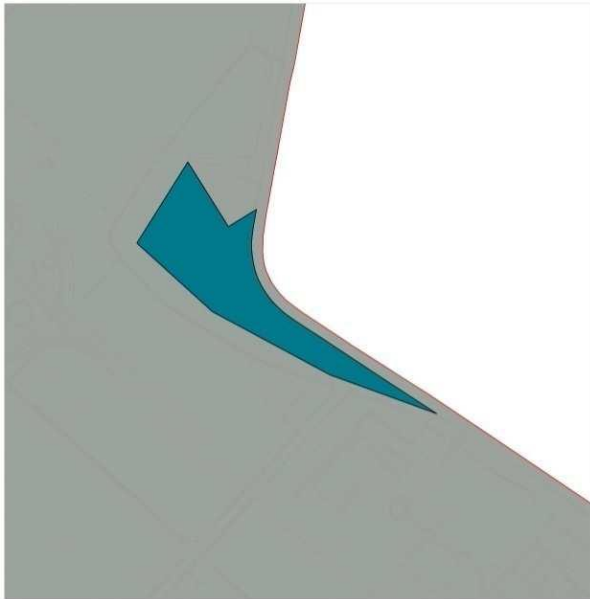
Onderzoek

Aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden door de provincie aangewezen komen niet voor in Haarlemmermeer. In de gemeente Haarlemmermeer bevinden zich geen door het Rijk beschermde archeologische monumenten. En evenmin door de provincie of gemeente beschermde archeologische monumenten. In het plangebied liggen maakt geen onderdeel uit van een belangrijk cultuurlandschap.

Op basis van de archeologische beleidskaart de gemeente Haarlemmermeer, behorend bij de nota Erfgoed op de kaart, valt het bestemmingsplangebied deels onder categorie 3. Hiervoor geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Aangezien er geen ingrepen groter dan 10.000 m² worden hoeft hier op basis van het beleid geen nader onderzoek te worden gepleegd, aangezien de kans op versterking van archeologische waarden hier zeer gering.

Een klein deel van het bestemmingsplangebied valt onder categorie 2. Hiervoor geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Het betreft oude veengronden waarin voornamelijk sporen van bewoning en ontginning en gebruik te verwachten zijn vanaf de Middeleeuwen. In de ondergrond zijn mogelijk ook sporen uit het Laat Neolithicum aanwezig. Het is niet bekend in hoeverre de potentieel aanwezig archeologische waarden zijn aangetast door moderne landbouwtechnieken als diepploegen.

Op basis van het beleid hoeft alleen onderzoek te worden gedaan voor ontwikkelingen groter zijn dan 500m². Aangezien dit bestemmingsplan binnen dit gebied geen ontwikkelen mogelijk worden gemaakt en er dus geen versterking van het archeologisch bodemarchief plaatsvindt, hoeft er geen aanvullend onderzoek te worden gedaan.



Figuur 5.1 Uitsnede archeologische beleidskaart Haarlemmermeer

Conclusie

In het plangebied zijn geen aardkundige monumenten en waarden, archeologische monumenten en waarden of gebouwde momenten aanwezig die worden aangetast. Er is derhalve geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Er moet wel een dubbelbestemming worden opgenomen in het bestemmingsplan.

5.5 Geluid

Wet- en regelgeving

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde "Hogere waarde". De Hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de Hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.²

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder is het bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarin nieuwe bestemmingen mogelijk worden gemaakt noodzakelijk dat een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd naar de geluidbelasting op gevels van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en andere geluidsgevoelige terreinen, die binnen de geluidszone van een weg vallen. Langs wegen bevindt zich een zone, waarvan de breedte is opgenomen in artikel 74 van de Wet geluidhinder. De zonebreedte is bij wegverkeer afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied ligt. Buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een auto(snel)weg. Het overige gebied is binnenstedelijk. Geen zone hebben wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur of waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart vaststaat, dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de weg 50 dB of minder bedraagt.

Indirecte geluidhinder inrichtingen

Op basis van de circulaire 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting' wordt bij de vergunningverlening voor een inrichting die valt onder de Wet milieubeheer de hinder beoordeeld die kan worden toegerekend aan verkeersbewegingen van en naar die inrichting. Bij het beoordelen van deze indirecte hinder wordt een voorkeurswaarde voor de gemiddelde geluidsbelasting in een etmaal gehanteerd en een maximale grenswaarde.

Luchtverkeerslawaaï

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting (overdag (Lden) en 's nachts

² Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

(Lnight)) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

Onderzoek

Binnen dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die geluidsgevoelig zijn. Ook ontstaan er geen geluidsbelemmeringen voor omliggende geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) als gevolg van ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt binnen dit bestemmingsplan. Er hoeft daarom geen nader onderzoek plaats te vinden naar geluid.

Inzake het industrielawaai geldt dat het geluid vanwege het proefdraaien van vliegtuigmotoren sterk bepalend is voor het geluid rond Schiphol. Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan Schiphol is vanwege uitbreiding van het industrieterrein Schiphol akoestisch onderzoek gedaan. Uit het onderzoek blijkt dat de 50 dB(A) contour niet langer over het plangebied Lijnden ligt.

Indirecte hinder

Het nieuw te vestigen restaurant in het gemeaal aan de Lijnderdijk brengt wel vervoersbewegingen met zich mee. Om te toetsen of het verkeer dat door toedoen van het restaurant af en aan rijdt hinder veroorzaakt voor de omliggende woningen, is door BK Geluid & Trillingen in september 2012 een onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de woningen als toelaatbaar kan worden beschouwd.

Conclusie

Aangezien het te ontwikkelen restaurant geen geluidsgevoelige bestemming betreft, is er vanuit het aspect akoestiek geen belemmering te verwachten. Ook het onderzoek naar indirecte hinder toont aan dat er geen belemmeringen liggen aan de herontwikkeling tot restaurant.

