

# BLOEMENDALERPOLDER

gemeente Muiden  
gemeente Weesp



**BESTEMMINGSPLAN**



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



# Bloemendalerpolder

Gemeente Muiden

Gemeente Weesp

bestemmingsplan

## identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0457.BPBloemendaler-von1

projectnummer:

0457.17935.00

projectleider:

ir. L.C. Snel

## planstatus

datum:

11-03-2014

13-05-2014

status:

concept  
voorontwerp  
ontwerp  
vastgesteld





**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

**Toelichting**



## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Opzet en inhoud bestemmingsplan	6
1.3	Vigerende regelingen	7
1.4	Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Analyse en visie</b>	<b>9</b>
2.1	Inleiding	9
2.2	Rijksbeleid	9
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	12
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Ruimtelijke analyse</b>	<b>17</b>
3.1	Programma	21
3.2	Verkeer en bereikbaarheid	23
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Sectorale aspecten</b>	<b>25</b>
4.1	Inleiding	25
4.2	Milieueffectrapportage	25
4.3	Water	27
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>33</b>
5.1	Algemeen	33
5.2	Planvorm	34
5.3	Plansystematiek	35
5.4	Artikelsgewijze toelichting	36
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>43</b>

## Bijlagen

Bijlage 1	Notitie Reikwijdte en Detailniveau
Bijlage 2	Advies Commissie MER op NRD
Bijlage 3	Toelichting op Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 4	Toelichting op Staat van Horeca-activiteiten





# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder tot woningbouwlocatie en groen- en recreatiegebied. De Bloemendalerpolder ligt in de gemeenten Weesp en Muiden en maakt deel uit van de Metropoolregio Amsterdam, een samenhangend stedelijk netwerk dat zich de komende decennia economisch zal blijven ontwikkelen, als een van de sterkste regio's van Nederland. In de regio is behoefte aan een nieuwe woningbouwlocatie. De Bloemendalerpolder ligt in deze metropoolregio tussen Amsterdam, Almere en het landschap van het Groene hart met het Amsterdam-Rijnkanaal en de Vecht. Het is een ideale locatie om invulling te geven aan de economische ontwikkelingen en de bijbehorende woonbehoefte vanuit deze metropoolregio.

De polder ligt tussen de kernen Weesp en Muiden in. Twee zelfstandige kernen die hun eigen karakter hebben weten te behouden. Om die reden heeft de Bloemendalerpolder als woningbouwlocatie een sterke aantrekkingskracht op mensen uit de regio en op Amsterdammers, die aan Amsterdam gebonden zijn maar die daarbuiten willen wonen aan de rand van een natuurlijke omgeving.

### **Voorgeschiedenis**

Sinds 2005 werken overheden en marktpartijen samen aan de planontwikkeling voor de Bloemendalerpolder. Deze dynamische samenwerking heeft als resultaat dat vele varianten voor de inrichting van de Bloemendalerpolder de revue zijn gepasseerd. In al deze varianten zijn voor alle betrokken partijen van belang dat het groen, water en de woongebieden elkaar versterken en de verwevenheid tussen deze elementen onmisbaar is voor een kwalitatief hoogwaardig plan.

In februari 2007 brak een nieuwe fase in de samenwerking aan met de tekening van een anticipatieovereenkomst tussen de verschillende partijen (uitgangspunten voor de verdere planvorming). Vanaf dat moment zijn de planvorming en financiële onderwerpen aan elkaar gekoppeld. In de zoektocht naar de juiste balans zijn diverse ontwerpen gemaakt. Dit alles heeft ervoor gezorgd dat partijen in het voorjaar van 2010 tot een concept-Masterplan zijn gekomen.

### Concept-Masterplan

Op het concept-Masterplan zijn reacties verzameld van de deelnemende partijen, maatschappelijke- en belangenorganisaties en de bevolking. Uit de reacties is gebleken dat er een aantal fundamentele bezwaren was, onder andere met betrekking tot bebouwing van de Vechtzone, de bebouwing van de Bredius-locatie in Muiden, het aantal woningen en de beperkte groen/blauwe buffer tussen woningen en de nieuwe Rijksweg A1.

Bovendien waren de marktomstandigheden als gevolg van de economische ontwikkelingen veranderd, waardoor onzekerheid ontstond over de haalbaarheid van het plan. Dit alles heeft geleid tot herbezinning over het concept-Masterplan en de bijbehorende afspraken. Vervolgens is op 30 juni 2011 een nieuw akkoord gesloten.

### Akkoord 30 juni 2011

In het akkoord zijn nieuwe afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder. In de gebiedsontwikkeling is plaats voor maximaal 2.750 woningen, waarbij de opzet van het woongebied meer uitgaat van wat er in het gebied aanwezig is. Door de woningen zuidelijker, verder van de A1, te situeren blijven investeringen in het verleggen van leidingen aan de noordkant beperkt.

Tweederde deel van het plangebied wordt ingericht als groen/blauw. Dit groen/blauw wordt voornamelijk aan de noordkant van het woongebied gecreëerd, maar ook in het woongebied komen er royale waterpartijen en groene inlopers van het landschap. Dit maakt de Bloemendalerpolder aantrekkelijk om in te wonen en in te recreëren.

### Ruimtelijk kader en SUOK

De gemeenteraden van Weesp en Muiden hebben in september 2012 het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder vastgesteld. Het kader geeft de hoofdstructuren en de essenties van het plan weer. Het kader bevat een ruimtelijk raamwerk en heldere bebouwingscontouren. Tevens is de samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst (SUOK) Bloemendalerpolder getekend. De SUOK bevat alle afspraken over de gebiedsontwikkeling waaronder het woningbouwprogramma en het opstellen van een beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen. Daarnaast verankert de SUOK programma's van eisen van de gemeenten, die weer bepalend zijn voor de inrichting van de openbare ruimte. Beide documenten vormen samen de basis voor de verdere ontwikkeling van de polder.

### **Doel**

Deze verdere ontwikkeling van de polder tot 2.750 woningen en hierbijbehorende voorzieningen is niet mogelijk op basis van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Op basis van de benodigde onderzoeken voorziet voorliggend bestemmingsplan in een passende bestemmingslegging, waarbij de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

## **1.2 Opzet en inhoud bestemmingsplan**

### **Twee gemeenten**

Aangezien het plangebied zowel binnen de grenzen van de gemeente Muiden als de gemeente Weesp valt, zullen twee afzonderlijke bestemmingsplannen worden opgesteld. Voorliggend voorontwerpbestemmingsplan is echter een combinatie van deze twee afzonderlijke bestemmingsplannen en is daarom gemeentegrens overschrijdend.

Zodra dit bestemmingsplan de wettelijke vooroverlegfase heeft doorlopen zal het bestemmingsplan gereed gemaakt worden voor de formele bestemmingsplanprocedure. Dit bestemmingsplan zal worden opgesplitst in twee afzonderlijke ontwerpbestemmingsplannen, die zijn toegespitst op de voor de betreffende gemeente van toepassing zijnde regelingen.

### **Globaal bestemmingsplan**

Uitgangspunt is een globaal bestemmingsplan met zoveel mogelijk een directe bouwtitel. Door bepaalde delen meer gedetailleerd te bestemmen of door deelgebieden te voorzien van extra regels wordt gestuurd in de mate van flexibiliteit en worden kwaliteiten of belangen veiliggesteld. Overigens worden daarvoor ook een beeldkwaliteitplan en landschapsontwikkelingsplan opgesteld en vastgesteld.

In dit bestemmingsplan liggen de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige structuur vast, maar wordt flexibiliteit geboden ten aanzien van onder meer de situering en het type van de woningen en voorzieningen, ontsluitingswegen, groenvoorzieningen en pleinen. Het plan bevat grotendeels directe bouwtitels, zodat geen extra procedures doorlopen hoeven te worden voordat een omgevingsvergunning (voorheen: bouwvergunning) kan worden verleend. Op deze manier is het mogelijk snel in te spelen op verandering in de markt, zonder dat daar (dubbele) tijdrovende en kostbare procedures voor nodig zijn.

### **1.3 Vigerende regelingen**

Voor de inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan vigeren de volgende bestemmingsplannen voor het plangebied:

Gemeente Muiden:

- Landelijk Gebied Muiden (vastgesteld d.d. 04 juli 2013).

Gemeente Weesp:

In het plangebied is nog sprake van “uitbreidingsplannen in onderdelen”. De betrokken uitbreidingsplannen in onderdelen dateren van 1952. Er zijn sindsdien 2 partiële herzieningen geweest, in 1976 en 1986.

### **1.4 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan bevat het relevante beleidskader. Hoofdstuk 3 behandelt de ruimtelijke analyse en de visie op het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van relevant onderzoek naar onder andere milieuaspecten. Een toelichting op de juridische regeling van het plan is opgenomen in hoofdstuk 5. De economische uitvoerbaarheid is opgenomen in hoofdstuk 6. De afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst (SUOK) vormen hiervoor de basis. Naast het bestemmingsplan zal echter ook een exploitatieplan worden opgesteld, waarin de uitvoerbaarheid wordt aangetoond.



## Hoofdstuk 2     Analyse en visie

### 2.1     Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor het plangebied relevante vigerende beleidskader. Paragraaf 2.2 besteedt aandacht aan het rijksbeleid. Het provinciaal en regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 2.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 2.4. Paragraaf 2.5 omvat de conclusies ten aanzien van het beleidskader voor het plangebied.

### 2.2     Rijksbeleid

Het kabinet besloot in 2001 (in de Vijfde Nota RO) ruimte te geven aan bebouwing in de Bloemendalerpolder, ten zuidoosten van Amsterdam tussen Weesp en Muiden. Met het besluit in de Nota Ruimte en de, in 2005 aangenomen, Kamermotie (Van Bochove c.s) is beleidsmatig de gebiedsontwikkeling van de Bloemendalerpolder in gang gezet. De eerder vastgelegde grens van het nationaal landschap Groene Hart werd in de Nota Ruimte aangepast teneinde deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

In de gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder is ruimte voor circa 2.750 woningen. Deze gebiedsontwikkeling is opgenomen in de gebiedsagenda Noordwest-Nederland. De woningen zijn tevens onderdeel van de afspraak uit het Bestuurlijk Overleg MIRT om tot 2020 in de Metropoolregio Amsterdam 100.000 nieuwe woningen toe te voegen en 44.000 te vervangen. De woningen in de Bloemendalerpolder dragen ook bij aan de realisatie van de circa 300.000 woningen die de komende drie decennia nodig zijn in de Amsterdamse regio.

De gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder ligt in het verlengde van de Buitenveldertbaan van de luchthaven Schiphol, hemelsbreed op een afstand van circa 17 km waardoor rekening moet worden gehouden met vliegtuigeluid. De locatie is aangewezen als een gebied met een verstedelijkingscontour waar planologische restricties gelden maar wel in het zogenoemde 'buitengebied' (de 48 Lden contour). In dat gebied gelden afspraken over (vliegoperationele) maatregelen om de geluidhinder terug te dringen. De gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder is een unieke casus door de langdurige betrokkenheid van het Rijk bij de start van de gebiedsontwikkeling en door de ligging ten opzichte van de luchthaven en de daarbij behorende beperkingengebieden.

Na gezamenlijke planvorming en onderhandeling is er een sluitende businesscase voor de gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder en een **samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst (SUOK)** opgesteld waarin betrokken partijen afspraken vastleggen over de uitvoering van de gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder.

Het Rijk heeft – als een van de betrokken partijen – o.a. vanwege rijksgrondposities, de ligging ten opzichte van nationale netwerken (rijksweg, spoor, elektriciteitsleidingen) en de benodigde aanpassing van rijksbeleid ter plaatse – de Samenwerkings- en Uitvoeringsovereenkomst getekend. De gebiedsontwikkeling – inclusief de nieuwe woonbebouwing die daarvan onderdeel is – krijgt daarmee definitief de ruimte en kan nu verder worden uitgevoerd. Marktpartijen kunnen nu aan de slag. Dit is in de huidige omstandigheden op de woning- en bouwmarkt van belang.

De private partijen die betrokken zijn bij de Bloemendalerpolder zijn verenigd in een consortium en zullen gezamenlijk verder gaan met de uitvoering van de gebiedsontwikkeling. In het plangebied zijn tevens enkele bestaande eigenaren die geen lid zijn van het consortium.

De Rijksafweging over de gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder en de daarbij gevoerde gesprekken met verschillende stakeholders heeft eens te meer duidelijk gemaakt dat er in dit economisch krachtige en dynamische gebied veel verschillende ambities en belangen zijn die goed op elkaar moeten worden afgestemd. Duidelijkheid wat er in ruimtelijke zin wel en niet kan- en welke ambitie rijk, regio en andere betrokkenen hebben voor deze regio – is hierbij van belang.

In de **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte** is daarom een Rijksprogramma SMASH (Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer) aangekondigd. Dit programma heeft als doel om – met beleidskeuzes, uitvoeringsacties en juridische regelgeving – duidelijkheid te scheppen over de ruimtelijke rijksinzet in dit gebied. SMASH beoogt verschillende initiatieven op middellange termijn (tot 2020) en op langere termijn (tot 2040), optimaal ruimtelijk op elkaar af te stemmen.

### Conclusie

De gebiedsontwikkeling van de Bloemendalerpolder geeft uitvoering aan het rijksbeleid en het in dit kader gemaakte afspraken.

## 2.3 Provinciaal en regionaal beleid

### Structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid'

De provincie Noord-Holland heeft in het kader van de Wro een structuurvisie voor de gehele provincie vastgesteld. In de structuurvisie Noord-Holland 2040 vormen drie hoofdbelangen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie:

1. ruimtelijke kwaliteit: hiervoor wordt vooral gefocust op behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad;
2. duurzaam ruimtegebruik: waarbij milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting en voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw, visserij en andere economische activiteiten een belangrijke rol spelen;
3. klimaatbestendigheid: voor voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

De provincie Noord-Holland omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Natuurlijke omstandigheden en vooral ook menselijk handelen, hebben in ieder landschap hun eigen sporen nagelaten. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich tot deze karakteristieken verhouden. De provincie acht een goede toegankelijkheid van recreatief groen voor haar bewoners en bezoekers belangrijk, zowel voor de leefbaarheid als voor het vestigingsklimaat.

De provincie draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De druk op de ruimte in de provincie neemt verder toe. De provincie verwacht dat tot 2040 ten minste een netto toevoeging aan de woningvoorraad nodig is van ruim 200.000 woningen, ongeveer 35.000 in de periode 2010-2030 in Noord-Holland Noord, de overige woningen in de periode 2010-2040 in de Metropoolregio Amsterdam. De ruimte wordt in eerste instantie gezocht in gemeente binnen de metropoolregio.

Nieuwe ontwikkelingen buiten Bestaand Bebouwd Gebied beoordeelt de provincie op grond van het aantonen van nut en noodzaak, de mogelijkheden of onmogelijkheden voor verdichting of transformatie en de provinciale eisen aan ruimtelijke kwaliteit. Naast deze algemene regels voor bouwen buiten Bestaand Bebouwd Gebied heeft de provincie onder meer de Bloemendalerpolder aangewezen als transformatiegebied. De nut en noodzaak is hiervan reeds onderbouwd (bijvoorbeeld in bestuurlijke

samenwerking Metropoolregio Amsterdam).

In de directe omgeving van het stedelijk gebied is een grote recreatieve behoefte. In het metropolitane landschap in het zuiden van de provincie wordt samen met haar partner in de Metropoolregio Amsterdam extra ingezet op de realisatie van voldoende gedifferentieerde recreatiemogelijkheden.

Om uitvoering te geven aan bovengenoemde hoofddoelstellingen is de integrale gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder opgenomen in het uitvoeringsprogramma.

In de structuurvisie is de Bloemendalerpolder aangewezen voor integrale gebiedsontwikkeling waarbij geïntegreerd recreatie, nieuw landschap, woningbouw, waterberging en verbetering van de bereikbaarheid moet worden gerealiseerd. Voor de Bloemendalerpolder zijn daarom de volgende doelen geformuleerd:

- Het creëren van een uniek (stads-)landschap waar wonen op natuurlijke wijze is geïntegreerd in het groen/blauwe raamwerk;
- Het realiseren van woningbouw die voorziet in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve regionale behoefte aan gedifferentieerde woonmilieus in de Noordvleugel en die is gericht op de Gooi- en Vechtstreek;
- Een stedenbouwkundige invulling van allure creëren die aansluit op de identiteit van de Vechtstreek;
- Het creëren van een rijk recreatief groen milieu dat maximaal is aangesloten op de stedelijke en landelijke omgeving;
- Het realiseren van een robuuste ecologische (groen/blauwe) verbinding tussen IJmeer en Vechtplassen;
- Een gebiedsinvulling die voor 2/3<sup>e</sup> deel een duurzaam groen en recreatief aantrekkelijke invulling krijgt;
- De Vecht benutten als verbindende schakel tussen Muiden en Weesp en de openheid van de Vechtoever te borgen en daar geen mogelijkheid te geven voor landgoederenontwikkelingen;
- Het zorgdragen voor een landschappelijke inpassing van de te realiseren nieuwe ontsluiting vanaf de A1 naar Muiden en Weesp;
- Het realiseren van de groen-blauwe ontwikkeling en de bovenwijkse infrastructuur die in financiële zin wordt gedragen door de ontwikkeling van woningbouw en voorzieningen in het plangebied. Daarbij wordt gezocht naar een verantwoord evenwicht tussen de na te streven kwaliteit en de daarvoor benodigde woningen/voorzieningen tot een maximum van 3000 woningen;
- Het realiseren van een woningbouwprogramma in de Bloemendalerpolder dat bijdraagt aan een meer evenwichtige woningvoorraad in Muiden en Weesp. Een verhouding van 30% sociaal en 70% markt voor de gehele toekomstige woningvoorraad van Muiden en Weesp is een reëel uitgangspunt;
- Een landschappelijke inpassing van de A1 die rekening houdt met de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

Essentiële voorwaarde voor de realisatie van de ruimtelijke opgave voor Bloemendalerpolder, met de door de provincie geambieerde kwaliteit, is dat de A1 ter hoogte van Muiden naar het zuiden wordt verlegd en een landschappelijke inpassing krijgt die recht doet aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit die in de Bloemendalerpolder wordt nagestreefd.

### **Conclusie**

Op provinciaal niveau is het plangebied aangewezen voor integrale gebiedsontwikkeling waarbij recreatie, nieuw landschap, woningbouw, waterberging en verbetering van de bereikbaarheid moet worden gerealiseerd. Met dit bestemmingsplan wordt deze ambitie juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Gemeente Weesp

#### Structuurvisie Weesp 2013-2030

In de structuurvisie Weesp wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd. De gemeente Weesp staat hierbij aan de vooravond van enkele stevige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het aanpassen van de rijksinfrastructuur en de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder. Samengevat heeft de structuurvisie hierbij de volgende rollen:

- Strategische rol; Het vastleggen van de ambities voor de lange termijn.
- Integreernde rol; De structuurvisie biedt dwarsverbanden tussen vastgestelde beleidsstukken.
- Sturende rol; Samenhang en duidelijkheid creëren in locaties en herstructureringsopgaven voor de komende jaren.
- Uitvoerende rol; Voor verschillende projecten worden prioriteiten aangegeven.

De binnenstad van Weesp heeft een rijke geschiedenis, is bijzonder fraai maar ook versleten. Er komen in de Bloemendalerpolder zo'n 6.000 bewoners bij. Een aantrekkelijke binnenstad met haar rijkdom aan voorzieningen en evenementen vormt een belangrijke schakel tussen de 'oude' en de 'nieuwe' Weespers. Deze nieuwe Weespers voelen zich niet automatisch verbonden aan de stad. Om de Weespers met elkaar te verbinden moeten fysieke verbindingen worden gelegd en barrières worden opgeheven. Hierbij wil de gemeente inzetten op het verbinden van de Bloemendalerpolder aan de overige delen van de stad en de binnenstad, met name aan de commerciële en maatschappelijke functies in de stad. Hierin is het station en de as tussen het station en de binnenstad een belangrijke schakel.

De komst van de Bloemendalerpolder heeft tevens een effect op de bestaande wijken. Er zal, naast de nieuwe woningen, moeten worden geïnvesteerd in voorzieningen en openbare ruimte om deze bestaande wijken vitaal en concurrerend te houden. Hiervoor zijn met name voorzieningen en woningdifferentiatie noodzakelijk.

Het water is een van de belangrijkste trekkers voor bewoners van Weesp maar zeker ook voor toeristen en recreanten. Deze aanwezige kwaliteit wil de gemeente verder uitbouwen. Hierbij wordt gedacht aan het verbeteren van de kwaliteit van de oevers en ruimte voor terrassen aan het water. In het algemeen moet de ligplaatscapaciteit worden uitgebreid, waarbij voor de binnenstad het accent moet liggen op passanten. Hiertoe moet de vaste ligplaatscapaciteit buiten de binnenstad worden uitgebreid om meer ruimte te geven aan passanten in de binnenstad.

De gemeente maakt zich al enkele jaren sterk voor het verbeteren van de stationsomgeving en het station. In 2011 is een studie uitgevoerd naar de haalbaarheid van een tunnel onder de Vecht. In dezelfde studie is laten zien hoe de stationsomgeving kan worden verbeterd door een extra tunnel tussen Weesp en de Bloemendalerpolder te realiseren voor het langzaam verkeer. Met de structuurvisie wordt een extra laag aan deze stationsvisie gevoegd.





Figuur 2.2 Schets ontwikkeling stationsgebied Weesp

## 2.4.2 Gemeente Muiden

### Toekomstvisie

In de Toekomstvisie 2013-2023 van de gemeente geeft de doelstellingen op hoofdlijnen aan voor het beleid tot 2023.

#### Visie op de toekomst

Op basis van de zes onderwerpen is de volgende mission statement voor de gemeente Muiden omschreven.

“Muiden is aantrekkelijke woon-, leef-, werk- en recreatiegemeente, gericht op het behoud en de ontwikkeling van de groene, recreatieve en cultuurhistorische waarden. Een plaats waar toeristen graag vertoeven en waar sprake is van een gezonde bevolkingsopbouw, met een voorzieningenniveau dat passend is bij de schaal.  
De gemeente heeft bij ontwikkelingen een regisserende en faciliterende rol en richt zich op fusie en of samenwerking met andere gemeenten.”

De strategische agenda voor de toekomst ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

1. Bloeiende economie door focus op toeristische en recreatieve kwaliteiten;
2. Aantrekkelijk leven, wonen, werken en recreëren met passend voorzieningenniveau dat aansluit bij de vraag;
3. Investeren in een gezonde bevolkingsopbouw;
4. Kwaliteit van de omgeving behouden en waar mogelijk versterken;
5. Gemeente als regisseur;
6. Door fusie en of samenwerkingsverbanden de bestuurlijke en ambtelijke positie van de gemeente Muiden verbeteren.

