



Bestemmingsplan  
**Nieuw-Vennep**

Toelichting  
Maart 2013



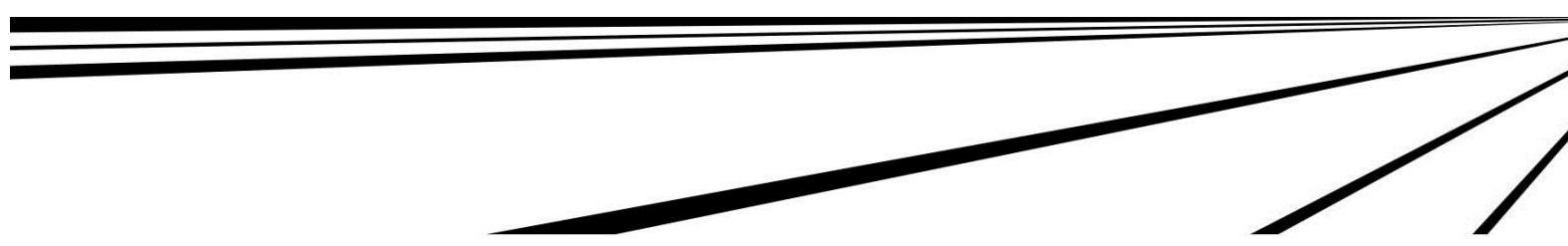
gemeente  
**Haarlemmermeer**



# Bestemmingsplan Nieuw-Vennep

## Toelichting

Maart 2013



# Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1: INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1. AANLEIDING EN NAAMGEVING .....	5
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....	5
1.3. DOEL EN PLANVORM .....	6
1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN EN REGULINGEN .....	6
1.5. PLANPROCES .....	7
1.6. LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
2.1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR .....	9
2.2. FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	17
<b>HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING .....</b>	<b>23</b>
3.1. EUROPA EN RIJK .....	23
3.2. PROVINCIAAL BELEID.....	24
3.3. GEMEENTELIJK BELEID .....	25
<b>HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE .....</b>	<b>37</b>
4.1 VISIE OP HET PLANGEBIED.....	37
4.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR .....	37
4.3 BEHOUD KARAKTER EN LEEFBAARHEID .....	46
4.4 FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	48
<b>4.4.7 MILIEU.....</b>	<b>51</b>
<b>HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN .....</b>	<b>54</b>
5.1. BODEM .....	54
5.2. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE .....	56
5.3. WATER .....	60
5.4. M.E.R.-PROCEDURE .....	67
5.5. FLORA EN FAUNA.....	68
5.6. LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT .....	71
5.7. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING .....	71
5.8. LICHT- EN GEURHINDER .....	72
5.9. EXTERNE VEILIGHEID .....	73
5.10. GELUID .....	77
5.11. LUCHTKWALITEIT .....	87
5.12. KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE .....	89
<b>HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>91</b>
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID .....	91
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....	91
<b>HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>96</b>
7.1. OPZET REGELS EN VERBEELDING .....	96



## HOOFDSTUK 1: INLEIDING

### 1.1. Aanleiding en naamgeving

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

Er gelden voor het gebied ondermeer nog plannen uit 1958, 1965 en de late jaren '70. In totaal worden 38 bestemmings- of wijzigingsplannen geheel of voor een gedeelte vervangen.

### 1.2. Ligging en begrenzing plangebied

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

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



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

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

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

De bedrijventerreinen Pionier en Bols maken ook deel uit van het plan. De overige bedrijventerreinen en het stationsgebied aan de oostkant van Nieuw-Vennep worden niet in dit plan betrokken. Voor die terreinen wordt een apart bestemmingsplan opgesteld. Voor Nieuw-Vennep Wilhelminahoeve is in 2011 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, zodat ook dit gebied buiten de planbegrenzing valt.

### 1.3. Doel en planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet overwegend in een actueel juridisch planologisch kader voor de bestaande planologische situatie. Waar mogelijk is veranderingen aan bestaande bebouwing in enige mate toegestaan. Voor locaties waar ontwikkelingen bekend zijn die concreet genoeg zijn, is die ontwikkeling direct bestemd of wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de ontwikkeling op een later moment definitief te regelen.

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

### 1.4. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Het bestemmingsplan "Nieuw-Vennep" vervangt – geheel of voor een gedeelte – de volgende 38 bestemmingsplannen:

Naam	Soort plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
S20	Bestemmingsplan	25-1-1990	28-8-1990
Landelijk Gebied	Bestemmingsplan	24-11-1988	11-7-1989
Noordelijke Randweg/ Spoorlaan Midden	Bestemmingsplan	24-6-1999	21-12-1999
Nieuw-Vennep	Bestemmingsplan	6-6-1979	1-7-1980
Vennerperhout-oost	Bestemmingsplan	11-12-2003	27-6-2004
Getsewoud	Bestemmingsplan	23-4-1998	15-12-1998
Nieuw-Vennep Noordpark	Bestemmingsplan	11-5-2006	19-12-2006
Nieuw-Vennep-Welgelegen Noord	Bestemmingsplan	1-2-1979	1-4-1980
Nieuw-Vennep-Welgelegen Noord 5	Uitwerkingsplan	7-5-1984	24-7-1974
Nieuw-Vennep-Welgelegen Noord 4A	Uitwerkingsplan	6-8-1985	24-9-1985
Nieuw-Vennep-Welgelegen Noord 2	Uitwerkingsplan	2-11-1982	1-2-1983
Nieuw-Vennep-Welgelegen	Uitwerkingsplan	23-5-1986	8-7-1986

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

### 1.5. Planproces

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

1. Overleg met verschillende betrokken instanties over het voorontwerpbestemmingsplan, voor dit bestemmingsplan de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland;



2. Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, met bekendmaking van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad;
3. Vaststelling van het bestemmingsplan (onder afweging van de ingediende zienswijzen) door de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de terinzageligging;
4. Terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken, met de bekendmaking van de mogelijkheid in beroep te gaan bij de Raad van State.

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

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

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

## **1.6. Leeswijzer**

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

## HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

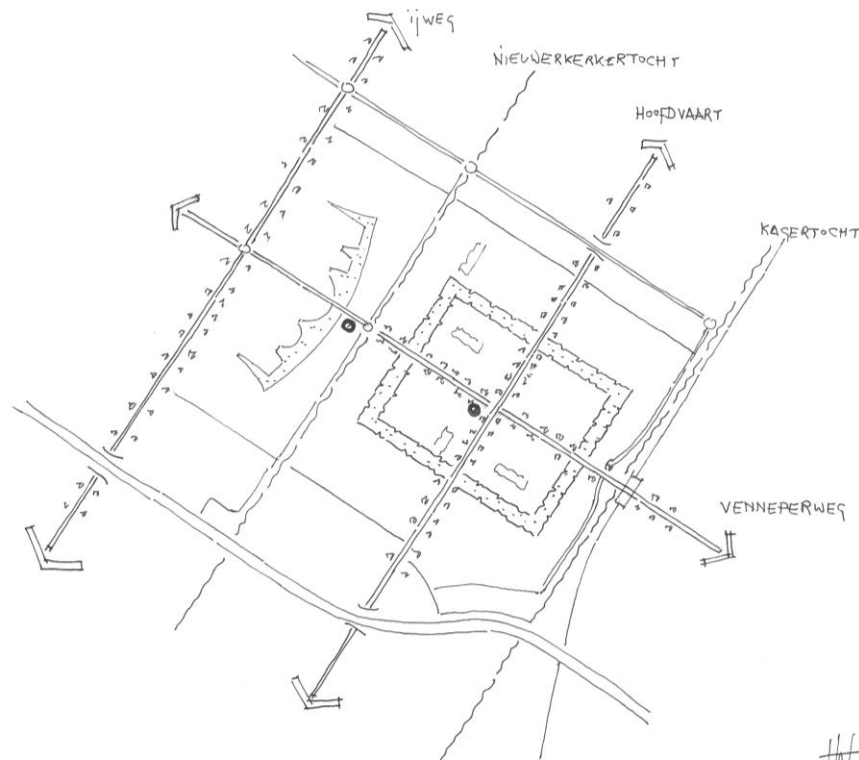
### 2.1. Ruimtelijke structuur

#### 2.1.1 Historische ontwikkeling

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

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

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



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

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

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

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

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



### 2.1.2 Ruimtelijke structuur

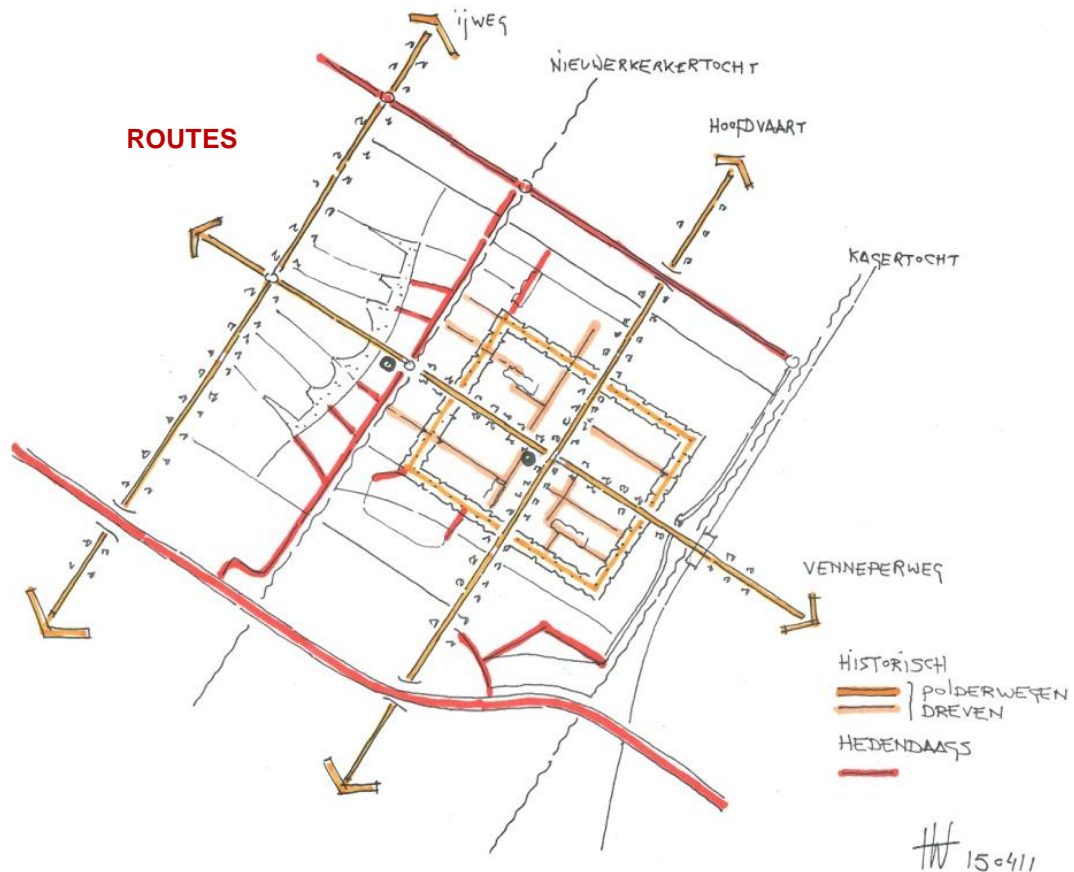
De ruimtelijke structuur van het dorp kan het best worden omschreven aan de hand van de volgende structurerende elementen:

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

#### Lijnen

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

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



De woonwijken tussen de beide tochten zijn evenwijdig aan de polderstructuur verkaveld, met uitzondering van Linqenda en Welgelegen-Noord. Linqenda heeft met de Kalslagerring een interne ringvormige wijkontsluitingsweg. In Welgelegen-Noord slingert de wijkontsluitingsweg Beurtschipper zich als een lus door het woongebied. In de Molenwijk wordt de interne structuur in de oorspronkelijke rechtlignige opzet bepaald door de Bosstraat, Dotterbloemstraat, Kerkstraat en Koreenaarstraat. Dit zijn ook de aanlooproutes naar het centrum. In deze wijk vormt de groenstrook langs de Madeliefstraat een herinnering aan het tracé van het oude spoorlijntje. Ook in het zuid/west deel van het oorspronkelijke dorp wordt de rechtlignige opzet bepaald door de aanloopstraten naar het centrum. Namelijk de Eugénie Prévinaireweg, Dr. Van Haeringenplantsoen, de Venneperstraat en de Jonkheer Van der Pollstraat. Tot in de jaren '60 liep hier langs de Nieuwerkerkertocht en in oostelijke richting ter hoogte van de Sikkelstraat en de Spoorstraat het spoorlijntje. Tussen Sportveldweg en Nieuwerkerkertocht herinnert de opvallend kromme belijning in de groenstrook aan het tracé van het oude spoorlijntje. In de wijk Welgelegen bepalen de aanloopstraten Nieuwstraat, Dorpstraat, Zwanenstraat-Zwanenwater, Beinsdorpstraat en de Hugo de Vriesstraat de rechtlignige structuur.

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

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

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

#### *Verkeersontsluiting*

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

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

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

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

Fietspaden liggen langs de dreven, de Hoofdweg-westzijde en de Venneperweg. Centraal door Welgelegen-Noord slingert een fietspad in noord-zuid-richting via de Marketenster en de Marskramer. Deze route sluit zuidelijk van de Noorderdreef aan op de Wageningenstraat. Door Welgelegen zijn fietsroutes naar het centrumgebied. In oost-westrichting zijn fietsverbindingen naar Getsewoud.

#### *Groen en water*

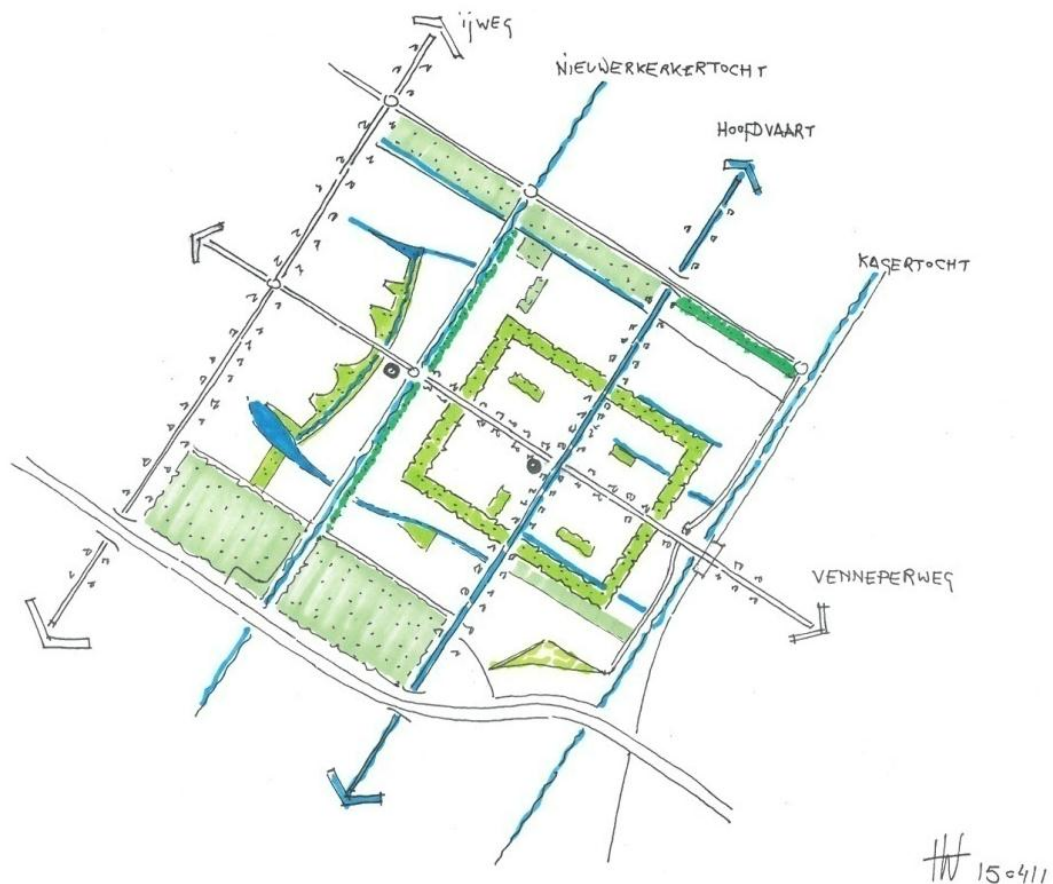
Groenstructuur begeleidt op veel plaatsen de ontsluitingsstructuur. De Hoofdweg wordt gescheiden van de Hoofdvaart door een berm van 2 à 3 meter breed die is ingericht met gras en bomen. Ten noorden van de Noorderdreef en ten zuiden van de Zuiderdreef wordt langs de Hoofdweg-westzijde ook de andere zijde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

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

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

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

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



Figuur Hoofdstructuur groen en water

### Gebieden

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

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

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

#### *Welgelegen*

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

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

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

Appartementengebouwen staan aan de Hugo de Vriesstraat en de Noorderdreef.

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

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

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

#### *Molenwijk*

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

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

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

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

Aan de Weegbreestraat en Nachtschadestraat staan patio-woningen in één bouwlaag.

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

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

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

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

#### *Dorp zuid/west*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Welgelegen-Noord*

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



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

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

Aan de centrale groenplek staan twee woontorens van vier lagen.

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

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

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

#### *Linquenda*

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

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

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

#### *Noordpark*

Dit is de noordelijke afronding van het dorp. Het kent een planmatige opzet.

Centraal in het gebied ligt een voetbalcomplex.

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

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

#### *De Pionier en Bolsterrein*

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

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

#### *Plekken*

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

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

#### *Monumenten*

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

## **2.2. Functionele structuur**

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

### **2.2.1 Woningen**

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

### **2.2.2 Bedrijven**

Met name op het bedrijventerrein De Pionier zijn nog veel bedrijven gevestigd (ongeveer 70 bedrijven met ongeveer 1000 werknemers).

Net buiten het plangebied liggen aan de oostzijde de bedrijventerreinen Spoorzicht, Spoorzicht-Noord, Viconterrein en Nieuw-Vennep Zuid.

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

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

### **2.2.3 Winkels, horeca**

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

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

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

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

### **2.2.4 Maatschappelijke voorzieningen**

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

In Linqenda zijn aan de Kalslagerring de christelijke school De Polderrakkers, de openbare school Het Palet (kantoortijdschool) en de rooms-katholieke school Antoniuschool bij elkaar gevestigd. Bij deze locatie is ook een kinderdagverblijf. In Welgelegen zijn twee basisscholen vlak bij elkaar gevestigd, te weten de rooms-katholieke school Op Dreef aan de Noorderdreef en de openbare school Samenspel aan de Dorpstraat.

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

Nabij het centrum staat aan de Joh. Boogaardstraat de openbare basisschool De Boog. Aan de Nieuwstraat is de christelijke basisschool Joh. Weststeijn.

In Nieuw-Vennep is sprake van krimp van het aantal basisschoolleerlingen.

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

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

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

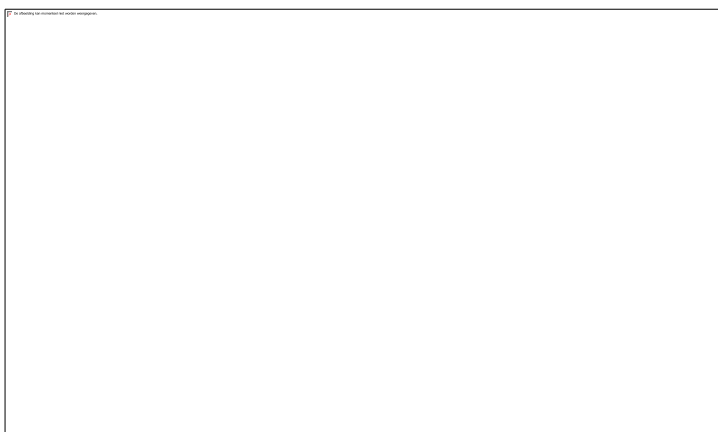
In Linqenda is aan de straat Oostmoor een wijkgebouw voor sociaal maatschappelijke doeleinden herbouwd. Buiten het plangebied aan de Vennepweg 296 is het jongeren centrum De Stip gevestigd, nabij het station.

Aan de Kalslagerring is een kazerne voor de vrijwillige brandweer.

### **2.2.5 Recreatie**

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

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



*Recreatiegebied Vennepershout*

De intensieve zone aan de noordzijde van Vennepershout-oost is het directe uitloopgebied voor bewoners. Onder andere met speelvoorzieningen, speelheuvels, picknickplaatsen, evenementenweide en dagcamping. Nabij de Nieuwerkerkertocht ligt de jeugdvoorziening Jeugdland, dat is een groot avontuurlijk speelterrein.

Er wordt ook ingespeeld op watergebonden recreatie. Wandel- en fietsroutes zijn verbonden met regionale routes. Het extensievere deel van Vennep-hout-oost is een gevarieerd bosgebied.

Vennep-hout heeft in zijn geheel een natuurlijke uitstraling. Buiten het plangebied ligt aan de oostzijde van de Nieuwerkerktocht een natte ecologische verbindingszone.

### 2.2.6 Sportvoorzieningen

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

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

In Noordpark is sinds 2007 de voetbalvereniging VVC gevestigd op zeven voetbalvelden. In de Molenwijk is een kleine voetbalvereniging gevestigd met drie velden. In Nieuw-Vennep-west is aan de Eugénie Prévinaireweg een korfbalvereniging gevestigd. Voor korfbal en voetbal is op basis van behoefteprognoses geen uitbreiding te verwachten de aankomende tien jaar.