5.6 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

Wet luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal AMvB's en Ministeriele Regelingen.

Wet Milieubeheer

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 (luchtkwaliteitseisen)' moet in beide gevallen worden nageleefd.

Onderzoek

Voor het berekenen van de effecten op de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM-tool van Infomil (www.infomil.nl). Hieruit komt naar voren dat de ontwikkeling van een restaurant in het gemeaal Lijnden die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

Conclusie

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

5.7 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

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. Ook bij windturbines kan externe veiligheid worden beschouwd. Mogelijke risico's zijn mastbreuk, het afbreken van een wiek of 'ijsworp' (het in de winter afglijden van ijs van de wieken).

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II), zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) (2006). De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit

externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In 2012 heeft de gemeenteraad de routes aangewezen waartoe het vervoer van gevaarlijke stoffen is beperkt. Het Handboek Risicozonering Windturbines (2005) dient voor het bepalen van risico's voor de omgeving van windturbines. Per 1 januari 2011 is de externe veiligheid voor windturbines vastgelegd in het Activiteitenbesluit.

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.

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.

Met het raadsbesluit 'Verantwoording groepsrisico externe veiligheid' (oktober 2012) is gemeentelijk beleid vastgelegd over het groepsrisico.

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

1. Voor de verantwoording groepsrisico externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen onderscheid te maken in zwaarte tussen licht, middel en zware verantwoording op basis van de hoogte van het groepsrisico dat de ontwikkeling met zich meebrengt;
2. Bij ruimtelijke ontwikkelingen richtsnoeren en gebieden te hanteren en in de verantwoording te beschrijven hoe hiermee is omgegaan;
3. Als richtsnoeren vast te stellen:
 - 1) Objecten met niet- of beperkt zelfredzame personen worden buiten het invloedsgebied van de risicoveroorzakende activiteit (inrichting, weg of buisleiding) geprojecteerd;
 - 2) Kwetsbare objecten worden niet binnen de aangegeven risicozone van het invloedsgebied geprojecteerd;
 - 3) Als meerdere objecten met niet- of beperkt zelfredzame personen al binnen het invloedsgebied aanwezig zijn zal het gebied via minimaal twee ontsluitingswegen bereikbaar moeten zijn;
4. Als gebieden vast te stellen:
 - a) Gebieden waar zich (vooral ook 's nachts slapend) veel mensen (>100 personen) ophouden;
 - b) Overige gebieden;

Structuurvisie Buisleidingen

Door het rijk is de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld, waarmee voor de lange termijn ruimte wordt gereserveerd voor het transport van aardgas en andere stoffen per buisleiding.

Wanneer het nederlandse gastransportnet wordt beschouwd als een rotonde met op en afritten, blijkt dat een deel van de 'rotonde' een beperktere capaciteit heeft dan de rest. De verbinding tussen Beverwijk en Wijngaarden is op dit moment de zwakste schakel in de rotonde, waardoor het aardgas soms 'driekwart rotonde' rond moet om op de juiste plaats aan te komen. Om op de middellange termijn aan de vraag naar transportcapaciteit voor aardgas te kunnen voldoen, is versterking van de verbinding Beverwijk-Wijngaarden noodzakelijk. De Gaswet verplicht Gasunie om het hoofdaardgastransportnet zodanig in te richten dat hieraan wordt voldaan.

Het tracé van de aardgastransportleiding loopt onder andere door Haarlemmermeer.

Aardgastransportleiding Beverwijk-Wijngaarden

Het voornemen is de nieuwe leiding waar dat kan gebundeld aan te leggen met bestaande leidingen van Gasunie. In de Haarlemmermeer volgt de aardgastransportleiding zoveel mogelijk de oorspronkelijke verkavelingstructuur van de droogmakerij. Het tracé ligt op enige afstand parallel aan de A9, waarna het knooppunt Raasdorp (A9/A5) wordt gekruist en vervolgens de 'vijfde baan'

(Polderbaan) van Schiphol, om ter hoogte van Hoofddorp parallel te lopen met de N201. Bij knooppunt De Hoek (A4/A5) loopt de aardgastransportleiding parallel aan de A4 op circa 250 meter en passeert het deels nog te realiseren bedrijventerreinen. Voorbij knooppunt Burgerveen worden de A44 en de HSL gekruist om vervolgens op iets grotere afstand maar wel nog parallel aan de A4 de gemeente weer te verlaten.

De doorsnede van de leiding bedraagt 46 inch en de druk is 80 bar. De gronddekking minimaal 1,25 meter.

Onderzoek

In het plangebied zijn risicobronnen aanwezig. De contouren risicobronnen net buiten het plangebied raken evenmin het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen

Er vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de rijkswegen A9 en de A5. Bij de vaststelling van de routing gevaarlijke stoffen is een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat onder de oriëntatiewaarde wordt gebleven.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van het wegtransport mogelijk. De plaatsgebonden risicocontour (PR-6) ligt op de weg zelf.

Het groepsrisico bij het transport van gevaarlijke stoffen over de bovengenoemde wegen is (ruim) kleiner dan een factor 10 onder de oriënterende waarde.



Conclusie

Gezien bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de gebruiks- en bouwmogelijkheden die worden geboden in het bestemmingsplan.

5.8 Geur

Wet- en regelgeving

Het algemene uitgangspunt van het Nederlandse geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Als er geen hinder is, hoeven er geen maatregelen getroffen te worden. De mate van hinder die nog acceptabel is moet worden vastgesteld door het bevoegde bestuursorgaan t.a.v. de Wet milieubeheer.

Onderzoek

In het plangebied worden geen nieuwe (bedrijfs)functies mogelijk gemaakt als gevolg waarvan er nieuwe geurhinder optreedt.

Vanuit bedrijven en milieuzonering worden wel eisen gesteld aan de afstand van een bedrijf tot gevoelige objecten vanuit het aspect geur. Bij een bedrijfsuitbreiding of een nieuw vestiging van een bedrijf 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.