## Toekomstbeelden en uitwerking strategische agenda

### *1. Bloeiende economie door focus op toeristische en recreatieve kwaliteiten*

In 2023 is Muiden een economisch bloeiende gemeente aan de monding van de Vecht. Muiden staat als gemeente op de kaart. Toeristen, watersporters en recreanten weten dat een bezoek aan de gemeente Muiden een 'must' is en bezoekers komen ook weer terug. Vanuit de vesting is het prachtig wandelen naar het nabijgelegen Muiderslot of over de vestingwallen en langs de bijzondere gebouwen in de historische vestingstad over een groene boulevard of fietsen in de omgeving van Muiden en Muiderberg.

Muiden blijft een gemeente waar het groen en de natuurlijke uitstraling zichtbaar en voelbaar blijft, met de Brink in Muiderberg, en de vestingwallen in Muiden en de groene landelijke zones tussen de woonkernen als herkenbare accenten.

### *2. Aantrekkelijk leven, wonen, werken en recreëren met passend voorzieningenniveau dat aansluit bij de vraag*

In 2023 worden drie woonkernen zichtbaar, ze zijn omsloten door open landschap dat zo kenmerkend is voor de gemeente Muiden. Muiden kenmerkt zich in 2023 als een bruisend vestingstadje, met historische panden en cultureel erfgoed. Muiderberg heeft nog steeds haar landelijke eigenschappen als groen brinkdorp. Tussen de woonkernen Muiden, Muiderberg en Bloemendalerpolder ligt een open en groene ruimte die bestemd blijft voor natuur en landbouw.

Het oorspronkelijke karakter van Muiden als historische vestingstad en Muiderberg als groen Brinkdorp blijven gehandhaafd en zijn bij eventuele uitbreiding van de oorspronkelijke kernen het belangrijke uitgangspunt. In Muiden, Muiderberg en Bloemendalerpolder is er een gevarieerd aanbod aan woningen voor zowel oud, jong, rijk als arm.

### *3. Versterken van de sociale gemeenschap door investering in een gezonde bevolkingsopbouw*

In 2023 is Muiden een gemeente voor jonge gezinnen, maar waar ook ouderen zich thuis voelen. De verschillende woonkernen hebben een gezonde bevolkingsopbouw.

Een aantrekkelijk leefklimaat wordt gedragen door inwoners, waarbij de gemeente, maatschappelijke organisaties en ondernemers hun eigen ondersteunende bijdrage leveren.

Er is in de gemeente sprake van een evenwichtige bevolkingsopbouw. Er wordt actief ingezet op behoud van jonge gezinnen en het aantrekken van nieuwe. Belangrijke stimulans voor meer evenwicht in de bevolkingsopbouw zijn voldoende woningen van goede kwaliteit die ook aantrekkelijk zijn voor starters en jonge gezinnen. Nieuwbouwlocaties maken dit mogelijk, maar ook mogelijke locaties binnen het bestaand stedelijk gebied en door herstructurering van de bestaande woningvoorraad op sociaal gebied.

### *4. Kwaliteit van de omgeving behouden en waar mogelijk versterken*

Een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente is de groene en landelijke uitstraling. Het karakteristieke open polderlandschap met de natuurlijke en contrastrijke begrenzing van de Vesting, dijken, bos en water en de groene karakter van het Brinkdorp Muiderberg moet nadrukkelijk behouden en waar mogelijk versterkt worden.

De gemeente doet dit door de beleidslijnen die zijn uitgezet in de Nota Cultuurhistorie en Landschap te volgen en uit te voeren. Tevens kunnen deze kernkwaliteiten in de gemeente benut worden door ze nadrukkelijker te koppelen aan de toeristische en recreatieve doelstellingen en de merkpositionering van de gemeente Muiden.

**Conclusie**

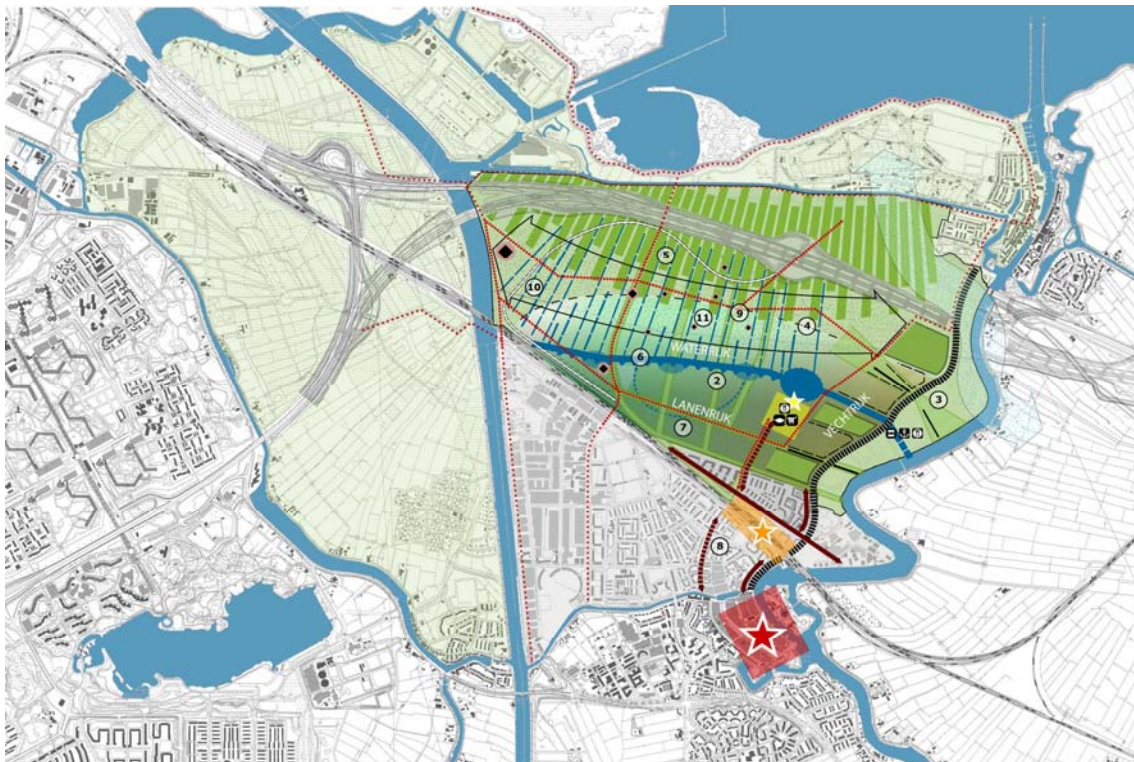
Op gemeentelijk niveau wordt hoofdzakelijk ingezet op het belang van een goede en passende woonkwaliteit, waarbij wordt voldaan aan de groenopgaven van het ontwikkelingsgebied. Gesteld wordt dat bij een goed leefbare woonwijk een uitgebalanceerd voorzieningenpakket hoort, welke complementair moet zijn aan de bestaande voorzieningen in de stedelijke kernen. De ontwikkelingen in het plangebied passen hiermee in de gemeentelijke doelstellingen.



## Hoofdstuk 3 Ruimtelijke analyse

### SUOK en Ruimtelijk Kader

Sinds 2005 werken overheden en marktpartijen samen aan de planontwikkeling voor de Bloemendalerpolder. Dit alles heeft er aanvankelijk voor gezorgd dat partijen in het voorjaar van 2010 gezamenlijk tot een concept-Masterplan zijn gekomen. Onder andere door veranderende marktomstandigheden ontstond onzekerheid over de haalbaarheid van het plan. Dit heeft geleid tot een samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst. Tweederde deel van het plangebied wordt ingericht als groen/blauw. De afspraken zijn verbeeld in een essentiekarte. In het Ruimtelijk kader zijn daarnaast de ruimtelijke aspecten van de afspraken van de SUOK nader uitgewerkt als voorbeeld. Het Ruimtelijk kader laat zien dat het totale proces geresulteerd heeft in een samenhangend plan.



Figuur 3.1 Essentiekarte

### **De Essentiekaart**

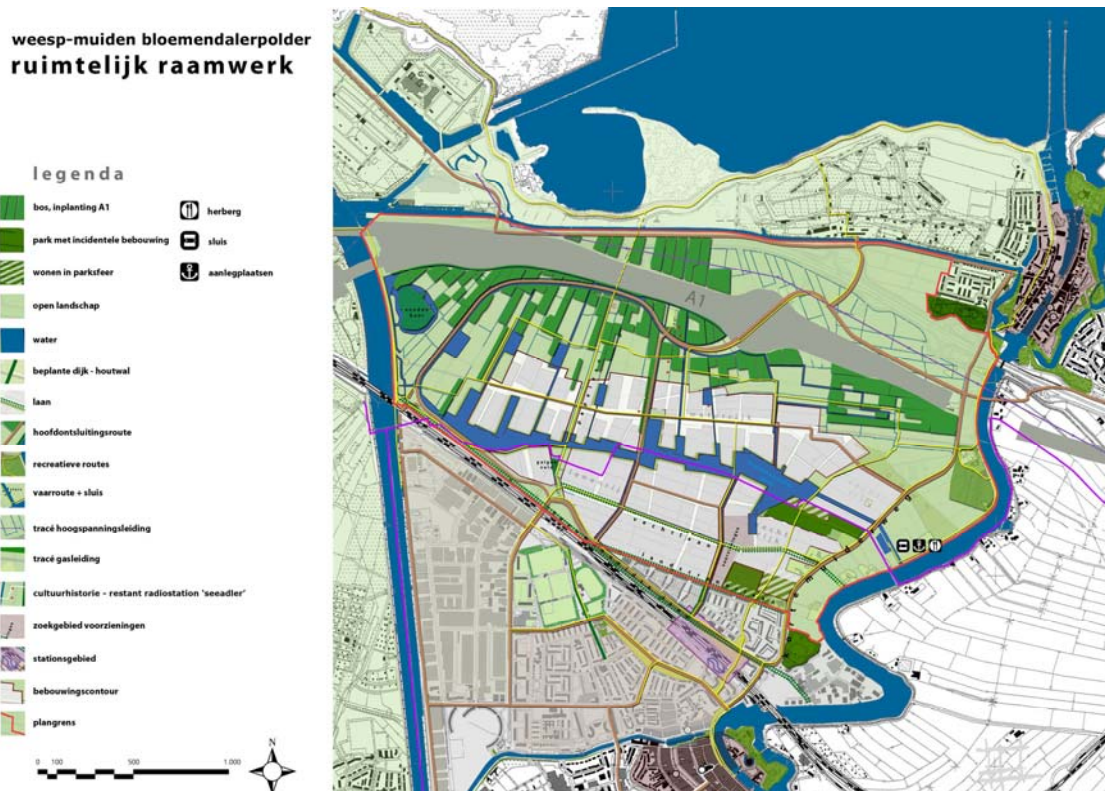
De essentiekaart benoemt de belangrijkste thema's van het plan en de ontwerpafspraken, die gezamenlijk zijn vastgesteld. De kaart laat daarmee de ruimtelijke essenties zien zonder dat de locatie en omvang exact zijn vastgelegd. De getekende planelementen zijn richtinggevend voor de nadere planuitwerking. Deze essenties zijn:

1. Bestaande landschappelijke structuur als basis;
2. Integratie van wonen en landschap;
3. De Vecht als identiteit drager;
4. Open landschap;
5. Landschappelijk inpassen van de snelweg;
6. Uitbouw van de bestaande waterstructuur;
7. Rijkdom in woonsferen;
8. Verbinden van centra;
9. Routes door het landschap;
10. Nieuwe entree van Weesp;
11. Gebruik van cultuurhistorie.

### **Het Ruimtelijk Raamwerk**

De kaart met het Ruimtelijk Raamwerk is een mogelijke nadere uitwerking van de essentiekaart. In de Ruimtelijk Raamwerkkaart zijn de belangrijke landschappelijke dragers vastgelegd. Deze dragers geven de Bloemendalerpolder identiteit en sfeer. Ze zorgen voor de verbinding tussen het nieuwe woongebied, het landschap, het station en het centrum van Weesp. De Ruimtelijk Raamwerkkaart heeft de bedoeling om naast de Essentiekaart de principes vast te leggen, met dien verstande dat binnen het raamwerk de flexibiliteit bestaat om woonvelden te ontwikkelen. Flexibele uitwerking van het Ruimtelijk Raamwerk vindt plaats binnen de exploitatiegrenzen onder de volgende voorwaarden:

- De uitwerking voldoet aan de Essenties
- De uitwerking blijft binnen de weergegeven grenzen. Daar binnen wordt circa 119,1 ha rood (inclusief buurtgroen < 50 m) gerealiseerd;
- De hoofdontsluitingsstructuur wordt conform Ruimtelijk Raamwerkkaart vormgegeven;
- De grens aan de noordkant krijgt een vertanding in een waaivormige structuur.



Figuur 3.2 Ruimtelijk raamwerk

### Uitgangspunten

De planessenties uit het Ruimtelijk Raamwerk dienen als houvast voor het Beeldkwaliteitplan op Hoofdlijnen (BKPoH). Doordat de ontwikkeling en realisatie van de Bloemendalerpolder nog vele jaren zal duren, is in het Ruimtelijk Kader reeds gekozen voor beeldregie op hoofdlijnen.

De paragraaf “beeldregie op hoofdlijnen” in het Ruimtelijk Kader gaat uit van het landschap en de lokale condities binnen het raamwerk als basis voor de woonmilieus. Er is voor gekozen om vanuit drie sferen en thema's te werken, die passen binnen de inspiratie van het wonen in de Vechtstreek. Per woonmilieu worden de belangrijkste thema's van het landschap, de openbare ruimte en de ontwerpogave voor de architectuur weergegeven. In het kort worden de woonsferen als volgt omschreven:

- Vechtrijk ontleent zijn identiteit aan de diverse woonmilieus die er in de Vechtstreek bekend zijn: Vechtdorpen of -stadjes, buurtschappen en landgoederen.
- In Lanenrijk wordt een klassieke structuur opgezet met lanen en singels in combinatie met een bijzondere architectonische identiteit
- De woongebieden van Waterrijk hebben een meer landelijk karakter en volgen de bestaande structuur van het landschap.

### Het Ruimtelijk Raamwerk verklaard

De kaart met het ruimtelijk raamwerk is een mogelijke nadere uitwerking van de essentiekaart. In de Ruimtelijk raamwerkkaart zijn de belangrijke landschappelijke dragers vastgelegd. Deze dragers geven de Bloemendalerpolder identiteit en sfeer. Ze zorgen voor de verbinding tussen het nieuwe woongebied, het landschap, het station en het centrum van Weesp. De Ruimtelijk raamwerkkaart heeft de bedoeling om naast de Essentiekaart de principes vast te leggen, met dien verstande dat binnen het raamwerk de flexibiliteit bestaat om woonvelden te ontwikkelen. Deze ontwerpvrijheid wordt beperkt door de grenzen rondom de woonvelden, maar de exacte ligging van woonvelden daarbinnen kan variëren. Daarbij gelden drie belangrijke andere randvoorwaarden:

- Het strategisch groen- blauw is 2/3 van de oppervlakte van het Plangebied minus de nieuw te realiseren rijksweg A1. Het resterende oppervlak van het plangebied, 1/3 deel is bestemd als

woonveld, te handhaven woonkavels en de infrastructurele werken.

- Het tracé van de hoofdontsluitingsweg binnen het woongebied dienen te worden uitgewerkt conform de hoofdlijn van uitgangspunten van de Ruimtelijke raamwerkaart en de verkeersstructuurkaart.
- De bebouwingsgrens aan de noordkant wordt uitgewerkt met een vertanding in een waaivormige structuur gebaseerd op de verkavelingstructuur.

Hieronder wordt beschreven hoe de ruimtelijke essenties in de Ruimtelijk raamwerk-kaart concreet zijn uitgewerkt. Een aantal essenties, zoals de inrichting van de Waterlandtak en het versterken van de (zicht)relaties met de Vecht, zijn niet uitgewerkt. De Waterlandtak, het groen/blauwe gebied ten noorden van de nieuwe rijksweg A1, wordt conform afspraak gerealiseerd in opdracht van Rijkswaterstaat. Een verbinding naar de Vecht kan worden gecreëerd door in het gebied tussen de Korte Muiderweg en de Vecht een sluis te realiseren met een horecavoorziening en ligplaatsen. Het bestaande verkavelingspatroon is de basis voor de belangrijkste structuren in het plan. In het ruimtelijk raamwerk is dat als volgt vertaald:

- De afwisseling van de boskavels, open ruimtes en water aan de zuidkant van de rijksweg A1 is gebaseerd op het bestaande verkavelingspatroon;
- De beplante dijken die het landschap en de noordelijke woongebieden (Waterrijk) verbinden volgen de hoofdrichtingen in het huidige landschap;
- De afwisseling van woonbuurten en parken zijn haaks op de Korte Muiderweg gelegen. Deze afwisseling sluit aan bij het beeld langs de Vecht en zorgt voor de gewenste uitstraling en sfeer;
- De lange oost-west gerichte lanen in de zuiderlijke woongebieden (Lanenrijk) zijn daarvan ook een voorbeeld. Deze lanen zorgen voor zichtlijnen met de Vechtzone en geven de richting aan van de huidige landschappelijk verkaveling van dit gebied.

#### Integratie van wonen en landschap

Door de woongebieden te dooraderen met landschappelijke dragers, ontstaan verbindingen met het landschap. De landschappelijke dragers sluiten aan bij de beoogde woonsferen en zijn als volgt uitgewerkt:

- In Waterrijk zijn dit beplante dijken en daarnaast liggende brede sloten;
- In Lanenrijk zijn dit singels en de Lommerrijke laan;
- In Vechtrijk zijn dit parken waar omheen wordt gewoond;
- De Bloemendaler Gouw, de centrale waterpartij van het plan, verbindt de drie woongebieden met het landschap.

#### Rijkdom in woonsferen

Er zijn drie woonsferen, die gebaseerd zijn op de landschappelijke context, te weten Vechtrijk, Lanenrijk en Waterrijk. Het onderscheid tussen de woonsferen is de oriëntatie, compactheid en relatie met het landschap:

- Vechtrijk is georiënteerd op de Vecht, een afwisseling van landgoedachtige parken en woonbuurten;
- Lanenrijk is een klassiek compacte woonbuurt met een stelsel van singels en lanen;
- Waterrijk wordt gevormd door een reeks losse buurten, die in het landschap zijn opgenomen door middel van watergangen en beplante dijkes.

#### Uitbouw van de bestaande waterstructuur

De Bloemendaler Gouw is de centrale waterpartij van het plan. Het is mogelijk via een sluis dit water te verbinden met de Vecht. Met name Waterrijk is door het maken van lange oeverlengtes met water dooraderd. De randen van de Bloemendaler Gouw zijn 'zacht' en bestaan onder andere uit brede rietoevers. Singels verbinden de Bloemendaler Gouw met Lanenrijk. In het landschap speelt water een belangrijke rol: sloten worden her en der verbreed en er komen brede waterkavels.



### Verbinden van centra

De Stationssingel verbindt het voorzieningencentrum van de Bloemendalerpolder en het station van Weesp met het historische centrum van Weesp. Het voorzieningencentrum krijgt een plek aan de centrale waterpartij (Bloemendaler Gouw). Vanaf de Leeuwendeldseweg worden ruimtelijke relaties gelegd met het landschap en de Bloemendaler Gouw. Daarnaast worden Leeuwendeld III en IV vanzelfsprekend aangesloten.

### Recreatieve zonerings

In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen intensieve recreatie en extensieve recreatie. Intensieve recreatie vindt plaats binnen de woongebieden of in de directe omgeving daarvan. In de woongebieden zelf zijn speelvoorzieningen te vinden voor diverse leeftijdscategorieën. Daarnaast krijgen de parken in Vechtrijk voorzieningen voor intensief gebruik, zoals trapvelden, trimroutes, speelvoorzieningen en een skatebaan. In het landschap gaat het om beleving en extensieve recreatie. In het landschap worden voorzieningen aangelegd voor bijvoorbeeld wandelen en struinen, fietsen, kanoën, vogels spotten en vissen.

### Nieuwe entree van Weesp

De nieuwe ontsluitingsweg van de rijksweg A1 naar Weesp wordt als volgt landschappelijk ingepast:

- Door het viaduct over de A1 diagonaal te leggen, komen de grondlichamen van de afritten parallel aan de A1 te liggen. Dit beperkt de impact op het landschap.
- Het deel van het wegtracé dat parallel aan de A1 loopt, staat haaks op de landschappelijke hoofdrichting en is een route door het bos.
- Als de weg vervolgens naar het zuiden het open veld indraait, volgt het wegtracé de landschapsstructuur en loopt deze parallel aan een beplante dijk.
- Vervolgens loopt de weg parallel aan het spoor, waar de weg overgaat in een met bomen beplante stadsboulevard.

### Gebruik van cultuurhistorie

De eendenkooi wordt in het plan een verstilde plek, omgeven door water en riet. De Papelaan wordt een belangrijke langzaam verkeersroute. Het Galgenveld wordt een groene schakel aan de Papelaan tussen twee woonbuurten. De restanten van het Radarstation Seeadler zijn als bijzondere autonome plekken in het landschap en in de woonbuurten opgenomen.

## **3.1 Programma**

Met de komst van de Bloemendalerpolder worden er maximaal 2.750 woningen gerealiseerd en groeit het aantal inwoners van Muiden en Weesp. Aangezien de wijk vooral op gezinnen zal zijn gericht en vooral zal bestaan uit zogenaamd grondgebonden woningen kan de eerste 25 jaar van de wijk uitgegaan worden van een woningdichtheid van gemiddeld 3 personen per huishouden. Dat betekent dat de wijk uiteindelijk ruimte zal bieden aan circa 8.500 nieuwe bewoners (inclusief Leeuwendeld 3). In de Bloemendalerpolder komen diverse voorzieningen voor die nieuwe bewoners. Veel voorzieningen komen in het centrumgebied.

### **Centrumgebied**

In het centrumgebied wordt in de bouw van 2 basisscholen met voorschoolse en tussenschoolse opvang en een peuterspeelzaal voorzien. Daarnaast komt er een sporthal die op weekdagen ruimte zal bieden aan bewegingsonderwijs voor de scholen en daarnaast geschikt zal zijn voor nagenoeg alle zandsporten. De sporthal zal niet alleen voorzien in de behoefte van sporters uit de Bloemendalerpolder. Ook bewoners vanuit de bestaande wijken in Muiden en Weesp zullen gebruik kunnen maken van de nieuwe sportvoorziening.

De scholen worden in de directe nabijheid gebouwd van het stadspark. Dat stadspark wordt zo ingericht dat er ook ruimte is voor het geven van bewegingsonderwijs. Tevens wordt bij de inrichting van het stadspark rekening gehouden met de mogelijkheid om een buitenevenement (circus, feest etc) te organiseren. Daarvoor is in de bestaande steden weinig tot geen ruimte.