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

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

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

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



*Sportcomplex De Estafette*

### 2.2.7 Verkeer

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

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

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

Het huidige openbaarvervoernetwerk in Haarlemmermeer maakt onderdeel uit van een regionaal netwerk van buslijnen en railvervoer. Belangrijk hierin is de spoorlijn Schiphol – Leiden, met daarop de stations Schiphol, Hoofddorp en Nieuw-Vennep. Het station Nieuw-Vennep ligt net buiten het plangebied. Vanaf dit station rijden treinen naar Leiden en Den Haag en via Hoofddorp naar onder meer Amsterdam Zuid, Almere en Lelystad. Het Haarlemmermeerse busvervoer bestaat uit twee HOV-lijnen, een aantal buslijnen dat Schiphol met de regio verbindt en een aantal andere reguliere buslijnen met regionale betekenis. Naast de lijnen met regionale betekenis, zijn er ook buslijnen met een lokale functie.



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

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

### **2.2.8 Groen en natuur**

Het recreatiegebied Venneperhout heeft een redelijke diversiteit aan flora en fauna. Net buiten het plangebied ligt aan de oostzijde van de Nieuwerkerkertocht in het recreatiegebied Venneperhout-oost een natte ecologische verbindingszone.

Het al langer bestaande wandelpark langs de Zuiderdreef ten oosten van de Hoofdweg kent ook een diversiteit aan flora en fauna. De natuurwaarden binnen het plangebied zijn verder slechts beperkt. Zie 5.3.

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

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

### **2.2.9 Water**

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

## HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

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

### 3.1. Europa en Rijk

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) uit 2012 geeft een totaalbeeld voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 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.

Het rijk benoemt dertien nationale belangen; hiervoor is het rijk verantwoordelijk. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Om de samenhang tussen de verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, is in de structuurvisie per MIRT-regio beschreven wat in dat gebied de rijksopgaven zijn. Haarlemmermeer maakt deel uit van het MIRT-gebied Noordwest-Nederland (betreft de provincies Noord-Holland en Flevoland en het IJsselmeergebied). De Metropoolregio Amsterdam is binnen dit gebied de grootste stedelijke regio.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

#### 3.1.2 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. Bestemmingsplannen moeten, behoudens ontheffing, in overeenstemming zijn met de AmvB en/of de uitwerking via de provinciale verordening. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden. In relatie tot Nieuw-Vennep kan de Hoogspanningsverbinding 150/380 kV Beverwijk – Zoetermeer/Bleiswijk worden genoemd. Dit ligt echter niet in het plangebied zelf.

## **3.2. Provinciaal Beleid**

### **3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040**

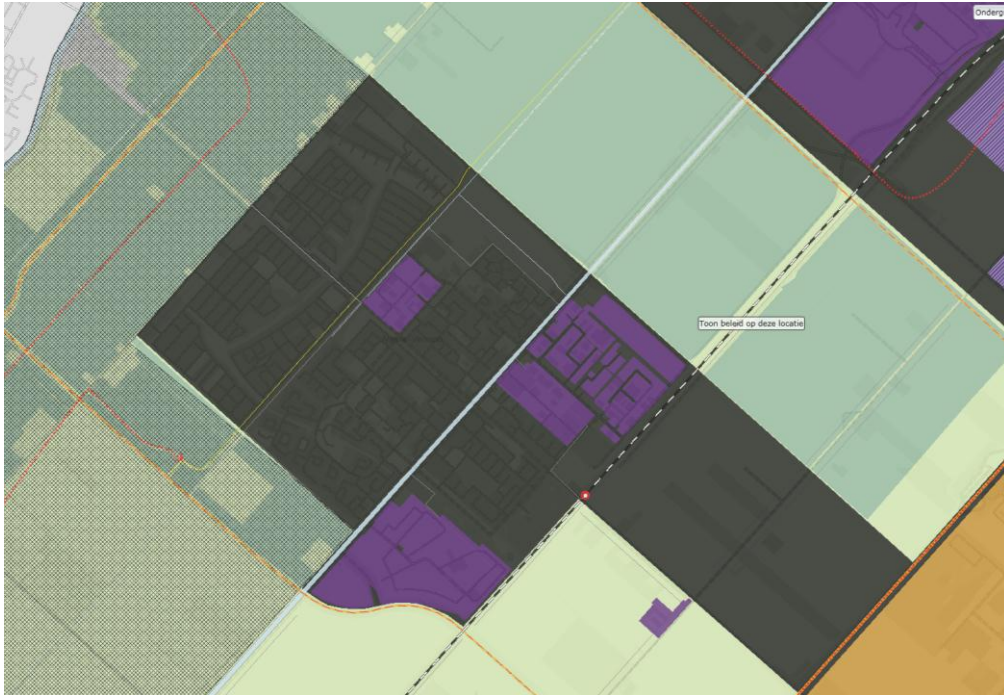
In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincie aan welke keuzes gemaakt worden en schetst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

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

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

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

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



Uitsnede visiekaart Structuurvisie provincie Noord-Holland.

De overzichtkaart van de provinciale structuurvisie laat zien dat het aan de zuidzijde van Nieuw-Vennep gelegen Vennepershout getypeerd is als 'droogmakerijenlandschap' en het westelijk deel (buiten dit plangebied) onderdeel is van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor Vennepershout geldt ook het RodS-regime (recreatie om de stad). Het bebouwd gebied van Nieuw-Vennep is aangewezen als onderdeel van het metropolaan stedelijk gebied en regionale kernen Bestaand Bebouwd Gebied. Aan de westzijde van de Haarlemmermeer is een grootschalige stedelijke ontwikkeling voorzien. Dit is als 'Transformatiegebied' aangeduid. Deze transformatie heeft betrekking op huisvesting, recreatie, natuur en water. Vennepershout maakt ook onderdeel uit van dit 'Transformatiegebied'. Het in het plangebied gelegen Pionier / Bolsterrein is aangegeven als een bestaand bedrijventerrein.

### 3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

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

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

## 3.3. Gemeentelijk beleid

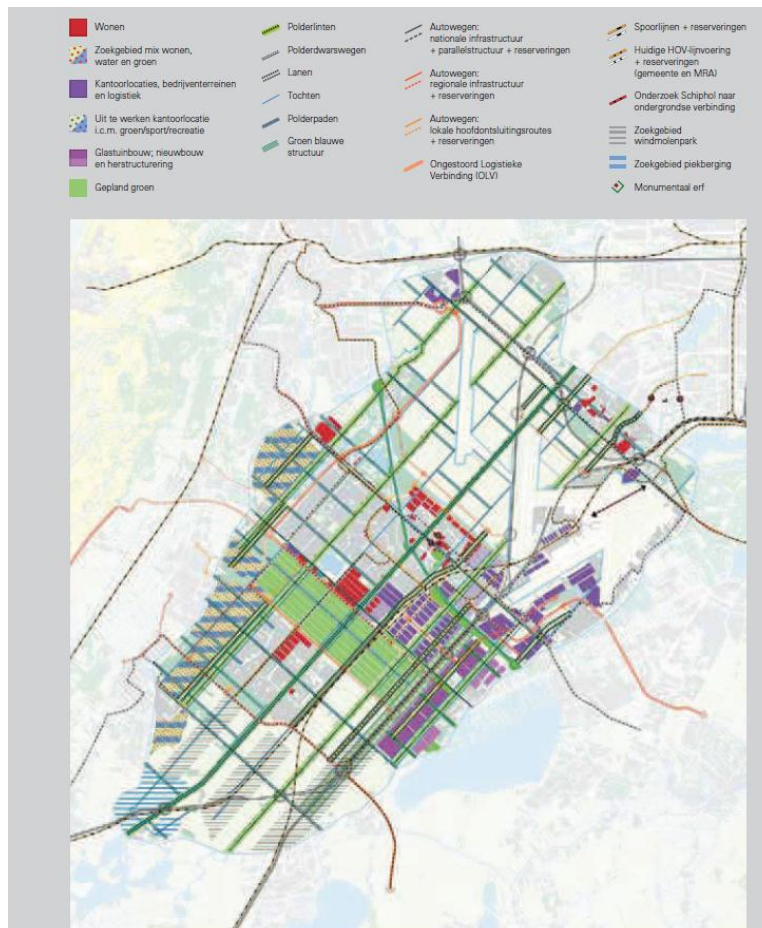
### 3.3.1. Ruimtelijk Beleid

#### *Structuurvisie Haarlemmermeer 2030*

Op 17 oktober 2012 is de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie beschrijft de belangrijke ambities, speerpunten en opgaven voor Haarlemmermeer in de periode tot 2030. Dit heeft een sterke doorwerking in het sectorale beleid.

De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

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



*plankaart structuurvisie Haarlemmermeer 2030*

De gemeente wil zich inzetten op de volgende speerpunten:

- **Hoogdynamische en laagdynamische ontwikkeling**  
Stimulering en concentratie van economische activiteiten zoals de luchthaven Schiphol, logistiek knooppunt ACT, glastuinbouw PrimaViera in de hoogdynamische oostflank en een gespreide en ontspannen ontwikkeling gericht op wonen, landschap en water in de laagdynamische westflank van de Haarlemmermeer.
- **Compacte en duurzame luchthaven**  
Versterking van de potenties van de luchthaven Schiphol op basis van een duurzame ontwikkeling met beperkt ruimtebeslag, een reservering van de Schipholdriehoek en het terugdringen van 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.

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

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

### *Groen en recreatie in Haarlemmermeer (2007)*

In de beleidsnota "Groen en recreatie in Haarlemmermeer: de kwaliteit van natuur- en recreatiegebieden" geeft de gemeente aan voor alle inwoners aantrekkelijke recreatiemogelijkheden in het buitengebied te willen bieden. Om te voldoen aan de vele verschillende behoeften en voorkeuren van inwoners streeft de gemeente er onder andere naar meer doorgaande routes in het buitengebied te realiseren die groengebieden onderling verbinden, meer differentiatie aan te brengen in het groen en het Park21 aan te leggen.

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

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

### *Stedenbouwkundige herstructureringsopgave Pionier/Bolsterrein*

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

leisure, kleine zelfstandige ondernemers, wonen en werken, kleine kantoren in de zakelijke dienstverlening en culturele voorzieningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.3.2. Verkeer en vervoersbeleid**

#### *Deltaplan Bereikbaarheid*

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

De horizon van het plan ligt op 2030.

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

De uitgangspunten voor de auto en het wegennetwerk zijn:

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

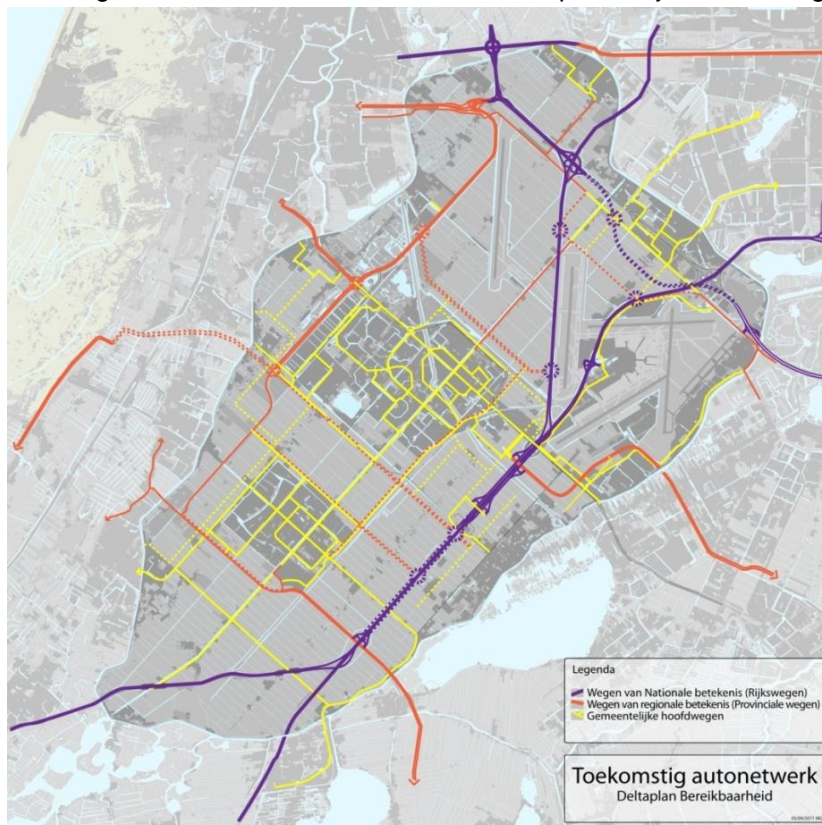
Initiatieven voor het 'nieuwe werken' en voor duurzame mobiliteit (denk aan deelauto's en elektrische laadpalen) worden bevorderd.

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

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

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

- verdubbeling N207 (zie regionaal netwerk, eerste fase in aanleg), daarmee samenhangend;
- extra opstelstrook (rechtsaf) bij de aansluiting Getsewoudweg op N207;
- aanleg centrale as PrimAviera, aansluitend op zuidelijke aansluiting A4;



Op de lange termijn zijn de volgende infrastructurele aanpassingen nodig, afhankelijk van tempo en aard van de ruimtelijke ontwikkelingen aan de westkant van Haarlemmermeer:

- verdubbeling Spoorlaan naar 2x2; zeker als de nieuwe zuidelijke aansluiting op de A4 gereed is, zal de Spoorlaan fungeren als nieuwe hoofdontsluiting en als 'verdeeltweg' voor Hoofddorp en Nieuw-Vennep, waarbij ook de Hoofdweg-oostzijde wordt ontlast;
- reservering doortrekking Noordelijke randweg Nieuw-Vennep naar A4;
- reservering verdubbeling Noordelijke randweg Nieuw-Vennep;
- verdubbeling van de N205 naar 2x2 tussen N207 en Nieuwe Bennebroekerweg indien vastgehouden wordt aan het robuuste netwerk zoals het rijk dit voor ogen heeft.

De uitgangspunten voor de fiets en het fietsnetwerk zijn:

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

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

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

De uitgangspunten voor verkeersveiligheid zijn:

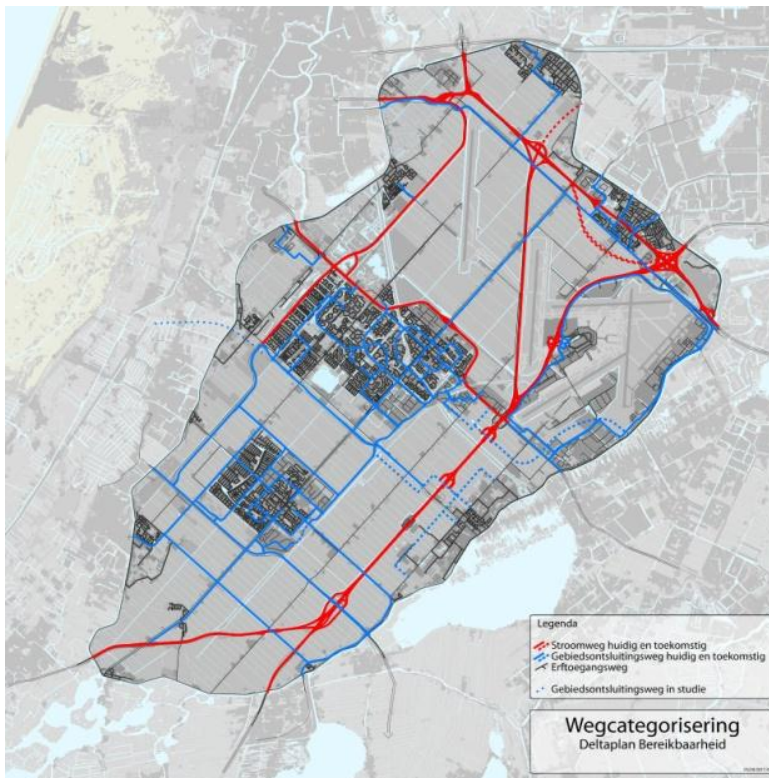
- verkeersveiliger Haarlemmermeer
- veilige inrichting en veilige infrastructuur
- educatie als basis voor verantwoord verkeersgedrag
- handhaving van de spelregels

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

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

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

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



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





Het parkeerbeleid heeft als doel:

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

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

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

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

### **3.3.3. Horecabeleid**

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

Voor Hoofddorp en Nieuw-Vennep is het centrum als uitgaansgebied aangewezen. In Nieuw-Vennep zijn drie horecaontwikkelgebieden aangewezen, te weten het centrum, een deel van de Vennepweg en winkelcentrum Getsewoud. In Nieuw-Vennep is de omgeving van de Bolle Olifant de beste vestigingsplek voor het middensegment en de uitgaanshoreca, terwijl nabij De Rustende Jager een wat hoger kwaliteitssegment kan worden nagestreefd.

Ten aanzien van het plangebied 'Nieuw-Vennep' is globaal de pleinvormige ruimte tussen de Vennepweg en de parallellopende Sint Antoniusstraat aangegeven als horecaontwikkelgebied voor horeca tot en met categorie 3.

### **3.3.4. Detailhandelbeleid**

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

- Woongebieden die worden bediend door zowel nabijgelegen boodschappencentra met een compleet aanbod dagelijkse goederen als goed bereikbare, centraal gelegen recreatieve winkelcentra met een compleet en aantrekkelijk aanbod van niet-dagelijkse goederen;

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

### 3.3.5. Woonbeleid

In januari 2012 heeft de gemeenteraad de nota "Woonvisie 2012-2015" vastgesteld. De Woonvisie is het kader voor het woonbeleid van Haarlemmermeer. De Woonvisie heeft een looptijd van 2012 tot en met 2015. Er wordt een heldere beleidskoers uitgezet die wordt vertaald naar concrete activiteiten in een haalbaar en realistisch uitvoeringsprogramma Wonen. Uiteraard is bij het opstellen van de Woonvisie rekening gehouden, met een termijn die verder reikt dan 2015.

Voorspelbaarheid en maakbaarheid zijn op de achtergrond gedrongen door de hoge dynamiek in de samenleving en op de woningmarkt. Dit in combinatie met een veranderende rol van de gemeente, vraagt om een Woonvisie die slim inspeelt op marktomstandigheden in plaats van een Woonvisie die pretendeert de marktomstandigheden te bepalen.

De Woonvisie heeft als centrale doelstelling:

*'Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen en wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk'*

In de Woonvisie wordt de bovenstaande doelstelling opgesplitst, verdiept en geoperationaliseerd in het kader van drie pijlers. Deze drie pijlers vormen het fundament van de visie – aangevuld met de facetten inbraakpreventie, duurzaamheid en toegankelijkheid.

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 woningbouw-programma 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.

Daarnaast is er facetbeleid: duurzaamheid, inbraakpreventie en toegankelijkheid. De Woonvisie stelt duurzaamheid als één van de prioriteiten. Aangezien Haarlemmermeer beschikt over integraal duurzaamheidsbeleid (programma Ruimte voor Duurzaamheid), is duurzaamheid in de Woonvisie opgenomen als zogenaamd facetbeleid. De Woonvisie volgt daarmee de uitgangspunten van het vigerende duurzaamheidsbeleid.

Initiatieven voor transformatie van kantoren worden aangemoedigd en ondersteund.

De richtlijn voor het gemeentelijk nieuwbouwprogramma wordt:

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

Het aandeel van 30% voor sociale huur wordt gemeentebreed gerealiseerd, echter niet meer in elk individueel woningbouwplan, maar vanuit het oogpunt van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en voornamelijk in plannen van enige omvang. Particulier opdrachtgeverschap wordt een volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer.

### **3.3.6. Milieubeleid**

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

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

- Ontwikkeling: maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen die vooral de milieudruk beogen te verminderen (bijvoorbeeld grondstoffen besparing, beperken wateroverlast, gezond bouwen);
- Beheer: milieu-inspanningen die de leefomgeving beogen te verbeteren (bijvoorbeeld vermindering afval, garanderen veiligheid en luchtkwaliteit);
- Klimaat: alle activiteiten die ervoor zorgen dat er minder CO<sub>2</sub> de lucht in gaat teneinde het broeikaseffect te verminderen (realiseren van windmolens, energiebesparing, enzovoorts).

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

#### *Klimaatbeleid Haarlemmermeer*

Op 4 september 2008 heeft de gemeenteraad de nota "Kaders klimaatbeleid 2008-2020" vastgesteld. In deze nota zijn de kaders voor toekomstig klimaatbeleid vastgelegd. Algemene doelstelling van het klimaatbeleid is (1) een reductie van de CO<sub>2</sub> uitstoot in 2020 van 30 procent ten opzichte van 1990 en (2) de realisatie van 20 procent duurzame energie in 2020. Bij de ontwikkeling en uitvoering van het klimaatbeleid/energiebeleid wordt de trias energetica aangehouden als leidend principe:

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

Het klimaatbeleid is uitgewerkt in tien thema's. Per thema is aangegeven wat de beoogde CO<sub>2</sub> reductie of beoogde realisatie van duurzame energie binnen dat thema is. De thema's zijn:

- Gemeentelijke gebouwen, bestaand en nieuwbouw;
- Bestaande woningen;

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

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

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

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

### **3.3.8. Actualisatie evenementenbeleid Haarlemmermeer 2011-2014 (2011)**

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

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

In Nieuw-Vennep gaat het om:

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

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

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

### 3.3.9 Beleidskader groenstroken en erfafscheidingen

In het verleden heeft de gemeente stukken openbaar groen voor gebruik als siertuin verkocht of in bruikleen gegeven aan bewoners. In veel gevallen zijn schuttingen geplaatst op uitgegeven groenstroken zonder dat hiertoe de bestemming was gewijzigd of vrijstelling was verleend.

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 erfbebouwing bij de woning en de mogelijkheid voor een erfafscheiding van 2 meter 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 erfbebouwing 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.

## HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

### 4.1 Visie op het plangebied

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

#### Behoud en versterken van ruimtelijke kwaliteit

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

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

#### Behoud karakter en leefbaarheid

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

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

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

#### Planvorm

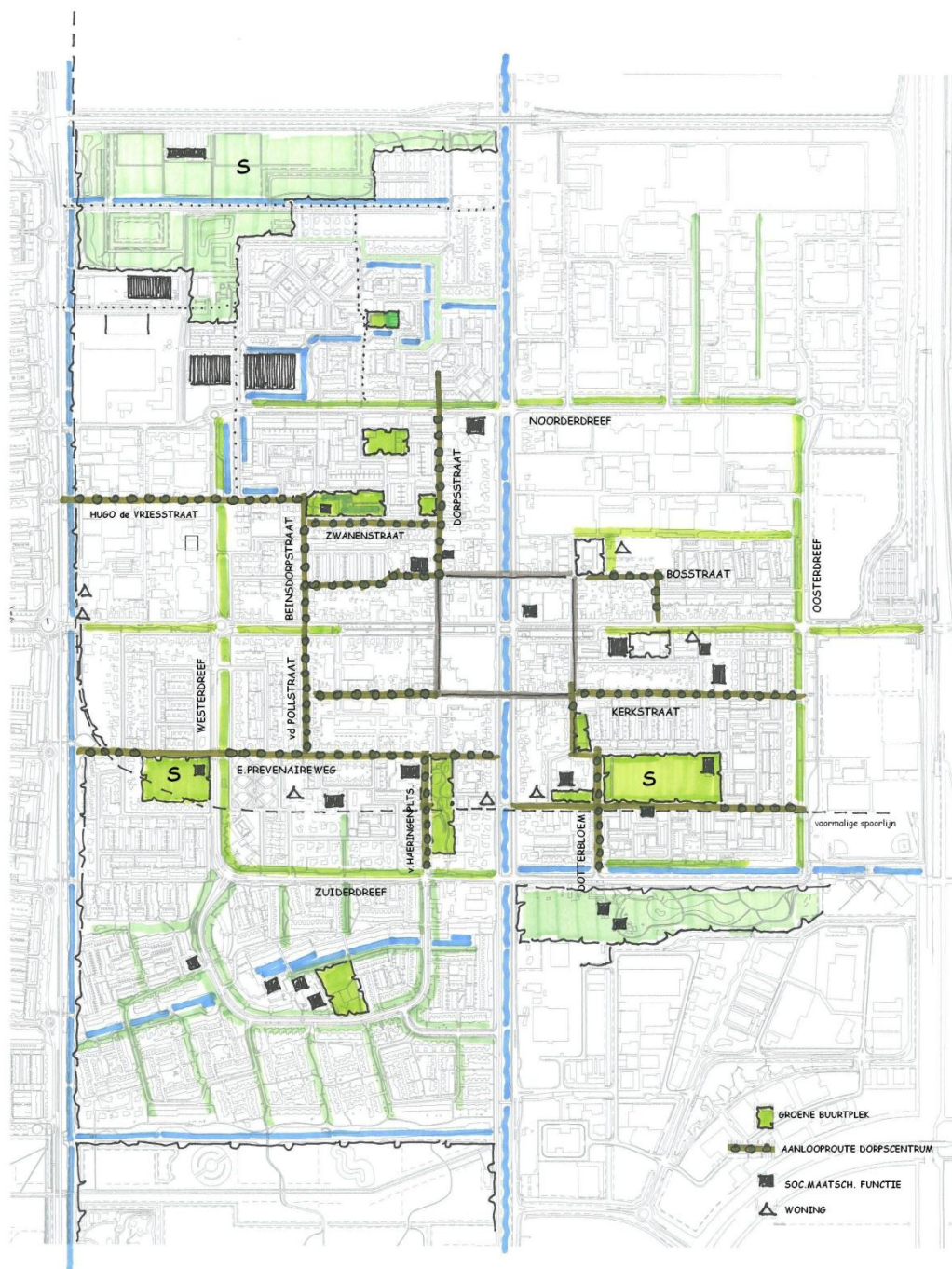
Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie actueel bestemd. Een begrenzing van wat mogelijk is, is daarbij een juridische vereiste. Uitgangspunt is dat waar mogelijk, rechtsreeks ruimte wordt gegeven voor aanpassing van de bestaande situatie.

Daar waar een nieuwe ontwikkeling wordt voorgestaan die nog niet uitvoerbaar is, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

### 4.2 Ruimtelijke structuur

#### 4.2.1 Vastleggen ruimtelijken structuur

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



Figuur morfologie Nieuw-Vennep

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

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

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

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

#### **4.2.2 Stedenbouwkundige kenmerken**

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

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

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

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

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

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

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

In de wijken Molenwijk, Zuid/west en Linqenda staan vrijstaande woningen die oorspronkelijk zijn gebouwd binnen een ruimtelijk kader waarbij woningen, bijgebouwen



en aanbouwen in een groot vlak bij elkaar zijn geplaatst. Dit is als zodanig ook in een bouwvlak opgenomen op de verbeelding. De tuinen rondom zijn vrij van bebouwing. In deze specifieke situaties zijn de gronden rondom bestemd als 'Tuin'. Door de kenmerkende bouwvorm van één bouwlaag met een hoge kap zijn een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van 3 respectievelijk 7 meter, dan wel 8 meter in geval van een afwijkende kap.

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

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

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

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

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

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

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

Door de ontwikkeling van zowel Getsewoud als Noordpark ligt het verouderde bedrijventerrein dat voorheen aan de rand van het dorp was gesitueerd, nu te midden van woonbebouwing. Het terrein biedt nu plaats aan zware bedrijvigheid.

De herstructureringsopgave voor De Pionier en het Bolsterrein omvat een visie voor een transformatie naar een gebied met een menging van wonen en werken, die aansluit op het omringende woon- en sportgebied. Vooralsnog is de uitvoerbaarheid van de visie nog niet voldoende aangetoond om deze te kunnen bestemmen. Uitvoering hiervan is onder andere afhankelijk van het uitplaatsen van met name zwaardere bedrijvigheid en het geheel vervallen van de status als aangewezen industrieterrein (met bijbehorende geluidzones). Ook het verdeelde grondbezit, het (nog) ontbreken van afstemming van

initiatieven op De Pionier en het ontbreken van een direct realiseerbaar plan voor woningbouw op het Bolsterrein, maken dat de haalbaarheid van de visie niet vaststaat en nog niet kan worden ingegaan op het vereiste kostenverhaal zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

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

#### De Pionier

Uitgangspunt voor de geluidskwaliteit op en rondom De Pionier is het behouden van ontwikkelruimte voor de gewenste bedrijvigheid en tegelijkertijd het bieden van voldoende bescherming aan geluidsgevoelige objecten. In 5.10 is aangegeven dat het bestaande industrieterrein en de daarbij behorende geluidszone op verantwoorde wijze kan worden verkleind, omdat op het terrein ook bedrijven uit een lichte milieucategorie gevestigd zijn. Het verkleinde gezoneerde industrieterrein is bepaald op basis van de vergunde rechten van het bedrijf Van Groningen B.V., dat relatief veel geluid veroorzaakt. Voldaan kan worden aan de geluidsnormen voor woningen die buiten het aangewezen industrieterrein liggen. Voor het gezondheidscentrum zal wel een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld (zie 5.10).

De bedrijfspcelen worden bij voorkeur bestemd met een bedrijvencategorie van maximaal 2 (zie ook 5.7). Echter, bestaande bedrijven worden niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Wanneer een bestaand bedrijf een zwaardere milieucategorie heeft, is die zwaardere categorie bestemd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels van de bestemming 'Bedrijventerrein', om bij verandering van de situatie alsnog maximaal categorie 2 te bestemmen, bijvoorbeeld wanneer bij vertrek van een zwaarder bedrijf een lichter bedrijf terugkomt.

Aan de westrand van De Pionier wordt gemengde bedrijvigheid toegestaan in maximaal milieucategorie 2 als overgang tussen bedrijventerrein en de woonwijk. Ook hier geldt, als een aanwezig bedrijf al een hogere categorie heeft, wordt die als zodanig bestemd. De gewenste groenstructuur met mogelijk doorgaande fietsverbinding langs de Hugo de Vriesstraat kan worden gerealiseerd binnen de opgenomen verkeersbestemming. Om in concrete gevallen een aanvulling met sport-, gezondheids- en leisuregerichte functies in plaats van een bedrijfsfunctie aan beide zijden van deze straat mogelijk te maken, is in de regels van de bestemming 'Bedrijventerrein' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij maatschappelijke functies dient wel rekening gehouden te worden met beperkingen vanwege de externe veiligheidszone bij de gasleiding en met de geluidzone bij het aangewezen bedrijventerrein.

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

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

### Bolsterrein

Voor het Bolsterrein wordt gestreefd naar een herontwikkeling met de nadruk op wonen, aansluitend op het nieuwe woon-recreatiegebied Noordpark. Het terrein heeft een oppervlakte van 6,25 ha.

Er is ruimte voor maximaal 470 woningen. Een aanvulling met maatschappelijke voorzieningen, horeca, sport en/of cultuur en ontspanning is hier op z'n plaats.

Onderzoek over externe veiligheid heeft uitgewezen dat het groepsrisico vanwege de nabijgelegen gasleidingen aan de westzijde van de Nieuwerkerktocht heel klein is, ten gevolge van de functiewijziging niet berekenbaar zal toenemen en dat dit groepsrisico verantwoord is (zie ook 5.9).

Er is nog geen realiseerbaar woningbouwplan. Wel kan aan de hand van het volgende stedenbouwkundige kader, gebaseerd op de visie voor het Pionier/Bolsterrein, in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Uitgangspunt is een basisverkaveling in blokken met grondgebonden woningen in twee bouwlagen met kap of drie bouwlagen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter. Op specifieke plekken zijn bescheiden hoogteaccenten gewenst. Langs de westgrens aan de Nieuwerkerktocht kan op de hoek Lucas Bolsstraat tot zes bouwlagen worden gebouwd ofwel maximaal 20 meter en tegenover de woontoren bij het sportcomplex Estafette tot vier bouwlagen ofwel maximaal 13 meter.

De bestaande toren aan de Lucas Bolsstraat kan gehandhaafd blijven en worden gerenoveerd tot woongebouw, eventueel aangevuld met andere functies. Het gebouw heeft een hoogte van negen bouwlagen ofwel 30 meter en fungeert in de directe omgeving als oriëntatiepunt. Indien het vanwege functionele, financiële of bouwtechnische redenen niet mogelijk is dit bestaande gebouw te handhaven, is vervangende bouw mogelijk.

Aan alle vier de randen van het terrein wordt de begeleidende bebouwing naar buiten - naar de omringende straten/wegen - georiënteerd.

Aan de westzijde, parallel aan de Operaweg, wordt voorzien in een brede groenstrook naast de Nieuwerkerktocht, zoals voor de gehele westelijke grens van het oude dorp van Nieuw Vennep.

De Lucas Bolsstraat krijgt, in samenhang met zijn functie als doorgaande autoverbinding tussen de dreven en Getsewoud, een breder profiel. Daartoe wordt de zuidelijke bebouwingsrooilijn op het Bolsterrein teruggeschoven tot 15 meter uit de erfrens. De hierbij vrijkomende ruimte zal als groenstrook aan het profiel van de Lucas Bolsstraat worden toegevoegd. Voor een deel van de woningen aan de Lucas Bolsstraat geldt dat deze nog op de rand van de geluidzone ligt die hoort bij het aangewezen industrieterrein. Zolang deze geluidzone blijft bestaan, zal voor deze woningen bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een hogere grenswaarde dienen te worden verleend.

Ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats aan de oostzijde op de Athenelaan en aan de noordzijde op de Helsinkilaan en/of aan de zuidzijde op de Luca Bolsstraat. Dat laatste zal nader worden beschouwd in relatie tot de gehele verkeerssituatie ten aanzien van de Lucas Bolsstraat en de aansluitende Noorderdreef.

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

Aan de noordzijde wordt voorzien in een gezamenlijk parkeergebied met een capaciteit van ongeveer 50 parkeerplaatsen die tevens kunnen worden gebruikt ten behoeve van het sportcomplex de Estafette.

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

Een aantal zwaardere bedrijfsactiviteiten is beëindigd.

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

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

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

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

#### **4.2.4 Herontwikkeling Noordrand (Noordpark)**

Om de verkoopbaarheid van de nog niet gerealiseerde zogeheten sportveldwoningen te vergroten, is aanpassing van programma, woningtypen en/of verkaveling noodzakelijk. De uitwerking hiervan is echter nog niet definitief.

In het bestemmingsplan zijn de mogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan overgenomen. Voor de locaties waar mogelijk aanpassingen worden gedaan die niet passen binnen het bestemmingsplan, worden twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

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

#### **4.2.5 Ruimte bieden voor woningbouw bij herinrichting van gronden**

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

Er zijn enkele locaties waarvoor woningbouw wordt voorzien. Voorwaarde om de haalbaarheid van een initiatief vast te stellen, is in ieder geval dat kostenverhaal verzekerd is zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Wanneer het initiatief daarbij ook past binnen een al vastgesteld of in dit bestemmingsplan aan te geven stedenbouwkundig kader, kan de ontwikkeling in dit bestemmingsplan rechtstreeks worden bestemd. Wanneer het past binnen het bepaalde stedenbouwkundig kader, maar

het kostenverhaal is nog niet verzekerd, dan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen als basis voor die herontwikkeling.

- *Madeliefstraat:*

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

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



Voor deze locatie is een initiatief ingediend voor 22 grondgebonden woningen en 24 startersappartementen, passend binnen de kaders van het principe-besluit.

De kavels aan de Hoofdweg worden passend ingevuld binnen de bestaande bebouwing langs de Hoofdweg, met twee-onder-een-kap woningen die zich presenteren als een grote villa en met parkeren op eigen terrein.

Langs de Madeliefstraat wordt voorzien in drie blokken haaks op de weg geprojecteerde eengezinshuizen. Met een bouwhoogte van maximaal twee bouwlagen met een kap, sluiten de bouwhoogten van deze woningen aan op de omringende woonbebouwing.

Op het binnenterrein wordt een blok met 24 appartementen voorzien in drie bouwlagen, daarmee aansluitend op het bestaande blok appartementen.

Het parkeren wordt op het binnenterrein opgelost, met ook gebruik van de bestaande openbare parkeercapaciteit aan de Madeliefstraat van maximaal 9 parkeerplaatsen.

De strook openbaar groen aan de Madeliefstraat wordt gerespecteerd. Er is weliswaar op twee plaatsen een inrit ter ontsluiting van het binnengebied, maar voor het overige wordt juist uitgegaan van herstel van deze groenstrook.

De verkaveling van het geheel past binnen het bestaande dorpse beeld aan de Hoofdweg en Madeliefstraat, beiden cultuurhistorische dragers van het dorp. Kostenverhaal moet nog worden verzekerd. Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

- *Venneperweg tussen nr 569 en 579:*

De locatie omvat twee naast elkaar gesitueerde kavels nabij de hoek Venneperweg en Westerdreef, zijnde een voormalig bedrijfsperceel (garagebedrijf tot 2005) en een voormalig woonperceel. De totale omvang van de betrokken kavels is 3.252 m<sup>2</sup>. In oktober 2011 is namens b&w een beoordeling gegeven van de conceptaanvraag voor omgevingsvergunning voor deze locatie. Hierin is aangegeven dat op deze locatie een inrichting met twee-onder-een-kap woningen of vrijstaande woningen of eventueel een zeer kleinschalige appartementenbouw, passend is in de ruimtelijke schaal van de omgeving. Handhaving en mogelijk herstel van het bestaande dorpse beeld aan de Venneperweg als cultuurhistorische drager van het dorp is uitgangspunt. Stedenbouwkundig dient er een onderverdeling te zijn in het wonen aan de Venneperweg zelf (in het dorpslint) en het wonen op het achterterrein, in een meer intieme sfeer. Belangrijk uitgangspunt is het handhaven en integreren van het aanwezige karakteristieke groen, met name ook de bestaande bomen aan de Venneperweg. Aan de zijde van de Venneperweg dient het parkeren in op de kavel plaats te vinden, de woningen op het binnenterrein krijgen een gemeenschappelijke parkeervoorziening zo dicht mogelijk aan de Venneperweg. Er is ruimte voor maximaal 17 woningen. Bij een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning zijn totaal 29 parkeerplaatsen nodig. Dit is inpasbaar op de locatie. Kostenverhaal moet nog worden verzekerd. Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

- *Hoek Westerdreef / Venneperweg op Pionier*

Er wordt gestudeerd op het realiseren van woningbouw met kleinschalige werk- en/of bedrijfsruimten op de kavels gesitueerd in de zuidoost hoek van bedrijventerrein Pionier (drukkerij Argo en bedrijf Vester). De kavels worden begrensd door de Westerdreef, Venneperweg en Staringstraat en hebben een omvang van 10.500 m<sup>2</sup> en 3000 m<sup>2</sup>. De stedenbouwkundige visie voor deze hoek van de Pionier zoals opgenomen in de nota Stedenbouwkundige Herstructureringsopgave Pionier, leidt tot het volgende kader binnen dit bestemmingsplan. Aan de zijde van de Venneperweg dient het historische dorpslint herstelt te worden door aanvullende woningbouw in maximaal twee bouwlagen met een hoge kap (gothoogte 6 meter, bouwhoogte 11 meter). Hier is plaats voor acht eengezinswoningen. De bebouwing dient geplaatst te worden in de vigerende bebouwingsrooilijn van het lint. De zuidelijke rooilijn van het bestaande bedrijfspand wordt dus in zuidelijke richting opgeschoven. Ter plaatse van de aansluiting met de Staringstraat is een bescheiden ruimtelijk bebouwingsaccent op z'n plaats met een maximale gothoogte van 7 meter en bouwhoogte van 13 meter. Dit kan gestapelde woningbouw zijn, maar wel aansluitend bij het beeld van eengezinswoningen. De aansluitende gronden aan de Staringstraat vragen om een functioneel en ruimtelijk vorm te geven overgang naar de meer grootschalige

panden in het middengebied. Daar is een bescheiden woningbouwontwikkeling met een maximale bouwhoogte van 11 meter met mogelijkheden voor ondergeschikte dakverdiepingen of een kap tot maximaal 18 meter. Met de bebouwing op de hoek meegerekend is er ruimte voor 35 gestapelde woningen.

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

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

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

Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

- **Locatie Zuiderdreef - Hoofdweg-west - Kalslagerring**

Dit betreft gronden met bedrijfsfuncties en een (voormalige) brandweerkazerne. Hier is onder andere een benzineverkooppunt met LPG is gevestigd. Passend binnen de opgave voor binnenstedelijk bouwen, is het denkbaar dat hier in de toekomst een woningbouwontwikkeling plaatsvindt. Op dit moment is echter niet duidelijk welke gronden daadwerkelijk beschikbaar zullen zijn. Voor deze locatie is nog geen stedenbouwkundig kader aan te geven. In het bestemmingsplan is dan ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

- **Locatie Zuiderdreef – Hoofdweg-oost**

Dit betreft het ijsbaanterrein. Binnen de opgave voor binnenstedelijk bouwen, is dit terrein in het Structuurplan Nieuw-Vennep al aangemerkt voor mogelijke toekomstige woningbouw. Nog steeds is de visie dat hier in de toekomst woningbouw mogelijk moet zijn. Er is echter nog geen stedenbouwkundig kader aan te geven waarbinnen die ontwikkeling plaats zou moeten vinden. In het bestemmingsplan is dan ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

### **4.3 Behoud karakter en leefbaarheid**

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

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

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

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

Aanpassingen vanwege verkeersveiligheid en bereikbaarheid zijn mogelijk binnen het bestemmingsplan.

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

Specifieke situaties:

- Basisscholen

Nog niet bekend is welke locaties vrij zouden kunnen komen als gevolg van krimp van het aantal leerlingen.

Besluitvorming over een mogelijke Brede School op de huidige locatie van twee bestaande scholen aan de Noorderdreef/Dorpstraat (Welgelegen) moet nog plaatsvinden. Bij de ontwikkeling van de Brede School zou de gymzaal worden vervangen door een sportzaal. Een sportzaal kan multifunctioneler worden gebruikt.

- Locatie Noorderdreef/Athenalaan/Beurtschipper

Dit betreft de locatie waar het Herbert Visschers College (HVC) is gevestigd.

In het Integraal Huisvestingsplan Onderwijsvoorzieningen (IHP) van 2009 is afgesproken onderzoek te doen naar de noodzaak van het wel of niet vervangen van het VMBO deel van het HVC. Het VMBO-gedeelte is gesitueerd tussen de Athenalaan en de Beurtschipper. Een luchtbrug over de Beurtschipper verbindt dit gedeelte van de school met de overige schoolbebouwing.

Inmiddels is onderzoek gedaan en is het duidelijk dat het beter is het gebouw van het VMBO-gedeelte te vervangen. Dit plan is dan ook opgenomen in het vastgestelde IHP van 2011. Uitgangspunt is volledige sloop van de bestaande gebouwen en nieuwbouw, met behoud van het huidige programma in m2 b.v.o.

In dit stadium is nog niet bekend in welke vorm deze ontwikkeling gaat plaats vinden.

Verschillende bebouwingsscenario's zijn nog bespreekbaar. In dit bestemmingsplan is dan ook nog geen kader aan te geven voor de herontwikkeling.

Bouwen binnen de kaders zoals die in het voorgaande bestemmingsplan zijn opgenomen blijft een optie. Deze zijn in het nu voorliggende bestemmingsplan opnieuw vastgelegd.

- Bereikbaarheid

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

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



- Overig

Het ijsbaanterrein is aangewezen als evenemententerrein.

In het evenementenbeleid is aangegeven hoeveel evenementen worden toegestaan en in welke omvang. Aan geluidsnormen wordt voldaan (zie 5.9).

- Cultuurhistorische waarden

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

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

De monumenten vallen onder de bescherming van de Monumentenwet.

Enkele andere beeldbepalende gebouwen zijn de boerderij op Hoofdweg 1161, de spoorwachterswoning op Venneperweg 683, het kleine huisje op Hoofdweg 1234, het voormalige klooster op Venneperweg 302 en de molen aan de Madeliefstraat.