Conclusie

Er zijn op het gebied van geurhinder geen belemmeringen geconstateerd die het functioneren van de in het plangebied voorkomende functies in de weg staan.

5.9 Lichthinder

Wet- en regelgeving

De wetgeving bevat geen normen of grenswaarden voor lichthinder waar een bestemmingsplan aan getoetst moet worden. De kern van het beleid ten aanzien van licht is dat donkerte hoort tot een van de kernkwaliteiten van het landschap onder het kopje belevingskwaliteit. Het rijksbeleid is gericht op het in beeld brengen, realiseren en veiligstellen van de gewenste leefomgevingkwaliteit door het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (geluid, licht, stank). Ook worden het gebruik van energiezuinige (straat)verlichting bij gemeenten en provincies bevordert met behoud van kwaliteit en (verkeers)veiligheid.

Onderzoek

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

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geen belemmering verwacht van aanzien van lichthinder.

5.10 Bedrijven en milieuzoneringen

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Onderzoek

Op grond van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor restaurants een indicatieve afstand tot nabijgelegen woningen van 10 meter voor wat betreft de aspecten geur, geluid en gevaar. De dichtstbijzijnde woning aan Akerdijk 14 bevindt zich op meer dan 10 meter afstand. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat geen functies in of nabij het plangebied aanwezig zijn die vanuit bedrijven en milieuzonering belemmeringen opleveren voor de ontwikkeling van het restaurant in het gemeentelijk gebied. Ook levert de ontwikkeling van het restaurant geen belemmeringen op voor de nog in het plangebied aanwezige functies.

5.11 Luchthavenindelingbesluit

Wet- en regelgeving

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

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien het plangebied gelegen is binnen het beperkingengebied gelden beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Er zal overleg moeten plaatsvinden met de VROM-inspectie, de inspectie Verkeer en Water en de

Luchtverkeersleiding Nederland. Het gaat daarbij om afwegingen die moeten worden gemaakt met betrekking tot hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

Onderzoek

Een groot deel van het plangebied valt binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit (figuur 5.2).

De volgende zone is van toepassing:

- Zone beperkingen geluid en veiligheid / de 58 dB8A L-den contour (zone 4 Luchthavenindelingbesluit (geel)). De regeling rond zone 4 is neergelegd in artikel 2.2.1 lid 4 van het LIB. In zone 4 zijn geen beperkingen gesteld aan nieuwe bedrijfsbebouwing, maar wel aan bebouwing ten dienste van zogenaamde "gevoelige bestemmingen". Nieuwe bebouwing ten behoeve van deze functies is niet toegestaan. In het LIB zijn deze geclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie. Ook hier mag bestaand gebruik doorgang vinden. De regeling is van toepassing voor het bestemmingsplan Lijnden.



Figuur 5.2 Bebouwingsbeperkingen LIB

De ontwikkeling van het restaurant in het gemaal Lijnden ligt op gronden waar beperkingen op grond van het Luchthavenindelingbesluit gelden (zone 4, geel). Vanuit het LIB zijn er echter geen belemmeringen aangezien de ontwikkelingen geen gevoelige bestemmingen bevatten.

Hoogtebeperkingen

Daarnaast zijn in het LIB hoogtebeperkingen aangegeven. Het plangebied kent in het LIB een maximale bebouwingshoogte van circa 25 tot 45 meter, gerelateerd aan de referentiehoogte van Schiphol (4,00 m -NAP). Hoger bouwen is alleen mogelijk met een ontheffing, na afweging door de VROM-inspectie, de inspectie Verkeer en Waterstaat en de Luchtverkeersleiding Nederland. In de bestaande situatie komen geen hoogtes voor die strijdig zijn met het LIB. Ook zijn de nieuwe ontwikkelingen niet strijdig met de maximale bebouwingshoogte. De hoogtebeperkingen zijn aangegeven op de verbeelding.

Vogelprotectiegebied

Het plangebied valt geheel binnen het gebied dat beperkingen oplegt ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen. Tot de vogelaantrekkende bestemmingen worden in het Luchthavenindelingbesluit genoemd (artikel 2.2.3): industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen, opslag of verwerking van afvalstoffen, natuurreervaten en vogelreservaten, moerasgebieden en oppervlaktewater groter dan 3 hectare. Dit laatste geldt voor nieuw aan te leggen water. Aangezien met dit bestemmingsplan er geen nieuwe wateroppervlakten groter dan 4 hectare worden gerealiseerd is er geen sprake van strijdigheid met het LIB.

Conclusie

Vanuit het LIB zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkelingen die met het bestemmingsplan Lijnden mogelijk worden gemaakt.

5.12 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Wet- en regelgeving

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

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

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

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

Onderzoek

Bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de aanwezige kabels en leidingen en waar nodig ruimtelijk ingepast.

Conclusie

De aanwezige kabels en leidingen binnen het plangebied vormen geen belemmering.

5.13 M.e.r.-(beoordelings)plicht

Wet- en regelgeving

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Onderzoek

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

Conclusie

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro in samenhang met artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden. In onderhavig plangebied is de verzekering van het kostenverhaal op de volgende wijze geregeld.

1. *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. In artikel 6.2.1 van het Bro is bepaald dat uitbreidingen van minder dan 1000 m² niet kostenverhaalplichtig zijn.

2. *Rechtstreekse bouwtitel*

In het plangebied wordt voor het restaurant Gemaal Lijnden een rechtstreekse bouwtitel opgenomen ten behoeve van de herontwikkeling van deze locatie. Het betreft hier een verbouwing van een gebouw dat voor andere doeleinden in gebruik was dan voor horecadoeleinden (artikel 6.2.1 onder e Bro) en waarvan de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functie minder bedraagt dan 1.500 m² bruto vloeroppervlakte. Voor deze ontwikkeling geldt dat geen sprake is van een aangewezen bouwplan. Om die reden hoeft geen anterieure overeenkomst te worden gesloten, of een exploitatieplan te worden opgesteld.