In het centrumgebied komt tevens een wijkwinkelcentrum. In verband met de komst van het wijkwinkelcentrum is een distributie-planologisch onderzoek opgesteld. Dit onderzoek wordt als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn als volgt :

Er is ruimte voor één fullservice-supermarkt van 2.500 m<sup>2</sup> (2.000 m<sup>2</sup> als in Weesp centrum geen discounter wordt gerealiseerd). Daarnaast is ruimte voor een drogist en enkele verzaken (500 m<sup>2</sup> bvo), enkele winkels in niet-dagelijkse goederen (bloemist, dierbenodigdheden etc.) 600 m<sup>2</sup> en enkele dienstverleners en horeca (snackbar, fysiotherapeut, dokter, apotheek ) 400 m<sup>2</sup>.

Voor de wijk is het essentieel dat de winkels en onderwijsvoorzieningen al in een vroeg stadium beschikbaar zijn voor de eerste nieuwe bewoners van het gebied. Het centrumgebied zal om deze reden dan ook gelijk met een van de eerste deelgebieden worden ontwikkeld.

### **Buiten het centrumgebied**

Ook buiten het centrumgebied komen uiteraard voorzieningen. Het meest in het oog springend zijn daarbij de grote centrale waterpartij, de haven met sluis en horecagelegenheid en het groene recreatiegebied met fiets- en wandelpaden. Deze voorzieningen worden beschreven in het landschapsontwikkelingsplan en het beeldkwaliteitsplan die parallel aan het bestemmingsplan zijn opgesteld.

### **Versterking in de bestaande steden**

De nieuwe bewoners van de Bloemendalerpolder zullen niet alle voorzieningen die zij nodig hebben terugvinden in hun eigen wijk. Ook wijken elders in Nederland die vele malen groter zijn dan de Bloemendalerpolder zijn zelden tot nooit zelfvoorzienend.

Het beschrijven van de ontwikkeling van het voorzieningenniveau in de bestaande steden in relatie tot de komst van meer inwoners valt buiten de scope van dit bestemmingsplan. Daarvoor is een structuurvisie een beter beleidsinstrument. De gemeente Weesp heeft in dit verband begin 2014 een structuurvisie vastgesteld.

In zijn algemeenheid kan het volgende worden gezegd over de voorzieningen buiten het plangebied:

Voor voortgezet onderwijs zijn de bewoners aangewezen op de 2 scholen in Weesp zijnde het Casparuscollege en het Vechtstedecollege (van vmbo tot vwo).

Voor de georganiseerde buitensporten zijn de bewoners aangewezen op de bestaande accommodaties in Muiden en Weesp. Het plangebied noch de samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst voorziet in georganiseerd buitensporten in de Bloemendalerpolder. Beiden gemeenten brengen dit verder in kaart zodat ook deze voorzieningen beschikbaar zijn of kunnen worden gemaakt voor de nieuwe inwoners van de Bloemendalerpolder.

Daarnaast zullen de nieuwe bewoners gebruik maken van bestaande voorzieningen als de horeca, de winkels in de binnenstad (met name Weesp), de sociaal maatschappelijke voorzieningen en de bibliotheek.

### **Verhouding rood groen**

In het kader van de SUOK is afgesproken dat 2/3 van de Bloemendalerpolder groen/blauw moet blijven en deels zal worden heringericht tot natuur en recreatiegebied. Dit bestemmingsplan bevat echter alleen het gebied ten zuiden van de (verlegde) A1, dus niet de groene inpassing ten noorden daarvan die ook in die berekening/afpraak was meegenomen. Ook maakt een deel van de Vechtoever, waar

hetzelfde voor geldt geen deel uit van dit bestemmingsplan.

Binnen dit bestemmingsplan geldt het navolgende:

- Het totale plangebied is circa 325 hectare groot.
- De bestemming Woongebied (inclusief de wijzigingsbevoegdheid ten westen van de Papelaan) heeft een omvang van circa 175 hectare. Binnen deze bestemming wordt minimaal 50 hectare ingericht als structureel groen en water; dus is maximaal 125 hectare bestemd voor woningen met bijbehorende voorzieningen, wegen parkeren en kleinschalig (buurt)groen.
- Binnen het bestemmingsplan is daarnaast totaal circa 125 hectare rechtstreeks bestemd voor groen, recreatie, agrarische gronden en water.
- Ten slotte is totaal circa 25 hectare bestemd als huiskavels (de bestaande woningen) bedrijven (ook nutsvoorzieningen) en voor (hoofd)wegen.

Dit betekent dat binnen het bestemmingsplangebied circa 55% groen/blauw zal worden/blijven. Dit is een oppervlak van totaal circa 175 hectare, terwijl voor het wonen (inclusief bijbehorende voorzieningen) dus maximaal 125 hectare wordt gebruikt.

In het kader van het LOP en in het exploitatieplan wordt de in de SUOK afgesproken verplichting van realisering van groen voor rood nader vastgelegd.

### **3.2 Verkeer en bereikbaarheid**

De Bloemendalerpolder krijgt een directe ontsluiting vanaf de A1. Daarnaast ligt het gebied dicht bij NS station Weesp. Een punt van aandacht is de verbinding met zowel Weesp als Muiden. Bedacht moet worden dat nieuwe bewoners juist ook gebruik gaan maken van bestaande voorzieningen en letterlijk inwoners van beiden gemeenten zijn.

Door de nieuwe ontsluiting van de Bloemendalerpolder en van bestaand Weesp vanaf de A1 wordt het minder druk op de Korte Muiderweg/Weesperweg. Hierdoor kan deze weg worden heringericht en kan de snelheid worden verlaagd. Bureau Goudappel Coffeng heeft dit uitgebreid onderzocht en de essentiële afspraken hierover zijn ook vastgelegd in de SUOK. Die afspraken, die hieronder zijn samengevat, zorgen ervoor dat de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder gepaard gaat met een verantwoorde verkeersafwikkeling.

- De restcapaciteit van de Korte Muiderweg is gelijk aan mobiliteitsbehoefte van 1.000 woningen. Na oplevering van 1.000 woningen (in de Bloemendalerpolder en in Leeuwenveld III+IV) is een tijdelijke (centraal door het woongebied) of definitieve ontsluitingsweg (westelijk buiten het woongebied gelegen) noodzakelijk, ongeacht of de verlegde A1 in gebruik is genomen.
- Binnen een jaar na realisering van woningen (in deelgebieden) ten westen van het deelgebied met de tijdelijke ontsluiting dient de westelijke ontsluitingsweg te worden gerealiseerd. Uiterlijk bij de oplevering van de westelijke ontsluitingsweg wordt aangevangen met:
  1. het autoluwer maken van de Korte Muiderweg (tot 50km/u-weg);
  2. het aanpassen van de tijdelijke centraal door het gebied lopende tijdelijk ontsluitingsweg zodat deze enkel nog geschikt is voor busvervoer, hulpdiensten en langzaam verkeer.
- De tijdelijke of de definitieve ontsluitingsweg moet gereed zijn zodra de A1 ter hoogte van Bloemendalerpolder in gebruik wordt genomen.

Om vooral de verbinding met het centrumgebied van Weesp te verbeteren is een visie voor het stationsgebied opgesteld. Uitgaande van die visie zal een directere en veilige verbinding tussen de wijk en het centrumgebied kunnen ontstaan. Overigens is ook in de huidige situatie sprake van redelijk directe verbinding via de bestaande tunnel.

De Bloemendalerpolder zal naar verwachting worden opgenomen in twee busroutes, waardoor verbindingen met Weesp, het station en met Muiden ontstaan.

Vanuit de Bloemendalerpolder zijn diverse fietsroutes met zowel Weesp en Muiden als met de omringende natuur en recreatiegebieden ontworpen. Deels zijn deze ook opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan. Als wens is daarin ook een extra verbinding over de A1 opgenomen in noord-westelijke richting.

## Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

### 4.1 Inleiding

Om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening is onderzoek gedaan naar verschillende sectorale aspecten zoals water, verkeer, ecologie en verschillende milieuaspecten. In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op het op te stellen milieueffectrapport (MER).

### 4.2 Milieueffectrapportage

#### Reden en doel van de milieueffectrapportage

##### *Besluit milieueffectrapportage*

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een vorm van mer-verplichting geldt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, waarvoor altijd een mer-procedure moet worden doorlopen (mer-plicht) en activiteiten waarvoor het bevoegd gezag nader moet beoordelen of een mer-procedure al dan niet nodig is (mer-beoordelingsplicht). In bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven voor welk type activiteiten een planmer-, projectmer- of mer-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen en in het kader van welk besluit deze verplichting geldt.

##### *Mer-beoordelingsplicht vanwege beoogde ruimtelijke ontwikkelingen*

Vanwege de omvang van de Bloemendalerpolder als stedelijk ontwikkelingsproject is sprake van een mer-beoordelingsplicht (realisatie van meer dan 2000 woningen en/of meer dan 100 ha, activiteit D11.1 uit bijlage 1 van het Besluit m.e.r.). Tevens is sprake van een mer-beoordelingsplicht via de drempel voor een landinrichtingsproject (functiewijziging met een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw, activiteit D9).

Dit betekent dat voor deze activiteit in het kader van het bestemmingsplan een mer-beoordelingsplicht geldt. Een mer-beoordelingsplicht houdt in dat de gemeenteraad op basis van een onderzoek beslist of er een volledige projectmer-procedure doorlopen moet worden. Dit dient te gebeuren als belangrijke negatieve milieueffecten niet zijn uit te sluiten.

##### *Planmer-plicht vanwege kaderstellende functie en vanwege Natura 2000*

Conform het Besluit m.e.r. moet voor een bestemmingsplan een planMER worden opgesteld als het bestemmingsplan:

- kaderstellend is voor een toekomstig besluit over mer-(beoordelings)plichtige activiteiten. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om activiteiten die in het kader van de omgevingsvergunning voor milieu mer-(beoordelings)plichtig zijn;
- mogelijkheden biedt voor activiteiten die een significant negatief effect kunnen veroorzaken op Natura 2000-gebieden (waardoor het opstellen van een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is).

Het bestemmingsplan Bloemendalerpolder biedt het kader voor de realisatie van een sluis. De mer-beoordelingsplicht (vanwege de aanpassingen aan de dijk langs de Vecht, activiteit D3.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r.) is gekoppeld aan het projectplan op grond van de Waterwet. Omdat het bestemmingsplan kaderstellend is voor dit vervolgbesluit, geldt vanwege de aanleg van de sluis een planmer-plicht voor het bestemmingsplan.

Tevens kunnen de activiteiten in de Bloemendalerpolder mogelijk significant negatieve effecten hebben op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie (vanwege toename van verkeer over met name de A1) en recreatiedruk. De inschatting is dat voor het bestemmingsplan een passende beoordeling noodzakelijk is om de effecten op Natura 2000 gebieden in beeld te brengen. Hiermee geldt voor het bestemmingsplan eveneens een planmer-plicht.

*Daarom: een gecombineerde plan-en projectmer-procedure*

De procedures voor planmer en projectmer zijn ongeveer gelijk aan elkaar. Ook is het inhoudelijk goed mogelijk om planmer- en projectmer te integreren (qua reikwijdte en detailniveau).

Vanwege de schaal van de beoogde ontwikkelingen en de mogelijke gevolgen voor Natura 2000 stellen de gemeenten Weesp en Muiden daarom een gecombineerd plan- en projectMER op. Het doorlopen van een mer-beoordelingsprocedure is daarmee niet meer noodzakelijk: er wordt reeds gekozen voor een volwaardige mer-procedure.

*Doel plan- en projectmer-procedure*

Doel van een plan- en projectMER is het integreren van milieuoverwegingen bij de voorbereiding van in dit geval een bestemmingsplan. Zo wordt ervoor gezorgd dat de milieuaspecten in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming worden betrokken.

**Notitie Reikwijdte en Detailniveau**

Voorafgaand aan het MER is een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) opgesteld. Door middel van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) is kennis gegeven aan het opstellen van het MER en het bestemmingsplan voor de beoogde ontwikkeling. Met de notitie hebben de gemeentebesturen van de gemeenten Weesp en Muiden het volgende aangegeven (Bijlage 1):

- Wat is de huidige situatie, aangevuld met de autonome ontwikkelingen;
- De beoogde ontwikkeling van de Bloemendalerpolder;
- Of en welke alternatieven er worden onderzocht;
- Welke milieuaspecten in het MER worden onderzocht (oftewel, wat is de reikwijdte van het MER);
- Wat de onderzoeksomvang is per milieuaspect (oftewel, wat is het detailniveau van het MER).

De NRD is verzonden naar de overlegpartners (bestuursorganen) en heeft ter inzage gelegen. Hiermee heeft eenieder de mogelijkheid gekregen om te reageren op de reikwijdte en het detailniveau van het planMER. De Commissie voor de m.e.r. is in deze fase vrijwillig geraadpleegd over de reikwijdte en het detailniveau van het MER.

Uit het advies van de Commissie voor de m.e.r. (Bijlage 2) volgt dat de Commissie de volgende punten als essentiële informatie in het MER beschouwt :

- Een beschrijving van kwaliteitsverbetering en effecten bij de uitwerking en gefaseerde invulling van het voornemen voor/op:
  1. Bodem en water
  2. Landschap en biodiversiteit in en rondom het plangebied
  3. Ontsluiting en verbindingen voor langzaam en gemotoriseerd verkeer

Het advies van de Commissie voor de m.e.r. wordt meegenomen bij het opstellen van het milieueffectrapport. Het MER wordt tezamen met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. In het ontwerpbestemmingsplan worden de samenvatting en conclusie per deelaspect van het MER opgenomen.

### 4.3 Water

#### Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer van regionale wateren, en Rijkswaterstaat, water- en vaarwegbeheerder van het hoofdwatersysteem waaronder het Amsterdam-Rijnkanaal. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerders over de voorgestane ontwikkeling.

#### Beleid en regelgeving

##### *Waterwet*

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden, waarmee een achttal wetten is samengevoegd tot één wet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet richt zich op de zorg voor waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterfuncties (zoals de drinkwatervoorziening). De wet biedt de basis voor het stellen van normen ten aanzien van deze onderwerpen. Verder bevat de wet regelingen voor het beheer van water. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld, met als resultaat één vergunning; de watervergunning. Watervergunningen kunnen betrekking hebben op bouw- of aanlegwerkzaamheden bij water en dijken; lozen en onttrekken van water; varen, aanmeren en evenementen en plannen ten behoeve van natuur en recreatie en uitbreidingsplannen. Minstens zo belangrijk is dat zoveel mogelijk activiteiten onder algemene regels vallen. In de regel komt dit neer op een meldingsplicht in plaats van een vergunningprocedure. Niet alles is in algemene regels vast te leggen en voor deze activiteiten in, op, onder of over watersystemen is er de watervergunning.

##### *Nationaal Waterplan 2009 - 2015*

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan vervangt de Vierde Nota Waterhuishouding en de daarop gebaseerde nota's, zoals de "Nota Anders omgaan met Water" en "Waterbeleid in de 21ste eeuw". Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer en richt zich op:

- goede bescherming tegen overstroming;
- zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte;
- bereiken van een goede waterkwaliteit;
- veiligstellen van strategische watervoorraden.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

##### *Provinciaal Waterplan 2010-2015*

Provinciale Staten hebben op 16 november 2009 het Waterplan vastgesteld. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie. In het Waterplan "Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren" zijn de hoofdlijnen van beleid geformuleerd voor het beheer van het Noord-Hollandse watersysteem. Het Waterplan geeft als strategische waterdoelen tot 2040 en acties tot 2015 aan: Het waarborgen met waterschappen en Rijkswaterstaat van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's via het principe: preventie (het op orde houden van de waterkeringen met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit), gevolgschade beperken (bijvoorbeeld waterbestendig bouwen daar waar nodig) en rampenbeheersing (bijvoorbeeld goede vluchtroutes en

informatievoorziening).

De provincie zal samen met waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat zorgen dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Het watersysteem en de beleving van het water wordt versterkt door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie. De provincie zal samen met gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven zorgen voor schoon en voldoende water door middel van een kosteneffectief en klimaatbestendig grond- en oppervlaktewatersysteem.

De provincie zal samen met gemeenten, waterschappen en belanghebbenden zorgen voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij hanteert de provincie een integrale gebiedsontwikkeling. Een belangrijk middel voor het realiseren van de provinciale waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid.

In het plangebied is het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht actief de waterbeheerder.

#### *Waterbeheerplan Amstel, Waterbeheerplan Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015*

Het Algemeen Bestuur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) heeft op 26 november 2009 het Waterbeheerplan AGV vastgesteld. In het Waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het hoogheemraadschap de huidige ecologische en chemische toestand van de waterlichamen binnen haar beheergebied en de maatregelen die worden genomen om deze toestand te verbeteren.

#### **Waterbeheerplan en keur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht**

Het Waterschap Amstel, Gooi en vecht (AGV) is verantwoordelijk voor het waterbeheer en zuivering binnen haar beheergebied. De taken worden uitgevoerd door Waternet.

Onder waterbeheertaken vallen drie hoofdthema's: Veiligheid, voldoende water en schoon water. Daarnaast behoren tot de reguliere taken van het waterschap: beheer en onderhoud van het hoofdwatersysteem; opstellen van waterinrichtingsplannen en het nemen van peilbesluiten en het uitvoeren van projecten ter verbetering van de waterhuishouding. Naast de hoofdtaken en de reguliere taken zet het waterschap zich ook in voor maatschappelijke neventaken waarvan het doel is om de waterbeleving te vergroten.

Het waterschap heeft een Keur waarin verboden staan en vrijstellingen van werkzaamheden in en nabij waterstaatkundige objecten zoals keringen, watergangen en kunstwerken die van belang zijn voor het uitvoeren van de waterschapstaken. In de Keur staat aangegeven wanneer vrijstelling kan worden verkregen en onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de verboden. Bij ruimtelijke plannen is het van belang dat, naast de belangen van het waterschap, de planregels in overeenstemming zijn met de Keur. De Waterschapswet bepaalt in artikel 78 dat het waterschap verordeningen mag opstellen voor de "behartiging van aan het waterschap opgedragen taken". In december 2011 is de Keur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) vastgesteld.

#### *Programma van Eisen*

In maart 2012 is een Programma van Eisen Blauw Bloemendalerpolder opgesteld in samenwerking met het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. In het beleid van AGV (Keur en diverse beleidsnota's) staan functionele en technische randvoorwaarden voor de waterhuishouding verwoord. In het Programma van Eisen is één en ander verder geconcretiseerd in relatie tot de beoogde ontwikkeling. Het gaat hierbij onder andere om eisen rondom waterpeil, kwalitatief goed watersysteem, dimensionering en aanleg watergangen, kunstwerken, bouwrijp maken woongebieden en waterkeringen.



Voor de beoogde ontwikkeling wordt een waterhuishoudingsplan opgesteld waarin rekening wordt gehouden met de eisen van het hoogheemradschap.

#### **Toelichting per thema:**

##### Veiligheid

Het waterschap zorgt voor waterstaatkundige veiligheid en veilige dijken en participeert hierbij op de verwachte klimaatsveranderingen in de toekomst. Het waterschap zorgt ervoor dat de dijken voldoen aan de door het rijk gestelde normen.

##### Voldoende water

Het waterschap zorgt voor droge voeten en voor voldoende water in het gebied, en ook voor voldoende afvoer van water zodat er geen wateroverlast optreedt. Concreet betekent dit een goed functionerend watersysteem, aangepast op de toekomstige klimaatontwikkelingen.

##### Schoon water

Het waterschap zorgt voor het verbeteren van de oppervlaktewaterkwaliteit, zowel ecologisch als chemisch. De zorg voor schoon water hangt nauw samen met de zuiveringstaak van het waterschap. Het waterschap is zuiveraar van al het rioolwater in het gebied. Vanuit die rol spant AGV zich in om de zuivering van afvalwater te verbeteren met bewezen innovatieve zuiveringstechnieken.

##### Maatschappelijke neventaken

Naast hoofdtaken, de reguliere taken en de zuiveringstaken zet het waterschap zich ook in voor maatschappelijke neventaken waarvan het doel is om de waterbeleving te vergroten.

#### **Beschrijving plangebied en toekomstige ontwikkelingen**

##### *Beschrijving huidig plangebied*

De Bloemendalerpolder is een agrarisch gebied, direct ten noorden van Weesp en begrensd door de snelweg A1, aan de westzijde het Amsterdams Rijnkanaal en aan de oostzijde de Vecht. Het gehanteerde oppervlaktewaterpeil is voor het grootste deel van de polder NAP -2,15m. Langs de Vecht en langs het ARK is het peil NAP-1,97m. Het waterpeil ter hoogte van de reeds aanwezige bebouwing aan de zuidzijde ligt op NAP -2,05m.

Aan de oostzijde kan water worden ingelaten vanuit de Vecht. Aan de westzijde staat een gemaal die het water uit de Bloemendalerpolder uitslaat op het Amsterdams Rijnkanaal.

##### *Toekomstige ontwikkelingen*

Het toekomstige watersysteem zal flink worden uitgebreid. Het woongebied zal worden opgehoogd en er zal een flexibel peil (NAP -2.0-NAP -2.30) worden ingevoerd.. Aan de Vechtzijde, tussen de kering en de Vecht blijft het peil gehandhaafd op NAP -1,97m. Van oost naar west zal binnen het plangebied een robuust watersysteem worden gerealiseerd, de Gouw, waarop gevaren kan worden. Binnen de stedelijke contouren wordt tevens een netwerk van watergangen aangelegd. De kleinere watergangen die door het groen lopen, ten noorden van de bebouwing, zijn bereikbaar met kleine en ondiepe vaartuigen zoals roeiboten en kano's. Het huidige gemaal aan het ARK blijft gehandhaafd.

De oevers zullen zo veel mogelijk natuurvriendelijk worden ingericht.

#### **Watersysteem**

De ontwikkeling van de Bloemendalerpolder geschiedt over een langere periode. Het is van belang dat het watersysteem in elk ontwikkelstadium op orde is, zowel kwantitatief als kwalitatief.

##### *Waterkwantiteit*

Om de omgeving nu en in de toekomst waterbestendige te houden geldt als belangrijkste uitgangspunt de trits vasthouden, bergen en afvoeren. Nieuwe ontwikkelingen mogen geen extra belasting voor het watersysteem veroorzaken. Hiertoe dienen ruimtelijke ontwikkelingen "waterneutraal" of

"waterpositief" te worden uitgevoerd. Hiermee wordt een zodanige inrichting beoogd dat de afwenteling van problemen met (grond)waterkwaliteit of –kwantiteit op de omgeving wordt voorkomen of verminderd. Eventuele problemen moeten, waar mogelijk, opgelost worden in het gebied waar ze ontstaan.

In de Keur staat expliciet dat een initiatiefnemer het dempen van water één op één moet compenseren met oppervlaktewater. Zowel bij dempen als graven van nieuw water mogen geen doodlopende einden ontstaan in het watersysteem.