## 4.4 Functionele structuur

### 4.4.1. Wonen

Er is incidenteel sprake van verzoeken/initiatieven voor vervangende bouw van een enkele woning. Uiteraard zullen er wensen zijn van bewoners tot uitbreiding van de woning. Het bestemmingsplan heeft ruimte voor dergelijke wensen waar dat kan. Vaak toegepaste mogelijkheden voor woninguitbreiding zijn in het bestemmingsplan rechtsreeks mogelijk gemaakt. Zo geldt voor alle woningen dat ze achter de op de verbeelding opgenomen achterste bebouwingsgrens een aanbouw in één bouwlaag mogen hebben. Verder zijn de kenmerken van de te onderscheiden wijken richtinggevend voor de bouw mogelijkheden.

Op twee locaties is er een specifieke vorm van wonen in de vorm van zorgwoningen. De zorgfunctie wordt binnen de bestemming 'Maatschappelijk' apart aangeduid.

### Tuinen, erven en uitgegeven groenstroken

In het verleden als tuin uitgegeven gronden, worden bestemd als gronden die behoren bij de woning.

Gronden die achter de woning liggen krijgen de bestemming 'Wonen' (buiten het bouwvlak).

Gronden die voor de woning liggen krijgen de bestemming 'Tuin' gegeven. In deze bestemming is in beperkte mate een aanbouw toegestaan. Erf- of terreinafscheidingen, zoals schuttingen, mogen niet hoger zijn dan 1 meter.

Zijtuinen krijgen afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie de bestemming 'Wonen' (buiten het bouwvlak) of 'Tuin'.

### 4.4.2 Bedrijven, detailhandel en horeca

Voor het bedrijventerrein Pionier/Bols geldt een eigen visie, waarin onder andere wordt uitgegaan van het minder toestaan van zwaardere bedrijfsfuncties en het toelaten van een menging van functies. Zie 4.2.3.

Bedrijfslocaties binnen de woonomgeving zullen behoudend worden bestemd ter bescherming van de omgeving. Zwaardere bedrijfsfuncties dan categorie 2 zullen daarbij niet worden toegestaan.

Op het gedeelte van de Vennepweg (noordzijde) tussen Rustoordstraat en Akkerstraat zijn van oudsher behalve woningen op veel percelen ook winkels of kleinbedrijven mogelijk gemaakt. Hierdoor is een gemengd gebied ontstaan. Dicht bij het centrum is in dit deel ook een horecavestiging aanwezig.

Eén van de stedenbouwkundige kenmerken van de onbebouwde ruimte van dit gebied in/nabij het centrum, is de functionele inrichting en uitstraling van de voortuinen-zone. Karakteristiek is dat die zone voor het merendeel van de panden is bestraat en gebruikt wordt als terras of parkeerplaats.

Het gedeelte van de Vennepweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat is dan ook zowel functioneel als stedenbouwkundig aan te merken als aanloopgebied van het centrum.

In het vastgestelde horecabeleid is ter illustratie de pleinvormige ruimte tussen de Vennepweg en de parallel lopende Sint Antoniusstraat aangegeven als horecaontwikkelgebied, zonder daarbij een daadwerkelijke begrenzing ten aanzien van de nabijgelegen bebouwing aan te geven. In het kader van het bestemmingsplan wordt hieraan een logische begrenzing gegeven op perceelsniveau. Aangezien het gedeelte tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat een eenheid vormt als aanloopgebied van het centrum, is dit op een eenduidige manier bestemd. De gemengde bestemming laat wonen, dienstverlening en horeca toe. Bestaande winkels of percelen waar al een winkelfunctie was toegestaan in het geldende bestemmingsplan, hebben een extra aanduiding voor detailhandel.

Er is voor gekozen om de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie als aanlooproute voor het centrumgebied. Daarom is in het bestemmingsplan de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan (een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvoorzieningen en waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt) en is een hogere categorie alleen daar toegestaan waar deze al is gevestigd.

De ruimte onder de kerk aan de Vennepweg is meer dan 50 jaar in gebruik geweest als jongerencentrum/-dancing. In aansluiting op de mogelijkheden voor horeca op de nabijgelegen percelen wordt in het bestemmingsplan ook hier een horecafunctie toegestaan (naast de maatschappelijke functie). Gezien het al die jaren gebezigde gebruik, valt dit onder horeca categorie 2.

#### Aan-huis-verbonden-beroepen

Aan de aan-huis-verbonden beroepen zijn in de bestemmingen "Wonen" regels gesteld. Het gebruik dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. Dit houdt in dat de betreffende ruimte geen duidelijk zelfstandig element mag vormen. Ook mag het gebruik niet leiden tot een voor de woonomgeving onaanvaardbare situatie wat betreft geluid, verkeersveiligheid en parkeerdruk, mag de uiterlijke verschijning van de woning niet worden veranderd en mogen er geen reclame-uitingen worden aangebracht.

#### Openbare nutsvoorzieningen en telecomunicatie installaties

Gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening zijn vergunningvrij indien de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer dan 3,50 meter bedraagt. Aan deze kleine gebouwen is daarom geen aparte bestemming gegeven. Grotere gebouwen ten behoeve van het openbaar nut komen in het plangebied niet voor.

#### **4.4.3 Maatschappelijke voorzieningen**

Het streven is dat bestaande maatschappelijke voorzieningen zoveel mogelijk de gelegenheid krijgen zich aan te passen aan de vraag. Het bestemmingsplan spitst zich dan ook niet toe op de specifieke situaties van nu voorkomende functies, maar voorziet in een bestemming die verschillende maatschappelijke functies toestaat.

Wonen met een zorgfunctie wordt opgenomen met een eigen aanduiding binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

De zogeheten schoolwoningen aan de Athenelaan, waar bij de bouw rekening is gehouden dat de schoolfunctie op termijn komt te vervallen en wooneenheden kunnen worden gerealiseerd, krijgt de bestemming 'Gemengd'.

#### **4.4.4 Verkeer**

Een bestemmingsplan is niet een instrument om verkeersmaatregelen vast te leggen, zoals eenrichtingsverkeer, verkeersdrempels. Het nastreven van verkeersveiligheid en bereikbaarheid kan wel betekenen dat het ruimtebeslag van wegen in het bestemmingsplan niet strak op de bestaande rijweg moet worden begrensd. Zie 4.4.2 onder bereikbaarheid.

Ten aanzien van de Lucas Bolsstraat kan worden opgemerkt dat een eventuele ontsluiting van het toekomstige nieuwe woongebied op die straat, zal worden afgewogen binnen de gehele situatie van de ontsluitingsroute Lucas Bolsstraat-Noorderdreef, waar op dit moment op korte afstand al meerdere aansluitingen zijn.

Fietspaden liggen soms direct aan de rijweg. In die gevallen zijn ze opgenomen in de bestemming Verkeer. Wanneer fietspaden van de rijweg zijn gescheiden door een groenstrook en dus feitelijk in de groenstructuur liggen, zal in de bestemming Groen de aanleg van het fietspad geregeld zijn.

Langs de Hoofdweg-westzijde en de Zuiderdreef is een gedeelte van de weg aangewezen als route gevaarlijke stoffen vanwege de bevoorrading van een aan de Zuiderdreef LPG-vulpunt van een benzinepomp. Voor het aspect veiligheid is aparte regelgeving. Zie 5.9. Als gebruik van de weg vergt dit geen nadere regeling.

Ook het gebruik van een weg als busroute vergt geen nadere regeling.

#### **4.4.5 Sport en Recreatie**

De sportvoorzieningen krijgen de bestemming 'Sport', waarbij geen verder onderscheid is gemaakt naar de verschillende soorten activiteiten.

Hetzelfde geldt voor gronden met een recreatieve functie binnen de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie'.

Wel apart aangeduid is de locatie waar een kinderboerderij gevestigd kan worden, voor het geval de kinderboerderij die bij het ijsbaanterrein aan de Zuiderdreef is gevestigd niet daar zou worden voortgezet. Een aparte aanduiding is nodig omdat deze functie formeel

niet past binnen de bestemmingsomschrijving van 'Recreatie', maar valt onder de bestemmingsomschrijving van 'Cultuur en Ontspanning'.

#### 4.4.6 Water

Voorkomen moet worden dat belemmeringen worden opgeworpen voor een goede waterhuishouding. Watergangen en waterpartijen ten behoeve van de waterhuishouding zijn dan ook bestemd als 'Water'. Ook water dat bijdraagt aan de ruimtelijke structuur is als 'Water' bestemd. Voor het overige wordt water toegestaan binnen die bestemmingen waar het deel kan uitmaken van de inrichting van de gronden, zoals 'Groen' en 'Verkeer'. Verder is vanuit de waterhuishouding de Keur die het Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert van toepassing. De kernzone en de beschermingszone van watergangen zoals bepaald in de Keur zijn in het bestemmingsplan niet ook vastgelegd. Ligplaatsen voor woonboten zijn niet toegestaan.

#### 4.4.7 Milieu

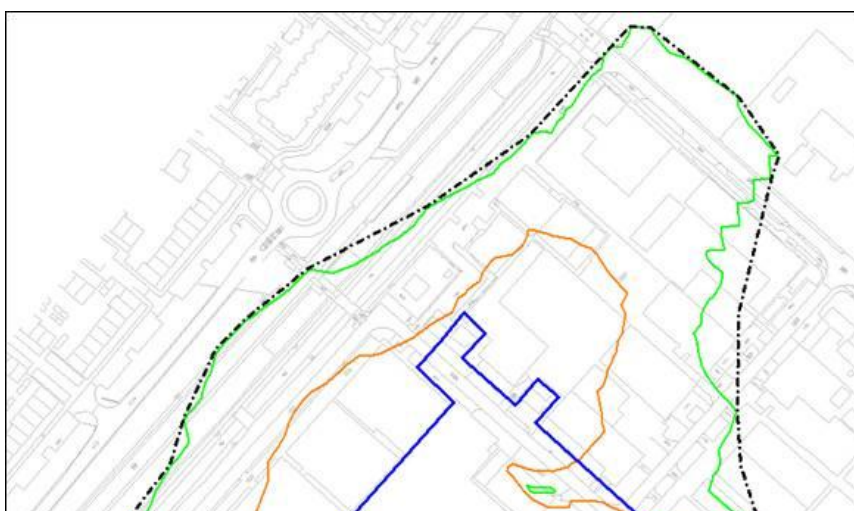
##### *Industrielawaai*

In dit bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bestaande geluidzone industrielawaai ten gevolge van de gezoneerde industrieterreinen De Pionier (binnen het plangebied) en Vicon (industrieterrein buiten het plangebied, maar geluidzone voor een deel binnen het plangebied). Een geluidszone is een gebied rond een apart daartoe aangewezen industrieterrein waarbuiten de gecumuleerde geluidsbelasting van alle daarop gevestigde bedrijven niet hoger mag zijn dan 50 dB(A).

##### De Pionier

De aanwijzing als gezoneerd industrieterrein uit 1990 omvat het gehele terrein De Pionier. In dit bestemmingsplan is de aanwijzing als gezoneerd industrieterrein beperkt tot één bedrijf (Van Groningen B.V.) dat op De Pionier is gevestigd. Het aangewezen industrieterrein en de zonegrens van 50 dB(A) zijn weergegeven op de verbeelding en gedefinieerd in de regels bij dit bestemmingsplan.

Uit onderzoek 'Voorontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep dorp: akoestisch onderzoek gedeeltelijk dezoneer industrieterrein De Pionier' (bureau DGMR)(zie H 5.10) blijkt dat bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en voldaan kan worden aan de geluidsnormen ten aanzien van woningen. Voor het gezondheidscentrum op het Bolsterrein aan Hugo de Vriesstraat 17 zal wel een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voldoet daarmee aan de voorwaarden die aan het gedeeltelijk dezoneer zijn gesteld.



*Figuur : nieuwe grens industrieterrein (blauwe) en nieuwe zonegrens (zwart gestippeld), inclusief 50 dB(A) (groen) en 55 dB(A) contour (oranje)*

#### *Milieuhinder bedrijven*

Voor het toelaten van bedrijfsfuncties wordt gebruik gemaakt van de Lijst van Bedrijfstypen, zoals die is opgenomen in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze lijst geeft inzicht in de beoordeling van activiteiten naar milieucategorie. Hierbij wordt gekeken naar hinder die in zijn algemeenheid bij een bepaalde activiteit kan worden verwacht.

Bij het bestemmen van bedrijven en de toedeling van milieucategorieën wordt rekening gehouden met de context waarin het bedrijf zich bevindt, of er sprake is van een rustige woonomgeving of een industrieterrein.

#### *Verkeerslawaaï*

Waar sprake is van nieuwe ontwikkelingen van gevoelige functies zal onderzoek gedaan moeten worden naar de geluidbelasting op de gevels.

Er wordt geen nieuwe infrastructuur in het plan voorzien.

#### *Veiligheidszones LPG*

In verband met de benzinepomp met LPG-verkoop aan de Zuiderdreef zijn veiligheidszones opgenomen, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden geplaatst. De bestaande situatie is met het oog op externe veiligheid verantwoord. Zie 5.9 .

De zonering kan verdwijnen als vast staat dat ter plaatse geen LPG meer wordt opgeslagen en verkocht.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen*

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de Hoofdweg en de Zuiderdreef, in verband met de aanlevering van LPG aan de benzinepomp ter plaatse. Het onderzoek naar externe veiligheid geeft aan de situatie verantwoord is. Zie 5.9 .

#### *Buisleidingen*

Er liggen gastransportleidingen net buiten het plangebied parallel aan de Nieuwerkerktocht. De leidingen hiervan takken af het plangebied in naar de gasontvangstation aan de Lucas Bolsstraat.

Bij de leidingen horen zones waarbinnen rekening gehouden moet worden met het aantal aanwezige personen in relatie tot de veiligheid in geval van een calamiteit. Het berekende risico is erg laag. De huidige situatie is verantwoord. Vanwege de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw op het Bolsterrein is in dit kader ook een beoordeling gedaan. Ten aanzien van de hoeveelheid aanwezige personen dient daarbij te worden opgemerkt dat de bestaande bestemmingen voor bedrijven ook de aanwezigheid van personen vertegenwoordigt. Een verandering naar woningbouw brengt hierin niet veel verschil en het berekende risico neemt dan ook niet toe. Ook in die toekomstige situatie is de situatie verantwoord. Zie 5.9.

#### *LIB*

Er zijn geen beperkingen vanwege het Luchthavenindelingsbesluit.

## **4.5 Planvorm**

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

Veranderde regelgeving en ontwikkelingen nopen tot aanpassingen van de bestemmingen en de inhoud daarvan, zeker in gevallen waarin de geldende regeling (erg) oud is.

Uiteraard zullen de in de loop der tijd verleende vrijstellingen in het plan worden geregeld.

Voorts zal de groenuitgifte op passende wijze in het plan worden vertaald.

Naar aanleiding van wijzigingen in het Bouwbesluit kan het nodig zijn de bouwhoogtematen van woningen aan te passen

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

Daar waar in de toekomst een verandering voorzien wordt die niet past binnen de reikwijdte van de bestemming voor de bestaande situatie, maar waarvoor wel kaders zijn aan te geven, zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

## HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

### 5.1. Bodem

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

##### *Besluit bodemkwaliteit*

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

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

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Om deze vragen te kunnen beantwoorden is informatie over de bodemkwaliteit nodig. Dit is enerzijds informatie die uit de reguliere bodemonderzoeken komt, anderzijds is dit informatie over de gebieds(eigen)kwaliteit (achtergrondwaarden) en de ligging van bronnen van verontreiniging met hun invloedssfeer. Voorts moeten de beoogde bodemgebruiksvormen in het plangebied bekend zijn. Voor een afweging of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik kunnen de waarden uit het Besluit bodemkwaliteit gehanteerd worden.

#### 5.1.2. Historisch bodemonderzoek

##### *Inleiding*

Voor dit bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd op basis van historische gegevens, om vast te kunnen stellen of er bodemverontreiniging verwacht kan worden. Dit onderzoek richt zich er in eerste instantie op of de bestemming van een gebied strijdig is met de bodemverontreinigingstoestand. Het kan ook als leidraad dienen om te komen tot een onderzoeksopzet voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. Een bodemonderzoek is in veel gevallen noodzakelijk voor de ruimtelijke orderingsprocedures en de aanvragen van vergunningen. Het uitgevoerde bodemonderzoek is opgenomen in een bijlage bij de toelichting.

Samenvattend zijn de volgende verdachte locaties aangetroffen op locaties waar in het bestemmingsplan ontwikkelingen voorzien worden en waar bij bestemmingswijziging of bouw rekening mee moet worden gehouden.

#### *De Pionier / Lucas Bols terrein*

Op De Pionier is aan de Westerdreef 5A t/m 5W het grondwater ernstig verontreinigd met nikkel. Bij wijziging naar een gevoeliger bestemming moet de verontreiniging mogelijk worden verwijderd.

Er zijn vlekken met minerale olie in de bodem in de Staringstraat. Het hele terrein De Pionier is verdacht op de aanwezigheid van asbest in de bodem en op overige bodemverontreiniging. Bij bestemmingswijziging zullen bodemonderzoeken moeten worden uitgevoerd.

Op het Lucas Bols terrein zijn twee kleine spots met een sterke verontreiniging door minerale olie in de ondergrond en in het grondwater. Ook is er een sterke verontreiniging met arseen in het grondwater. Bij bouwplannen zal een actualiserend onderzoek uitgevoerd moeten worden.

#### *Welgelegen Noord*

Op de locatie van het Herbert Vissers College (tussen Beurtschipper en Bleker) is in de bovengrond licht verontreiniging met PAK aangetroffen, in de ondergrond lichte verontreiniging met nikkel en in het grondwater lichte verontreiniging met arseen. Bij bouwplannen zal een actualiserend onderzoek uitgevoerd moeten worden.

#### *Welgelegen*

Op beide schoollocaties voor de mogelijke Brede School, zijn bij bouwplannen bodemonderzoeken nodig.

#### *Noord-west Linqenda*

Bij het benzinstation aan Zuiderdreef 4 loopt een grondwatermonitoring van een minerale olieverontreiniging, dit dient doorgezet te worden.

#### *Molenwijk*

Bij de Madeliefstraat dient bij verandering naar een woonbestemming ter plaatse van de Madeliefstraat 12A en 14 verder bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Veel gebouwen in de Molenwijk zijn verdacht op aanwezigheid van asbest.

#### *Ten slotte*

Naast bovengenoemde locaties, geeft het bodemonderzoek nog meerdere locaties aan waar verontreinigingen zijn aangetroffen of die verdacht zijn.

Bij toekomstige ontwikkelingen waarbij onder andere omgevingsvergunningen voor de activiteit bouw zullen worden afgegeven, zal door subteam Bodemkwaliteit bekeken moeten worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen bouwplan. Wanneer geen bodemonderzoek voorhanden is zal dit te alle tijden moeten worden ingediend.



### **5.1.3. Conclusie**

Het grootste deel van het onderzochte gebied is “onverdacht”. Er dient wel rekening te worden gehouden met lokale verontreinigingen. Enkele locaties waarvoor in dit plan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, kennen verontreinigingen.

Bij wijziging van het gebruik van gronden dient de bodemkwaliteit te worden onderzocht. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

## **5.2. Cultuurhistorie en archeologie**

### **5.2.1. Wet- & regelgeving en beleid**

Op het gebied van cultuurhistorie is met name de Monumentenwet relevant voor bescherming van onroerend goed.

Bescherming van aardkundige waarden is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, behorend bij de Ruimtelijke Structuurvisie.

Wat archeologie betreft dient rekening gehouden te worden met de Wet op de archeologische monumentenzorg. Zo is het van belang dat bij ruimtelijke plannen in een zo vroeg mogelijk stadium rekening wordt gehouden met archeologische waarden om verstoring van die waarden te voorkomen. De gemeente Haarlemmermeer heeft voor de gehele polder aangegeven op welke plekken en in welke gevallen archeologisch onderzoek vereist is.

### **5.2.2. Inventarisatie**

#### Historie

Ten noordwesten van Nieuw-Vennep lag vóór de drooglegging het eilandje Vennip of De Vennep. Dit was nauwelijks bewoond en werd door het water opgeslokt.

Na de drooglegging werd op het kruispunt van de Hoofdweg en de Venneperweg het dorp Venneperdorp gesticht. Dit was een typisch kruisdorp. Het dorp werd opgebouwd uit vier kwadranten van elk ongeveer 2 hectare. De bebouwing tussen de beide kerken aan de Venneperweg en de molen aan de Madeliefstraat is het oudste deel van het dorp. De eerste bewoners waren hoofdzakelijk landarbeiders.

Nieuw-Vennep ontwikkelde zich al snel tot het verzorgingscentrum van het zuidelijk deel van de gemeente.

In 1912 werd de Haarlemmerspoorlijn in gebruik genomen, die onder andere Hoofddorp en Nieuw-Vennep met elkaar verbond. De reizigersaantallen bleven echter veel te laag en de kosten waren hoog. In 1935 werd een groot deel van de lijnen alweer gesloten, waaronder het deel tussen Haarlem en Leiden waar Nieuw-Vennep deel van uitmaakte. Het aantal inwoners bedroeg in 1920 bijna 1600. De ontwikkeling van Nieuw-Vennep hing erg samen met die van de werkgelegenheid in het omringende agrarische gebied. Omdat die na de eerste wereldoorlog stagneerde, was er ook geen groei van het dorp. De mechanisering van de landbouw zorgde wel voor verandering in de agrarische sector en het ontstaan van agrarische hulpbedrijven die veelal Nieuw-Vennep als vestigingsplaats binnen de omgeving kozen.

Direct na de Tweede Wereldoorlog werd een nieuw uitbreidingsplan vastgesteld waarin de huidige Noorderdreef, Oosterdreef, Zuiderdreef en Westerdreef waren opgenomen.

De groei van Nieuw-Vennep na 1950 is te danken aan de ligging binnen de drukke Randstand en de ontwikkelingen van de industrie en bedrijvigheid mede dankzij de nabijheid van Schiphol. Grote ondernemingen zijn Vicon N.V., een producent van landbouwwerktuigen, en Erven Lucas Bols B.V., een destilleerderij, met in de jaren '70 wel 600 respectievelijk 530 werknemers. Inmiddels zijn deze bedrijven er niet meer. Het aantal werknemers in de land- en tuinbouw liep in de jaren '50 tot '70 terug van 27% naar 8% van de beroepsbevolking.