3. *Wijzigingsbevoegdheid*

Voor de beoogde uitbreiding aan de woning Raasdorperweg 42 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De uitbreiding heeft een bouwoppervlak van maximaal 30 m². In artikel 6.2.1 van het Bro is bepaald dat uitbreidingen van minder dan 1000 m² niet kostenverhaalplichtig zijn.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners wordt ook de dorpsraad betrokken. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode zullen voorzien van een beantwoording verwerkt worden in het bestemmingsplan.

6.3 Procedure Wet ruimtelijke ordening

Overleg

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

1. Provincie Noord-Holland
2. Gemeente Amsterdam, stadsdeel Nieuw-West
3. Hoogheemraadschap van Rijnland
4. Dorpsraad Lijnden

Een reactie is ontvangen van het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Dorpsraad Lijnden. Onderstaand zijn de vooroverlegreacties weergegeven en indien nodig is eveneens de gemeentelijke reactie op het standpunt van de vooroverlegpartners weergegeven.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Bij brief van 11 januari 2013 heeft het Hoogheemraadschap aangegeven te kunnen instemmen met het voorgenomen voorontwerpbestemmingsplan. Zij geven een positief wateradvies.

Dorpsraad Lijnden

Op 28 januari 2013 hebben wij een schriftelijke vooroverlegreactie van de Dorpsraad ontvangen en heeft er een gesprek plaatsgevonden met de voorzitter van de Dorpsraad Lijnden. In het gesprek zijn de regels en de verbeelding aan de orde gekomen. De Dorpsraad heeft hierbij aangegeven op welke punten de verbeelding afwijkt van de bestaande situatie. Verder heeft de Dorpsraad de gemeente de volgende vragen voorgelegd. Cursief zijn onze overwegingen weergegeven.

- Een aantal wijzigingen met een (voormalige) artikel 19 procedure is niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.
Alle plannen waarvoor een vrijstelling c.q. ontheffing is verleend behoren te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Gecontroleerd is of de door de Dorpsraad genoemde wijzigingen vergund zijn. De verbeelding is hier zonodig op aangepast worden.
- Hoofdweg 108 (en 110, woonhuis) wordt op de verbeelding aangeduid als maatschappelijk. Verondersteld wordt echter dat daar een bedrijf met woonhuis wordt gebouwd met de benodigde omgevingsvergunning.
Hier is nog geen omgevingsvergunningsvergunning voor aangevraagd. Indien wij kunnen instemmen met de voorgenomen wijziging, zal de bestemming worden aangepast. Eerder, heeft het college aangegeven in principe akkoord te gaan met de wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk' in de bestemming 'Kantoor'.
- Er is geen ruimte ingebouwd voor een (wij hopen spoedige omlegging) van de Raasdorperweg.
Er zijn geen plannen om de Raasdorperweg om te leggen, waardoor er geen noodzaak bestaat de door de Dorpsraad beoogde omlegging in het bestemmingsplan op te nemen.
- Er zijn, zover de Dorpsraad weet, toch geen caravanstallingen toegestaan?
Op grond van het vigerend bestemmingsplan is een caravanstalling aan de Raasdorperweg toegelaten. In april 2012 is het caravanstallingsbeleid aangepast. Stalling in vrijgekomen agrarische bebouwing is in veel gevallen toegelaten. Hiervoor dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.
- Er is een omgevingsvergunning voor 6 woningen aan de Lijnderdijk tussen 195 en 180. Op de verbeelding is echter bedrijventerrein aangegeven.
Wij hebben onderzocht of een omgevingsvergunning is ingediend voor de Lijnderdijk tussen 195 en 180. Gebleken is dat er geen aanvraag is ingediend. In het verleden is wel een vergunning voor twee bovenwoningen afgegeven op het adres Lijnderdijk 191.
- Waarom is de Agrarische Glastuinbouw wegbestemd. Mag dit alleen nog als het al bestaand is?
Bij het actualiseren van bestemmingsplannen houden we rekening met (nieuwe) beleidslijnen. In het provinciale beleid is aangegeven dat kassen zich concentreren in Rijsenhout en niet in Lijnden. Wij hebben daarom alleen de bestaande bedrijven als zodanig bestemd. Voor het overige is dit niet langer toegelaten. Wij hebben geoordeeld dat het gebied zich ook niet leent (qua omvang) voor nieuwe volwaardige glastuinbouwbedrijven.
- Is er een (omgevings)vergunning afgegeven voor de bouw van een woning aan de Raasdorperweg naast nummer 121? De palen hiervoor staan al in de grond.
Abusievelijk is het bestemmingsplan niet aangepast aan de verleende omgevingsvergunning, Wij zullen dit alsnog rechtzetten.
- Bij het nieuwe restaurant aan de Lijnderdijk (het Gemaal) is geen parkeren aangegeven. En waar komt de ontsluiting van het parkeerterrein van dit nieuwe restaurant?

Parkeren voor het restaurant in het gemaal kan straks op het terrein van (nu nog) het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het terrein wordt ontsloten aan de Hoofdweg en de Lijnderdijk. Een procedure om te komen tot een omgevingsvergunning loopt.

- *Waarom mogen bedrijven, die gelegen zijn tussen woningen zover uitbreiden? Zoals Noba aan de Raasdorperweg en het garage/ autoherstel/ autospuut bedrijf aan de Hoofdweg 64. Wij willen NOBA in het nieuwe bestemmingsplan geen verdere uitbreidingsmogelijkheden bieden. Alles wat in het verleden is vergund, dient wel in overeenstemming met de vergunning te worden bestemd.*

In het ontwerpbestemmingsplan is perceel HLM03 10494 aan de Hoofdweg 64 bestemd tot 'Bedrijf' en de bestemming van perceel HLM03 10493 is en blijft agrarisch. Bebouwing is alleen toegestaan in het op het perceel aangegeven bouwblok.