Voor een toename van het verharde oppervlak in stedelijk gebied met meer dan 1.000 m<sup>2</sup> geldt dat een initiatiefnemer 10% van het extra te verhardende oppervlak in waterberging moet omzetten. De water aan- en afvoer moeten gegarandeerd blijven.

In de Bloemendalerpolder zal circa 43 hectare nieuw water worden gerealiseerd, waarvan circa 27 hectare Gouw, zonder doodlopende watergangen en waarbij het hoofdwatersysteem een minimale breedte van 16 meter heeft. In het plan is de mogelijkheid van een sluis opgenomen. De sluis zal vanuit waterkwaliteits- en –kwantiteitsoogpunt worden voorzien van een terugpompvoorziening.

#### *Waterkwaliteit*

Om te zorgen voor een goede waterkwaliteit geldt de trits voorkomen, scheiden en zuiveren.

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en waterbodembodem tegen te gaan wordt het gebruik van uitlogende materialen tijdens de bouw- en gebruiksfase voorkomen (geen gebruik van PAK, lood, zink en koper).

Voor het rioolontwerp moet uiteindelijk een "watervergunning" aangevraagd worden. Uitgangspunt voor het ontwerp is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden. Relatief schoon regenwater (daken/buurtwegen) wordt waar mogelijk hergebruikt (toiletspoeling, daktuinen) of kan rechtstreeks naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Hemelwater afkomstig van hoofdontsluitingswegen wordt voorgezuiverd met een lokale voorziening (door middel van een helofytenfilter /bezinkvoorziening/wadi = water afvoersystemen door infiltratie) alvorens het op het oppervlaktewater te lozen.

Bij het graven van nieuw water worden maatregelen genomen om opbarsting en naleving van voedingsstoffen uit de bodem te voorkomen. Hiervoor wordt er op de waterbodembodem een (stabiele) zandlaag van tenminste 0.5 meter aangebracht.

De sluis wordt voorzien van een terugpompvoorziening om te voorkomen dat water uit de Vecht met een relatieve slechte kwaliteit, de waterkwaliteit in de Bloemendalerpolder nadelig beïnvloedt.

Het toekomstige watersysteem van de Bloemendalerpolder is een robuust watersysteem waarin waterbeweging mogelijk is en de aanleg van natuurvriendelijke oevers een positief effect heeft op de waterkwaliteit.

#### *Waterkeringen*

In het plangebied liggen secundaire keringen die een belangrijke functie vervullen in de bescherming van het land tegen overstroming. Aan weerszijde van de keringen liggen beschermingszones. Op de kering en beschermingszones is de Keur van AGV van toepassing. De beschermingszones voor de secundaire keringen zijn vastgelegd in de Legger Keringen. De beschermingszones dienen om de stabiliteit van de kering te kunnen waarborgen.

Voor de bouw van de sluis moet de kering worden verlegd. Hiervoor is vergunning van het waterschap nodig. De ontwerpen met betrekking tot de sluis moeten in nauw overleg met het waterschap gebeuren. Hierbij is het noodzakelijk dat wordt aangetoond dat de stabiliteit van de kering en dat de veiligheid worden geborgd.

De keringen inclusief beschermingszones zijn op de plankaart bestemd als dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering.

#### *Grondwater*

Bij nieuw in te richten gebieden wordt voorkomen dat er problemen met het grondwater ontstaan. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen verslechtering van de grondwaterstand en -stroming veroorzaken. Ondergrondse werken zoals kelders, parkeergarages, bergbezinkbassins etc., moeten waterdicht zijn en mogen de vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Uitgangspunt is dat nieuw in te richten gebieden met een stedelijke functie zonder drainage aan de grondwaternorm voldoen. Grondwateroverlast kan worden voorkomen door ophoging van het terrein, verbetering van de doorlatendheid van de bodem en door kruipruimteloos te bouwen.

De grondwaternorm luidt dat daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt, de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereen minder dan 0,5 meter onder het maaiveld mag staan. Waar met kruipruimtes wordt gebouwd, geldt een norm van 0,9 meter. De initiatiefnemer moet met een grondwaterstandberekening aantonen dat het plan aan de grondwaternorm voldoet.

Opgemerkt moet worden dat de grondwaterzorgtaak bij de gemeente ligt en dat de genoemde grondwaternorm die van Amsterdam is. Echter, de grondwaterberekeningen voor de Bloemendalerpolder zijn wel op deze uitgangspunten gebaseerd.

Hiertoe is de drooglegging van de noordelijke gelegen kavels 0,80 meter, en van de grotere, zuidelijk gelegen kavels, 1,20 meter. Berekeningen laten zien dat hiermee aan de grondwaternorm wordt voldaan. Als de kavelgrootte of de contouren van het watersysteem veranderen, dienen de effecten voor het grondwater opnieuw te worden onderzocht. Uitgangspunt is dat er zonder kruipruimten wordt gebouwd.

#### *Ecologie en inrichting van water*

Een van ecologische doelen is om de natuur in de stad te brengen, onder meer door de realisatie van een keten van natuurvriendelijke oevers. Naast een versterking van de ecologische functie dragen ecologische oevers bij aan de verbetering van de waterkwaliteit en aan de natuurbeleving van de bewoner. Om een verbrokkelend karakter van natte ecologische verbindingzones tegen te gaan dienen maatregelen getroffen te worden om eventuele barrières te overbruggen en knelpunten op te lossen. Binnen het plangebied wordt maximaal ingezet op het realiseren van ecologische oevers. Eventuele steigers e.d. worden buiten de ecologische oevers aangelegd. Het watersysteem wordt ruim gedimensioneerd en er zijn geen doodlopende watergangen. De ecologische oevers/zone's hebben een minimale breedte van 3 meter (vanaf de waterlijn).

#### *Materiaalgebruik*

Het gebruik van uitlogende materialen leidt tot verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater, waterbodems en grondwater. Het gebruik van dergelijke materialen dient voorkomen te worden gedurende de bouw- en gebruiksfase van bouwwerken maar ook bij inrichting en gebruik van de openbare ruimte. Emissies naar het oppervlaktewater van bitumeuze materialen, geïmpregneerd hout, lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.

#### *Beheer en onderhoud*

Het water wordt in beginsel door de eigenaar onderhouden. Echter, de hoofdwatergangen worden onderhouden door AGV. Het onderhoud zal varend worden uitgevoerd. Het droge deel van de oevers en (privé) insteken en haventjes worden onderhouden door gemeente/eigenaar. Geadviseerd wordt om langs de watergangen een onderhoudspad van minimaal 3 meter vrij te houden om onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk te maken en om maaisel en bagger af te kunnen afzetten.

#### *Vaarwegen en sluis*

In het plan wordt er vanuit gegaan dat de Gouw wordt bevaren. De watergangen ten noorden van het stedelijk gebied en het natuurwater zullen alleen bevaarbaar zijn met roeiboten en kano's. Dit bestemmingsplan voorziet tevens in de mogelijkheid om een sluis aan te brengen zodat vanuit de Bloemendalerpolder naar de Vecht kan worden gevaren. De aanlegdiepte is afhankelijk van de gewenste vaartuigen. De aanlegdiepte van de bevaarbare (gemotoriseerde) delen is 1.30 meter.

#### *Persleiding Vuilwater*

In de Bloemendalerpolder ligt een persleiding van AGV. De persleidingen dienen voor transport van het afvalwater naar de zuivering en hebben een beschermingszone van 5 meter aan weerszijde van de leiding. Op het tracé van de persleiding is een zakelijk recht gevestigd.

De leidingen dienen direct toegankelijk te zijn. Alle werkzaamheden binnen de beschermingszone moeten worden afgestemd met AGV.

#### **Conclusie**

Bij de inrichting van het plangebied rekening wordt gehouden met het Programma van Eisen Blauw Bloemendalerpolder. Hierdoor zal de ontwikkeling geen negatieve gevolgen hebben voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en hoe deze is vormgegeven.

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
  - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

Belangrijk is dat naast dit bestemmingsplan een aantal andere beleidsnotities wordt vastgesteld zoals het beeldkwaliteitsplan en het landschapsontwikkelingsplan, die aanvullend op dit bestemmingsplan regels bevatten over inrichting en beheer van het gebied. Nadrukkelijk zijn regels zo min mogelijk dubbel (in twee of meer documenten) opgenomen. Daar waar in de regels van het bestemmingsplan wordt gesproken over het stellen van nadere eisen, zijn juist de hiervoor genoemde producten belangrijk voor toetsing.

### 5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

### 5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## 5.2 Planvorm

### 5.2.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Bloemendalerpolder' betreft een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Er is hoofdzakelijk gekozen voor een directe, globale, flexibele regeling. Hiermee kunnen de ambities ten aanzien van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling goed worden vastgelegd. De bestemmingsregeling stelt uiterste grenzen om daarmee niet beperkend te zijn voor nieuwe, thans nog niet bekende invulling van de gronden. De bestemmingsregeling laat efficiënt gebruik van de gronden toe en biedt mogelijkheden tot meervoudig grondgebruik.

### 5.2.2 Globaal bestemmingsplan met directe bouwtitel

Voor de Bloemendalerpolder is hoofdzakelijk een globaal eindplan ontwikkeld, waar in hoofdlijnen de stedenbouwkundige structuur vastligt, maar vrijheden biedt ten aanzien van bijvoorbeeld situering en typen van woningen en voorzieningen, ontsluitingswegen, groenvoorzieningen en pleinen. Tegelijkertijd bevat het plan grotendeels directe bouwtitels, zodat geen extra procedures doorlopen hoeven te worden voordat een omgevingsvergunning (voorheen: bouwvergunning) kan worden verleend.

Op deze manier is het mogelijk snel in te spelen op verandering in de markt, zonder dat daar tijdrovende en kostbare (dubbele)procedures voor nodig zijn. Daarbij is gezocht naar een goede balans tussen rechtszekerheid enerzijds en flexibiliteit anderzijds.

## 5.3 Plansystematiek

### Wettelijke vereisten

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen en inpassingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van plannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. De wettelijke vereisten vormen de leidraad bij deze nieuwe regeling voor het plangebied.

### Verbeelding

#### *Bestemmingen*

In het bestemmingsplan zijn zowel enkelbestemmingen als dubbelbestemmingen opgenomen. De enkelbestemmingen betreffen 'Agrarisch met waarden', 'Bedrijf', 'Groen', 'Natuur', 'Recreatie', 'Recreatie - Jachthaven', 'Recreatie - Park', 'Tuin', 'Verkeer', 'Water', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en 'Woongebied'. De dubbelbestemmingen betreffen 'Leiding - Gas', 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', 'Leiding - Water', archeologische dubbelbestemmingen en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Een dubbelbestemming wordt opgenomen op het moment dat er behoefte bestaat aan het extra waarborgen van een bepaald belang/functie die onvoldoende door de enkelbestemming wordt geborgd.

Op de verbeelding worden verschillende soorten vlakken gebruikt. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Wanneer bouwvlakken binnen een bestemming zijn opgenomen, geldt in principe dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. In een enkel geval wordt van deze regel afgeweken. Dit wordt dan expliciet in de regeling vermeld.

#### *Aanduidingen*

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt tussen verschillende aanduidingen en figuren:

- *functieaanduidingen*: hiermee kan nader worden gespecificeerd welk gebruik in de verschillende deelgebieden is toegestaan;
- *maatvoeringsaanduidingen*: dit zijn aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik; op de verbeelding is bijvoorbeeld sprake van de maatvoeringaanduiding ten behoeve van de maximale bouwhoogte;
- *gebiedsaanduidingen*: deze aanduidingen verwijzen naar een gebied waarvoor specifieke regels gelden, meestal als gevolg van sectorale regelgeving.

Nadere uitleg bij deze aanduidingen is te lezen bij de omschrijving van de betreffende bestemmingen en/of artikelen waarin de aanduidingen zijn opgenomen.

**Regels**

De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en specifieke gebruiksregels. In de regels zijn eventuele afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen. Door middel van deze regels biedt het plan extra flexibiliteit voor toekomstige ontwikkelingen.

**5.4 Artikelsgewijze toelichting**

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

**5.4.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels****Artikel 1 Begrippen**

In dit artikel worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Omwille van de uniformiteit van de bestemmingsplannen is voor wat betreft terminologie aansluiting gezocht bij het aangrenzende bestemmingsplan Leeuwendeld III en IV.

**Artikel 2 Wijze van meten**

In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de in de regels voorgeschreven maatvoeringen gemeten moeten worden. Net als in artikel 1 is voor de wijze van meten aangesloten bij het aangrenzende bestemmingsplan Leeuwendeld III en IV.

**5.4.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels****Artikel 3 Agrarisch met waarden**

Delen van de gronden ten westen van de Papenlaan en in de Vechtzone zijn voorzien van de vigerende bestemming 'Agrarisch (met waarden)'. Het betreft onbebouwde gronden, die voornamelijk als weiland in gebruik zijn en waar geen bebouwing wordt toegelaten.

Binnen deze bestemming is, voor het deel van de gronden ten westen van de Papenlaan, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' met de bijbehorende regels. Aan de wijzigingsbevoegdheid is wel een aantal voorwaarden verbonden, zoals de maximale hoeveelheid te realiseren woningen en onderzoeksverplichtingen.

**Artikel 4 Bedrijf**

De bestaande caravanstalling en groothandel aan de noordzijde van het plangebied, alsmede de bestaande nutsvoorzieningen (groter dan 15 m<sup>2</sup> oppervlakte) zijn opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf'.

**Artikel 5 Groen**

De openbare groenvoorzieningen en bermen nabij hoofdwegen zijn bestemd met de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

**Artikel 6 Natuur**

De bestaande eendenkooi en omgeving zijn opgenomen binnen de bestemming 'Natuur'. De inhoud van deze bestemming is overeenkomstig ter plaatse van de eendenkooi tot in werking treding van dit plan vigerende natuurbestemming uit bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Muiden'.



### **Artikel 7 Recreatie**

De Recreatiebestemming is opgenomen ten behoeve van de extensieve dagrecreatie. Binnen deze bestemming worden fiets- en wandelpaden, wegen voor beheer, recreatieve voorzieningen, schuilstallen en beheergebouwen toegestaan. Tevens is binnen deze bestemming is horeca van horeca-categorie 1b toegestaan. De totale oppervlakte aan te bouwen gebouwen is beperkt tot een maximum vierkante meters, waarbij eveneens een maximum is opgenomen per gebouw. Door middel van een specifieke aanduiding wordt tevens aan de westzijde van het plangebied een zogenaamde beheerboerderij mogelijk gemaakt. Binnen deze beheerboerderij zijn een kinderboerderij, boerderijwinkel, natuureducatie, expositieruimte, vergaderruimten en een restaurant uit horeca-categorie 1c mogelijk gemaakt;

### **Artikel 8 Recreatie - Jachthaven**

Voor de aan te leggen jachthaven is een specifieke bestemming opgenomen. Ter bescherming van de landelijke uitstraling vanaf de Korte Muiderweg richting de Vecht is een bouwvlak opgenomen waarbuiten geen bebouwing en parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Binnen de bestemming is, naast voorzieningen ten behoeve van de jachthaven, tevens een sluis, waterkerende bouwwerken en horeca toegestaan tot en met categorie 1c.

### **Artikel 9 Recreatie - Park**

De aan te leggen stadsparken zijn voorzien van de bestemming 'Recreatie - Park'. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan.

### **Artikel 10 Tuin**

De tuinen bij de woningen in het plangebied zijn particuliere, niet openbare gronden, waar nauwelijks of geen bebouwing en verhardingen vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en/of civiel technisch oogpunt zijn toegestaan; gronden dus die "tuin" zijn in de gebruikelijke betekenis van het woord en die dat dienen te blijven.

### **Artikel 11 Verkeer**

Deze bestemming geldt voor wegen, straten en voet - en fietspaden ten behoeve van de afwikkeling van doorgaand verkeer. Daarnaast zijn binnen deze bestemming parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan. Tankstations zijn niet toegestaan.

De toegangswegen en bijbehorende pleinen en speelvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Woongebied'.

Ten aanzien van het bouwen geldt dat slechts gebouwen zijn toegestaan voor nutsvoorzieningen en gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer. Daarnaast zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **Artikel 12 Water**

De Vecht en enkele andere watergangen zijn binnen deze bestemming opgenomen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen die ten dienste staan aan de bestemming, zoals constructies voor bruggen, kademuren en duikers, zijn toegestaan. Binnen de bestemming zijn tevens de bestaande woonschepen voorzien van een passende aanduiding.

### **Artikel 13 Wonen - 1**

In het plangebied vallen enkele bestaande woningen. Deze woningen hebben een passende consoliderende bestemmingsregeling gekregen. Op de verbeelding worden zaken als bouw- en goothoogte, bouwvlak, aantal woningen en waar nodig bebouwingspercentage aangegeven. Daarnaast krijgen te behouden karakteristieke panden een aanduiding (cultuurhistorie) en passende regeling. Daar waar kantoren zijn gerealiseerd is de specifieke aanduiding 'kantoor' toegekend.

### **Artikel 14 Wonen - 2**

De bestaande te handhaven en mogelijk herstructureren huiskavels langs de Korte Muiderweg/Weesperweg hebben de bestemming 'Wonen - 2' toebedeeld gekregen. Deze bestemming wijkt af ten opzichte van de bestemming 'Wonen - 1' om hier tot kwaliteitsverbetering te komen wordt meer ontwikkelingsruimte toegestaan. Binnen deze bestemming is de mogelijkheid opgenomen om van het bestemmingsplan af te wijken om de bouw van extra woningen toe te staan indien reeds aanwezige opstallen worden gesloopt. Voor iedere 500 m<sup>2</sup> gesloopte erfbebouwing mag maximaal 1 woning met een maximale inhoud van 650 m<sup>3</sup> worden teruggebouwd. Voorwaarde is dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert door naast de sanering van de voormalige opstallen, de woningbouw ruimtelijk goed in te passen op het kavel;

Vergelijkbaar met 'Wonen - 1' krijgen te behouden karakteristieke panden een aanduiding (cultuurhistorie) en passende regeling.

### **Artikel 15 Woongebied**

De bestemming 'Woongebied' is toegekend aan het overgrote deel van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn woningen en tuinen toegelaten met de daarbij behorende voorzieningen als (erf)toegangswegen, openbare ruimte in de vorm van pleinen, speelvoorzieningen, trottoirs, groen water, etc. In de bestemming 'Woongebied' is een aantal zaken concreet vastgelegd, dit om te kunnen sturen op de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten voor het gebied. Het betreft ondermeer:

- het maximaal aantal woningen;
- het minimaal binnen deze bestemming te realiseren oppervlak aan water;
- de maximale goot- en bouwhoogte;
- bouwgrenzen en afwijkende goot- en bouwhoogtes op een aantal specifieke locaties;

De erfbebouwing zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen sluit aan bij de regeling zoals die is opgenomen in het aangrenzende ontwikkelingsplan Leeuwendeld III En IV. Er wordt echter ook rekening gehouden met bijzondere woningtypen waarbij erfbebouwing om specifieke regels vraagt of mogelijk niet aan de orde is;

Om te voorkomen dat eenmaal gerealiseerde woningen in hoogte en oppervlakte worden uitgebreid tot de ter plaatse maximaal toegelaten hoogte en oppervlakte in het bestemmingsplan, is bepaald dat uitbreiding van hoofdgebouwen uitsluitend mag plaatsvinden door aan- en uitbouwen (op de begane grond).

Binnen deze globale bestemming is een aantal specifieke bouw- en functieaanduidingen opgenomen waarbinnen speciale regels gelden, vooral ten aanzien van de ruimtelijke structuur en het bouwen, maar ook ten aanzien van toegelaten functies. Deze worden hieronder toegelicht.

#### Specifieke functieaanduiding 'verkeer':

Daar waar wegen met een maximumsnelheid van 50 km/u gerealiseerd zullen worden is de aanduiding 'verkeer' opgenomen.

#### Specifieke bouwaanduidingen:

##### *Specifieke bouwaanduiding - centrum:*

Door middel van een specifieke aanduiding - centrum is een gebied aangewezen waar naast het wonen centrumvoorzieningen zijn toegestaan. In dit gebied zijn naast detailhandel en onderwijs meerdere commerciële functies toegelaten die niet onder de gebruikelijke woningbouwregeling vallen. De totale oppervlakte aan centrumvoorzieningen is begrensd, met hierbij een specifieke begrenzing van het aantal vierkante meters detailhandel en horeca.

*Specifieke bouwaanduiding - hoogbouw:*

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - hoogbouw' mag hoogbouw worden gerealiseerd tot een maximale hoogte van 6 bouwlagen en een maximumhoogte van 20 meter.

*Specifieke bouwaanduiding - galgenveld:*

Ter plaatse van het 'Galgenveld' is een specifieke aanduiding opgenomen die regelt dat aangesloten dient te worden op de historisch waardevolle verkavelingsstructuur en bijzondere geschiedenis/betekenis van de plek.

*Specifieke bouwaanduiding - water:*

Centraal door het woongebied wordt een watergang aangelegd met een minimale breedte van 16 meter. De globale locatie van deze watergang is aangeduid met de specifieke bouwaanduiding - water. Waterwoningen zijn binnen deze aanduiding toegestaan. Woonschepen en woonarken echter niet.

*Specifieke bouwaanduiding - laan:*

Centraal door Lanenrijk voert een brede groene laan. Het (minimale) groenprofiel en de wijze waarop bebouwing ten opzichte van de laan wordt georiënteerd zijn verankerd binnen de regels behorende bij deze specifieke bouwaanduiding.

*Specifieke bouwaanduiding - lint:*

Aansluitend aan de Korte Muiderweg / Weesperweg is een bouwaanduiding opgenomen welke regelt dat ter plaatse uitsluitend vrijstaande of twee-aan-een gebouwde woningen mogen worden gebouwd.

**Artikel 16 Leiding - Gas**

De in het plangebied aanwezige bestaande gasleidingen zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Muiden' bestemd. Hierdoor zijn regels opgenomen die het samenvallende gebruik van de gronden en bouwwerken regelt. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is uitsluitend toegestaan na afwijking door het bevoegd gezag, waarbij, teneinde de leiding veilig te stellen, een zorgvuldige afweging van belangen dient plaats te vinden.

**Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsverbinding**

In het plangebied komt een hoogspanningsleiding voor. Deze planologisch relevante leiding is op de verbeelding weergegeven. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die het samenvallende gebruik van de gronden en bouwwerken regelt. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is uitsluitend toegestaan na afwijking door het bevoegd gezag, waarbij, teneinde de leiding veilig te stellen, een zorgvuldige afweging van belangen dient plaats te vinden. De bestemmingsregeling is conform het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Muiden'.

**Artikel 18 Leiding - Water**

De bestaande planologisch relevante waterleiding heeft eveneens een beschermingsregeling toebedeeld gekregen, waardoor bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen uitsluitend is toegestaan na afwijking door het bevoegd gezag, waarbij, teneinde de leiding veilig te stellen, een zorgvuldige afweging van belangen dient plaats te vinden.