In 1960 was het inwonertal gegroeid naar 5000.

Na 1960 werd het gebied binnen de dreven geleidelijk opgevuld met drie wijken, te weten het dorpshart (rondom de Eugène Prévinaireweg), de Molenwijk en Welgelegen. Bij het dorpshart ten zuiden van de Vennepweg ontwikkelde zich een klein winkelgebied. Vanaf ongeveer 1965 worden grotere aantallen woningen gebouwd. Aan de zuidzijde van het dorp wordt met ruim 4000 woningen Linqenda ontwikkeld als eerste grootschalige en projectmatige uitbreiding van het dorp. Hiermee verdubbelde gelijk het aantal inwoners van Nieuw-Vennep. In 1972 bedroeg het inwonertal 10.000. Welgelegen-Noord volgt met bijna 700 woningen. In 1974 heeft het dorp bijna 14.000 inwoners en in 1980 was dat al 15.000.

Na 1995 is Nieuw-Vennep nog eens met de helft toegenomen. Tussen de IJweg en de Nieuwerkerktocht is de woonwijk Getsewoud ontwikkeld.

Aan de zuidrand van het dorp is het groengebied Vennepshout aangelegd, als buffer naar de nieuwe N207 / Leimuiderweg. Aan de noordkant is, als verbinding tussen de nieuw aangelegde Spoorlaan en N205 / Drie Merenweg, de Noordelijke Randweg aangelegd.

Vanaf 2003 vindt de laatste groei plaats met de ontwikkeling van het sport-, recreatie- én woongebied Noordrand. Aan de zuidzijde wordt het bedrijventerrein Nieuw-Vennep Zuid ontwikkeld.

#### Monumenten

In het plangebied komen geen aardkundige monumenten of aardkundig waardevolle gebieden voor. Op basis van een inventarisatie van archeologische waarden is met betrekking tot het bestemmingsplan alleen archeologisch onderzoek vereist bij ruimtelijke plannen van 10.000 m<sup>2</sup> en groter.

In het plangebied is geen beschermd dorpsgezicht.

Er bevinden zich in het plangebied wel enkele monumenten.

Het toegangshek van de Begraafplaats Taxushof aan de Bosstraat/Rustoordstraat uit de tweede helft van de 19e eeuw is een gemeentelijk monument.

Zo ook de N.H. Kerk en pastorie uit 1862 aan de Hoofdweg 1320 / Vennepweg 477.

Het is een vrijwel het enige overblijfsel uit de ontstaansperiode van het dorp. Specifieke architectuur en de op het Griekse Kruis geïnspireerde grondvorm zijn goed herkenbaar.



N.H. Kerk en pastorie Hoofdweg 1320 / Venneperweg 477

De boerderij Margaretha's Hoeve uit 1862 aan de Hoofdweg 1327 is een rijksmonument. Net buiten het plangebied liggen de gemeentelijke monumenten Hoofdweg 983/985 (boerderij), Rijnlanderweg 1253 (woning) een bij Hoofdweg 1126 (pomphuisje). Op Hoofdweg 1041 ligt het rijksmonument boerderij Kleine Venneper. De monumenten vallen onder de bescherming van de Monumentenwet.



Er zijn nog enkele andere beeldbepalende gebouwen.

Aan de Madeliefstraat staat een molen waarvan de stenen onderbouw deels dateert uit 1858. Tot 1926 was de oorspronkelijke molen in gebruik. In 1935 is de molen tot op de stenen onderbouw afgebroken en pas in 1975 weer opgebouwd. Hier is nu een restaurant gevestigd.

Het oude klooster aan de Venneperweg 302 met bijbehorend schoolgebouw is in 1909/1910 gebouwd. De school was daar tot 1974 gevestigd. Tot 1989 was het klooster nog in gebruik. Nu zijn in de bebouwing wooneenheden gevestigd.



klooster Venneperweg 302

Te vermelden zijn verder nog Boerderij Bronkhorst aan de Hoofdweg 1161, de spoorwachterswoning nr. 18 aan de Venneperweg 683 en het kleine huisje aan de Hoofdweg 1234.

Hoewel de rails vrijwel overal zijn verdwenen, is het spoornet van de Haarlemmermeerlijnen nog wel 'terug te vinden' in het landschap en de stedelijke omgeving.

Bij ongeveer alle belangrijke overgangen en bruggen stonden wachterhuizen. Nabij de stations waren spoorwoningen neergezet om personeel te huisvesten.

Het station van Nieuw-Vennep stond aan het huidige Dr. Van Haeringenplantsoen. Dit gebouw is in 1960 gesloopt. Spoorwoningen nummers 17, 18, 19 en 20 aan de Venneperweg, de Ruitersstraat en aan de Hoofdweg bestaan nog wel.



### **5.2.3. Conclusie**

Er zijn in het plangebied geen objecten, structuren en gebieden die op basis van wet- en regelgeving beschermd moeten worden. De Monumentenwet biedt al bescherming aan de monumenten.

Bij waardevolle objecten zal de bestaande bebouwing zo behoudend mogelijk worden bestemd.

## **5.3. Water**

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

#### *Europese Kaderrichtlijn Water*

De kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water.

#### *Waterwet*

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

#### *Het Nationaal Waterplan*

Het Nationaal Waterplan geldt voor de planperiode 2009-2015. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan formuleert een antwoord op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeert in duurzaam waterbeheer.

#### *Wet "Verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken"*

Per 1 januari 2008 is de wet "Verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken" van kracht geworden. Daarmee is de zorgplicht van de gemeente uitgebreid tot afvalwater, hemelwater en grondwater. Voorheen beperkte de wettelijke zorgplicht zich tot het inzamelen en transporteren van afvalwater.

De zorgplicht van de gemeente omvat:

- Een zorgplicht voor de inzameling en transport van het stedelijk afvalwater;
- Een zorgplicht voor de doelmatige inzameling en verwerking van het afvloeiend hemelwater;

- Een zorgplicht voor het in openbaar gebied treffen van maatregelen, om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen.

*Provinciaal waterplan Noord-Holland 2010-2015, “Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren”*

Klimaatbestendig waterbeheer speelt een centrale rol in het Waterplan Noord-Holland 2010-2015. Het plan is van toepassing op grond- en oppervlaktewater. Het Waterplan geeft de strategische waterdoelen tot 2040 en de concrete acties tot 2015. Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid.

*Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap van Rijnland)*

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

*Keur en Beleidsregels (Hoogheemraadschap van Rijnland)*

In de meest recente Keur (2009) is ingespeeld op de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De Keur maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. Het is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken. Het bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatwerken alsmede voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

Voor hoofdwatergangen is een beschermingszone bepaald van vijf meter breedte gemeten vanuit de insteek. De beschermingszone van de overige watergangen betreft een strook van twee meter gemeten vanaf de insteek. Bebouwing en beplanting mogen niet plaatsvinden binnen zowel de kernzone als de beschermingszone.

Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning.

De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

In de Beleidsregels die bij de Keur horen is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. In het geval van herstructurering, nieuwbouwplannen of andere ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak vergroot wordt, zal er watercompensatie plaats moeten vinden. Die compensatie is door het Hoogheemraadschap van Rijnland gesteld op een aandeel open water van minimaal 15 procent over de toename aan verhard oppervlak. Bij demping van oppervlaktewater is volledige compensatie van toepassing.

De inrichting van bestaande of nieuwe watergangen moet worden afgestemd op een goede waterkwaliteit of verbetering ervan. Hierbij kan worden gedacht aan het streven naar aaneengesloten waterelementen, natuurvriendelijke oevers, minimale waterdiepte, een minimum aan duikers of andere kunstwerken, watercirculatie en doorspoelbaarheid.

Bij werkzaamheden of toekomstige (her)inrichting zullen maatregelen als het scheiden van hemelwater en afvalwater - gelet op de knelpunten in het watersysteem - worden overwogen.

De *voorkeursvolgorde* voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
  - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
  - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma.

De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

#### *Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap van Rijnland)*

In de Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder heeft het hoogheemraadschap het waterbeleid (een klimaatbestendig en robuust watersysteem) verder geconcretiseerd. Het watersysteem wordt vormgegeven volgens principes: flexibele peilen, hogere peilen, lijn/vlakvormig ontwerp en optimalisatie van de inrichting. Hierbij worden de belangen van de bestaande en nieuwe gebruiksfuncties zoveel mogelijk ondersteund. De eerste drie principes zijn met name van toepassing bij gewijzigd gebruik.

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante

verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

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

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

#### *Waterplan Haarlemmermeer*

Het Waterplan Haarlemmermeer is in mei 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. De hierin gestelde doelen met betrekking tot de riolering, het oplossen van infrastructurele knelpunten en nemen van maatregelen, zijn ook opgenomen in het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013.

In het Waterplan Haarlemmermeer zijn beleidsmatige en operationele afspraken gemaakt over het watersysteem en de waterketen, waar onder ook zijn begrepen de riolering en het stedelijke ontwateringstelsel. De belangrijkste afspraken uit het Waterplan Haarlemmermeer, zijn:

- Voor nieuwbouwgebieden wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel toegepast of een stelsel met een vuiluitworp minder of gelijk aan een verbeterd gescheiden stelsel. Er wordt gestreefd naar het afkoppelen van zo veel mogelijk schoon verhard oppervlak;
- Grondeigenaren zijn bij grondwateroverlast zelf verantwoordelijk voor de afvoer van grondwater van hun terrein;
- Een maatregelenpakket voor het aanpakken van knelpunten in de waterkwantiteit en waterkwaliteit;
- De hoeveelheid rioolvreemd water wordt teruggedrongen.

#### *Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013*

Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013 in maart 2009 door de gemeenteraad vastgesteld geeft de hoofdlijn van het riolerings-, hemelwater- en

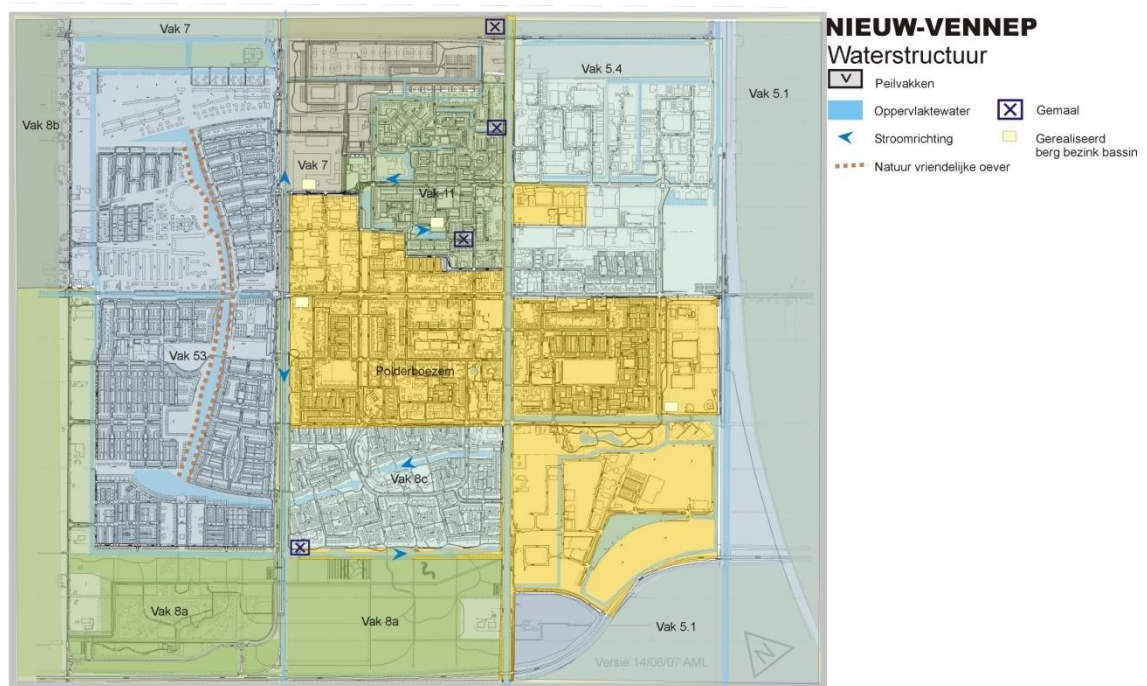


grondwaterbeleid weer. Dit plan heeft een beleidsmatig en strategisch karakter. Streefbeelden, doelen en functionele eisen worden benoemd. Het Gemeentelijk Rioleringsplan geeft de kaders voor het beheer van de middelen die nodig zijn voor het uitvoeren van de taken die bij de wettelijke zorgplicht behoren. Het gemeentelijk roleringsplan richt zich op het stedelijk waterbeheer in de Haarlemmermeer. Voor het buitengebied richt de zorg zich voornamelijk op het inzamelen van het afvalwater en minder op de zorg voor hemelwater en grondwater.

### 5.3.2. Inventarisatie

De polderboezem is het aaneengesloten watersysteem waarop bijna alle peilvakken (meer dan 70) binnen Haarlemmermeer het overtollige water lozen. In de polderboezem wordt naar een peil gestreefd van in de zomer NAP  $-5,85$  meter en in de winter NAP  $-6,00$  meter. Het overtollige water binnen de polderboezem wordt door de gemalen Lijnden, Koning Willem I en Leeghwater naar de Ringvaart gepompt. De Ringvaart van Haarlemmermeer maakt onderdeel uit van de boezem van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De boezem is het aanvoer- en afvoersysteem van het water en de afvoer van het effluent van de afvalwaterzuiveringsinstallaties in het beheersgebied. Bij het gemaal Leeghwater bevindt zich eveneens een inlaat, waar in tijden van watertekort water uit de Ringvaart ingelaten kan worden. In de Ringdijk zijn ook diverse kleine inlaten aanwezig.

In het plangebied liggen de volgende peilvakken:



Vak GH 52.140.00A (Polderboezem)	Zomerpeil	NAP -5,87	Winterpeil	NAP -6,02
Vak GH 52.140.00A (Polderboezem)	Zomerpeil	NAP -5,87	Winterpeil	NAP -6,02
Vak GH 52.140.40	Zomerpeil	NAP -5,87	Winterpeil	NAP -5,87
Vak GH 52.140.08	Zomerpeil	NAP -6,17	Winterpeil	NAP -6,42
Vak GH 52.140.36	Zomerpeil	NAP -5,62	Winterpeil	NAP – 5,62
Vak GH 52.140.11	Zomerpeil	NAP -6,02	Winterpeil	NAP – 6,02
Vak GH 52.140.07	Zomerpeil	NAP -6,47	Winterpeil	NAP – 6,72
Vak GH 52.140.05	Zomerpeil	NAP -6,07	Winterpeil	NAP – 6,27

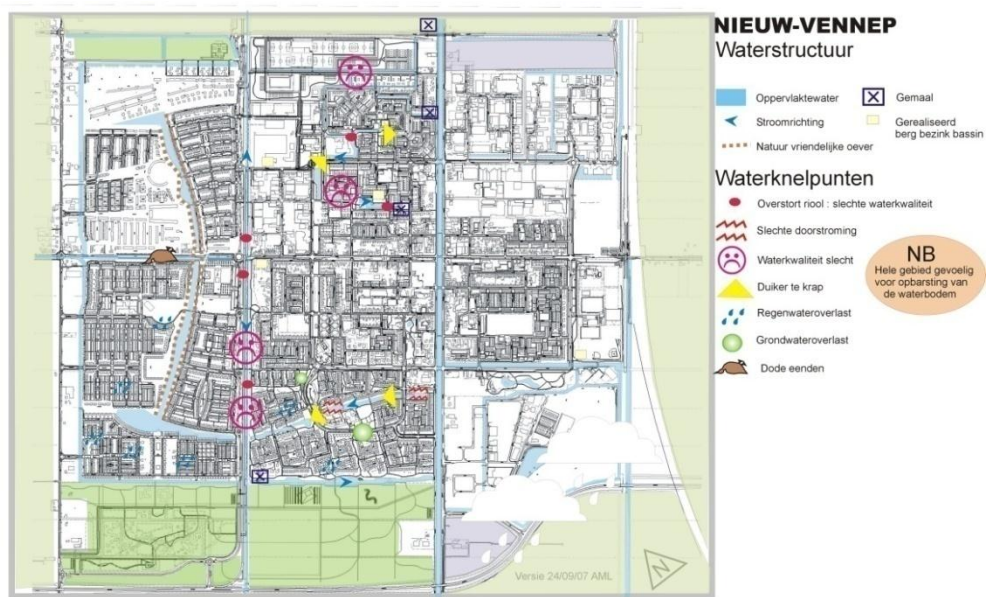
Peilvakken 8c, 11 en 5.4 pompen uit op de Hoofdvaart of Nieuwerkerkertocht. Het water van vak 8a komt via het gemaal Linquenda uit in de Linquendatocht en stroomt van hieruit vrij naar de Hoofdvaart. Vanuit vak 7 wordt via het gemaal Nieuw-Vennep afgewaterd op de Hoofdvaart. Vanuit de Hoofdvaart wordt het uit de polder gemalen door de gemalen bij Lijnden en Vijfhuizen.

#### *Waterkwaliteit*

- De eerste waterpartij vanaf de Hoofdvaart in de wijk Linquenda heeft een geringe doorstroming, waardoor bij aanhoudend warmte stank kan optreden. De doorstroming kan worden verbeterd door een pomp te plaatsen bij de Hoofdvaart.
- De capaciteit van het gemaal Linquenda wordt langzamerhand te klein. Aanpassing van het gemaal is voorzien voor 2012.
- Bij de Kalslagerring ligt onder een supermarkt en onder twee parkeerplaatsen een zeer lange, bochtige duiker. Dit is de waterverbinding van de hele wijk naar de Nieuwerkerkertocht. De doorstroming is hier slecht. Bij toekomstig werk aan de weg dient een nieuwe brede, rechte duiker meegenomen te worden. Bij een calamiteit kan overtollig water middels een stuw teruglopen naar de Hoofdvaart, maar dan moet er een terugslag zijn op de Hoofdvaart.
- Bij de Kalslagerring en de Zichtweg wordt wateroverlast aangepakt door het stuk groen bij deze kruising als wadi in te richten
- In Linquenda lopen sommige achterpaden onder, mede door het storten van (tuin)afval door bewoners in de groenstroken waardoor deze hoger komen te liggen.
- In Welgelegen is een overstort. Bij Zwanenwater een bergbezinkbassin aangelegd. Om aan het waterkwaliteitsspoor te voldoen is de stroomrichting in het Zwanenwater omgedraaid.
- Zoals in het gehele stedelijk gebied van Haarlemmermeer, komt in Nieuw-Vennep komt regelmatig zuurstoftekort in het water voor. Dit komt door slecht onderhoud van watergangen, overstorten, te kleine duikers die te weinig doorstroming hebben, te eel

algen, te hoge temperatuur in ondiepe watergangen, een afsluitende krooslaag in het water. In 2005 en 2006 is er gebaggerd.

- In Beurtschipper bij het Visserscollege is een hele lange duiker die verstopt raakt. Een mogelijk oplossing is de diameter van de duiker te verruimen en op de knikpunten bochtstukken toe te passen.
- De oevers worden voor het overgrote deel wordt gevormd door harde beschoeiingen. Aanleg van natuurvriendelijke oevers kan de kwaliteit van het water sterk verbeteren. Vanwege het flauwere talud kost dit wel ruimte. In Vennepershout zijn natuurvriendelijke oevers aangelegd.
- Het zou nuttig zijn de bevolking meer in te lichten over de functie van het water en de problemen die drijfvuil geeft.



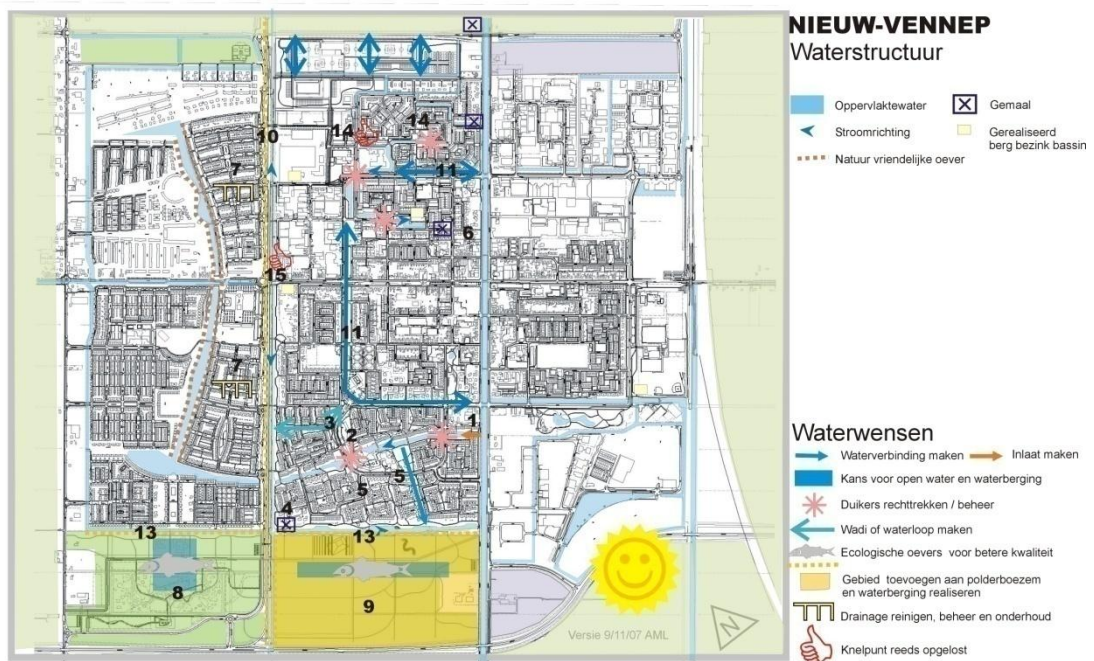
### Grondwateroverlast

- In de wijk Linqenda zijn ernstige problemen met natte kruipruimtes, die muggenplagen veroorzaken. Mogelijk kan dit worden opgelost als eigenaren een drain door kruipruimtes maken en die aansluiten op een door de gemeente aan te leggen ringdrainage.
- In de wijk welgelegen was in het verleden sprake van natte kruipruimtes. Dit is opgelost door knelpunten in de drainage weg te nemen.