- *De "weg" tussen Hoofdweg 60 a, b en c en 64 wordt ter plaatse van Hoofdweg 60c een fietspad. Het lijkt de Dorpsraad niet wenselijk als hier in de toekomst de mogelijkheid komt om deze "weg" als doorgaande verkeersweg naar het bedrijventerrein te kunnen gaan gebruiken. Ook fietspaden hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer'. Een verkeersbesluit regelt voor welk type verkeer de weg toegankelijk is. Deze weg ontsluit de aanliggende woningen en is uitsluitend een doorgaande route voor langzaam verkeer. Wij delen de mening van de Dorpsraad dat een ontsluiting naar het bedrijventerrein op deze plek niet wenselijk is.*
- *De Dorpsraad wil graag op de hoogte worden gehouden van de voortgang van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Wij sturen de kennisgeving van de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan en de ter inzage legging ook aan de dorpsraad.*
- *De Dorpsraad wil, ook voor de ter inzage termijn, een informatieavond houden in het dorpshuis de Vluchthaven. Is het mogelijk dat een vertegenwoordiger van de gemeente hierbij aanwezig kan zijn? De gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de inspraakverordening niet verplicht een inspraakbijeenkomst te houden. Voor plannen waar zich geen/of kleine ontwikkeling voordoen houden wij deze bijeenkomsten dan ook niet. In het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Lijnden zijn 12 bestemmingsplannen/overkoepelende regelingen van kracht. Daarnaast zijn diverse ruimtelijke procedures gevolgd om afwijkingen van de geldende regelingen mogelijk te maken. Desgewenst kan een kopie van de nu geldende regelingen bij het archief van onze gemeente worden opgevraagd. Hiervoor is een vergoeding verschuldigd.*

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten uit het overleg worden verwerkt in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan in deze periode schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken.

PM beantwoording zienswijzen; beantwoording via raadsvoordracht

Vaststelling bestemmingsplan

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Een en ander met in achtname van de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep ingesteld worden bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend indien ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ingediend, of tegen de onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Reactieve aanwijzing

De provincie en de minister hebben de mogelijkheid om in te grijpen in de vorm van een reactieve aanwijzing, voordat de beroepstermijn ingaat. Het onderdeel waar deze aanwijzing betrekking heeft, blijft dan geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan. Deze aanwijzing kan plaatsvinden bij een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan

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

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

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

7.2 Opzet regels en verbeelding

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

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

Conserverend deel

Een groot deel van het plangebied van Lijnden wordt bestemd conform het bestaande gebruik.

Wijzigingsgebied

Voor de beoogde woninguitbreiding aan de Raasdorperweg 42 is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Deze is op de verbeelding (plankaart) te herkennen als een gearceerd gebied. Er is gekozen voor het leggen van een wijzigingsbevoegdheid omdat het thans nog niet definitief is dat de beoogde uitbreiding kan worden gerealiseerd.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.3 Inleidende regels

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

7.4 Bestemmingsregels

Bestemmingsomschrijving en specifieke gebruiksregels

Elke bestemming kent een regeling omtrent gebruik en bouwen. De regeling omtrent gebruik is opgenomen onder de 'bestemmingsomschrijving'. Hierin staat per bestemming precies beschreven welke functies zijn toegestaan. In veel bestemmingen is verder een zogenaamde specifieke gebruiksregeling opgenomen. Deze regeling kan gezien worden als een nadere uitwerking van de bestemmingsomschrijving en regelt zaken als beroep of bedrijf aan huis, ondersteunende horeca en zogenaamde 'absolute gebruiksverboden', zoals het verbod op het opslaan van goederen in de voortuin. Voor het bestemmen van het gebruik is uitgegaan van de bestaande situatie die in beeld is gebracht aan de hand van een veldinventarisatie en een digitale inventarisatie (zoals luchtfoto's, meldingen activiteitenbesluit e.d.). De bestemming op de verbeelding is dan ook in overeenstemming met het huidige gebruik. Op sommige percelen is een uitzonderingsregeling getroffen. Dit houdt in dat naast de hoofdbestemming nog een ander gebruik is toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld boven een aantal bedrijfspanden woningen gevestigd. Via een aanduiding zijn deze woningen positief bestemd, waarmee wordt voorkomen dat de woningen 'onder het overgangsrecht worden gebracht'; wat zoveel wil zeggen als 'wegbestemd'.

Bouwregels en bouwvlaksystematiek

Voor het bouwen is uitgegaan van de 'bouwvlaksystematiek'. Binnen het bouwvlak dat is aangegeven op de verbeelding is het hoofdgebouw toegestaan. Binnen en buiten het bouwvlak mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Voor het leggen van het bouwvlak is bij woningen over het algemeen uitgegaan van de contour van het hoofdgebouw. Bij vrijstaande woningen is de contour wat ruimer getrokken, maar dit is nog onderwerp van discussie. Bij andere bestemmingen is, afhankelijk van de omvang van de kavel en de functie, ervoor gekozen om een ruim bouwvlak om het hoofdgebouw of gebouwen te trekken. Via een percentageregeling wordt voorkomen dat het bouwvlak geheel wordt volgebouwd.