**Artikel 19 en 20 Waarde - Archeologie 3 en 7**

Voor de gebieden waar een archeologische verwachtingswaarde geldt, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

Deze dubbelbestemming heeft tot doel de te verwachten archeologische waarden te beschermen. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen, en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen.

Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van ver- en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, alsmede van kleinere gebouwen bij / uitbreidingen

van bestaande gebouwen. Ten tweede mogen binnen de dubbelbestemming bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden uitgevoerd, zoals graafwerkzaamheden en het aanbrengen van diepgewortelde beplanting. In dat geval dient een archeologisch onderzoek te worden verricht naar de waarden van het gebied. Indien uit het onderzoek blijkt dat het bodemarchief bescherming verdient, houdt het bevoegd gezag rekening met deze archeologische waarden bij de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Indien het niet mogelijk is de waarden (deels) te behouden, worden er regels aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbonden, als de verplichting tot het doen van een archeologische opgraving dan wel archeologische begeleiding van de werken en/of werkzaamheden.

#### **Artikel 21 Waterstaat - Waterkering**

In verband met de aanwezigheid van waterkeringen in het plangebied is aan enkele bestemmingen een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toegekend, waardoor de belangen van de waterbeheerder worden veiliggesteld. Binnen deze zone 'Waterstaat - Waterkering' is de Keur van kracht. Alle bouw- en graafwerkzaamheden zijn verboden en dienen te worden getoetst door het waterschap of deze de stabiliteit van de waterkering kunnen aantasten, voordat een vergunning wordt afgegeven.

#### **5.4.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels**

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

#### **Artikel 22 Anti-dubbeltelregel**

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

#### **Artikel 24 Algemene bouwregels**

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Het betreft regelingen ten aanzien van kelders, dakkapellen en dakterrassen.

#### **Artikel 25 Algemene gebruiksregels**

Aanvullend zijn in het plan regels gesteld ten aanzien van het gebruik. In dit artikel is een aantal gebruiksmogelijkheden voor het gehele plan uitgesloten (strijdig gebruik). Daarnaast zijn regels gegeven voor beroepen en bedrijven aan huis.

#### **Artikel 26 Algemene afwijkingsregels**

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft onder meer dakkapellen en dakterrassen. Zo worden dakterrassen toegestaan binnen 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Uiteraard mag hierdoor geen strijd met burendrecht ontstaan.

#### **5.4.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

#### **Artikel 28 Overgangsrecht**

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

**Artikel 29 Slotregel**

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



## Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De eigendomspositie van gronden in de Bloemendalerpolder is divers. Een deel van de gronden in het plangebied is eigendom van marktpartijen. Voor een deel van de gronden in het plangebied hebben deze marktpartijen overeenkomsten gesloten met huidige eigenaren, waardoor de betreffende marktpartijen de onvoorwaardelijke en onherroepelijke eigendom zullen verkrijgen over deze gronden. Daarnaast is een deel van de gronden in het plangebied in eigendom bij overheden (Rijk, provincie en gemeenten) en in eigendom van het Waterschap Amstel-, Gooi- en Vechtstreek. Tot slot is een aantal percelen in eigendom van overige particulieren.

Tussen de marktpartijen -verenigd in een consortium-, overheden en waterschap is een overeenkomst gesloten (Samenwerkings- en UitvoeringsOvereenkomst (SUOK), waarin partijen afspraken hebben gemaakt omtrent de integrale gebiedsontwikkeling van de Bloemendalerpolder. Kern van de afspraken is dat het consortium voor eigen rekening en risico verantwoordelijk is voor een tenminste sluitende gebiedsexploitatie en de uitvoering van de gebiedsontwikkeling binnen het exploitatiegebied.

Voor de gemeenten zijn aan de uitvoering van het plan geen financiële risico's verbonden omdat het consortium alle kosten voor zijn rekening neemt. De gemeenten hebben daarnaast vastgesteld dat het consortium beschikt over specifieke kennis, ervaring, capaciteit en financiële middelen die noodzakelijk zijn voor de beoogde gebiedsontwikkeling.

Uit het bovenstaande blijkt dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Bloemendalerpolder gewaarborgd is.

### **Wettelijke verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan**

Hoewel de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is, zijn niet alle percelen binnen het plangebied van Bloemendalerpolder in eigendom van de gemeente.

Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (hierna: 'Wro') bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, respectievelijk 5° Wro noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, respectievelijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Binnen het plangebied van Bloemendalerpolder zijn percelen in eigendom bij verschillende particuliere eigenaren die geen deel uitmaken van het consortium en waarmee de gemeenten geen anterieure overeenkomst van grondexploitatie hebben gesloten.

In het bestemmingsplan worden bouwplannen mogelijk gemaakt die in het geldende bestemmingsplan nog niet mogelijk zijn, waardoor in beginsel de plicht geldt tot kostenverhaal.

Het bestemmingsplan voorziet op genoemde percelen in de realisering van onder andere woningen met

bijbehorende voorzieningen, waarvoor omgevingsvergunningen zijn vereist. Met de eigenaren van de eerder genoemde percelen zijn tot op heden geen (anterieure) overeenkomsten van grondexploitatie gesloten.

Het verhaal van kosten voor de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder is daardoor niet verzekerd voor het gehele plangebied. De gemeenten Muiden en Weesp zijn op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro daarom verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen, waarin alle percelen in het exploitatiegebied worden opgenomen. Bij het ontwerpbestemmingsplan Bloemendalerpolder zal het exploitatieplan worden gevoegd.

De gemeenten willen met het vaststellen van het 'Exploitatieplan Bloemendalerpolder' allereerst het verhaal van kosten van de grondexploitatie waarborgen.

In de tweede plaats willen de gemeenten eisen stellen met betrekking tot de werken en werkzaamheden (bouw- en woonrijp maken) en de fasering.

Tenslotte zorgt het exploitatieplan ervoor dat de wijze waarop de werken en werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, gewaarborgd is door middel van kwaliteitseisen.





**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

## **Bijlage 1 Notitie Reikwijdte en Detailniveau**

# WEESP EN MUIDEN

## Bloemendalerpolder



NOTITIE REIKWIJDTE EN DETAILNIVEAU



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



# Weesp en Muiden

Bloemendalerpolder

Notitie Reikwijdte en Detailniveau

## identificatie

projectnummer:

045700.17935.00

projectleider:

mw. mr.drs. M.C. Lammens

auteur(s):

drs. M. van der Meulen

mw. drs. J.C. Barrois

## Planstatus

datum:

18-12-2013

opdrachtgever:

Gemeente Weesp en Muiden



## Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1. Aanleiding	3
1.2. Reden en doel van de milieueffectrapportage	3
1.3. Overzicht mer-procedure en koppeling met het bestemmingsplan	4
1.4. Functie van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD)	5
1.5. Leeswijzer NRD	6
<b>2. Beleidskader, locatiekeuze en probleem- en doelstelling</b>	<b>7</b>
2.1. Beleidskader	7
2.2. Nut en noodzaak en locatiekeuze	9
2.3. Doelstelling	10
<b>3. Beschrijving huidige situatie en beoogde ontwikkeling</b>	<b>12</b>
3.1. Plangebied, huidige situatie en autonome ontwikkelingen	12
3.2. Voorgeschiedenis gebiedsontwikkeling in het kort	13
3.3. Beoogde ontwikkeling conform ruimtelijke essenties	14
3.3.1. Beschrijving beoogde ontwikkeling	14
<b>4. Reikwijdte en detailniveau MER</b>	<b>21</b>
4.1. Inleiding	21
4.2. Plangebied en studiegebied	21
4.3. Te onderzoeken alternatieven en varianten in het MER	22
4.3.1. Aard van de gebiedsontwikkeling en het MER	22
4.3.2. Te onderzoeken alternatieven en varianten	22
4.4. Reikwijdte/milieuthema's in het MER	25
4.5. Toelichting per milieuaspect	28

### Bijlagen:

1. Onderbouwing woningbehoefte
2. Basisalternatief en ruimtelijke essenties





# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

De Bloemendalerpolder is gelegen in de gemeenten Weesp en Muiden. Samen met andere overheden en marktpartijen werken beide gemeenten aan de ontwikkeling van deze polder tot woongebied, met veel ruimte voor groen, water en recreatie. In het gebied komen maximaal 2.750 woningen en bijbehorende wijkondersteunende voorzieningen. Twee derde van het gebied wordt ingericht als robuuste groen blauwe structuur. Het gebied wordt door middel van een sluis verbonden met de Vecht. Het gebied wordt conform het Tracébesluit Schiphol-Amsterdam-Almere met een nieuwe afslag ontsloten op de A1. Om de beoogde ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken wordt voor het hele gebied een bestemmingsplan opgesteld. Vanwege de schaal van de gebiedsontwikkeling en de mogelijke milieugevolgen, dient in het kader van dit bestemmingsplan rekening te worden gehouden met verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage.

## 1.2. Reden en doel van de milieueffectrapportage

### **Besluit milieueffectrapportage**

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een vorm van mer-verplichting geldt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, waarvoor altijd een mer-procedure moet worden doorlopen (mer-plicht) en activiteiten waarvoor het bevoegd gezag nader moet beoordelen of een mer-procedure al dan niet nodig is (mer-beoordelingsplicht). In bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven voor welk type activiteiten een planmer-, projectmer- of mer-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen en in het kader van welk besluit deze verplichting geldt.

Vanwege de Nederlandse wetgeving kunnen voor een ruimtelijk plan meerdere mer-verplichtingen aan de orde zijn. In de praktijk worden dergelijke procedures vaker met elkaar gecombineerd.

### **Mer-beoordelingsplicht vanwege beoogde ruimtelijke ontwikkelingen**

Vanwege de omvang van de Bloemendalerpolder als stedelijk ontwikkelingsproject is sprake van een mer-beoordelingsplicht (realisatie van meer dan 2000 woningen en/of meer dan 100 ha, activiteit D11.1 uit bijlage 1 van het Besluit m.e.r.). Tevens is sprake van een mer-beoordelingsplicht via de drempel voor een landinrichtingsproject (functiewijziging met een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw, activiteit D9). De oppervlakte van het agrarisch gebied dat wijzigt is immers groter dan 125 hectare.

Dit betekent dat voor deze activiteit in het kader van het bestemmingsplan een mer-beoordelingsplicht geldt. Een mer-beoordelingsplicht houdt in dat de gemeenteraad op basis

van een onderzoek beslist of er een volledige projectmer-procedure<sup>1</sup> doorlopen moet worden. Dit dient te gebeuren als belangrijke negatieve milieueffecten niet zijn uit te sluiten.

### **Planmer-plicht vanwege kaderstellende functie en vanwege Natura 2000**

Conform het Besluit m.e.r. moet voor een bestemmingsplan een planMER worden opgesteld als het bestemmingsplan:

- kaderstellend is voor een toekomstig besluit over mer-(beoordelings)plichtige activiteiten. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om activiteiten die in het kader van de omgevingsvergunning voor milieu mer-(beoordelings)plichtig zijn;
- mogelijkheden biedt voor activiteiten die een significant negatief effect kunnen veroorzaken op Natura 2000-gebieden (waardoor het opstellen van een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is).

Het bestemmingsplan Bloemendalerpolder biedt het kader voor de realisatie van een sluis. De mer-beoordelingsplicht (vanwege de aanpassingen aan de dijk langs de Vecht, activiteit D3.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r.) is gekoppeld aan het projectplan op grond van de Waterwet. Omdat het bestemmingsplan kaderstellend is voor dit vervolgbesluit, geldt vanwege de aanleg van de sluis een planmer-plicht voor het bestemmingsplan.

Tevens kunnen de activiteiten in de Bloemendalerpolder mogelijk significant negatieve effecten hebben op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie (vanwege toename van verkeer over met name de A1) en recreatiedruk (zie paragraaf 4.5 van deze notitie). De inschatting is dat voor het bestemmingsplan een passende beoordeling noodzakelijk is om de effecten op Natura 2000 gebieden in beeld te brengen. Hiermee geldt voor het bestemmingsplan eveneens een planmer-plicht.

### **Daarom: een gecombineerde plan-en projectmer-procedure**

De procedures voor planmer en projectmer zijn ongeveer gelijk aan elkaar. Ook is het inhoudelijk goed mogelijk om planmer- en projectmer te integreren (qua reikwijdte en detailniveau).

Vanwege de schaal van de beoogde ontwikkelingen en de mogelijke gevolgen voor Natura 2000 stellen de gemeenten Weesp en Muiden daarom een gecombineerd plan- en projectMER op. Het doorlopen van een mer-beoordelingsprocedure is daarmee niet meer noodzakelijk: er wordt reeds gekozen voor een volwaardige mer-procedure.

### **Doel plan- en projectmer-procedure**

Het instrument milieueffectrapportage (mer) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Doel van een plan- en projectMER is het integreren van milieuoverwegingen bij de voorbereiding van in dit geval een bestemmingsplan. Zo wordt ervoor gezorgd dat de milieuaspecten in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming worden betrokken. De mer-procedure is gekoppeld aan de procedure die moet worden doorlopen voor het bestemmingsplan (zie paragraaf 1.5).

## **1.3. Overzicht mer-procedure en koppeling met het bestemmingsplan**

### **Initiatiefnemers en bevoegd gezag**

Initiatiefnemer voor de ontwikkeling zijn zowel de betrokken overheden als de marktpartijen (vertegenwoordigd in het Bestuurlijk Overleg Bloemendalerpolder), die voor de ontwikkelingen een samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst (SUOK) hebben gesloten.

<sup>1</sup> Met de aanduiding 'mer' (kleine letters) wordt de procedure of de verplichting bedoeld. De aanduiding 'MER' (grote letters) heeft betrekking op het rapport zelf, het resultaat van de procedure.

Het betreft hier de gemeente Muiden, gemeente Weesp, provincie Noord-Holland, het Rijk, hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, GEM Bloemendalerpolder c.v., Gebiedsontwikkeling Wesopa Beheer b.v., VOF Van Erk Bouwfonds Bloemendalerpolder, Weespmui b.v., AM b.v., Ymere Ontwikkeling b.v., Blauwhoed Eurowoningen Noord-West b.v., Van Wijnen Project Bloemendalerpolder b.v. en Bouwfonds Ontwikkeling b.v..

De gemeenteraden van beide gemeenten zijn het bevoegd gezag.

### Procedurele stappen

De mer-procedure (voor planmer en projectmer) bestaat uit verschillende stappen die geïntegreerd zijn in de bestemmingsplanprocedure. Verwezen wordt naar de volgende tabel.

stap	MER	Bestemmingsplan
1	openbare kennisgeving opstellen MER en bestemmingsplan (door NRD)	
2	Inspraak en raadpleging bestuursorganen/wettelijke adviseurs/Commissie m.e.r. over reikwijdte en detailniveau MER (a.d.h.v. NRD)	
3	opstellen MER	opstellen voorontwerpbestemmingsplan
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inspraak en overleg op voorontwerpbestemmingsplan</li> <li>• terinzagelegging MER</li> <li>• advies van de Commissie m.e.r. over het MER</li> </ul>	
5	Eventueel aanvullen MER	opstellen ontwerpbestemmingsplan
6	Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan	
7		vaststellen bestemmingsplan

In stap 5 tot en met 7 vormt het MER een belangrijke onderbouwing van en een bijlage bij het bestemmingsplan.

#### 1.4. Functie van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD)

Het openbaar maken van deze Notitie Reikwijdte en Detailniveau is de eerste stap in de plan- en projectmer-procedure. Met deze notitie geven de gemeentebesturen van de gemeenten Weesp en Muiden het volgende aan.

- Wat is de huidige situatie, aangevuld met de autonome ontwikkelingen;
- De beoogde ontwikkeling van de Bloemendalerpolder;
- Of en welke alternatieven er worden onderzocht;
- Welke milieuaspecten in het MER worden onderzocht (oftewel, wat is de reikwijdte van het MER);
- Wat de onderzoeksomvang is per milieuaspect (oftewel, wat is het detailniveau van het MER).

#### Wat kunt u naar aanleiding van deze NRD kenbaar maken?

In de inspraakperiode kan een ieder zienswijzen op de NRD naar voren brengen. De inspraak is erop gericht de onderzoeksvragen voor het MER scherper te maken.

**Wanneer kunt u uw visie kenbaar maken?**

U heeft tot 6 weken na de start van de terinzagelegging van deze NRD de tijd om uw (schriftelijke) zienswijze aan de gemeente kenbaar te maken.

De NRD wordt ook voorgelegd aan betrokken overheidsinstanties (provincie, waterschap, rijksdiensten) en de Commissie voor de milieueffectrapportage. De reacties en adviezen zullen worden betrokken bij het opstellen van het MER.

**1.5. Leeswijzer NRD**

In deze Notitie reikwijdte en detailniveau komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Beleidskader, locatiekeuze en probleem- en doelstelling (hoofdstuk 2);
- Plangebied, beoogde ontwikkeling en te onderzoeken alternatieven (hoofdstuk 3);
- Reikwijdte en detailniveau MER (hoofdstuk 4).

## 2. Beleidskader, locatiekeuze en probleem- en doelstelling

### 2.1. Beleidskader

De locatie Bloemendalerpolder is in beleidsdocumenten op alle bestuurlijke niveaus benoemd als te ontwikkelen woongebied met bijbehorende infrastructurele en groenvoorzieningen. Het meest recente ruimtelijk beleid dat betrekking heeft op de Bloemendalerpolder van rijk, provincie en betrokken gemeenten wordt in deze paragraaf kort toegelicht. Daarnaast hebben betrokken partijen gezamenlijk het Ruimtelijk Kader vastgesteld en een samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst (SUOK) gesloten. Hierop wordt ingegaan in hoofdstuk 3 van deze NRD (beoogde ontwikkeling).

#### Rijk

Voor het Rijk is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012) het kader dat de ruimtelijke, water- en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt en de focus bepaalt voor de investeringen. Door infrastructuur, bescherming tegen overstromingen, waterbeheer en ruimtelijke ontwikkeling in onderlinge samenhang te bekijken, wordt aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig land gewerkt. Het Rijk is partner in de SUOK vanwege onder meer grondposities, de ligging ten opzichte van nationale netwerken (rijksweg, spoor, elektriciteitsleidingen, Schiphol) en het toepasselijke rijksbeleid. De Bloemendalerpolder ligt in een economisch krachtig en dynamisch gebied waarbij verschillende ambities en belangen goed op elkaar moeten worden afgestemd. Duidelijkheid wat er in ruimtelijke zin wel en niet kan - en welke ambitie rijk, regio en andere betrokkenen hebben voor deze regio - is hierbij van belang.

De infrastructurele ontwikkelingen rond de Bloemendalerpolder zijn opgenomen in het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) als onderdeel van de gebiedsagenda Noordwest-Nederland. In het MIRT projectenboek 2013 staat voor de Metropoolregio Amsterdam in de periode 2010-2040 een behoefte van circa 300.000 nieuwe woningen voor de opvang van nieuwe huishoudens en een inloop van het huidige tekort. De woningen in de Bloemendalerpolder dragen bij aan de realisatie van woningen die de komende decennia nodig zijn in de Amsterdamse regio.

#### Provincie Noord Holland

De provincie Noord-Holland heeft de Structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' (2010) met bijbehorend planMER vastgesteld. De ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie bestaat uit:

1. ruimtelijke kwaliteit: hiervoor wordt vooral gefocust op behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad;
2. duurzaam ruimtegebruik: waarbij milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting en voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw, visserij en andere economische activiteiten een belangrijke rol spelen;
3. klimaatbestendigheid: voor voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

De provincie heeft de Bloemendalerpolder daarbij aangewezen als transformatiegebied voor een integrale gebiedsontwikkeling waarbij geïntegreerd recreatie, nieuw landschap, woningbouw, waterberging en verbetering van de bereikbaarheid wordt gerealiseerd. Voor de Bloemendalerpolder zijn in aansluiting op de hoofddoelstelling van de structuurvisie de volgende doelen geformuleerd:

- Het creëren van een uniek (stads-)landschap waar wonen op natuurlijke wijze is geïntegreerd in het groen/blauwe raamwerk;
- Het realiseren van woningbouw die voorziet in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve regionale behoefte aan gedifferentieerde woonmilieus in de Noordvleugel en die is gericht op de Gooi- en Vechtstreek;
- Een stedenbouwkundige invulling van allure creëren die aansluit op de identiteit van de Vechtstreek;
- Het creëren van een rijk recreatief groen milieu dat maximaal is aangesloten op de stedelijke en landelijke omgeving;
- Het realiseren van een robuuste ecologische (groen/blauwe) verbinding tussen IJmeer en Vechtplassen;
- Een gebiedsinvulling die voor 2/3 deel een duurzaam groen en recreatief aantrekkelijke invulling krijgt;
- De Vecht benutten als verbindende schakel tussen Muiden en Weesp en de openheid van de Vechtoever te borgen en daar geen mogelijkheid te geven voor landgoederenontwikkelingen;
- Het zorgdragen voor een landschappelijke inpassing van de te realiseren nieuwe ontsluiting vanaf de A1 naar Muiden en Weesp;
- Het realiseren van de groenblauwe ontwikkeling en de bovenwijkse infrastructuur die in financiële zin wordt gedragen door de ontwikkeling van woningbouw en voorzieningen in het plangebied. Daarbij wordt gezocht naar een verantwoord evenwicht tussen de na te streven kwaliteit en de daarvoor benodigde woningen/voorzieningen tot een maximum van 3.000 woningen;
- Het realiseren van een woningbouwprogramma in de Bloemendalerpolder dat bijdraagt aan een meer evenwichtige woningvoorraad in Muiden en Weesp. Een verhouding van 30% sociaal en 70% markt voor de gehele toekomstige woningvoorraad van Muiden en Weesp is een reëel uitgangspunt;
- Een landschappelijke inpassing van de A1 die rekening houdt met de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

Essentiële voorwaarde voor de realisatie van de ruimtelijke opgave voor Bloemendalerpolder, met de door de provincie geambieerde kwaliteit, is dat de verlegde A1 een landschappelijke inpassing krijgt die recht doet aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit die in de Bloemendalerpolder wordt nagestreefd. De informatie uit het PlanMER zal worden betrokken bij dit MER voor de Bloemendalerpolder.

### **Gemeente Weesp**

De ontwerpstructuurvisie Weesp 2013-2030 legt de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vast. De structuurvisie vervult de volgende rol in de gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder. De binnenstad van Weesp heeft een rijke geschiedenis, is bijzonder fraai maar ook deels versleten. Er komen in de Bloemendalerpolder zo'n 6.000 bewoners bij. Een aantrekkelijke binnenstad met haar rijkdom aan voorzieningen en evenementen vormt een belangrijke schakel tussen de 'oude' en de 'nieuwe' Weespers. De 'nieuwe' Weespers voelen zich niet automatisch verbonden met de oude stad. Om de Weespers met elkaar te verbinden moeten fysieke verbindingen worden gelegd en barrières worden opgeheven. De gemeente zet daarom in op het verbinden van de Bloemendalerpolder aan de overige delen van Weesp en de binnenstad, met name aan de commerciële en maatschappelijke functies. Hierin is het station en de as tussen het station

en de binnenstad een belangrijke schakel. De komst van de Bloemendalerpolder heeft tevens een effect op de bestaande wijken. Er zal, naast de nieuwe woningen, moeten worden geïnvesteerd in voorzieningen en openbare ruimte om deze bestaande wijken vitaal en concurrerend te houden. Hiervoor zijn met name voorzieningen en woningdifferentiatie noodzakelijk.