### Waterkwantiteit

- Binnen Nieuw-Vennep is niet voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan de eis dat 15% van nieuw verhard oppervlak als open water terugkomt. Om in toekomstige behoefte te kunnen voorzien is het nuttig om elders de bergingscapaciteit te vergroten. Het nu te maken water kan voorzien in de wateropgave voor toekomstige ontwikkelingen (het principe van de waterbank).
- Door de steeds verder gaande verstedelijking in de omringende peilvakken is de druk op peilvak 8a steeds groter geworden. Extra bergingscapaciteit in dit vak is zinvol, zeker vlak voor het gemaal Linqenda. Nog meer bergingscapaciteit en het idee om in dit peilvak een waterbank te realiseren is niet mogelijk, omdat de watergangen in verband met het tegengaan van mogelijke opbarsting niet te groot mogen zijn.

- De waterberging vergroten kan door algemene maatregelen zoals wadi's aanleggen (zie boven voor specifieke plekken), parkeerplaatsen of stoepen die weinig gebruikt worden om te zetten in gras of grasbeton keien, grindbunkers aanleggen tegen huizen aan tegen overlast van grondwater, en oude gedempte sloten weer open maken.



#### Specifieke maatregelen:

- Bij de bouw van de Noordrand zijn extra uitlaten richting Noordrand gemaakt en heeft het gemaal op de Hoofdvaart ter plekke meer capaciteit gekregen. Er is geen aanleiding voor extra maatregelen.
- Nieuwerkerkertocht verbreden als dit kan met het oog op kabels en leidingen, en uitvoeren met natuurvriendelijke oevers.
- In ruime groenstroken (Zuiderdreef, Westerdreef, Noorderdreef) waterlopen maken.
- Duiker bij Zwanenwater vervangen door open water door/langs de achtertuinen. Dit levert ook winst voor de woonkwaliteit.

#### 5.3.3. Conclusie

In het bestemmingsplan is het van belang dat de in het bestemmingsplan aanwezige hoofdwatergangen een passende bestemming krijgen. Voorgestelde maatregelen zijn veelal mogelijk binnen de reguliere bestemmingen. Rekening moet worden gehouden met het mogelijk maken van bergbezinkbassins en wadi's in de openbare ruimte.

#### 5.4. M.e.r.-procedure

##### 5.4.1. Wet- & regelgeving en beleid

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

Voor de beoordeling van een specifiek project dient met name gekeken te worden naar het (op de Wet milieubeheer gebaseerde) Besluit milieueffectrapportage, waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (de zgn. C-lijst) en activiteiten waarvoor het bevoegd gezag moet *beoordelen* of deze belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (de zgn. D-lijst). In de Wet milieubeheer is ook bepaald dat een milieueffectrapport verplicht is bij de voorbereiding van een plan waarvoor, in verband met een daarin opgenomen activiteit, een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van artikel 19j, tweede lid, van de Natuurbeschermingswet (passende beoordeling van de gevolgen van een activiteit voor een Natura 2000-gebied (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden)).

#### **5.4.2. Inventarisatie**

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

#### **5.4.3. Conclusie**

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

### **5.5. Flora en fauna**

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

##### *Vogel- en habitatrichtlijn (1986/1992)*

De natuurbescherming is onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Vogel- en Habitatrichtlijn, richtlijnen voor Natura 2000. Deze richtlijnen zijn uitgewerkt in nationale wetgeving en dus niet rechtstreeks van toepassing.

##### *Natura 2000*

Nieuw Vennepe ligt niet in of vlakbij een Natura 2000-gebied, en zijn ook geen negatieve beïnvloedingen te verwachten van soorten uit annex II.

##### *Natuurbeschermingswet*

De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogel en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

##### *Flora- en Faunawet*

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

De Flora- en faunawet is een raamwet en werkt volgens het "nee-tenzij" principe. Alle flora en fauna is in beginsel beschermd. Bij algemene maatregel van bestuur worden beschermde planten- en diersoorten aangewezen. De wet geeft aan dat het verboden is beschermde inheemse planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te

vernietigen, te beschadigen, te ontwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen. Tevens is het verboden om de beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, opzettelijk te verontrusten, nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernietigen, weg te nemen of te verstoren.

## 5.5.2. Inventarisatie

### *Ecologische Hoofdstructuur*

Nieuw Vennepe ligt niet in of aan (een onderdeel van) de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Wel wordt gewerkt aan een doorgaande bomenverbinding langs de N207, die aan de zuidzijde van dit plan grenst, geschikt voor vleermuizen en bosvogels. Deze reikt van de ene kant van de polder tot aan de overkant. In de toekomst zou deze op gemeentelijk niveau als ecologische verbinding kunnen dienen.

### *Biotopenomschrijving*

Het deel van het plangebied ten oosten van de Hoofdvaart is relatief ouder en gevarieerder in woningbouw en kent enkele bijzondere groenelementen: de begraafplaats en het wandelbos. De begraafplaats kent veel oude en grote bomen en bestaat al heel lang. Dat is terug te zien in de begroeiing ter plekke: daar staat o.a. gewone vogelmelk. Vermoedelijk maken vleermuizen gebruik van de luwte bij de grote bomen om er te jagen en misschien wel 's zomers te over'dagen'.

Het wandelbos heeft veel kenmerken van een ouder loofbos, compleet met biodiversiteit (vooral ongewervelde dieren, korstmossen, schimmels en paddenstoelen en algen). Er ligt een waterpartij in met wisselend peil. Er is "oerwoud" maar ook goed onderhouden delen. In het bos staan ook een beschermde soort orchidee, de grote keverorchis. Vermoedelijk is dit bos ook in gebruik als jachtterrein bij diverse soorten vleermuizen. Er worden zowel de grote bonte specht als de groene specht waargenomen. Mogelijk nestelen die ook hier. Er zijn geen horsten van roofvogels bekend.

Onder de daken van de huizen kunnen mussen en spreeuwenkolonies nestelen.

Gierzwaluwen en huiszwaluwen zijn tot nu toe niet waargenomen.

De wijken ten noorden van de Venneperweg zijn ecologisch gezien oninteressant. Ten zuiden van de Venneperweg zijn de wijk Linqenda en vooral de buitenrand ervan langs de Nieuwerkerkertocht en het Venneperhout belangrijk voor veel zoogdieren, zoals vleermuizen en egels, en veel vogels. Er zijn geen permanente nesten van roofvogels of wanden met oeverzwaluwen, maar er zijn mogelijk boomholten met spechten aanwezig. Er zijn geen vogelkolonies. Onder daken kunnen mussen of spreeuwen broeden.

Het park Venneperhout heeft op dit moment maar weinig belangwekkende natuurwaarden, maar zal als het de komende 25 jaar met rust wordt gelaten veel bijzondere natuur kunnen herbergen. Het bestaat uiteindelijk uit op kalkrijke klei aangelegde bossen, met daartussen watergangen van een redelijke waterkwaliteit.

In het hele bestemmingsplangebied is kans op voorkomen van kleine watersalamander, gewone pad en bruine kikker en misschien de middelste groene kikker of de meerkikker.

### *Flora- en faunawet: mogelijk te verwachten of vastgestelde beschermde soorten*

Omdat voor de algemene soorten (tabel I) bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt voor artikel 8 t/m 12 van de Flora & Faunawet, hoeft alleen rekening gehouden te worden met de soorten van tabel II en III, zowel tijdens de aanlegfase als tijdens de gebruiksfase daarna.

Gezien de grondsoort, bekende natuurgegevens, gesteldheid van het gebied en omgevingskenmerken zijn de volgende beschermde soorten mogelijk of zeker aanwezig:

Soorten tabel III, bijlage IV Habitatrichtlijn/bijlage I AMvB:

<i>Soort</i>	<i>Voorkomen</i>	<i>Aanwezigheid</i>
Bittervoorn	leefgebied op diverse plekken	mogelijk
Gewone dwergvleermuis	leefgebied: kraamkamers en zomerverblijven	vastgesteld
	foerageergebied	vastgesteld
Laatvlieger	leefgebied: zomerverblijven	mogelijk
	foerageergebied	vastgesteld
Ruige dwergvleermuis	foerageergebied	mogelijk
Rosse vleermuis	foerageergebied	mogelijk
Watervleermuis	foerageergebied	vastgesteld
Rugstreepad	leefgebied	mogelijk*

Soorten tabel II:

De kleine modderkruiper: binnen de Haarlemmermeer algemeen voorkomende soort, vooral in de kleinere wateren; komt mogelijk voor.

Grote keverorchis: komt voor in het wandelbos; vastgesteld.

Vogels (bescherming van vaste rust- en verblijfplaatsen bescherming):

- de normale vogels in stadswateren, bosjes, tuinen en begroeiide gebieden;
- Ransuil: mogelijkheid dat ergens een roestboom voor ransuilen staat (bij uitvoerende werkzaamheden apart op letten).
- IJsvogels: mogelijkheid dat bepaalde takken boven water die als vaste jachtstek door ijsvogels worden gebruikt, onder de definitie van vaste rust- en verblijfplaatsen vallen en dus een beschermde status hebben
- spechten: mogelijk in boomholten in het wandelbos en langs de lanen.

Van alle andere groepen: insecten, overige zoogdieren, planten enzovoort zijn alleen algemene soorten (tabel I) of onbeschermde soorten te vinden.

Daar waar dit bestemmingsplan basis is voor uitvoering van concrete activiteiten en genoemde soorten (mogelijk) aanwezig zijn, is ontheffing nodig.

Nader onderzoek naar de exacte locaties van de diverse soorten en het gebruik van de omgeving heeft alleen zin bij aanpassingen of veranderingen van de omgeving: kap van bomen, sloop van gebouwen, dempen van sloten en plassen, bouwen van huizen enzovoort. Voor zover dit bestemmingsplan daarvoor de basis is, geeft dit aanleiding tot nadere beschouwing.

### ***Kansen en mogelijkheden***

Door de oude bomen zoveel mogelijk te sparen en een kruidenlaag te ontwikkelen kan de biodiversiteit worden vergroot. Door toename van het aantal plantensoorten, zal daarbij het aantal daarvan afhankelijke soorten insecten, spinnen en dergelijke, toenemen.

Door de verlichting langs watergangen aan te passen kunnen betere omstandigheden worden gecreëerd voor diverse vleermuizen en uilen. Via gerichte maatregelen, ook in samenhang met bewoners en gebouweigenaren, kan de aanwezigheid van zwaluwen en gierzwaluwen worden bevorderd. Ook kunnen op geschikte plekken wanden voor ijsvogel en oeverzwaluw worden aangelegd.

### *Uitvoering*

Maatregelen in het kader van zorgplicht

Kapwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Bij andere werkzaamheden zal voorafgaand onderzocht worden of er op dat moment beschermde soorten of broedplaatsen aanwezig zijn. Als deze worden aangetroffen, dient de planning van de werkzaamheden daar op af te worden gestemd.

#### **5.5.3. Conclusie**

Het voorliggende bestemmingsplan leidt niet tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden in de omgeving. Wat betreft de flora- en faunawet zijn geen ontheffingen of nader onderzoek nodig voor dit bestemmingsplan, aangezien dit bestemmingsplan geen basis is voor direct uit te voeren activiteiten.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen deel uit van de EHS.

## **5.6. Luchthavenindelingsbesluit**

### **5.6.1. Wet- & regelgeving en inventarisatie**

In verband met de veiligheid rond de luchthaven Schiphol is in het Luchthavenindelingbesluit (LIB) een beperkingengebied rondom het luchthavengebied opgenomen. In dit gebied gelden hoogtebeperkingen, beperkingen ten aanzien van bebouwing en beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies.

Het bestemmingsplangebied valt gedeeltelijk binnen dit beperkingengebied. Dit geeft echter geen belemmeringen.

### **5.6.2. Conclusie**

Het LIB heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

## **5.7. Bedrijven en milieuzonering**

### **5.7.1. Wet- & regelgeving en beleid**

#### *Bedrijven*

Voor bedrijven en milieuzonering is tot op heden geen concreet wettelijk kader voorhanden voor de ruimtelijke inpassing van bedrijven en de inpassing van woningen. De grondslag voor het opnemen van bedrijven en bijhorende zonering is de 'goede ruimtelijke ordening'. Een breed erkende handreiking die hierbij door gemeenten wordt gehanteerd bij o.a. het maken van een bestemmingsplan, is de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'.

Het doel van zonering is het binnen het ruimtelijk kader zoveel mogelijk voorkomen van hinder en gevaar bij milieugevoelige functies door milieubelastende functies. Verder biedt het een zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitoefenen. Tenslotte zijn er mogelijkheden voor zowel functiemenging als functiescheiding.



Het gaat er bij milieuzonering om dat in bestemmingsplannen de ruimtelijk relevante milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar worden meegenomen en dat per aspect de geldende richtafstanden in acht worden genomen. De grootste richtafstand is hierbij bepalend voor de milieucategorie. Geluid is in dergelijke gevallen vaak maatgevend. Naast deze VNG-methode voor zonering, moeten ook de wettelijke zoneringen van de Wet geluidhinder en het BEVI/ Vuurwerkbesluit bij het bestemmen van bedrijven in acht worden genomen.

De richtafstanden worden bij voorkeur op de kaart vertaald naar milieuzones. Dit houdt in dat er een zone rondom een bedrijf of terrein komt te liggen waarbinnen geen gevoelige functies mogelijk zijn (uitwaarts).

### **5.7.2. Aanwezige bedrijven**

Voor wat betreft de milieubelastingcategorieën van de bedrijven geldt dat deze ingedeeld zijn in categorie 1 tot en met 3 in VNG methode, waarbij categorie 1 de lichtste en categorie 4 de zwaarste categorie is. In het plangebied komen voornamelijk bedrijven tot en met categorie 3 voor. Soms wijkt de categorie overigens af van de VNG lijst. Dit heeft te maken met het meewegen van de werkelijke situatie van het bedrijf, waardoor een correctie van de categorie heeft plaatsgevonden.

### **5.7.3. Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat er geen bedrijven en voorzieningen binnen het plangebied aanwezig zijn die een overmatige vorm van hinder veroorzaken voor functies die zich in de nabijheid van die bedrijven of voorzieningen bevinden.

## **5.8. Licht- en geurhinder**

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

Het algemene uitgangspunt van het Nederlandse geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Als er geen hinder is, hoeven er geen maatregelen getroffen te worden. Het rijksbeleid is gericht op het in beeld brengen, realiseren en veiligstellen van de gewenste leefomgevingkwaliteit door het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (geluid, licht, stank). Onder andere de Nota Ruimte geeft aan dat donkerte samen hoort met rust en ruimte. Dit is een van de kernkwaliteiten van de belevingskwaliteit van het landschap.

### **5.8.2. Beoordeling plangebied**

#### *Geurhinder*

In het plangebied zijn er geen agrarische bedrijven aanwezig waarvoor een minimale afstand tot een geurgevoelig object aangehouden dient te worden. Vanuit bedrijven en milieuzonering worden wel eisen gesteld aan de afstand van een bedrijf tot gevoelige objecten vanuit het aspect geur. Bij een bedrijfsuitbreiding dienen de richtafstanden (ten aanzien van geur) uit de bedrijvenlijst van dit bestemmingsplan aangehouden te worden.

Op basis van het bovenstaande worden er geen belemmering verwacht van aanzien van geurhinder.

### *Lichthinder*

In het Activiteitenbesluit staan weinig specifieke voorschriften m.b.t. de uitvoering van verlichtingsinstallaties. Gesteld wordt dat lichthinder voorkomen dan wel beperkt moet worden tot een aanvaardbaar niveau. Voor de bepaling hiervan wordt door de gemeente Haarlemmermeer aangesloten bij de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde. De lampen in de armaturen mogen in ieder geval niet vanuit de woning waarneembaar zijn en bij twijfel over mogelijke hinder en bij klachten wordt getoetst aan normen voor verticale verlichtingssterkte en lichtsterkte van de lampen. Het wordt aanbevolen om voor plaatsing van de installatie het ontwerp van de verlichtingsinstallatie, met een berekening te laten toetsen.

### **5.8.3. Conclusie**

Binnen het plangebied is geen sprake van geur- of lichthinder.

## **5.9. Externe veiligheid**

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

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Dit geldt niet alleen voor inrichtingen, waarbij er bijvoorbeeld risico's zijn als gevolg van opslagplaatsen gevaarlijke stoffen (PGS-15), maar ook voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor, over het water en per buisleiding.

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

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

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot

bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS). De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding.

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

### **5.9.2 Beoordeling plangebied**

Door het bureau AVIV is in oktober 2009 een onderzoeksrapport opgesteld over externe veiligheid met betrekking tot het LPG-tankstation aan de Zuiderdreef 4.

In oktober 2010 is door AVIV een rapport opgesteld over de externe veiligheid met betrekking tot vervoer van gevaarlijke stoffen in het plangebied 'Nieuw-Vennep'.

Door de regionale brandweer is in november 2011 een inventarisatie opgemaakt van risicobronnen en gevolgen, waarop vervolgens een advies is opgesteld.

Door het bureau AVIV is in juli 2012 een rapport "Externe veiligheid hogedruk aardgasleiding bestemmingsplan Nieuw-Vennep" opgesteld.

#### LPG-vulpunt

In het plangebied heeft het benzineverkoop punt aan de Zuiderdreef 4 verkoop van LPG. De doorzet in de milieuvergunning bedraagt 600 m<sup>3</sup>/jaar.

De bebouwingsvrije zone bij het vulpunt, de PR 10<sup>6</sup> contour, is op grond van het Revi 35 m. De bebouwingsvrije zone rond de tank bedraagt 25 meter en rond de afleverzuil 15 meter. Binnen deze contouren liggen geen (beperkt) kwetsbare objecten.

#### *Groepsrisico*

Voor de beschouwing van de gevolgen van een BLEVE is op grond van de Bevi een invloedgebied voor het groepsrisico voorgeschreven van 150 meter. Binnen het invloedgebied bevinden zich (beperkt) kwetsbare objecten. Dit betreft een aantal woningen en een kerk.

Bij bevoorrading overdag is het aantal potentiële slachtoffers maximaal 400, het groepsrisico is dan groter dan de oriëntatiewaarde. Bij bevoorrading 's nachts is het aantal potentiële slachtoffers maximaal 300, daarbij is er een beperkte overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Als de tankauto wordt voorzien van een hittewerende coating wordt het groepsrisico kleiner, maar is nog wel net groter dan de oriëntatiewaarde.

Zelfredzaamheid van aanwezige personen, bereikbaarheid van de situatie, bestrijdbaarheid en ontvluchting bij een eventuele calamiteit zijn goed. Deze worden ook door de regionale brandweer als goed beoordeeld. De beperkte overschrijding van het groepsrisico vindt de gemeente in deze situatie aanvaardbaar. Het bestemmingsplan kent geen ontwikkelingen waarmee het groepsrisico zou worden vergroot.

Omdat bij brandoverslag naar de diverse objecten in de omgeving het incident onbeheersbaar kan worden voor de hulpverleningsdiensten, wordt door de brandweer

wel geadviseerd te bezien of het LPG tankstation op een andere locatie kan worden gevestigd. Dit heeft bij de gemeente ook de aandacht. Zolang hier geen sprake van is adviseert de brandweer voor de omliggende objecten noodplannen te hebben en zorg te hebben voor risicobewustzijn bij de betrokken mensen.

#### Vervoer gevaarlijke stoffen

Langs het plangebied vindt over de N-207 transport van brandbare vloeistoffen / gassen (LPG) plaats.

Binnen het plangebied vindt vervoer van brandbare vloeistoffen / gassen (LPG) plaats vanaf de N207 over de Hoofdweg en de Zuiderdreef tot aan de Kalsslagerring. Dit betreft 84 transporten. Er is geen PR  $10^{-6}$  contour.

#### *Groepsrisico*

Een incident met een tankwagen kan leiden tot een BLEVE.

Het effectgebied van 230 meter langs de N207 valt binnen het plangebied. Daarbinnen ligt een deel het recreatiegebied Vennepervout. Binnen het effectgebied van 230 meter bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten.

Binnen het effectgebied van 230 meter langs de Hoofdweg en de Zuiderdreef bevinden zich (beperkt) kwetsbare objecten. Er kunnen hier circa 79 slachtoffers vallen, uitgaande van een gecoate tankwagen en bevoorrading overdag.

Het groepsrisico bedraagt hiermee 0.001 maal de oriënterende waarde. Dit is een aanvaardbaar klein risico. Het bestemmingsplan kent geen ontwikkelingen waarmee het groepsrisico zou worden vergroot.

Zelfredzaamheid van aanwezige personen, bereikbaarheid van de situatie, bestrijdbaarheid en ontvluchting bij een eventuele calamiteit worden door de regionale brandweer als goed beoordeeld. Het groepsrisico vindt de gemeente in deze situatie aanvaardbaar. Het bestemmingsplan kent geen ontwikkelingen waarmee het groepsrisico zou worden vergroot.

Zolang het LPG-tankstation niet is opgeheven, wordt door de brandweer aanbevolen het transport overdag door de weeks (als er minder mensen thuis zijn) plaats te laten vinden, voor de omliggende objecten noodplannen te hebben en zorg te hebben voor risicobewustzijn bij de betrokken mensen.

#### Buisleidingen

Er zijn net buiten het plangebied vier buisleidingen gelegen parallel aan de Nieuwerkerkertocht (zie tabel 1). Dit betreft drie gasleidingen zonder PR  $10^{-6}$  contour en een CO<sub>2</sub>-leiding met een PR  $10^{-6}$  contour op 5 meter van de leiding. Twee gasleidingen liggen over een lengte van ongeveer 90 meter in het plangebied.