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

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

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

Flexibiliteitsregelingen

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

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

Relatie met de Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet heeft inhoudelijk niet zoveel gevolgen voor het bestemmingsplan, maar wel voor de

gebruikte begrippen. Dit bestemmingsplan is 'Wabo-proof' gemaakt. Zo is bijvoorbeeld het begrip 'aanlegvergunning' vervangen door het begrip 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. Dit bestemmingsplan bevat verder geen aparte procedure regelingen meer. De procedureregels inzake afwijking, wijziging of uitwerking zijn geregeld in de Wabo, respectievelijk de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Bestemmingen

Agrarisch

Het gaat binnen deze bestemming om grondgebonden bedrijven die gericht zijn op het voortbrengen van producten door middel van het van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren. Voorbeelden zijn akkerbouw, bometeelt, fruitteelt, tuinbouw en veehouderijen. Bijbehorende agrarische bedrijfswoningen hebben de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

Een aantal bestaande (legale) niet-agrarische nevenactiviteiten (agrarisch loonbedrijf, glastuinbouw en hovenier) zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Waar binnen de agrarische bestemming de werkzaamheden zijn toegespitst op het fokken van paarden is de aanduiding 'Agrarisch-Paardenfokkerij' voorzien. Waar de werkzaamheden zijn toegespitst op de handel in en het in pension hebben van paarden is de aanduiding 'Agrarisch-Paardenhouderij' voorzien. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- houden van paarden' is het hobbymatig houden van paarden toegestaan.

Bedrijf

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

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

In het bestemmingsplan plangebied Lijnden is een sterke mening van wonen en werken te vinden. Deze historisch gegroeide combinatie is door maatschappelijke ontwikkelingen (milieuwetgeving) niet overal even goed verenigbaar. Vaak is echter handhaving op de bestaande locatie (financieel) de enige mogelijkheid.

In principe geldt voor alle percelen ten aanzien van bebouwing en type bedrijf het volgende. De hoofdbebouwing moet gesitueerd worden binnen het bouwvlak. De geldende bouw- en goothoogten en het maximale bebouwingspercentage zijn aangegeven op de verbeelding en de in de regels aangegeven categorie in combinatie met de bij het bestemmingsplan opgenomen bedrijvenlijst. Zo wordt bepaald welke type bedrijf op de locatie is toegestaan. In het geval dat er sprake is van een bedrijf dat qua bedrijfsvoering onder te verdelen is in diverse milieucategorieën, is er voor gekozen een milieucategorie per soort bedrijfsvoering te hanteren. Op deze manier wordt het bedrijf niet gehinderd in de bedrijfsvoering en wordt de milieubelasting op de omgeving geborgd. Binnen het bouwvlak is niet in alle gevallen een uitbreidingsmogelijkheden opgenomen, omdat dit kan leiden tot verplaatsing van de milieuhinderbron en de daarmee gepaard gaande overlast voor de omliggende woningen. Voor zover er bedrijfswoningen bestaand aanwezig zijn, zijn deze positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

De gronden van NOBA hebben de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2', 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en 'specifieke vorm van bedrijf – vetsmelterij'. Door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – vetsmelterij' op te nemen, is het voor NOBA mogelijk de huidige bedrijfsactiviteiten voor te zetten. Momenteel heeft NOBA een deel van de agrarische grond in gebruik als parkeerterrein voor het bedrijf. Dit voorkomt dat parkeren langs de Raasdorperweg plaatsvindt. Om er voor te zorgen dat

hier nu en in de toekomst geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden is de aanduiding 'parkeerterrein (p)' opgenomen met de beschrijving dat uitsluitend parkeren is toegelaten.

Voor een garagebedrijf met autoplaatwerkerij is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf met autoplaatwerkerij' voorzien en voor een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garage'.

De aanwezige niet-vergunningvrije nutsvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. Het nieuwe gemaal van Lijnden is eveneens bestemd als 'Bedrijf – Nutsvoorziening', evenals de naastgelegen gronden met bedrijfsbebouwing van het Hoogheemraadschap.

Het perceel Raasdorperweg 177 heeft de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' Met de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf-1': een vetsmelterij.

Detailhandel

Bij detailhandel gaat het om het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor 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. In Lijnden zijn geen zelfstandige detailhandelsvestigingen opgenomen. Wel is geregeld dat bij agrarische bedrijven de verkoop van producten van het eigen bedrijf toegestaan. In de specifieke gebruiksregels van de bestemmingen 'Bedrijf' is aangegeven dat detailhandel is toegelaten ter ondersteuning van de hoofdfunctie.

Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor het structurele groen, water, wandel- en fietspaden, in- en uitritten ten behoeve aangrenzende bestemmingen, speelvoorzieningen, (ondergrondse) bergbezinkbassins, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Langs de ringdijk, nabij het gemaal 'De Lynden' en achter de woningen aan de Nieuwerkerkerstraat is structureel groen aanwezig.

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van speel- en nutsvoorzieningen met een maximale hoogte van 4 meter en een oppervlakte van maximaal 10 m².

Horeca

De bestemming Horeca is gelegd op de bestaande solitaire horeca-inrichtingen in het plangebied. Daarbij is een koppeling gelegd met een zogenaamde 'Staat van Horeca-activiteiten'. Deze staat kent verschillende typen horeca, variërend van het lichte type 1 (daghoreca, zoals een broodjeszaak) tot het zware type 3 (nachthoreca met een sterk aantrekkende functie, zoals een nachtclub). Voor de (toekomstige) horeca in het plangebied Lijnden is bepaald dat gelezen de omgevingskenmerken en de bestaande situatie, horeca type 2 aanvaardbaar is. Zo nodig kan worden afgeweken van de Staat van Horeca-activiteiten, als er een bedrijf is dat niet voorkomt in de lijst, danwel een lagere uitstraling heeft dan op grond van de Staat van Horeca-activiteiten mag worden aangenomen.