Het water is een van de belangrijkste trekkers voor bewoners van Weesp maar zeker ook voor toeristen en recreanten. Deze aanwezige kwaliteit wil de gemeente verder uitbouwen. Hierbij wordt gedacht aan het verbeteren van de kwaliteit van de oevers en ruimte voor terrassen aan het water. In het algemeen moet de ligplaatscapaciteit worden uitgebreid, waarbij voor de binnenstad het accent moet liggen op passanten. Hiertoe moet de vaste ligplaatscapaciteit buiten de binnenstad worden uitgebreid om meer ruimte te geven aan passanten in de binnenstad. De gemeente maakt zich al enkele jaren sterk voor het verbeteren van de stationsomgeving en het station. In 2011 is een studie uitgevoerd naar de haalbaarheid van een tunnel onder de Vecht. In dezelfde studie is laten zien hoe de stationsomgeving kan worden verbeterd door een extra tunnel tussen bestaand stedelijk Weesp en de Bloemendalerpolder te realiseren voor het langzaam verkeer. Met de structuurvisie wordt een extra laag aan deze stationsvisie toegevoegd.

### **Gemeente Muiden**

De Toekomstvisie Gemeente Muiden 2013-2023 (vastgesteld februari 2013) biedt een kader voor de raad om zorgvuldige afwegingen te maken over de ontwikkelingen die op Muiden afkomen. De visie bevat de hoofdlijnen voor het beleid. Muiden en Muiderberg vormen al 200 jaar één gemeente maar hebben elk hun eigen identiteit. Beiden kernen hebben inwoners met een stadse mentaliteit maar met een grote sociale betrokkenheid. In de gemeente Muiden is sprake van hoogwaardig landelijk wonen in een natuurlijke oase maar met bruisende stadscentra.

De gemeente vergrijst, jongeren trekken weg en er is onvoldoende aanwas van jonge gezinnen. Woningbouw in de Bloemendalerpolder (en op KNSF terrein) zal zorgen dat de gemeente groeit. Door de ligging en combinatie van woningbouwontwikkeling, cultureel erfgoed, landelijk gebied en centrale weg- en openbaar vervoersverbindingen kenmerkt Muiden zich als metropool. De gemeente maakt daarbij gebruik van samenwerkingsverbanden als de Metropoolregio Amsterdam.

Met de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder vormt dit een derde kern, naast bestaand Muiden en Muiderberg, met ruimte voor wonen, sporten, recreëren, scholen en bedrijven. De Bloemendalerpolder levert een bijdrage aan een gezondere bevolkingsopbouw. Tussen Muiden, Muiderberg en de Bloemendalerpolder ligt ook in de toekomst een open en groene ruimte bestemd voor natuur en landbouw.

## **2.2. Nut en noodzaak en locatiekeuze**

De Bloemendalerpolder staat al meer dan een decennium op de kaart als belangrijke locatie voor invulling van de woningbehoefte in de noordelijke randstad. In de 5<sup>e</sup> Nota Ruimtelijke Ordening (2001), het streekplan van provincie Noord Holland (2003) en de Nota Ruimte (2005) werd woningbouw in de Bloemendalerpolder (en op het KNSF-terrein) bekrachtigd. De grens van het nationaal landschap Groene Hart werd daarvoor aangepast. In die tijd zou de ontwikkeling moeten voorzien in 5.000 woningen van de geraamde totale behoefte van 10.000 woningen in de Gooi- en Vechtstreek. In de metropoolregio Amsterdam ligt de Bloemendalerpolder tussen Amsterdam, Almere en het landschap van het Groene Hart met het Amsterdam-Rijnkanaal en de Vecht. De locatie kan invulling geven aan de woonbehoefte vanuit deze metropoolregio. De locatie heeft vanwege haar ligging en karakter een sterke

aantrekkingskracht op mensen uit de regio en op Amsterdammers, die aan Amsterdam gebonden zijn maar die daarbuiten willen wonen. Daarnaast wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte voor de huidige inwoners van Weesp en Muiden.

Sinds 2005 werken publieke en private partijen samen om tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen. In de periode daarna is een ruimtelijk en financieel kader uitgewerkt, een concept-masterplan, dat voorzag in circa 3.000 woningen, landgoederen langs de Vecht, een bevaarbare waterstructuur, een groenblauwe structuur en bijbehorende infrastructuur. In de streekplanuitwerking van de provincie met bijbehorend planMER heeft een eerste milieueffectbeoordeling plaatsgevonden. Ook is een intergemeentelijk ontwerpstructuurplan en bijbehorend planMER door de gemeente Weesp en Muiden opgesteld. In 2010 bleek dat het Masterplan te ambitieus was; de kosten waren te hoog gelet op de woningmarkt. Publieke en private partijen hebben zich geheroriënteerd op de ruimtelijke uitgangspunten en ontwikkelingsstrategie. In de structuurvisie van de provincie en beleid van gemeenten blijft het gebied onverminderd op de kaart als woningbouwlocatie gelet op de nog steeds noodzakelijke woningbouwproductie in de regio (zie nadere onderbouwing van de woningbouwbehoefte in bijlage 1) en de goede bereikbaarheid. In 2011-2012 is het ruimtelijk en financieel kader aangepast. Het aantal woningen is bijgesteld naar maximaal 2.750 en onder meer de landgoederen langs de Vecht zijn vervallen.

Deze woningbehoefte zowel in aantal als in typen past in de regionale opgave. De Bloemendalerpolder is als woongebied belangrijk voor de huidige inwoners van Weesp en Muiden (aanvulling op de bestaande woningvoorraad die relatief eenzijdig met veel gestapelde woningbouw in de lagere prijssegmenten is), maar ook voor de Amsterdamse regio (jonge gezinnen met kinderen die lastig een ideale woning in Amsterdam vinden en uitwijken naar de omgeving). De Bloemendalerpolder kan tegemoet komen aan de grote vraag naar eengezinswoningen uit Amsterdam en omliggende gemeenten in een suburbaan (landelijk dorps) milieu. Dit heeft in 2012 geleid tot een Ruimtelijk Kader en SUOK dat getekend is door het rijk, de provincie Noord Holland, gemeenten Weesp en Muiden, hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en de marktpartijen.

Een dergelijk gebiedsontwikkeling met het aantal woningen en type woningen/woonmilieus kan alleen op een buitenstedelijke locatie worden gerealiseerd. De Bloemendalerpolder is gelet op haar ligging in de metropool Amsterdam, de goede ontsluiting (aansluiting de A1), nabijheid van een (intercity)station hiervoor een unieke locatie.

### 2.3. Doelstelling

#### Doelstelling

Om te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte in de regio, is de realisatie van woningen in de Bloemendalerpolder noodzakelijk. De doelstelling van de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder omvat naast programmatische en functionele aspecten ook kwaliteits- en milieumambities met betrekking tot de thema's natuur, milieu, verkeer en vervoer.

#### *Programmatische doelstelling*

De programmatische doelstelling van de Bloemendalerpolder is als volgt. De realisatie van:

- maximaal 2.750 woningen als aanvulling op het bestaande woningaanbod in de regio;
- bijbehorende wijkondersteunende voorzieningen (niet concurrerend met de centra van Weesp en Muiden);
- een sluis richting de Vecht met een horecavoorziening en ruimte voor circa 30 ligplaatsen.



*Functionele doelstelling*

Behalve de woonfunctie (met inbegrip van wijkondersteunende voorzieningen) krijgen grote delen van het gebied een belangrijke groenblauwe functie, die mede bedoeld is voor recreatie. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder is dat het strategisch groenblauw 2/3 van de oppervlakte van het gebied minus de nieuw te realiseren verlegging van de rijksweg A1 betreft. Het resterende oppervlak van het gebied, maximaal 1/3 deel, wordt ingericht als woongebied.

*Kwaliteit- en milieuambities*

De aspecten landschap en cultuurhistorie zijn belangrijke uitgangspunten bij deze duurzame gebiedsontwikkeling. De invulling moet ook rekening houden met de bestaande kernen van Weesp en Muiden, kernen met hun eigen karakter en ligging in de regio. Gestreefd wordt naar de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder als woon-, recreatief- en groenblauw gebied gebaseerd op de bestaande landschappelijke structuur, waarbij uitbouw van de bestaande waterstructuur plaatsvindt en integratie van wonen en landschap. Hierbij vormt de Vecht een identiteitsdrager van het gebied. Ook is aandacht voor de aanwezige historische elementen (zoals de eendenkooi, het Galgenveld, de overblijfselen van het Duitse radar-station 'Seeadler'), de Oude en Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam ten oosten van het plangebied. De verlegde A1 wordt landschappelijk ingepast en tussen de A1 en de woonvelden ligt vervolgens een open (recreatief) landschap. Er worden afwisselende woonsferen gecreëerd en door invulling van de Bloemendalerpolder ontstaat een ruimtelijke verbinding tussen de aanwezige centra (Muiden, Weesp, het stationsgebied), de wijk Leeuwenveld die in ontwikkeling is en het toekomstig wijkvoorzieningscentrum van de Bloemendalerpolder.

### **3. Beschrijving huidige situatie en beoogde ontwikkeling**

#### **3.1. Plangebied, huidige situatie en autonome ontwikkelingen**

##### **De Bloemendalerpolder in de omgeving**

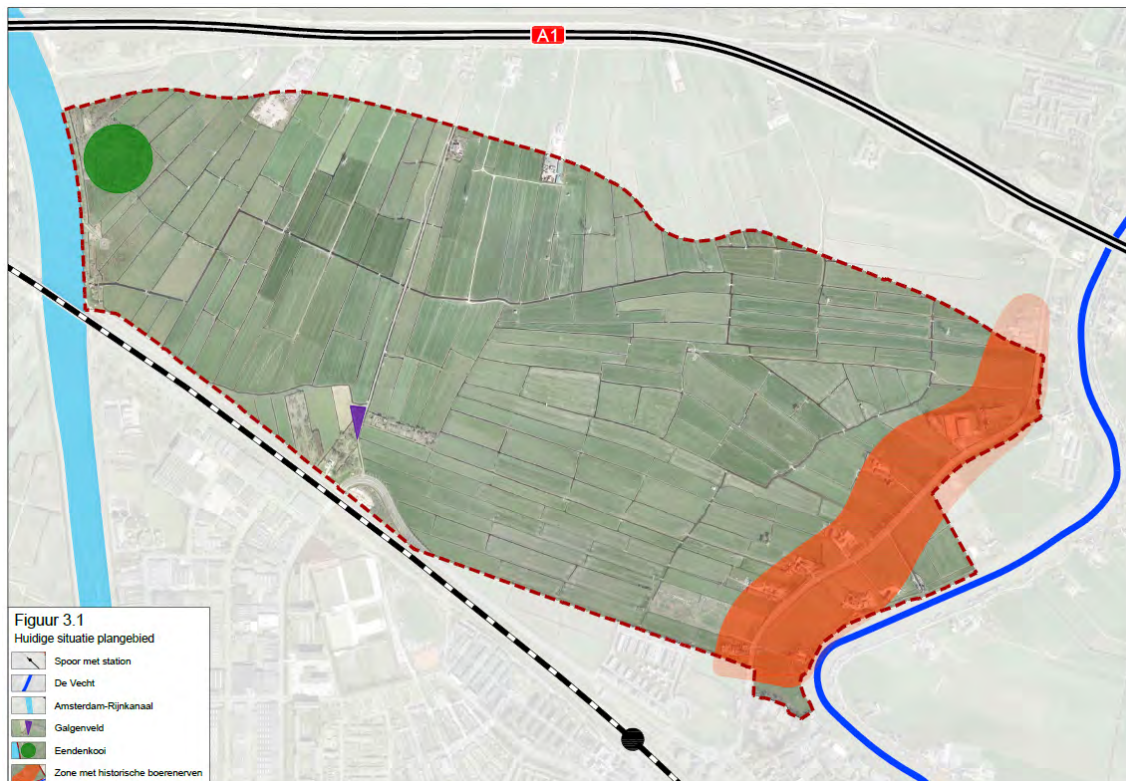
De Bloemendalerpolder (inclusief Gemeenschapspolder, maar hierna onder één noemer aangeduid als Bloemendalerpolder) ligt in de nabijheid van twee karakteristieke historische centra: Muiden en Weesp. Beiden vormen daarbij toeristische trekkers. In de directe omgeving van de Bloemendalerpolder vormen recreatieve mogelijkheden een belangrijke kwaliteit. Het gebied maakt onderdeel uit van de Vechtstreek, die zich kenmerkt door afwisseling van landschap en dorpskernen. Lommerrijke, groene woonlinten met boerderijen en erven worden afgewisseld door meer compacte historische kernen. Het landschappelijk systeem staat bekend als de Diemerscheg. De Vechtstreek en oevers van de Vecht vormen een rijk, afwisselend landschap. Ten oosten van de Vecht ligt een noord-zuid gerichte zone met plassen en droogmakerijen, het Vechtplassengebied. Onder meer het Naardermeer, de Loosdrechtse Plassen en de Horstermeerpolder zijn daarin bekende gebieden (waaronder ook Natura 2000). De Bloemendalerpolder bevindt zich in een aantrekkelijk en grootschalig vaargebied. De Oude en Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam (ten oosten van het plangebied) zijn door de rijksoverheid aangewezen als Nationale Landschappen. In een bredere context maakt de Bloemendalerpolder onderdeel uit van de metropoolregio Amsterdam (zie ook paragraaf 2.2).

De autobereikbaarheid van het plangebied is zeer goed. De rijksweg A1 wordt verlegd en gaat verdiept de Vecht kruisen. Deze rijksweg ten noorden van het plangebied krijgt een nieuwe afslag richting Weesp en Muiden. Bij deze nieuwe afslag komt een busvoorziening die zorgt voor een snelle frequente aansluiting naar Amsterdam. Treinstation Weesp is een belangrijk overstapstation tussen Amsterdam, Schiphol, Utrecht, het Gooi en Almere/Lelystad.

##### **De Bloemendalerpolder zelf**

De Bloemendalerpolder ligt ingesloten tussen de A1, het spoor en bestaat stedelijk gebied van Weesp (verwezen wordt naar figuur 3.1). Het gebied is momenteel hoofdzakelijk in gebruik als agrarisch gebied en heeft door haar geschiedenis landschappelijke kwaliteiten. Het gebied kent een geschiedenis van veenontginning. Andere sporen uit de geschiedenis zijn stedenbouwkundige lijnen zoals het Amsterdam-Rijnkanaal, de spoorlijn en verschillende historische boerenerven langs de Vecht en de Papelaan. Uit de tijd van de Tweede Wereldoorlog bestaan nog diverse overblijfselen van het Duitse radarstation "Seeadler". In de Bloemendalerpolder is een eendenkooi zichtbaar en op de grens van de gemeenten Muiden en Weesp langs de Papelaan ligt een door water omgeven driehoekige plek, het Galgenveld. Hier stond vroeger de galg.

In het plangebied zijn daarnaast diverse aardgasleidingen en hoogspanningsverbindingen aanwezig.



### Autonome ontwikkelingen

In het MER wordt uitgegaan van de volgende autonome ontwikkelingen

- De verlegging van de A1 en de nieuwe afslag Muiden en Weesp is reeds vastgelegd in het Tracébesluit Schiphol-Amsterdam-Almere (SAA);
- Het KNSF-terrein en de Brediuslocatie ten noorden van de A1 zullen eveneens worden getransformeerd tot woon-, werk-, en recreatiegebied met bijbehorende groenstructuur. Hiervoor is de noodzakelijke ruimtelijke procedure opgestart;
- Ten zuiden van het plangebied wordt het woongebied Leeuwenveld (fase 3 en 4) ontwikkeld dat tussen de oude kern van Weesp en de Bloemendalerpolder ligt (vastgesteld bestemmingsplan);
- Met OV SAAL (opgenomen in Tracébesluit) wordt de spoorverbinding tussen Schiphol, Amsterdam, Almere en Lelystad verbeterd. Onderdeel van hiervan zijn geluidsmaatregelen en inpassingsmaatregelen langs het spoor op het traject Weesp-Lelystad, onder meer binnen de gemeente Weesp.

### 3.2. Voorgeschiedenis gebiedsontwikkeling in het kort

#### Voorgeschiedenis

Sinds 2005 werken overheden en marktpartijen samen aan de planontwikkeling voor de Bloemendalerpolder (zie ook paragraaf 2.2.). Deze dynamische samenwerking heeft als resultaat dat vele varianten voor de inrichting van de Bloemendalerpolder de revue zijn gepasseerd. In al deze varianten zijn voor alle betrokken partijen van belang dat het groen, water en de woongebieden elkaar versterken en de verwevenheid tussen deze elementen onmisbaar is voor een kwalitatief hoogwaardig plan.

Vanaf 2007 zijn planvorming en financiële onderwerpen aan elkaar gekoppeld. Er is in 2010 een Masterplan opgesteld waarop deelnemende partijen, maatschappelijke- en belangenorganisaties en de bevolking konden reageren. De plannen zijn tevens aangepast aan de marktomstandigheden. Dit heeft geleid tot aanpassingen op onderdelen zoals de

bebouwing van de Vechtzone, de bebouwing van de Bredius-locatie in Muiden, het aantal woningen en de groen/blauwe buffer tussen woningen en de nieuwe Rijksweg A1.

Dit heeft in 2011 geleid tot een akkoord: een gebiedsontwikkeling waarin plaats is voor maximaal 2.750 woningen, waarbij de opzet van het woongebied meer uitgaat van wat er in het gebied aanwezig is. Door de woningen zuidelijker, verder van de A1, te situeren blijven investeringen in het verleggen van leidingen aan de noordkant beperkt. Tweederde deel van het gebied wordt ingericht als groenblauw. Dit groenblauw wordt voornamelijk aan de noordkant van het woongebied gecreëerd, maar ook binnen het woongebied blijven royale waterpartijen bestaan en komen groene inlopers vanuit het landschap.

### **Ruimtelijk kader en SUOK**

Het akkoord is verder uitgewerkt in een Ruimtelijk Kader en een SUOK. De gemeenteraden van Weesp en Muiden en overige publieke en private partijen hebben in september 2012 het Ruimtelijk Kader voor de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder vastgesteld. Het kader geeft de hoofdstructuren en de essenties van het plan weer. Het kader bevat een ruimtelijk raamwerk en heldere bebouwingscontouren. Tevens is de SUOK getekend dat alle afspraken over de gebiedsontwikkeling waaronder het woningbouwprogramma en het opstellen van een beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen bevat. Het SUOK bevat programma's van eisen van gemeenten, waterschap en provincie die weer bepalend zijn voor het bouwrijp maken en voor de inrichting van de openbare ruimte. Beide documenten vormen de basis voor de verdere ontwikkeling van de polder en daarmee ook voor het MER en bestemmingsplan.

## **3.3. Beoogde ontwikkeling conform ruimtelijke essenties**

### **3.3.1. Beschrijving beoogde ontwikkeling**

#### **Programma**

- maximaal 2.750 woningen
- bijbehorende wijkondersteunende voorzieningen
- een sluis richting de Vecht met een horecavoorziening en ruimte voor circa 30 ligplaatsen
- strategisch groen-blauw beslaat minimaal 2/3 van de oppervlakte van het plangebied zoals gedefinieerd in Ruimtelijk Kader minus de verlegde A1.

Er worden drie woonmilieus onderscheiden: Lanenrijk, Waterrijk en Vechtrijk. Vechtrijk aan de oostzijde is georiënteerd op de Vecht, een afwisseling van landgoedachtige parken en woonbuurten. Lanenrijk aan de zuidzijde aansluitend aan Leeuwendeld is een klassiek compacte woonbuurt met een stelsel van singels en lanen. Waterrijk wordt gevormd door een reeks losse buurten, die in het landschap zijn opgenomen door middel van watergangen en beplante dijkjes. De Bloemendalerpolder voorziet hiermee in een suburbaan woonmilieu met veel grondgebonden woningen en deels ook appartementen. Diverse woonmilieus met een groenstedelijk, dorps en villawijk karakter, die aansluiten bij het karakter van het gebied (Vecht, waterrijk en landelijk). Daarbij is een belangrijk uitgangspunt dat met een toenemende afstand van het station van Weesp (en het toekomstige wijkvoorzieningencentrum) de dichtheid van de woningbouw afneemt. De hoogste dichtheden worden gerealiseerd aansluitend aan Leeuwendeld. De dichtheden nemen in noordelijke en westelijke richting dus steeds meer af.

#### **Ruimtelijke essenties en ruimtelijk raamwerk**

In het Ruimtelijk Kader zijn een essentiekaart en een ruimtelijk raamwerk opgenomen. De essentiekaart geeft de belangrijkste thema's weer en de gezamenlijk vastgelegde ontwerpafspraken. De kaart laat daarmee de ruimtelijke essenties zien zonder locaties en de omvang van woonvelden en blauwgroen exact vast te leggen. De essenties zijn richtinggevend voor de nadere stedenbouwkundige uitwerking.

Uit de ruimtelijke essenties is vervolgens een ruimtelijk raamwerk opgebouwd. Het ruimtelijk raamwerk is een mogelijke nadere uitwerking van de essenties. Het legt principes vast, waarbinnen per woonveld straks een stedenbouwkundig ontwerp kan worden uitgewerkt.

Aangezien voor de Bloemendalerpolder een globaal bestemmingsplan wordt opgesteld en het raamwerk ontwerpprincipes vastlegt, wordt in dit MER alleen de essentiële kaart gehanteerd voor de beschrijving en toetsing van de ontwikkeling. Zie hiervoor figuur 4.1. Dit sluit het beste aan bij het principe dat de maximale effecten in het MER getoetst moeten worden.

Onderstaande tabel beschrijft ruimtelijke essenties.