Tabel 1: Overzicht van buisleidingen nabij het plangebied (bron: risicokaart)

	Buisleiding	Fluïdum	Diameter (inch)	Druk (bar)	Afstand tot plangebied (m)	100% letaliteit contour (m)	1% letaliteit effectafstand (m)
1	W-532-09	Aardgas	6,6	40	15 en binnen	40	70
2	W-532-11	Aardgas	6,6	40	15 en binnen	40	70
3	W-532-17	Aardgas	8,6	40	20	50	100
4	NPM leiding	CO <sub>2</sub>	26	22	10		0

#### *Groepsrisico gastransportleidingen*

Als gevolg van een leidingbreuk kan een fakkelbrand ontstaan. Aan de rand van het effectgebied (zie tabel) bevinden zich (beperkt) kwetsbare objecten. Waar de leidingen buiten het plangebied liggen, bevinden zich tussen de objecten en de leidingen groenstroken en een watergang.

In het bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen bestemd waarmee het groepsrisico zou worden vergroot. Het plan kent wel een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw en van maximaal 460 woning en maatschappelijke functies, die voor ongeveer 1/3 deel binnen 1% letaliteitsgrens van de aardgastransportleidingen ligt en een klein deel ook binnen de 100 % letaliteit.

Er is geen groepsrisico gevonden voor de leidingen W0532-09 en W-532-12. Het groepsrisico voor de leiding W-532-11 is 833 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico voor de leiding W-532-17 is 525 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in het veranderen van een bedrijfsterrein in een woongebied. Die verandering betekent geen berekenbare toename van het groepsrisico. Voor de verantwoording van het groepsrisico is van belang:

- De personendichtheid binnen het invloedsgebied
- De hoogte van het groepsrisico
- De bestrijdbaarheid
- De zelfredzaamheid

#### *Groepsrisicoverantwoording*

De personendichtheid is maximaal 37 personen per hectare.

De hoogte van het groepsrisico is in het slechtste geval 525 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde en neemt door het bestemmingsplan of na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw niet toe.

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal als voorwaarde worden meegenomen dat de maatschappelijke functies niet binnen het invloedsgebied mogen worden gesitueerd. Daarmee wordt voorkomen dat personen met een lage zelfredzaamheid, zoals in geval van een kinderdagverblijf of een medische voorziening, binnen de invloedsfeer verblijven.

De regionale brandweer oordeelt dat nabij de buisleiding voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn om escalatie te voorkomen. Geadviseerd wordt voor de omliggende objecten noodplannen te hebben en zorg te hebben voor risicobewustzijn bij de betrokken mensen.

Met betrekking tot risicobewustzijn wordt in 2012 door de gemeente een pilot risicocommunicatie uitgevoerd.

#### *CO<sub>2</sub>-leiding*

Rond deze leiding geldt een risicocontour (ofwel een plaatsgebonden risico) van 5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Dit reikt niet tot in het plangebied.

In 2007 heeft het Centrum Externe Veiligheid van het RIVM onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen van een ongeval van de CO<sub>2</sub>-leiding in Zoetermeer. Daar is uitgekomen dat zowel bij een leidingbreuk als bij een leidinglekkage dodelijke toxische effecten buiten de zakelijk recht zone van de hoge druk CO<sub>2</sub>-leiding niet waarschijnlijk zijn.

#### Vuurwerkopslagplaatsen of –verkooppunten

De inrichting aan de Kerkstraat 12 (Honcoop tweewielers) heeft één bufferbewaarplaats en een verkoopruimte. De inrichting Hugo de Vriesstraat 56 (rijwielhuis Balk) heeft twee bufferbewaarplaatsen en een verkoopruimte. Er wordt maximaal 10000 kg consumenten vuurwerk (ADR klasse 1.4) opgeslagen. De veiligheidsafstand conform het Vuurwerkbesluit (bijlage 3) is 8 meter vanaf de toegangsdeur van de (buffer)bewaarplaats. Binnen deze afstand bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten.

#### **5.9.3 Conclusie**

Externe veiligheid geeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Er zijn geen saneringssituaties. De groepsrisico's zijn klein. Het bestemmingsplan kent geen ontwikkelingen die de aanwezige groepsrisico's vergroten.

### **5.10. Geluid**

#### **5.10.1. Wet- & regelgeving en beleid**

##### *Wegverkeer*

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

##### *Industrielawaai*

Indien op een bedrijventerrein zich bedrijven bevinden of mogen bevinden die veel lawaai produceren, zoals bedoeld in onderdeel D van Bijlage I Besluit omgevingsrecht, wordt in het kader van de Wet geluidhinder gesproken van een 'industrieterrein'. Een industrieterrein heeft een geluidszone. Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kan de aanwijzing van een gezoneerd industrieterrein plaatsvinden, door opname hiervan in een bestemmingsplan.

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

Woningen (en andere geluidsgevoelige bestemmingen) die binnen de zone liggen, kunnen een geluidsbelasting hebben die hoger is dan 50 dB(A).

Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel de bedrijven als aan de woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen onbeperkt opschuiven naar de bedrijven.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden die gaan of blijven behoren tot een zone dient de (ten hoogste toelaatbare) geluidbelasting in acht genomen te worden die wordt veroorzaakt door het industrieterrein. Relevant hierbij is de geluidbelasting op de gevel van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en de geluidsbelasting aan de grens van geluidsgevoelige terreinen.

#### *Luchtverkeerslawaaï*

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

#### *Cumulatie van geluidsbelasting*

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

### **5.10.2. Akoestisch onderzoek**

#### Wegverkeerslawaaï

In het bestemmingsplangebied is geen sprake van de aanleg van nieuwe wegen of de reconstructie daarvan. Er worden in het bestemmingsplan geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen en terreinen mogelijk gemaakt.

Wel zijn enkele wijzigingsbevoegdheden voor woningbouw opgenomen.

- Madeliefstraat, 22 eengezinswoningen, 24 appartementen;
- Venneperweg, 17 woningen;
- Venneperweg/Westerdreef (gedeelte bedrijventerrein De Pionier);
- Lucas Bolsstraat/Hugo de Vriesstraat (Bolsterrein); maximaal 325 woningen
- Athenalaan, wijziging verkaveling en toevoeging woningen.

Ten behoeve van deze ontwikkelingen dient het wegverkeerslawaaï inzichtelijk te zijn middels een akoestisch onderzoek, wanneer de betreffende wijzigingsprocedures aan de orde zijn. Aan te nemen valt dat op de locaties niet wordt voldaan aan de grenswaarde van 48 dB(A). De wettelijke maximale hogere grenswaarde voor deze situaties betreft 63 dB(A) (binnenstedelijk). De verwachting is dat toereikend zal zijn gelet op de omliggende wegen c.q. wegverkeer, echter dat de geluidsbelasting behorende bij de vast te stellen hogere waarde wel hoog zal zijn. Het gemeentelijk 'Hogere waarde beleid' is nog niet vastgesteld door het college. Hier kan dan ook nog niet aan worden gerefereerd. Wel wordt de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel ( $\leq 48$  dB(A)) nadrukkelijk aanbevolen. Met een 'slimme' bouwwijze kan dit worden bereikt.

Nader onderzoek naar de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer is nu in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde.

#### Industrielawaai

Voor dit bestemmingsplan zijn twee aangewezen industrieterreinen van belang, te weten De Pionier en Vicon/Spoorzicht.

#### *Pionier*

Binnen het plangebied ligt het bedrijventerrein De Pionier, wat in 1991 is aangewezen als industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder.

In figuur 1 staat de vigerende geluidszone van industrieterrein De Pionier weergegeven. De gemeente wenst een betere inbedding van het werkgebied van De Pionier in de omringende woonomgeving. Een verkleining van het aangewezen industrieterrein en van de geluidszone draagt hier aan bij.

Op De Pionier bevinden zich nu geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen meer. Wel dient rekening gehouden te worden met eerder vergunde rechten voor het bedrijf Van Groningen B.V. dat er een zogeheten lawaaimaker gevestigd mag zijn.

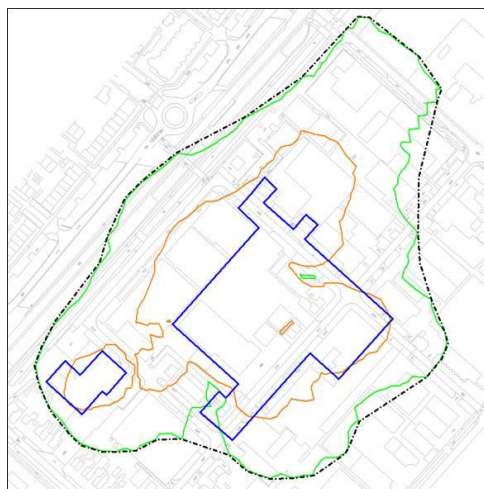
De verkleining kan op een verantwoorde wijze omdat op het terrein voornamelijk bedrijven uit een lichte milieucategorie gevestigd zijn. Doel voor wat betreft de geluidskwaliteit op en rondom De Pionier is het behouden van ontwikkelruimte voor de gewenste bedrijvigheid en tegelijkertijd het bieden van voldoende bescherming aan geluidsgevoelige objecten.

Het verkleinde aangewezen industrieterrein en de nieuwe zonegrens zijn weergegeven in figuur 2. Deze zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels bij dit bestemmingsplan.



*Figuur 1: huidige grens industrieterrein in paars en zonegrens in rood*





Figuur 2: nieuwe grens industrieterrein (blauwe) en nieuwe zonegrens (zwart gestippeld), inclusief 50 dB(A) (groen) en 55 dB(A) contour (oranje)

In dit bestemmingsplan worden binnen de geluidzone geen nieuwe woningen of geluidgevoelige gebouwen of terreinen mogelijk gemaakt. Voor het Medisch Centrum aan Hugo de Vriesstraat 17 zal een procedure voor een hogere grenswaarde worden doorlopen.

#### *Wettelijke bescherming gevoelige objecten*

Woningen en andere geluidgevoelige objecten gelegen op een aangewezen industrieterrein hebben wettelijk geen bescherming tegen industrielawaai. Indien deze buiten een industrieterrein liggen, hebben ze wel een wettelijk beschermde status. Door de gedeeltelijke dezonering van De Pionier komen woningen die voorheen op het aangewezen industrieterrein lagen, nu buiten de grenzen van het aangewezen industrieterrein te liggen. Deze situaties zijn nieuwe toetspunten waar de geluidsnormering in het kader van de Wet milieubeheer gaat gelden. Dit betreffen:

- woningen Lucas Bolsstraat 16-24
- Medisch centrum Lucas Bols, Lucas Bolsstraat 10

Een aantal woningen blijft ook in de toekomst deel uitmaken van het gezoneerde industrieterrein. Dit betreffen o.a. de woningen Hugo de Vriesstraat 5 en 9 en Venneperweg 685.

#### *Akoestische gevolgen gedeeltelijke dezonering voor bedrijven*

Het is van belang na te gaan of door de 'nieuwe' wettelijke status van genoemde woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen de bedrijfsactiviteiten van de nabijgelegen bedrijven niet worden beperkt. Indien dit wel het geval is dan kan alsnog met zgn. 'maatwerkvoorschriften' meer geluidruimte worden verleend waardoor de bestaande bedrijfsvoering voor nu en in de toekomst wordt gewaarborgd.

Voor de in tabel 1 genoemde bedrijven is bekeken of zij na de gedeeltelijke dezonering alsnog hun bedrijfsactiviteiten kunnen blijven uitvoeren.

Bedrijf	
Auto Lania	Wapeningscentrale Houtzager VOF
Autoschade Wittebrood	Lockerbox BV
Boekbinderij Erven Kramer B.V.	London Dry Cleaning
Danceflow Studio	Hakom
Garage Roeleveld	Health City Nieuw Vennepe
Kieboom Laser systemen	RKN Movers B.V.
Leste Beheer BV	Conrad Markt Consult Intermediair
Praxis	Van Groningen Machinehandel
Ridderhof Snackbar	Autobedrijf P. Markus
Rox Reclame	Argo Druk
Gasdruk Hugo de Vriesstraat 7	Auto Meerstad
Balk Rijw ielen	Machinefabriek Krul

Tabel 1

Gebleken is dat nagenoeg alle bedrijven vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit (BARIM). Enkel het bedrijf van Groningen is vergunningplichtig en is in het bezit van een milieuvergunning.

Het overgrote deel van de bedrijven in bovenstaande tabel zijn enkel in werking gedurende de dagperiode. Alleen de dansschool Danceflow, Sportschool Health City en sportschool Dynamic Family Fitness zijn in werking gedurende de avondperiode.

In het kader van het Activiteitenbesluit vindt geen toetsing plaats aan de geluidsnormering voor piekgeluiden L<sub>Amax</sub> indien het betreft het laden en lossen ten behoeve van de inrichting gedurende de dagperiode (07.00-19.00).

Voor de bedrijven die niet in de avond- en nachtperiode in werking zijn, treedt in deze perioden geen beperking van de bedrijfsactiviteiten op. Maatwerkvoorschriften zijn hierbij dan ook niet aan de orde.

Aangezien deze bedrijven enkel in de dagperiode in werking zijn zal het laden en lossen ook niet tot een mogelijk knelpunt kunnen leiden aangezien dit gedurende deze periode uitgezonderd is van toetsing aan de geluidsnormering.

Bij de meeste bedrijven vinden de activiteiten in pandig plaats. Daarnaast zal omliggende bebouwing voor afscherming zorgen van eventuele geluidsemisies op een buitenterrein naar omliggende woonbebouwing. De relevante woningen staan vermeld in de alinea *Woningen/andere geluidsgevoelige bestemmingen*.

Bestaande woningen gelegen buiten het huidige industrieterrein zijn ook relevant, echter daarvoor geldt reeds de verplichting te voldoen aan de wettelijke normering en blijven hierdoor buiten beschouwing.

#### *Geluidsnormering (L<sub>A</sub>,L<sub>T</sub>/L<sub>Amax</sub>)*

De woningen Lucas Bolsstraat 16-24 en het Medisch centrum Lucas Bols zijn na dezonering gelegen op een bedrijventerrein. De normering voor het gemiddelde geluidsniveau bedraagt 55 dB(A) (Activiteitenbesluit), voor piekgeluiden 70 dB(A). De meeste bedrijven kunnen hier aan voldoen aangezien de afstand tot genoemde gevoelige objecten voldoende groot is.

Inrichtingen gelegen op korte afstand tot het Medisch centrum Lucas Bols zijn:

- Health City (nu overgenomen door *Basic Fit*)
- Wapeningscentrale Houtzager VOF (onlangs vertrokken)
- Gasdrukregel en meet station Hugo de Vriesstraat 7

Inrichtingen gelegen op korte afstand tot de woningen Lucas Bolsstraat 16-24 zijn:

- Autoschade Wittebrood
- Machinefabriek Krul

Voor bovengenoemde bedrijven is het van belang dat de huidige bedrijfsvoering niet wordt beperkt door de 'nieuwe' gevoelige objecten.

In onderstaand tekstgedeelte is aangegeven waarom er geen sprake is van een beperking van de huidige bedrijfsvoering en dat voldaan kan worden aan de geluidsnormering van het Activiteitenbesluit (BARIM).

- *Health City*

De sportschool is niet aanpandig gelegen met het medisch centrum.

Het achterste gedeelte van de sportschool bevindt zich voorbij het gebouw van het Medisch centrum en is daarom akoestisch niet van belang.

Het voorste gedeelte is gelegen naast de sportschool. In de zijgevel bevinden zich geen ramen, enkel een nooddeur. In de oude situatie was er in dit gedeelte sprake van squashbanen met een vide. Daarnaast was een ruimte voor spinning-activiteiten grenzend aan de voorgevel. De ruimte wordt aan de zuidgevel (grenzend aan de zijde van het medisch centrum) afgeschermd door een galerij met trap en kastruimte. In de nieuwe situatie is geen sprake van bovenstaande activiteiten. De activiteiten in Basisfit betreffen voornamelijk activiteiten met krachttoestellen.

Gelet op het feit dat:

- de gevel grenzend aan het medisch centrum volledig uit metselwerk bestaat uitgezonderd een nooddeur;
- het een recent bouwwerk betreft;
- het niet aanpandig is gelegen met het medisch centrum;
- en het achterstede gedeelte voorbij het medisch centrum is gelegen, kan er van uit worden gegaan dat ter plaatse van het medisch centrum aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Het aspect 'goede ruimtelijke ordening is hiermee gewaarborgd'.

- *Wapeningscentrale Houtzager VOF*

De wapeningscentrale Houtzager is inmiddels failliet. De huidige bebouwing met loodsen aan de westzijde van de kavel zorgt voor voldoende geluidafscherming richting het medisch centrum. De gemeente zal voor de kavel een maximale milieucategorie 2 hanteren.

Gelet op de bouwkundige situatie en de milieucategorie kan er van uit worden gegaan dat een bedrijfsactiviteit op deze kavel niet zal leiden tot overschrijding van de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. Daarnaast zal na inwerkingtreding van het BP het medisch centrum een geluidsgevoelig object betreffen. Bij uitvoering van

werkzaamheden op de kavel van Houtzager zal ter plaatse van het medisch centrum aan de wettelijke geluidsnormering moeten worden voldaan. Het aspect 'goede ruimtelijke ordening' is hiermee gewaarborgd.

- *Autoschade Wittebrood*

Bij het autoschadeherstelbedrijf Wittebrood vinden de herstelwerkzaamheden inpandig plaats. De bedrijfsgebouwen zijn zodanig geplaatst dat eventuele werkzaamheden op het buitenterrein worden afgeschermd naar de woningen aan de Lucas Bolsstraat 16-24. De binnenplaats van het bedrijf wordt ontsloten door een toegangshek gelegen aan de Lucas Bolsstraat, aan de westzijde van het bedrijf. Het kantoorgedeelte aan de oostzijde, aanpandig aan de bedrijfshal zorgt voor extra afscherming richting de woningen.

Gelet op het voorgaande kan worden aangenomen dat ter plaatse van genoemde woningen aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Het aspect 'goede ruimtelijke ordening' is hiermee gewaarborgd'.

- *Machinefabriek Krul*

Voor de machinefabriek is in het verleden een milieuvergunning verleend met een normering voor het gemiddelde geluidsniveau van 65 dB(A). Dit is 10 dB(A) ruimer dan de gebruikelijke normering van 55 dB(A) opgenomen in het Activiteitenbesluit. Inmiddels valt het bedrijf onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.

De bedrijfsactiviteiten vinden over het algemeen inpandig plaats. Activiteiten op het buitenterrein zullen door hun korte tijdsduur niet veel bijdragen aan het gemiddelde geluidsniveau en dus niet tot problemen leiden bij de naleving hiervan.

Indien de geluidsnormering op basis van een milieuvergunning niet binnen 3 jaar na inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit als maatwerkvoorschrift voor het bedrijf wordt opgesteld vervalt deze bij wet. De vraag is dan ook of deze verruiming van de geluidsnormering nog aan de orde is.

Piekgeluiden zullen gelet op de bedrijfsvoering naar verwachting niet tot problemen leiden omdat zoals vermeld de bedrijfsactiviteiten over het algemeen inpandig plaatsvinden.

Gelet op het voorgaande kan worden aangenomen dat ter plaatse van de woningen aan de Lucas Bolsstraat 16-24 aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Het aspect 'goede ruimtelijke ordening' is hiermee gewaarborgd.

- *Gasdrukregel en meet station Hugo de Vriesstraat 7*

Voor het gasdrukregel en meetstation is door DGMR een akoestisch onderzoek verricht. Hieruit is gebleken dat ter plaatse van het medisch centrum aan de geluidsnormering van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Het hoogst berekende geluidniveau bedraagt ca. 30 dB(A) met piekniveaus van ca. 40 dB(A).

Het aspect 'goede ruimtelijke ordening' is hiermee gewaarborgd.

*Wijzigingsbevoegdheid Bolsterrein*

Voor het Bolsterrein zijn plannen voor de realisatie van woningbouw. Hierbij zal een rooilijn worden gehanteerd van ca. 15 meter tot aan de bestaande kavelgrens.

De woningbouw is van belang voor de bedrijven in de directe nabijheid. Dit betreffen de bedrijven *Autoschade Wittebrood* en *Lockerbox BV*.

Bij de realisatie van genoemde woningbouw zullen dit nieuwe toetspunten worden voor deze bedrijven in het kader van de Wet milieubeheer (WABO) en zal ter plaatse van de woningbouw sprake moeten zijn van een 'goede ruimtelijke ordening'. Aangezien het hier een wijzigingsbevoegdheid betreft hoeven er geen Hogere waarden te worden vastgesteld ivm dit Bestemmingsplan. Deze verplichting zal gelden als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Wel zal de 'goede ruimtelijke ordening' moeten worden aangetoond.

- *Autoschade Wittebrood*

Dit bedrijf is reeds bekeken in het kader van de woningen aan de Lucas Bolsstraat 16-24. De woningen op het Bolsterrein zijn echter anders georiënteerd waarbij de geluidsuitstraling van de voorgevel parallel aan de Lucas Bolsstraat van belang is. Hier bevindt zich een dichte gevel met vaste raampartijen, een overheaddeur en 2 nooddeuren.

Het openen van de overheaddeur zal door de korte tijdsduur niet veel bijdragen aan het geluidsniveau en dus niet tot problemen leiden bij de naleving hiervan. Rechts van het gebouw bevindt zich de toegang naar het binnenterrein. De activiteiten die hier plaatsvinden zijn voornamelijk opslag en transportbewegingen.

Gelet op de afstand tot de nieuw te realiseren woonbebouwing zullen deze geluidsbronnen niet tot problemen leiden bij de naleving van de geluidnormering. Mocht de naleving van piekgeluiden toch onzeker zijn dan kan alsnog worden gekozen voor een maatwerkvoorschrift. Echter zal deze noodzaak pas aan de orde zijn bij het daadwerkelijk gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast zal er in het bestemmingsplan een verlaging van de milieucategorie op deze kavel worden opgenomen (van 3 naar 2) na vertrek van het huidige bedrijf of in geval van wijziging van de bedrijfsvoering. Ook dit zal er in de regel toe leiden dat de geluidsemisatie van deze kavel ingeperkt zal worden.