categorie 1	Ondersteunende horeca (bij bijvoorbeeld een museum, sportclub, bioscoop, schouwburg e.d.)	Bedrijven, instellingen, voorzieningen waar horeca additioneel is aan een andere bestemming en de horeca-exploitatie beperkt wordt door specifieke regelgeving. Alleen de hoofdactiviteit wordt in het bestemmingsplan aangegeven. De sluitingstijden zijn volgend aan de hoofdbestemming (dus ondersteunende horeca bij een winkel volgt de winkeltijdenwet).
categorie 2	Alcoholvrije horeca (zoals een snackbar, broodjeszaak, lunchroom e.d.)	Bedrijven die geen drank en horecavergunning nodig hebben, de zogenaamde zachte, laagdrempelige horeca inrichtingen (schenken geen alcohol voor consumptie ter plaatse). Alcoholvrije horecabedrijven zijn vaak alleen overdag en 's avonds geopend en veroorzaken daardoor beperkte hinder voor omwonenden. Deze horecabedrijven verkopen geen alcohol. De regel is dat, als men wel alcohol voor gebruik elders verkoopt, men dan om 22.00 uur gesloten moet zijn. Wordt er geen alcohol voor gebruik elders verkocht, mogen deze alcoholvrije horeca-inrichtingen tussen 02.00 en 07.00 uur geopend blijven en bezoekers

		toelaten. Dit om te voorkomen dat vertrekkende horecabezoekers van de alcohol schenkende horeca op straat blijven hangen. Voor deze bedrijven geldt dus geen eindtijd.
categorie 3 a	Horeca met een drank- en horecaverunning (zoals een restaurant, bistro, café ed.)	Bedrijven die wel een drank en horecaverunning nodig hebben, de zogenaamde (hoogdrempelige) horeca-inrichtingen met een D&H-vergunning (schenken alcohol voor consumptie ter plaatse). Het gaat hier om horeca die vanaf 02.00 uur geen bezoekers meer binnen mogen laten.
categorie 3 b	Horeca met een drank- en horecaverunning (zoals een nachtclub, dancing, partycentrum e.d.)	Bedrijven die wel een drank en horecaverunning nodig hebben, de zogenaamde (hoogdrempelige) horeca-inrichtingen met een D&H-vergunning (schenken alcohol voor consumptie ter plaatse). Dit type horeca kan ook 's nachts geopend zijn en kan daardoor hinder of overlast veroorzaken voor omwonenden. Het gaat hier om horeca (met nachtvergunning) die door ontheffing van de reguliere sluitingstijden langer open mogen blijven (tot maximaal 07.00 uur) (vrije sluitingstijd), dat wil zeggen: bezoekers mogen na 02.00 uur nog binnen worden gelaten. Het betreft uitgaanscentra (discotheken), nachtclubs, dancing, partycentra, e.d. die bij voorkeur 's avonds en 's nachts open zijn, veel bezoekers trekken en hinder kunnen veroorzaken voor de omgeving. Vanwege de aard van deze bedrijven is de uitstraling naar buiten toe (bijvoorbeeld in de vorm van een aantrekkelijk gevelbeeld of terrasjes) vaak gering.

Kantoor

In het plangebied staat een aantal (solitaire) kantoorpanden. Het betreft hier bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder vergaderaccommodatie.

De gebouwen moeten gesitueerd worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De binnen de bouwvlakken geldende bouwhoogten zijn daarbij aangegeven. Het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak is alleen mogelijk op basis van een omgevingsvergunning.

Recreatie

Deze bestemming is gegeven aan de in het plangebied aanwezige volkstuincomplexen en is eveneens opgenomen ten hoeve van het hobbymatig houden van paarden.

Sport

Onder deze bestemming vallen activiteiten die gericht zijn op inspanning en over het algemeen in clubverband. Het sportveld valt hieronder.

Tuin

In het plan is aan voortuinen de bestemming 'Tuin' gegeven. Voor tuinen aan de straatzijde geldt dat in beperkte mate woninguitbreiding is toegestaan. Uitbreiding van het hoofdgebouw aan de voorzijde van de woning is bijvoorbeeld alleen toegestaan tot een diepte van maximaal 1 meter, mits de afstand tussen dat bouwwerk en de grens van de tuin tenminste minimaal 1 meter blijft. Daarbij zijn er beperkingen gesteld ten aanzien van de breedte van die woninguitbreiding.

Voor zijtuinen is de situatie divers. Afhankelijk van het stedenbouwkundige beeld (doet bebouwing afbreuk aan de openheid van een straat of niet) zijn deze soms bestemd als Tuin, soms als Wonen (buiten bouwvlak).

Voor de voortuinen (en soms de zijtuinen) geldt dat erf- of terreinafscheidingen, zoals schuttingen, niet hoger mogen zijn dan 1 meter. Overige bouwwerken mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

Verkeer

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

Water

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor water inbegrepen voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer, vloeders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde; behoud, herstel en ontwikkeling van waterstaatkundige infrastructuur en het waterkwaliteitsbeheer; bruggen met daaraan ondergeschikt groen, voorzieningen

voor fiets- en voetverkeer en recreatie. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Ten behoeve van de in het plangebied aanwezige woonschepen zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Het aantal aanwezige woonschepen mag niet worden uitgebreid.

Wonen

Een deel van het plangebied bestaat uit grondgebonden woningen. Deze woningen zijn bestemd als Wonen, waarbij de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak vallen. Buiten het bouwvlak, maar nog steeds binnen de bestemming Wonen, zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Afhankelijk van de situering van deze bouwwerken (vrijstaand of tegen het hoofdgebouw aangebouwd) is hiervoor de hoogte bepaald.

Het bieden van uitbreidingsmogelijkheden kan voor bewoners zorgen voor vergroting van het woongenot. Tegelijkertijd is het van belang dat uitbreidingswensen van de één, niet onevenredig ten koste gaan van het woongenot van de ander (privacy, bezonning). Om die reden is bijvoorbeeld bepaald dat een bijbehorend bouwwerk dat tegen de achtergevel van een hoofdgebouw wordt aangebouwd, niet dieper mag zijn dan 3 meter.

Binnen de woondoeleinden is het toegestaan om een beroep dan wel bedrijf aan huis bij de woning te hebben. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de primaire functie wonen in het hoofdgebouw. Ook mag het gebruik niet leiden tot een voor de woonomgeving onaanvaardbare situatie wat betreft geluid, verkeersveiligheid en parkeerdruk. Op een aantal plaatsen is ervoor gekozen de aanwezige bedrijven de aanduiding 'bedrijf t/m categorie 2' te geven. Qua omvang passen deze bedrijven niet in de bijgebouwenregeling. De gezamenlijke oppervlakte van de bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw is toegestaan.