	<b>Ruimtelijke essentiële kaart</b>
1	<i>Bestaande landschappelijke structuur als basis:</i> Het bestaande verkavelingspatroon (sloten, weiden, houtwallen en paden) geldt als basis voor de planontwikkeling. Nieuwe planelementen volgen en benadrukken waar mogelijk dit patroon, waarmee de landschappelijke structuur zichtbaar en voelbaar blijft.
2	<i>Integratie van wonen en landschap:</i> Landschappelijk wonen geldt als basiskwaliteit. De woningen zijn direct verbonden met het landschap. De woongebieden zijn dooraderd met groene elementen vanuit het landschap. De elementen maken het landschap altijd voelbaar in een kleinschalige opzet.
3	<i>De Vecht als identiteitdrager:</i> Versterken van de (zicht)relaties met de Vecht en publiek toegankelijke plekken en routes voor zover mogelijk. Het wonen rond de Korte Muiderweg heeft een Vechts karakter.
4	<i>Open landschap:</i> Tussen het nieuwe tracé van de A1 en de woonvelden komt een half open landschappelijke structuur. Het bestaande landschap wordt getransformeerd door een extensief beheer.
5	<i>Landschappelijk inpassen van de snelweg:</i> Inplanten van de A1 met dichte bebossing. Daarmee wordt de snelweg visueel ingepakt en wordt de Bloemendalerpolder als woon- en recreatiegebied aantrekkelijker gemaakt.
6	<i>Uitbouw van de bestaande waterstructuur:</i> Creëren van een directe water- en vaarverbinding met de Vecht door aanleg van een sluis. Dankzij de daarop aangesloten waterstructuur door het woongebied wordt de Vecht 'het gebied ingehaald'. De oevers zijn afwisselend.
7	<i>Rijkdom in woonsferen:</i> Creëren van afwisselende woonsferen die gebruik maken van lokale condities en landschappelijke kwaliteiten. De woonsferen volgen het verloop van meer dicht (vanaf Weesp) naar meer dun (richting A1) en van Vecht naar Veepolder.
8	<i>Verbinden van centra:</i> Creëren van een sterke ruimtelijke verbinding tussen het centrum van Weesp, het stationsgebied, Leeuwenveld en het voorzieningencentrum van de Bloemendalerpolder.
9	<i>Routes door het landschap:</i> Verbeteren van de recreatieve ontsluiting van het landschap en de doorgaande verbindingen voor langzaam verkeer.
10	<i>Nieuwe entree van Weesp:</i> Realiseren van de hoofdontsluiting van Weesp na aanleg van de nieuwe rijksweg A1 en zorgdragen voor landschappelijke inpassing.
11	<i>Gebruik van cultuurhistorie:</i>

	<b>Ruimtelijke essentiekaart</b>
	Gebruik maken van cultuurhistorische rijkdom van het gebied. Een aantal cultuurhistorische elementen wordt geborgd in het plan, zoals de eendenkooi, de Papelaan, het Galgenveld en de restanten van Radarstation 'Seeadler' .

Behalve bovengenoemde ruimtelijke essenties zijn voor het MER ook de volgende punten uit Ruimtelijk Kader van belang:

- Er komen drie woonsferen gebaseerd op de landschappelijke context (zie hiervoor) en het voorzieningencentrum is gepland in het zuidoosten van het plangebied. Verdere verdichting van het woongebied is niet meer aan de orde. Parallel aan het MER wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het woongebied wordt gefaseerd ontwikkeld (zie hierna);
- Aansluiten bij de bestaande landschappelijke structuur: voor het MER en bestemmingsplan wordt dit nader uitgewerkt in een landschapsontwikkelingsplan. Het nieuwe landschap is een landschap dat bestaat uit een afwisseling van bos, riet en grasland gebaseerd op het bestaande verkavelingspatroon. Het watersysteem verandert van agrarisch peilbeheer naar natuurlijk peilbeheer;
- Nieuwe waterstructuur: De Bloemendaler Gouw vormt de centrale waterpartij binnen het plangebied. Via een sluis wordt dit water verbonden met de Vecht. Bij de sluis komt een jachthaven met horecavoorziening. Er komt een waterhuishoudingsplan voor het plangebied dat gebruikt zal worden voor MER en bestemmingsplan;
- Duurzaamheid omvat voor de Bloemdalerpolder meer dan energie alleen. Groen, water en landschap zijn evenzeer belangrijke thema's die invulling geven aan duurzaamheid. Parallel aan het MER wordt een kwaliteitshandboek 'Duurzaam Ontwikkelen Bloemdalerpolder' opgesteld met onder meer een energievisie voor het gebied;
- Nieuwe definitieve ontsluitingsweg vanaf de A1: de positionering is zodanig dat de impact op het landschap zo beperkt mogelijk is. Zie verder voor de tijdelijke en definitieve ontsluiting hierna onder 'ontsluiting'. De A1 zelf wordt ook landschappelijk ingepakt;
- Borgen van een aantal cultuurhistorische elementen en een recreatieve zonering.

## Ontsluiting

### *Gebiedsontsluiting*

In de loop van de tijd zijn verschillende studies uitgevoerd naar de ontsluiting van het gebied. Daarin zijn alternatieven en varianten afgewogen, waarbij niet alleen verkeerskundige aspecten, maar o.a. ook de akoestische gevolgen een rol hebben gespeeld. Op basis van de uitgevoerde studies is uiteindelijk gekozen voor een gebiedsontsluitingsweg die in de eindsituatie als een ringvormige structuur rondom het plangebied ligt. De route wordt gevormd door enkelbaanswegen (2x1) met verschillende snelheidsregimes. Vanaf de ringvormige structuur worden de verschillende woonvelden ontsloten, waarbij de grootste verkeersstroom van/naar de snelweg over het westelijke tracé gaat. De Korte Muiderweg wordt hierdoor ontlast, waardoor de verkeersintensiteit afneemt en herprofilering van de weg mogelijk is. De weg behoudt echter wel een gebiedsontsluitende functie. De aansluiting van Weesp op de verlegde A1 wordt tijdelijk gevormd door een weg ten oosten van de Papelaan en later naar het definitieve westelijke tracé gelegd. De tijdelijke route verdwijnt dan als doorgaande weg. De definitieve ontsluiting maakt het mogelijk dat op termijn een aansluiting komt op het bedrijventerrein Noord direct langs het Amsterdam-Rijnkanaal.

### *Interne ontsluiting autoverkeer*

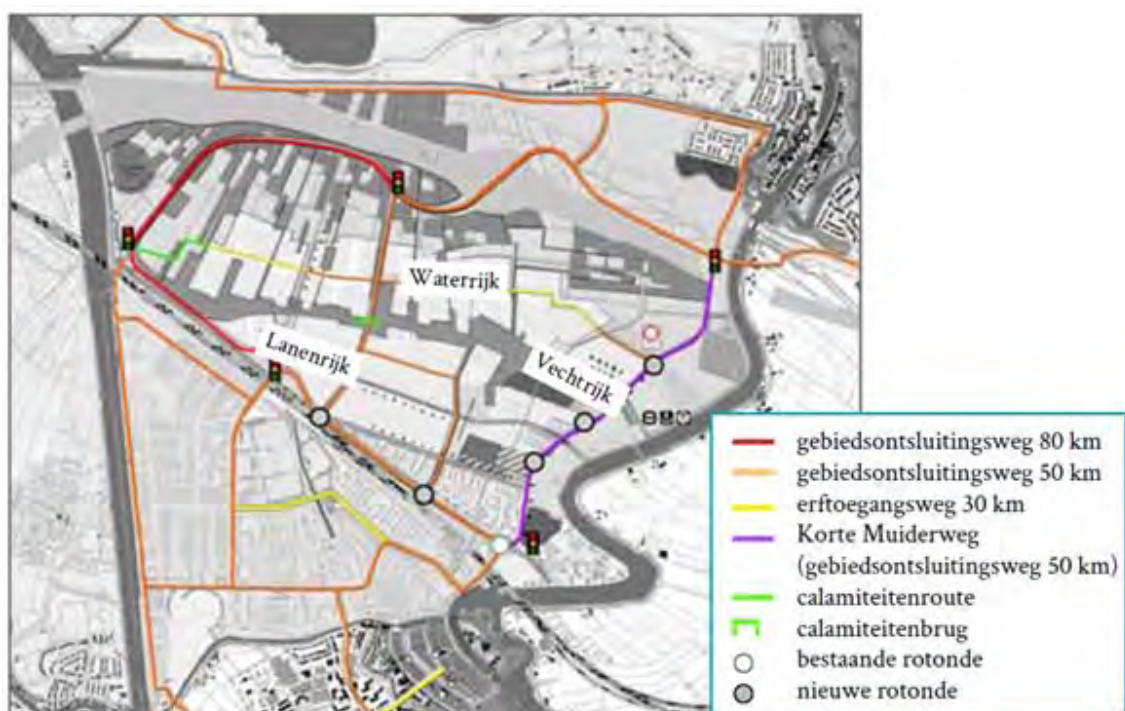
De interne ontsluiting bestaat uit diverse takken die op de omringende ontsluitingsstructuur uitkomen. Er wordt ontsloten op de Korte Muiderweg, op de Leeuwendalseweg, en de nieuwe westelijk gebiedsontsluitingsweg.

### *Langzaam verkeer*

Met de fietspadenstructuur door de Bloemendalerpolder worden Amsterdam, het IJmeer, Weesp, Muiden en de Vecht met elkaar verbonden. Uitwerking vindt plaats in het landschapsonwikkelingsplan.

#### *Openbaar vervoer*

Ten zuiden van het plangebied ligt het treinstation Weesp als belangrijk regionaal OV-knooppunt. Ter hoogte van het treinstation takt de Flevolijn richting Almere, Lelystad en Zwolle af van de spoorlijn Amsterdam – Hilversum. In het kader van het project OV SAAL wordt het spoor de komende jaren geïntensiveerd en de frequentie van de treindiensten verhoogd. Het treinstation vormt tevens een belangrijk knooppunt voor regionale busverbindingen. Vanaf Leeuwendeld komt er een busverbinding door het plangebied. Tevens komt er een bushalte nabij de A1.



Figuur 3.2 Verkeersstructuur met indicatieve weergave van de knooppunten

#### **Water**

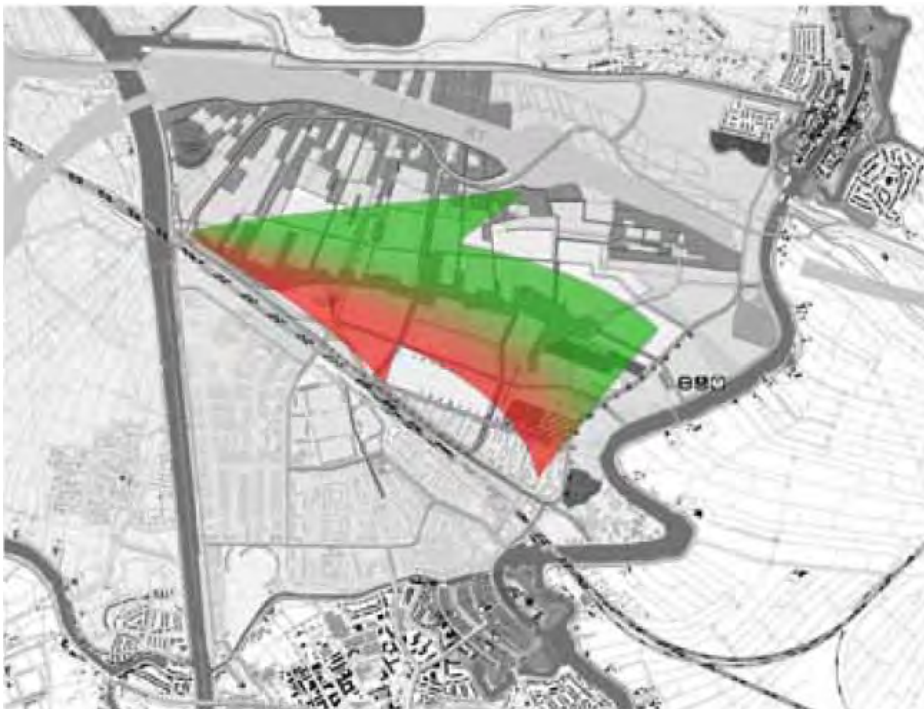
De waterhuishouding van de Bloemendalerpolder garandeert de waterveiligheid en is optimaal geïntegreerd in het woongebied. Hiervoor zijn beperkte aanpassingen aan de Vechtdijken nodig. Binnen de Bloemendalerpolder wordt een duurzaam, klimaatbestendig en zelfverantwoordelijk (integraal) watersysteem gerealiseerd. De waterkwaliteit heeft daarbij extra aandacht. Het huidige agrarisch peilbeheer zal bij de ontwikkeling van het gebied worden omgezet naar een zogeheten 'natuurlijk' regime met in de winter een hoge waterstand (2,00m - NAP) en 's zomers een lage waterstand (2,30m -NAP) met bijbehorende eisen voor drooglegging.

#### **Fasering**

##### *Fasering woongebied*

De fasering van de ontwikkeling van de woonvelden beweegt zich globaal van het zuidoosten naar het noordwesten, dus van de huidige bebouwde kom van Weesp en de Vecht richting de A1 en het westen van de polder. Dit mede vanuit het streven naar één woongebied. De eerste fasen van realisatie in het plangebied bevinden zich aansluitend aan het bestaande woongebied van Weesp. De realisatie van rood en groen loopt gelijk op in de verhouding 1/3

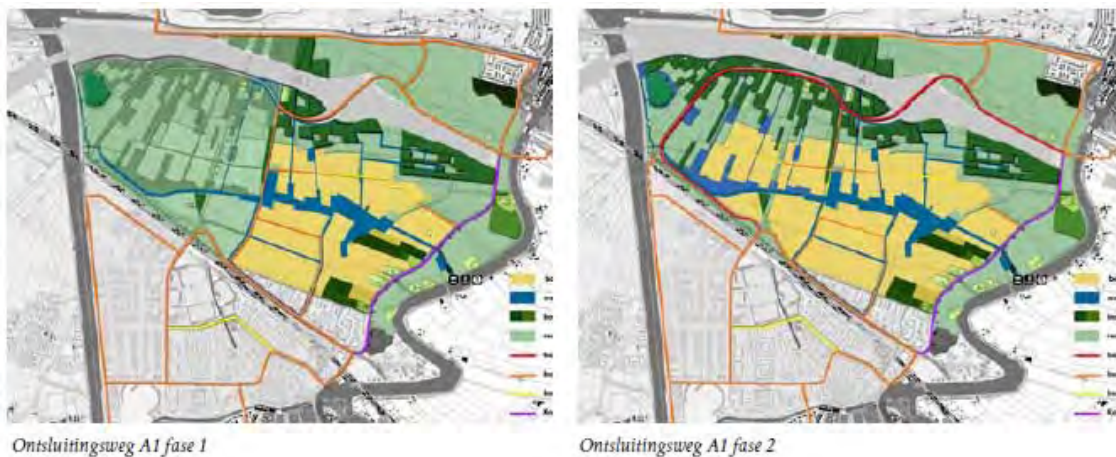
en 2/3. Ook de waterstructuur wordt gefaseerd aangelegd, maar de hoofdwaterstructuur moet zodanig worden aangelegd in alle fasen sprake is van een 'gezonde' waterhuishouding voor het gehele gebied.



Figuur 3.3 Faseringsprincipe

*Fasering ontsluiting*

In de eerste fase blijft de Korte Muiderweg gebruikt als ontsluitingsweg. De 'tijdelijke' ontsluitingsweg door het midden van de polder wordt aangelegd als de nieuwe A1 gereed is voor verkeer. Als de woningbouw voldoende is gevorderd (circa 1000 woningen) wordt de definitieve ontsluitingsweg buitenom (in het westen) aangelegd en gebruikt. De verbinding door het midden van de polder wordt deels verwijderd en/of gereduceerd tot een buurtontsluitingsweg. In die fase wordt de Korte Muiderweg teruggebracht tot een autoluwe ontsluiting.



Figuur 3.4 fasering ontsluiting



*Fasering landschap*

De aanleg en ontwikkeling van het landschap loopt gelijk op met de ontwikkeling van de woningbouw. Het doel is steeds om een stuk landschap aan te leggen dat een bouwsteen vormt voor de nieuwe landschapsstructuur en een waarde-creatie betekent voor het te ontwikkelen deel van het woongebied. Landschapsontwikkeling kan plaatsvinden direct aansluitend aan de woongebieden maar ook op grotere afstand.



## 4. Reikwijdte en detailniveau MER

### 4.1. Inleiding

De reikwijdte en het detailniveau van het MER is mede afhankelijk van het abstractieniveau van het plan. In dit hoofdstuk komt het studiegebied voor het MER aan bod, de alternatieven die in het MER worden onderzocht, de reikwijdte en het detailniveau van het MER.

### 4.2. Plangebied en studiegebied

Het plangebied voor het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 4.1. De SUOK en het Ruimtelijk Kader hebben betrekking op een groter gebied, zie hiervoor ook figuur 4.1. Het plan- en exploitatiegebied van de SUOK loopt namelijk verder noordelijk door en omvat ook de gronden direct ten zuiden en ten noorden van de A1. Het MER hanteert het begrip plangebied voor het plangebied van het bestemmingsplan.



Figuur 4.1 plangebied bestemmingsplan Bloemendalerpolder en basisalternatief

Het studiegebied is het gebied waar milieueffecten, als gevolg van de uitbreiding van de beoogde ontwikkelingen in Bloemendalerpolder, (kunnen) optreden. Het betreft het plangebied van het bestemmingsplan en de omgeving ervan. De reikwijdte van

milieugevolgen kan verschillen per milieuaspect. Voor bepaalde milieuaspecten komt het studiegebied vrijwel overeen met het plangebied, voor andere milieuthema's kan het studiegebied zich tot (ver) buiten het plangebied uitstrekken. In paragraaf 4.6 wordt voor enkele aspecten ingegaan op de begrenzing van het studiegebied.

Figuur 4.1 is in bijlage 2 nogmaals opgenomen in groter formaat.

### 4.3. Te onderzoeken alternatieven en varianten in het MER

#### 4.3.1. Aard van de gebiedsontwikkeling en het MER

Voor de Bloemendalerpolder wordt een globaal bestemmingsplan opgesteld met grotendeels directe bouwtitels. Waar nodig worden onderdelen meer gedetailleerd vastgelegd. Dit volgens het principe 'sturing waar het moet, flexibiliteit waar het kan'. Het MER en de onderliggende onderzoeken zullen moeten aansluiten bij het abstractieniveau van het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat het MER de maximale bandbreedte aan mogelijke milieugevolgen in beeld brengt en de randvoorwaarden beschrijft waaronder de plannen uitvoerbaar zijn.

#### 4.3.2. Te onderzoeken alternatieven en varianten

In een MER worden verschillende alternatieven beschreven en op hun milieueffecten beoordeeld. In het MER Bloemendalerpolder gaat het om de volgende alternatieven:

- De referentiesituatie: dit is de huidige situatie en de autonome ontwikkelingen. Dit betreffen ontwikkelingen die doorgang vinden, ook als de beoogde ontwikkeling van de Bloemendalerpolder niet plaatsvindt. De referentiesituatie dient als vergelijking voor de overige alternatieven.
- Het basialternatief: dit is de beschrijving van het voorgenomen programma en de ruimtelijke vertaling naar de kaart met ruimtelijke essenties;
- Varianten op het basialternatief: voor enkele aspecten worden varianten onderscheiden die tevens in dit MER worden onderzocht. Verwezen wordt naar het kopje 'varianten'.
- Optimalisatiemogelijkheden per milieuthema: In het MER wordt per milieuthema bekeken of er optimalisatiemogelijkheden aanwezig zijn. Optimalisaties zijn aan de orde indien er grote milieueffecten optreden of indien voor bepaalde milieuaspecten milieuwinst te bereiken is;
- het voorkeursalternatief (VKA): dit is het alternatief dat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Dit betreft het geoptimaliseerde basialternatief dat uiteindelijk in het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

#### Eén basialternatief

Het basialternatief omvat het voorgenomen programma dat vertaald is in ruimtelijke essenties (zie figuur 4.1.). Naast het basialternatief worden geen volwaardige andere ontwikkelingsalternatieven beoordeeld. De locatiekeuze van de Bloemendalerpolder als woningbouwlocatie is reeds onderbouwd (zie paragraaf 2.2), een locatiealternatief is niet aan de orde. Ook de functies en het programma in het gebied zijn helder (geen andere invulling met bijvoorbeeld bedrijven of kantoren, geen ander programma). Het Ruimtelijk Kader geeft de hoofdlijnen van de ontwikkeling weer, waarmee de inrichting op hoofdlijnen van het gebied vastligt. Het programma en de ruimtelijke essenties en daarmee het basialternatief is reeds gebaseerd op milieuoverwegingen, zoals:

- aansluiten bij de identiteit van de streek;
- de landschappelijke structuur van de regio gebruiken als onderlegger, basis en inspiratiebron voor de gebiedsontwikkeling:
  - o een groot deel van het gebied blijft onbebouwd en vormt strategisch groenblauw;

- o wonen en landschap wordt geïntegreerd, waarbij landschappelijk wonen als basiskwaliteit is gehanteerd;
- o de Vecht wordt als identiteitdrager benut;
- o er komt een half open landschap tussen de nieuwe A1 en de woonvelden, waarbij de A1 landschappelijk wordt ingepast met bos;
- o de bestaande waterstructuur wordt uitgebouwd.
- de (cultuur)historische elementen in het gebied zijn benut en worden waar mogelijk versterkt;
- de Bloemendalerpolder wordt verankerd in de omgeving door de robuuste groene structuur die deel uitmaakt van een groter groen gebied, door de aansluiting op de bebouwde kom van Weesp, de verbetering van de verbinding onder het spoor en de versterking van de fietspadenstructuur met de omgeving;
- de gebiedsontwikkeling wordt benut om het voorzieningenniveau in de bestaande kernen te ondersteunen;
- er komt een duurzame robuuste verkeersontsluiting, gebaseerd op een ringstructuur waardoor overlast voor de nieuwe woonvelden en de bestaande woongebieden zo beperkt mogelijk is en met een nieuwe hoofdontsluiting van Weesp en Muiden na aanleg van de nieuwe A1;
- het gebied wordt tegen overmatige geluidshinder beschermd door geluidmaatregelen langs de A1, geborgd middels Tracébesluit, en geluidmaatregelen langs het spoor.

Het MER zal de specifieke milieueffecten of randvoorwaarden die samenhangen met de ontwikkeling van de sluis apart in beeld brengen.

Er is geen aanleiding om in het MER andere inrichtingsalternatieven te onderzoeken.

### **Varianten**

Voor het MER zijn wel enkele varianten op het basisalternatief te onderscheiden. De volgende varianten worden onderscheiden.

#### *Variant landschap en ecologie:*

Het graslandareaal in het gebied zal grotendeels verdwijnen en daarmee de resterende weidevogels. Herstel van het natuurlijk peilbeheer en het verdwijnen van de agrarische functies biedt daarentegen ook een kans om in het groenblauwe deel de natuurwaarden die van belang zijn voor weidevogels deels te herstellen. Een dergelijk landschap behoeft nauwelijks nog ingericht te worden (is al aanwezig) en is relatief eenvoudig te beheren. Een ecologische optimalisatie van het basisalternatief zal de mogelijkheden en de ecologische verschillen met het basisalternatief in beeld brengen. Er wordt een variant in beeld gebracht waarbij de A1 en ontsluitingsweg zijn voorzien van een smallere afschermdende bosstrook van circa 50 meter breed en waarbij het gebied voor het overig wordt opengelaten tot aan de woonvelden.