- *Lockerbox*

Het betreft hier enkel het opslaan van goederen door derden. Meest relevante activiteit betreft het aan- en afrijdende verkeer van klanten van de Lockerbox. Gelet op de afstand tot de nieuw te realiseren woonbebouwing zullen deze geluidsbronnen niet tot problemen leiden bij de naleving van de geluidnormering.

Zie verder hetgeen hierover vermeld bij *Autoschade Wittebrood*.

Ook voor deze kavel zal in het bestemmingsplan een verlaging van de milieucategorie op deze kavel worden opgenomen (van 3 naar 2) na vertrek van het huidige bedrijf of in geval van wijziging van de bedrijfsvoering..

Gelet op het voorgaande is voor de bouwplannen op het Bolsterrein het aspect 'goede ruimtelijke ordening' hiermee gewaarborgd'. Ook is gebleken dat de bedrijfsactiviteiten

van de twee beschouwde bedrijven niet worden ingeperkt.

### *Vicon en Spoorzicht*

Het in 1991 aangewezen industrieterrein Vicon en Spoorzicht valt voor een beperkte strook binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Deze strook valt echter buiten het feitelijke bedrijventerrein en behoort niet tot een inrichting die op het terrein is gevestigd. Binnen deze strook liggen enkele delen van eengezinswoningen. In dit bestemmingsplan wordt dit gecorrigeerd. De zonering van dit terrein valt voor een deel ook binnen het plangebied en is in dit bestemmingsplan opgenomen.

In dit bestemmingsplan worden binnen de geluidzone van het aangewezen industrieterrein geen nieuwe woningen of geluidgevoelige gebouwen of terreinen mogelijk gemaakt.

Voor een ontwikkeling binnen de geluidzone aan de Bosstraat is in 2011/2012 een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen. Hier wordt een (niet-medisch) kinderdagverblijf gerealiseerd.

### Luchtverkeerslawaaï

Wat betreft luchtverkeerslawaaï valt het plangebied buiten de gebieden waarvoor beperkingen ten aanzien van gebruik en bestemming zijn opgelegd op basis van het luchthavenindelingbesluit.

### Overig

#### *Evenemententerrein*

Bij de aanwijzing van evenemententerreinen in Haarlemmermeer is een akoestisch onderzoek verricht. Hierin is het toegestane bronniveau weergegeven op de evenementen locatie afgestemd op een bij het gebied behorende geluidsnormering ter plaatse van de omliggende woonomgeving.

In Nieuw-Vennep is aan de Zuiderdreef het ijsbaanterrein aangewezen als industrieterrein. Uitgaande van de globaal bepaalde gemiddelde gevelisolatie van 25 dB(A) volgt dat bij een aanvaardbaar achtergrondgeluidniveau in de woningen van 50 dB(A) een normstelling van 75 dB(A) op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen toelaatbaar is (zie akoestisch rapport 'Evenemententerreinen Haarlemmermeer', adviesbureau IJmeer d.d. 08-08-2010)'.

De aanwijzing van de IJsbaan als evenemententerrein wordt met dit bestemmingsplan planologisch vastgelegd. Volgens het geluidonderzoek voor evenemententerreinen in de gemeente kunnen de **vetgedrukte** evenementen op het ijsbaanterrein plaatsvinden, met aangegeven het geluidniveau op een afstand van 25 meter:

Geluidniveau op 25 m.	Exploitiemogelijkheden
103 dB(A)	grens waar minder dan 10% van de concerten boven komt
<b>100 dB(A)</b>	<b>meest voorkomende niveau bij concerten live en Dance</b>
<b>95 dB(A)</b>	<b>rustig concert, singer-songwriter, kleinere installatie</b>
<b>90 dB(A)</b>	<b>klassieke muziek, ballads</b>
<b>85 dB(A)</b>	<b>Kermis</b>
<b>&lt; 80 dB(A)</b>	<b>braderie en overige kleinschalige evenementen</b>

De gedetailleerde beschrijving van het aantal evenementen is opgenomen in het Evenementenbeleid (zie 3.9). Eerder genoemd akoestisch onderzoek heeft aangegeven dat bij het gebruik de belasting op de gevels van woningen uiteindelijk niet meer dan de normstelling van 75 dB(A) zal zijn.

Per evenement wordt een evenementenvergunning afgegeven. In de evenementenvergunning worden de voorwaarden en normen weergegeven die tijdens het evenement in acht moeten worden gegeven. Wanneer bij een evenement het verwachte geluidsniveau in de woningen hoger is dan het achtergrondgeluidniveau, is een geluidsontheffing nodig.

#### *Uitoefenen maatschappelijke functies*

Het gebruik van schoolgebouwen voor andere maatschappelijke functies buiten reguliere schooltijden of verschillend sociaal-cultureel gebruik, is mogelijk binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Het gebruik kan afhankelijk van de activiteiten leiden tot wisselende geluidsbelasting voor de omgeving. De mogelijkheid voor verschillende vormen van gebruik is ook in het geldende bestemmingsplan al vastgelegd.

Omdat een ruimer gebruik ook nu al mogelijk is, is er geen aanleiding bij dit bestemmingsplan nader onderzoek te verrichten naar akoestische aspecten om de 'goede ruimtelijke ordening' nader te aan te geven.

#### **5.10.3. Conclusie**

Er worden in het plangebied geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen of terreinen mogelijk gemaakt.

Wegverkeerslawaaï en luchtverkeerslawaaï leveren geen belemmering op voor de wijze waarop de gronden in het plangebied bestemd zijn.

Vanwege het industrielawaaï dient een hogere waarde besluit te worden vastgesteld voor het Medisch Centrum aan Hugo de Vriesstraat 17.

Voor overig specifieke functies geldt dat het aspect geluid past binnen een goede ruimtelijke ordening.

### **5.11. Luchtkwaliteit**

#### **5.11.1. Wet- & regelgeving en beleid**

##### *Algemeen*

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

##### *Luchtkwaliteitsnormen*

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van



het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub> en fijn stof (PM<sub>10</sub>) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

### *Toetsingskader*

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

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

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

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

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

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

van 'niet in betekende mate' projecten of 'in betekende mate' projecten. De AMvB 'Gevoelige Bestemmingen' moet in beide gevallen worden nageleefd.

#### **5.11.2. Beoordeling plangebied**

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen rijkswegen gelegen. Aan het plangebied grenst wel een provinciale weg met een onderzoekszone voor 50 meter. Binnen deze zone worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

#### **5.11.3. Conclusie**

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

### **5.12. Kabels, leidingen en telecommunicatie**

#### **5.12.1. Wet & regelgeving en beleid**

##### *Kabels en leidingen*

Onder de grond liggen netwerken van kabels en leidingen voor onder andere nutsvoorzieningen, (tele)communicatie en riolering. Graafwerkzaamheden in de openbare weg voor de aanleg, uitbreiding en/ of onderhoud van deze werken mogen alleen gebeuren met vergunning en/of instemming van de gemeente.

##### *Telecommunicatie installaties*

Het wettelijk kader ten aanzien van plaatsing van antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie wordt in de kern gevormd door de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening en de Monumentenwet. Antenne-installaties tot vijf meter hoogte zijn in principe bouwvergunningvrij. Antennes voor C2000, het communicatienetwerk voor hulpverleningsdiensten zijn bouwvergunningvrij, ongeacht hun hoogte.

#### **5.12.2. Situatie plangebied**

##### *Kabels en leidingen*

Voor het bestemmingsplan is het alleen relevant om die leidingen op te nemen en te beschermen die van (groot) belang zijn. Leidingen die gevaarlijke stoffen transporteren zijn al aan de orde gekomen bij de paragraaf externe veiligheid.

In het plangebied is aantal van dit soort kabels en leidingen aanwezig. Het gaat daarbij om een 50 kV ondergrondse hoogspanningsleiding vanuit het trafostation aan de Athenalaan naar Getsewoud, drinkwaterleidingen van PWN (variërend qua diameter), een rioolpersleiding van het hoogheemraadschap van Rijnland en WRK-leidingen voor het transport van rein water.

Langs de leidingen gelden bebouwingsafstanden waarbinnen niet mag worden gebouwd.

### **5.12.3. Conclusie**

In het plangebied komen kabels en leidingen voor die van bovenlokaal belang zijn en/of gevaarlijke stoffen transporteren. Van belang is deze leidingen in het bestemmingsplan planologisch te beschermen.

## HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

### 6.1. Financiële uitvoerbaarheid

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

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

#### *Bestaande bebouwing*

Het plangebied bestaat voornamelijk uit bestaande bebouwing zonder grootschalige ontwikkelingsmogelijkheden. Als al ontwikkelingen zich zullen voordoen, dan zal het voornamelijk gaan om kleinschalige uitbreiding bij woningen die door de eigenaren zelf gefinancierd worden. Er komen geen nieuwe bestemmingen voor, waarvan de uitvoering voor rekening van de gemeente komt. Er vindt geen actieve gemeentelijke grondpolitiek plaats en er wordt geen intensieve grondverwerving nagestreefd en ook geen grond bouwrijp gemaakt.

#### *Onbenutte bouwmogelijkheden*

In de nu vigerende bestemmingsplannen waren nog enkele bouwmogelijkheden opgenomen voor nieuwe woningen. De wet heeft voor dergelijke bouwmogelijkheden het volgende bepaald: *voor zover op grond van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 of 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bouwvergunning had kunnen worden verleend voor een bouwplan dat na 1 juli 2008 is aangewezen krachtens artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, en bij de herziening van dat bestemmingsplan na dat tijdstip geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, blijven de artikelen 6.12 tot en met 6.22 ten aanzien van een dergelijk bouwplan buiten toepassing.*

### 6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners wordt ook de dorps- en wijkraden van het plangebied betrokken. De reacties uit het vooroverleg zullen voorzien van een beantwoording verwerkt worden in het bestemmingsplan.

#### 6.2.1. Resultaten wettelijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg voorgelegd aan de volgende instanties met het verzoek op het plan te reageren:

1. Provincie Noord-Holland, Directie Subsidies Handhaving en Vergunningen, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem;

2. Hoogheemraadschap Rijnland, Afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening, Postbus 156, 2300 AD Leiden;
3. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

Daarnaast is de wijkraad Linqunda en de dorpsraad Nieuw-Vennep in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren.

De volgende reacties zijn ontvangen:

#### Hoogheemraadschap Rijnland

- Verzocht wordt in hoofdstuk 5.1 onder 'Water' extra tekst met betrekking tot 'riolering en afkoppelen' toe te voegen. Verzocht wordt in 5.2 de informatie over de in het plangebied gelegen peilvakken correct over te nemen.
- Binnen het plangebied ligt een rioolgemaal. Bij rioolgemalen moet een afstand van 30 meter uit de gevel worden gerekend voor ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vanwege de geurcontouren van het gemaal.

*De bijgevoegde tekstvoorstellen zijn opgenomen.*

*De geurcontour rond het gemaal is ons bekend. Er vinden binnen deze contour geen ontwikkelingen plaats.*

#### N.V. Nederlandse Gasunie

- Er wordt gewezen op de aanwezigheid van 40 bar gasleidingen in en nabij het plangebied. Verzocht wordt de dubbelbestemde strook te beperken tot 4 meter aan weerszijden van de leidingen in plaats 5 meter. Binnen het plangebied liggen twee afsluiterschema's, welke breder zijn de leiding zelf. De dubbelbestemde strook ter hoogte van het afsluiterschema dient ook 4 meter te bedragen.

*Bovenstaande is op de verbeelding verwerkt.*

- Binnen het plangebied ligt op het terrein De Pionier een gasontvangstation (GOS). Deze is in het bestemmingsplan opgenomen als "Bedrijf - Nutsvoorziening". Verzocht wordt deze te bestemmen als "Bedrijf – Gasontvangstation". Het beleid van Gasunie is namelijk om binnen bestemmingsplannen gasontvangstations op een eenduidige en uniforme wijze te (laten) bestemmen. Ook gelet op de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit (minimale veiligheidafstand voor kwetsbare objecten van 15 meter en voor "beperkt kwetsbare objecten" 4 meter, te meten vanaf de grens van het bouwvlak), bedrijfszeker gastransport en veiligheid van personen, goederen en milieu in de directe omgeving is dit van belang. Voor de regels is een tekstvoorstel toegevoegd. Voor deze inrichting geldt ook een standaard maximale geluidsnorm van 50 dB(A) op de dichtstbijzijnde gevoelige gevel, te meten vanaf de bestemmingsgrens.

*In het kader van standaardisatie van bestemmingsplannen en om te voorkomen dat verschillende bestemmingen worden opgenomen die inhoudelijk nagenoeg hetzelfde zijn, wordt voor de verschillende nutsvoorzieningen één bestemming gehanteerd. We zullen dan ook niet op het verzoek ingaan. In de regels zal duidelijk worden gemaakt dat ook gasontvangstations onder de bestemming vallen. Erfafscheidingen zullen worden toegestaan tot een hoogte van maximaal 3 meter.*

*De genoemde normen uit het Activiteitenbesluit zijn met de opgenomen bestemmingen en regelingen in dit bestemmingsplan niet in het geding, dus de veiligheid en het milieu voldoende zijn voldoende geborgd.*

- Verzocht wordt te vermelden dat per 1 januari 2011 is het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) in werking is getreden.  
Over externe veiligheid wordt het volgende gemeld.

Aanwezig nabij en in het plangebied zijn de leidingen W-532-09, & W-532-11 beide 6 inch, 40 bar en de leiding W-532-17, 8 inch, 40 bar. De PR  $10^{-6}$  contour van de leidingen ligt op de leiding zelf. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor realisatie van het plan.

De 1% letaliteitgrens van de 6 inch-leidingen ligt op 70 meter. De 100% letaliteitgrens ligt op 40 meter. Het plan bevindt zich binnen de invloedssfeer van deze leidingen.

De 1% letaliteitgrens van de 8 inch-leiding ligt op 100 meter. De 100% letaliteitgrens ligt op 50 meter van de leiding. Het plan bevindt zich binnen de invloedssfeer van deze leiding.

De Gasunie geeft aan dat kan worden verwacht dat het groepsrisico niet of nauwelijks zal stijgen. Dit laat onverlet dat op grond van het Bevb het groepsrisico inzichtelijk en verantwoord dient te worden in de toelichting. Geadviseerd wordt om een berekening uit te (laten) voeren, mede omdat binnen 5 jaar na inwerkingtreding van het Bevb een bestemmingsplan in overeenstemming moet zijn met het Bevb.

In het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die binnen de invloedssfeer (= 1 % letaliteitsgrens) van de in en nabij het plangebied gelegen aardgastransportleidingen ligt. Een wijziging van een bestemming in de nabijheid van de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' of kan effect hebben op de leiding.

*Naar aanleiding van de reactie van de Gasunie is een rapport externe veiligheid over de buisleidingen in het plangebied opgesteld. Er is geen groepsrisico gevonden voor de leidingen W0532-09 en W-532-12. Het groepsrisico voor de leiding W-532-11 is 833 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico voor de leiding W-532-17 is 525 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde.*

*De wijzigingsbevoegdheid binnen de effectafstand voorziet in het veranderen van een bedrijfsterrein in een woongebied. Die verandering betekent geen berekenbare toename van het groepsrisico.*

*In H 5.9 van de toelichting is een verantwoording van het groepsrisico opgenomen.*

#### Wijkraad Linqunda

De wijkraad heeft opmerkingen over o.a. de kleurstelling van de bestemming Tuin en het bestemmen van speelplekken.

*Bestemmingen en kleuren zijn vastgelegd in een verplichte landelijke standaard. Lichtgroen is de bestemming Tuin, die wordt toegepast op het deel van het erf waarop geen bebouwing is toegestaan. Het parkeren op eigen erf vindt plaats binnen die*

*bestemming. Het bebouwbare gedeelte van het erf – meestal het deel dat achter de woning ligt – is bestemd als Wonen buiten het bouwvlak, waarin de woning staat. Op dat gedeelte zijn bijgebouwen toegestaan.*

*In Groen (openbaar groen) zijn speelplekken toegestaan. Deze worden niet apart aangegeven.*

*Overigens worden vergunningvrije bouwwerken, zoals nutsvoorzieningen tot 15 m<sup>2</sup> en C2000-communicatiemasten voor hulpverleningsdiensten, niet op de kaart (verbeelding) opgenomen. De geluidmeetmast bij Vronen 41 is niet vergunningvrij. Naar aanleiding van de opmerkingen van de wijkraad is deze op de verbeelding opgenomen.*

Bij een aantal adressen is uitgifte openbaar groen niet goed vertaald in het bestemmingsplan of zijn in relatie daartoe de perceelsgrenzen niet duidelijk opgenomen.

*Gronden die volgens onze gegevens uitgegeven zijn door verkoop, groene kaart of anders, zijn in het bestemmingsplan afhankelijk van de situering als Tuin of Wonen opgenomen. Niet in alle gevallen zijn gronden die als tuin in gebruik zijn, uitgegeven. Dat kan leiden tot het aanmerken als strijdig gebruik. Die gronden worden niet als Tuin of Wonen bestemd.*

*We zijn de gegevens voor geheel Nieuw-Vennep nogmaals nagegaan en de verbeelding is daarop afgestemd. Als dit onjuist of onvolledig zou zijn, kan men dit aan de hand van het ontwerpbestemmingsplan tijdens de ter inzage ligging aan de gemeente laten weten, met de concrete gegevens die dat aantonen.*

*Wat betreft het wel of niet op de ondergrond zien van perceelsgrenzen, het volgende. Als gronden verkocht zijn aan bewoners, worden die gronden niet automatisch kadastraal aan het oorspronkelijke perceel toegevoegd. Dus soms bestaat de overgedragen grond als een klein perceeltje naast het oorspronkelijke woonperceel. Dan blijft de begrenzing van dat oorspronkelijke perceel dus nog steeds zichtbaar in de ondergrond.*

*Als gronden in gebruik zijn gegeven (dus geen verkoop) is er geen nieuw kadastraal perceeltje ontstaan en zal in de ondergrond de begrenzing van dat stukje grond niet zichtbaar zijn, behoudens dat dit stukje grond dan afgegrensd wordt door de bestemmingsgrens van Tuin of Wonen.*

#### Dorpsraad Nieuw-Vennep

- De dorpsraad maakt een aantal opmerkingen over onjuistheden of vermeende onjuistheden in het plan. Dit betreft vooral omvang van bouwvlakken, opgenomen maatvoeringen en (juiste) begrenzing tussen woonperceel en openbare gronden.

*Naar aanleiding hiervan is het voorontwerpbestemmingsplan op een aantal zaken nagelopen en zo nodig aangepast. Een overzicht hiervan wordt aan de dorpsraad toegezonden.*

- De aansluiting van de Athenelaan op de Lucas Bolsstraat verdient mogelijk extra aandacht in verband met het verkeer van en naar de sportlocaties (bijv. een rotonde).

*Onlangs is – na uitgebreide participatie – de nota Deltaplan Bereikbaarheid vastgesteld voor de gemeente. In dat kader is niet afgewogen dat danwel of een rotonde hier wenselijk zou zijn.*

*Als er inmiddels aanwijzingen zijn dat dit wel nodig zou zijn, kan dit bij het tussentijds te herziene uitvoeringsprogramma van het Deltaplan aangemeld worden. Er is nu geen*

*zicht op vergroting van het kruispunt of vervanging door een rotonde. Indien een geringe aanpassing aan de inrichting van de kruising nodig is, kan dit binnen de bestemming 'Verkeer'.*

- De inrichting van de vrije locatie aan de noordrand (achter Beurtschipper) moet net zo zijn als de vorige 10 gebouwde percelen (4125, 4126, 4127 en 4128) wat betreft maximale goothoogte/bouwhoogte/bebouwingspercentage.

*In het bestemmingsplan wordt de regeling opgenomen zoals in het nu nog geldend plan was vastgelegd. Dat houdt in de bouwhoogte van woningen maximaal 10 meter, waarbij vrijstaande woningen een goothoogte van maximaal 4 meter hebben en aaneengeschakelde woningen een goothoogte van maximaal 6 meter hebben. Daarbinnen zal een invulling plaatsvinden. Dat kan uiteindelijk een andere opzet zijn als destijds voor de al gerealiseerde locatie is gekozen. De opvatting dat dit leidt tot een ongewenst stedenbouwkundig beeld wordt door de gemeente niet gedeeld.*

- Het is niet duidelijk waarom de bestemming van het Bolsterrein (aangeduid met BT) niet gewijzigd is in de bestemming Wonen (W).

*Dat kan nog niet, omdat niet genoeg bekend is hoe de ontwikkeling er uit gaat zien. Voor zover er wel al richting aangegeven kan worden, staat de (financiële) haalbaarheid nog niet vast. Wel zijn er stedenbouwkundige kaders aan te geven. Deze kaders zijn 'vertaald' in de wijzigingsbevoegdheid. Met die bevoegdheid kan later de bestemming worden gewijzigd in de bestemmingen ten behoeve van woningbouw (zoals Wonen, Groen, Verkeer) door het vaststellen van een wijzigingsplan. De procedure voor zo'n wijzigingsplan kent een kortere procedure om tot rechtsgeldige bestemmingen te komen dan een nieuw bestemmingsplan.*

- In een aantal artikelen staat dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken. Er is in deze artikelen geen sprake van een publicatieplicht (en bijvoorbeeld voorleggen aan de Raad, voorleggen aan Dorpsraden of een bezwarenprocedure).

*Er is in de 'Wet ruimtelijke ordening' geen publicatieplicht voor deze afwijkingsprocedures. Bij het opstellen van het bestemmingsplan worden al de kaders aangegeven binnen welke mate kan worden afgeweken. De direct op de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid volgende verlening van de omgevingsvergunning, dient wel gepubliceerd te worden. Tegen de omgevingsvergunning inclusief de afweging af te wijken van de standaardregels, kan dan bezwaar worden ingediend.*



## HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

### 7.1. Opzet regels en verbeelding

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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