Voor een aantal woningen aan de Hoofdvaart –westzijde is de bouwaanduiding 'karakteristiek' opgenomen om de bijzondere verschijningsvorm van deze woningen ook in de toekomst te kunnen waarborgen. In de praktijk betekent dit dat de bestaande bouw- en goothoogte gehandhaafd moeten blijven.

Hoofdgebouwen alsmede (ondergeschikte) aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

Dubbelbestemmingen

In het plangebied komen enkele leidingen voor die door middel van de dubbelbestemming 'Leiding – CO2', 'Leiding – Gas', 'Leiding – Olie' en "Leiding – Riool" beschermd worden. Op de verbeelding is niet alleen de ligging van de leiding aangegeven, ook is aangegeven om wat voor soort leiding het gaat. Concreet komen binnen het plangebied vier soorten leidingen voor: een riool en een waterleiding. De breedte van de dubbelbestemming wordt per leiding bepaald door de omvang van de belemmeringenstrook c.q. zakelijk rechtstrook. Deze strook bedraagt voor CO2 5 meter, het riool 2,5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding en voor de waterleiding 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding en voor de hoogspanningsleiding 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen om de waterkerende functie van de ringdijk tot de onderkant dijklichaam (kavelsloot) te beschermen. Er is een verbod opgenomen voor bouwen of gebruik wanneer dit ten koste zou gaan van de waterkerende functie. De gronden zijn tevens bestemd voor de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen met daaraan ondergeschikt: dijken en kaden, wegen, paden en parkeervoorzieningen.

Waarde - Archeologie

Ter plaatse van het plangebied kunnen op een diepte van 4 meter eventuele archeologische waarden aanwezig zijn. Ter bescherming van deze waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. In deze bestemming is opgenomen dat bouwen en grondroerende werkzaamheden dieper dan 4 meter niet zijn toegestaan. Het indrijven van voorwerpen in de bodem of heien is wel

toegestaan. Hierop zijn twee uitzonderingen: indien er een goede kans is op het zijwaarts in de bodem dringen van bouwmaterialen, of als de verwachte verstoring als gevolg van de funderingspalen (al dan niet plaatselijk) 1% van de oppervlakte overschrijdt. Indien deze gevallen aan de orde zijn, dient nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Gebiedsaanduidingen

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

In het plangebied Lijnden is één locatie aanwezig waarvoor deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. **In verband met een beoogde woningbouwuitbreiding is op het perceel Raasdorperweg 42 een Wro-zone wijzigingsgebied gelegd.**

7.5 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgend een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een doorgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4. Bro).

Algemene bouwregels, Bestaande afwijkingen maatvoering en Dijkzone

De bestaande afwijkingenregeling is bedoeld om te voorkomen dat bouwwerken onbedoeld onder het overgangsrecht worden gebracht. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als een vergund bijgebouw wat groter is dan wordt toegestaan in dit bestemmingsplan. Deze regeling stelt zeker dat het bijgebouw dat gewoon kan blijven bestaan en eventueel zelf kan worden herbouwd.

De regeling omtrent de aanduiding dijkzone is opgenomen om op deze wijze de openheid van de dijkzone te waarborgen. Daarom is bepaald dat er vanaf de zijgevel alleen aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan indien de afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter blijft bedragen.

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De regeling 'Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening' is opgenomen om invulling te geven aan de afstemming tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan zoals gesteld op grond van artikel 9 van de Woningwet. Dit om te voorkomen dat bepalingen uit de bouwverordening in haar geheel buitenspel worden gezet, terwijl deze bepalingen wel belangrijk zijn voor de detailtoetsing van het bouwplan. De bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, tenzij het gaat om de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen, de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer, de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen, de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden en de ruimte tussen bouwwerken.

Algemene afwijkingsregels

Behoudens de regels inzake afwijking bij de verschillende bestemmingen geldt ook een aantal algemene regels inzake afwijking. Het bevoegd gezag kan in een aantal gevallen, mits er 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, omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in de regels.

Algemene wijzigingsregels

Het kan voorkomen dat bij planontwikkeling bestemmingsgrenzen voor een klein deel worden overschreden. Om te voorkomen dat voor een dergelijke kleine overschrijding een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld, is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bestemmingsgrenzen aan te passen in verband met de daadwerkelijke toestand van het terrein of in verband met de technisch betere inpasbaarheid.

Verder is voorzien in een regeling om de Staat van Bedrijfsactiviteiten te actualiseren, mochten technische of milieukundige ontwikkelingen hiertoe aanleiding geven. Ook deze regeling is opgenomen om te voorkomen dat er in dat geval een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld.

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

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.1, zoals aangegeven in bijlage 1 van de regels, gelden de beperkingen met betrekking gevoelige bestemmingen. In het LIB zijn deze geclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie.

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2, zoals aangegeven in bijlage 3 van de regels, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, zoals aangegeven in bijlage 2 van de regels, gelden de beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

7.6 Overgangs- en slotregel

Overgangsrecht

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

Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstallen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroot wordt. De tekst van het overgangsrecht is woordelijk uit het Besluit ruimtelijke ordening overgenomen. Het besluit verplicht daartoe.

Slotregel

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

Handhaafbaarheid

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

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

Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Ook geldt, hoe minder 'knellend' de regels zijn, hoe kleiner de kans is dat het met de regels wat minder nauw genomen wordt. In de praktijk worden op de lange duur vaak alleen de regels gerespecteerd, waar betrokkenen de noodzaak en redelijkheid van inzien.

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

Bijlage 1

Overzicht relevante rapporten

Bijlage 4
Bedrijvenlijst - PM