Figuur 4.2. variant landschap en ecologie

*Faseringsvariant verkeer:*

De A1 wordt komende tijd verlegd. De Bloemendalerpolder krijgt een afslag vanaf deze verlegde A1. De ligging van de nieuwe definitieve gebiedsontsluiting, die de woonvelden vanaf het westen ontsluit, maakt onderdeel uit van het basisalternatief. In het verleden zijn reeds diverse varianten voor de ligging van deze ontsluitingsweg onderzocht op haalbaarheid (vanuit diverse invalshoeken zoals verkeer, geluid, luchtkwaliteit, landschap en financiën). Besloten is de ontsluitingsweg zoveel mogelijk aan de noordzijde van het plangebied dicht bij de A1 te realiseren, zodat de groenblauwe zone ten zuiden van deze ontsluitingsweg zo robuust mogelijk wordt.

Tot de definitieve westelijke ontsluitingsweg is gerealiseerd is sprake van een tijdelijke ontsluiting. Het plangebied wordt in deze tijdelijke situatie ontsloten door de Korte Muiderweg en een tijdelijke noord-zuid ontsluiting vanaf de A1 door het midden van de polder. Bij realisatie van een bepaald deel van de woningen volstaat deze ontsluiting niet meer en wordt de definitieve ontsluiting aangelegd en in gebruik genomen. Als faseringsvariant worden de (maximale) milieueffecten van deze tijdelijke situatie in beeld gebracht. Het MER zal inzicht geven in de capaciteit van de tijdelijke ontsluitingsroutes en de gevolgen van de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder voor de verkeersafwikkeling. Hieruit volgen randvoorwaarden voor de fasering van de ontsluiting in relatie tot de aantallen te realiseren woningen binnen de verschillende delen van de Bloemendalerpolder. In het bestemmingsplan zal moeten worden onderbouwd dat ook voor de tijdelijke situaties sprake is van een aanvaardbare verkeersafwikkeling en woon- en leefklimaat.



Figuur 4.3. variant verkeer

#### *Variant duurzaamheid*

Onderdeel van het SUOK is de afspraak om minimaal aan de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) voor woningen te voldoen conform het Lente-akkoord. Momenteel vindt een verkenning plaats van kansrijke opties om op gebiedsniveau energieneutraal te bouwen; wind- en zonne-energie lijken daarbij het meest kansrijk. De kansrijke opties worden in deze variant beoordeeld.

De milieueffecten van de varianten worden vergeleken met de referentiesituatie en met het basialternatief.

#### **4.4. Reikwijdte/milieuthema's in het MER**

De volgende milieuthema's worden in het MER onderzocht:

- Water en bodem;
- Ecologie;
- Landschap, archeologie en cultuurhistorie;
- Verkeer;
- Geluid, luchtkwaliteit, gezondheid;
- Externe veiligheid en hoogspanningsverbinding;
- Duurzaamheid.

In de volgende tabel is op hoofdlijnen aangegeven op welke wijze wij de verschillende milieueffecten in beeld brengen. In paragraaf 4.6 is per milieuthema een nadere toelichting opgenomen.

Tabel 4.1 Beoordelingskader

Thema	Criterium	Methodiek/eenheid/evt. toe te passen model
<b>Water en bodem</b>		
Water	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (Geo)hydrologie.</li> <li>- Waterkwaliteit.</li> <li>- Waterkwantiteit.</li> <li>- Veiligheid en waterkeringen.</li> <li>- Afvalwater en riolering.</li> <li>- Onderhoud en bagger.</li> </ul>	Kwalitatief en waar nodig kwantitatief.
Bodem	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodemopbouw.</li> <li>- Bodemkwaliteit.</li> <li>- Grondbalans.</li> </ul>	Op basis van beschikbare onderzoeken en gegevens.
<b>Ecologie</b>		
Areaalverandering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toe- of afname leefgebied zwaarbeschermde en/of bedreigde soorten.</li> </ul>	Kwalitatief/kwantitatief.
Vermesting/ verzuring/ verontreiniging	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gevolgen voor Natura 2000/EHS.</li> <li>- Gevolgen voor zwaarbeschermde en/of bedreigde soorten.</li> </ul>	Verandering waterkwaliteit binnen plangebied. Verandering stikstofdepositie op Natura 2000.
Verdroging	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verandering waterpeilen en -fluctuaties en gevolgen voor zwaarbeschermde en/of bedreigde soorten.</li> </ul>	Kwalitatief/kwantitatief.
Versnippering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verandering in samenhang leefgebieden zwaarbeschermde en/of bedreigde soorten.</li> </ul>	Kwalitatief.
Verstoring	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verstoring van beschermde gebieden en soorten door extra verkeersbewegingen.</li> <li>- Verstoring door extra recreatiebewegingen.</li> </ul>	Kwalitatief/kwantitatief.
<b>Landschap, archeologie en cultuurhistorie</b>		
Aantasting openheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Afname landschappelijke openheid.</li> <li>- Aantasting of versterking oorspronkelijke landschapstructuur.</li> </ul>	Kwalitatief/kwantitatief.
Visuele verstedelijking	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toename visuele verstedelijking.</li> </ul>	Kwalitatief.
Aantasting historisch-geografische waarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aantal/areaal en aard te verdwijnen historisch geografische elementen en patronen.</li> </ul>	Kwalitatief/kwantitatief.
Aantasting waardevolle gebouwen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aantal te verdwijnen historisch waardevolle gebouwen.</li> </ul>	Kwalitatief/kwantitatief.
Aantasting	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aantal/areaal en aard te</li> </ul>	Kwalitatief/kwantitatief.



<b>Thema</b>	<b>Criterium</b>	<b>Methodiek/eenheid/evt. toe te passen model</b>
archeologische waarden en verwachtingen	verdwijnen archeologische waarden.	
<b>Verkeer</b>		
Bereikbaarheid autoverkeer	- Directheid routes.	Kwalitatieve beoordeling belangrijkste interne en externe relaties.
	- Congestiekans.	I/C-factoren uit verkeersmodel + berekening kruispuntcapaciteiten.
Bereikbaarheid openbaar vervoer	- Loop/fiets-afstanden.	Kwalitatief op basis van bereikbaarheidscircels rond haltes.
	- Directheid routes naar belangrijkste OV-haltes.	Kwalitatieve beoordeling belangrijkste interne en externe relaties.
	- Congestiekans.	Zie congestiekans autoverkeer.
Bereikbaarheid langzaam verkeer	- Directheid routes.	Kwalitatieve beoordeling belangrijkste interne en externe relaties.
	- Barrièrewerking.	Aantal passagemogelijkheden per kilometer.
Verkeersveiligheid	- Duurzaam Veilige vormgeving.	Aansluiting bij ideale/minimale wegkenmerken Duurzaam Veilig.
Parkeren	- Parkeerdruk.	Beschrijving van de wijze waarop het parkeren wordt geregeld en is gewaarborgd.
<b>Geluid, luchtkwaliteit, gezondheid</b>		
Wegverkeers-lawaai	- Aantal gehinderden. - Aantal slaapgestoorden.	Kwantitatief: contourberekening geluid en aantal adressen binnen contour (BAG-gegevens voor bestand).
Spoorweglawaai	- Aantal gehinderden. - Aantal slaapgestoorden.	Idem
Luchtverkeers-lawaai	- Aantal gehinderden. - Aantal slaapgestoorden.	Kwalitatief/kwantitatief: op basis van beschikbare gegevens.
Luchtkwaliteit	- Concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs ontsluitende wegen.	Kwantitatief: berekeningen ISL2 (rijksweg)/CAR II (gebiedsontsluitende wegen).
Gezondheid	- Luchtkwaliteit en geluid	gezondheidseffectscreening
<b>Externe veiligheid</b>		
Vervoer van	- Plaatsgebonden risico.	Kwantitatief

Thema	Criterium	Methodiek/eenheid/evt. toe te passen model
gevaarlijke stoffen over de A1	- Groepsrisico.	
Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor	- Plaatsgebonden risico. - Groepsrisico.	Kwantitatief.
Hoofdaard Gastransport leidingen	- Plaatsgebonden risico. - Groepsrisico.	Kwantitatief: risicoberekening (rekenmodel CAROLA).
Hoogspannings-verbindingen	- Gevoelige functies binnen magneetveldzone.	Kwalitatief: op basis van beschikbare gegevens over begrenzing zone.
<b>Duurzaamheid</b>		
Energie	- Energieverbruik. - Mogelijkheden energieopwekking.	Kwalitatief/kwantitatief.
Klimaat	- Uitstoot CO <sub>2</sub> . - Risico's klimaatverandering.	Kwalitatief/kwantitatief. Kwalitatief (klimaatatlassen).

#### 4.5. Toelichting per milieuaspect

##### Bodem en water

###### Referentiesituatie

De Bloemendalerpolder is een waterrijk gebied. De polder bestaat uit veenweidegebied en is dooraderd met verschillende, primaire en overige, watergangen die zorgen voor de afwatering. In de directe omgeving van de polder is een gevarieerd vaar netwerk van riviertjes en kanalen aanwezig, waarvan de Vecht aan de oostkant van het plangebied de hoofdader vormt. Ten oosten van de Vecht ligt een noord-zuid gerichte zone met plassen en droogmakerijen, het Vechtplassengebied. Het Naardermeer, de Loosdrechtse Plassen en de Horstermeerpolder zijn daarin bekende gebieden. Aan de westzijde wordt het plangebied daarnaast begrensd door het Amsterdam-Rijnkanaal.

De Bloemendalerpolder heeft vijf inlaatpunten, namelijk de inlaten Papelant, Groenendaal, Weesperbinnenweg, Leeuweveld en de hoofdinlaat aan de oostzijde van de polder. Door middel van deze inlaten wordt de waterstand binnen de polder gereguleerd. In de huidige situatie vindt agrarisch peilbeheer plaats. Het polderbeheer in de Bloemendalerpolder is opgedeeld in meerdere deelgebieden met een verschillend peil van circa NAP -1,85 tot NAP -2,8 m. In het grootste deel van het gebied wordt een vast peil van NAP -2,15 m aangehouden.

Voor de grondwaterstand is in de Bloemendalerpolder sprake van grondwatertrap II. Dit wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand van nature op minder dan 0,4 m beneden maaiveld is gelegen en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,5 en 0,8 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte in het plangebied ligt vrij constant op circa NAP -1,6 tot NAP -1,65 m. De lage delen komen met name voor aan de westzijde. De rijksweg A1 vormt een hooggelegen baan in het gebied.

Op de meeste plaatsen in de Bloemendalerpolder treedt kwelvorming op. Uitsluitend in het zuiden en westen vindt lokaal infiltratie plaats. Rondom het plangebied liggen verschillende waterkeringen. Ten oosten van het plangebied ligt langs de Vecht een secundaire waterkering. Ook ten noorden en westen van het plangebied, langs het Amsterdam-

Rijnkanaal ligt een secundaire kering gelegen. Ten zuiden van het plangebied ligt een tertiaire waterkering.

#### *Opzet onderzoek milieueffectrapportage*

Water speelt een belangrijke rol bij de toekomstige inrichting van het plangebied. Voor de ontwikkeling wordt een waterhuishoudingsplan opgesteld. De waterstructuur ligt al grotendeels vast in de ruimtelijke essentiële kaart. Het MER beschrijft het toekomstige watersysteem en de effecten die daarmee samenhangen. In de effectbeschrijvingen wordt aandacht besteed aan de thema's geohydrologie, veiligheid en waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, onderhoud & bagger en afvalwater & riolering. De beoordeling van de effecten op het watersysteem wordt kwalitatief besproken en waar nodig kwantitatief bepaald. In het MER wordt de wateropgave in het gebied kwantitatief beschouwd. Dit geldt ook voor de aspecten geohydrologie, afvalwater & riolering. In alle fasen van de ontwikkeling wordt gezorgd voor een goede watercirculatie en 'gezonde' waterhuishouding voor het gehele gebied.

Vanwege de functiewijzigingen van agrarisch naar wonen, water, natuur en recreatie is inzicht noodzakelijk in de bodemkwaliteit binnen het plangebied. Voor een aantal locaties binnen het plangebied is historisch bodemonderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is voordat gebouwd kan worden. Het MER geeft een beschrijving van de uitgevoerde onderzoeken en basisgegevens over de bodemkwaliteit en grondbalans voor het gebied.

#### *Beschikbare onderzoeken en gegevens*

##### Water

- Nelen & Schuurmans, Watersysteem Bloemendalerpolder; Is de Bloemendalerpolder in balans?, november 2009;
- Cubic Square BV, Oostplas in de Bloemendalerpolder; realisatiemethoden (eindconcept), 19 januari 2011;
- Waterkaart Waternet;
- Programma van eisen blauw;
- Landschapontwikkelingsplan Bloemendalerpolder (in ontwikkeling)

##### Bodem

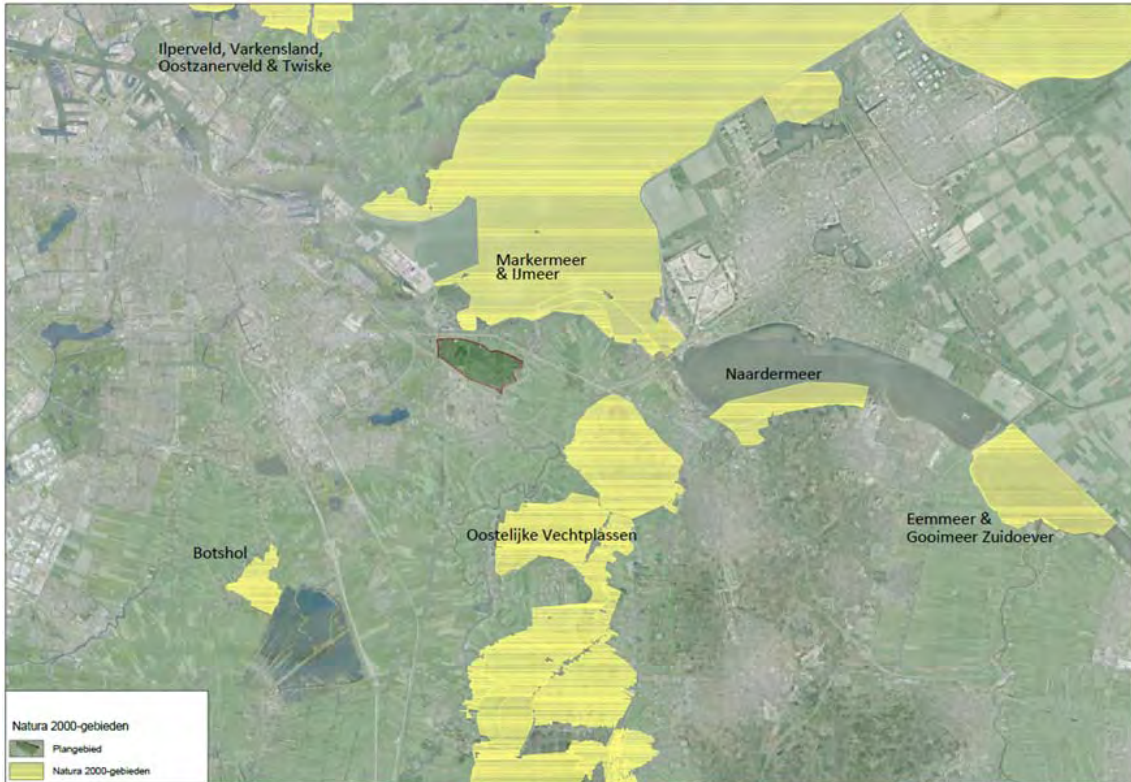
- Inventerra, rapport verkennend bodemonderzoek ( VO) Bloemendalerpolder (bovenste deel bij kanaal), 24 mei 2013
- Oranjewoud, VO en nader onderzoek Bloemendalerpolder, mei en december 1993;
- Witteveen+Bos, Rapportage verkennend bodemonderzoek Bloemendalerpolder, 29 december 2006;
- AT MilieuAdvies BV, Verkennend kwalitatief waterbodemonderzoek, watergangen tussen Muiden en weesp (Bloemendalerpolder), januari 2010;
- AT MilieuAdvies BV, Aanvullend asbestonderzoek in waterbodemonderzoek Bloemendalerpolder, watergang langs asbesthoudende beschoeiing volkstuinen, maart 2010.

#### **Ecologie**

##### *Referentiesituatie*

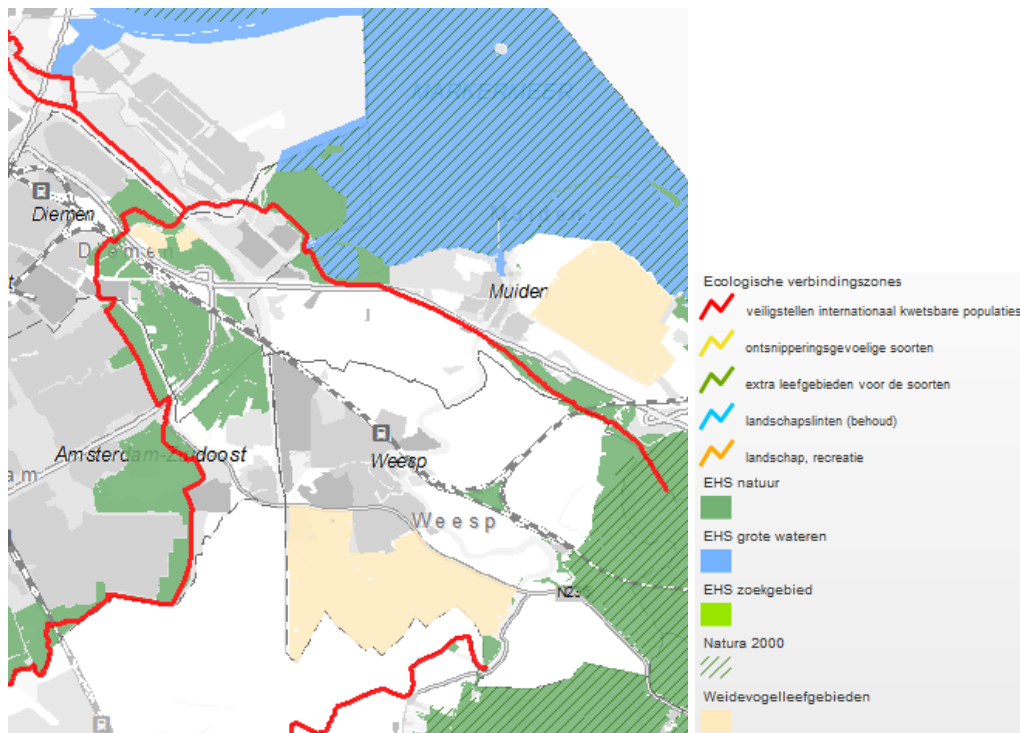
##### Beschermde gebieden

In de omgeving van het plangebied liggen verschillende Natura 2000-gebieden: Markermeer & IJmeer, Naardermeer, Oostelijke Vechtplassen, Eemmeer & Gooimeer Zuidoever, Botshol en IJperveld, Oostzanerveld, Varkensland & Twiske. Er zijn geen relevante beschermde natuurmonumenten aanwezig.



Figuur 4.4 Begrenzing Natura 2000-gebieden

Langs de noordoostkant van het plangebied ligt een ecologische verbindingszone voor het veiligstellen van internationaal kwetsbare populaties. Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS. De EHS-gebieden liggen wel op vrij korte afstand buiten het plangebied.



Figuur 4.5 Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Beschermde soorten

In 2010 heeft Bureau Waardenburg een uitgebreide bureaustudie naar het voorkomen van beschermde soorten uitgevoerd. Uit deze bureaustudie blijkt dat er veel beschermde soorten voorkomen in het plangebied (zie tabel hieronder). Het zijn echter vooral de randen van het plangebied die betekenis hebben voor de matig en zwaar beschermde soorten. Het plangebied zelf is van weinig of geen betekenis voor deze soorten (bv watervleermuis, meervleermuis, waterspitsmuis en rivierdonderpad).

Vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1		o.a. mol, egel, haas, konijn, bruine kikker, gewone pad, brede wespenorchis etc.
Ontheffingsregeling Ffw	tabel 2		kleine modderkruiper, rivierdonderpad
	tabel 3	bijlage 1 AMvB bijlage IV HR	grote modderkruiper, bittervoorn, ringslang heikikker, rugstreeppad, waterspitsmuis, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, meervleermuis, watervleermuis, platte schijfhoren
	vogels	cat. 1 t/m 4	havik, buizerd, boomvalk, gierzwaluw, huismus

Naast vogels met jaarrond beschermde nesten komen ook nog diverse rode lijstsoorten voor: grutto, tureluur, koekoek, veldleeuwerik, boerenzwaluw, huiszwaluw, graspieper, gele kwikstaart, snor, grauwe vliegenvanger, matkop en kneu.

*Opzet onderzoek milieueffectrapportage*

De mogelijke effecten op Natura 2000 spelen een belangrijke rol in het MER.:

- Met uitzondering van het Eemmeer & Gooimeer Zuidoever zijn de gebieden gevoelig voor vermesting/verzuring door stikstofdepositie. Onderzocht dient te worden wat de gevolgen van het extra verkeer zijn voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000;
- Het Markermeer & IJmeer, Naardermeer, Oostelijke Vechtplassen, Eemmeer & Gooimeer Zuidoever en Ilperveld, Oostzanerveld, Varkensland & Twiske zijn daarnaast gevoelig voor verstoring. Tevens dient onderzocht te worden of de ontwikkeling leidt tot aantasting van foerageergebied van de voor deze gebieden aangewezen vogels;
- Het Markermeer & IJmeer, Oostelijke Vechtplassen, Botshol en Ilperveld, Oostzanerveld, Varkensland & Twiske zijn aangewezen voor de meervleermuis. Onderzocht moet worden of versnippering van het leefgebied (vliegroutes, foerageergebied) optreedt.

Omdat significante negatieve effecten niet op voorhand zijn uit te sluiten is een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk. De passende beoordeling bevat een beschrijving van de effecten en de compenserende en mitigerende maatregelen die noodzakelijk zijn om significante negatieve effecten te voorkomen.

Het MER beschrijft waar en op welke wijze binnen het Ruimtelijk Kader een ecologische optimalisatie kan (of moet) plaatsvinden om het plan uitvoerbaar te maken in het kader van de Flora- en faunawet. In dat verband wordt ook gekeken naar de potenties voor bijzondere soorten die niet (meer) in het gebied voorkomen. Optimaliseringopties worden uitgewerkt en getoetst. Op basis van de toetsing worden de gewenste en/of meest succesvolle ecologische

optimaliseringsmogelijkheden benoemd. Zo nodig worden aanvullende mitigerende en compenserende maatregelen gedefinieerd en op hoofdlijnen uitgewerkt.

*Beschikbare onderzoeken en gegevens*

- Bureau Waardenburg, Bloemendalerpolder, bureauonderzoek natuurwaarden en effectbeoordeling (concept), 22 februari 2010;
- Ecologisch onderzoek bestemmingsplan Leeuwendeld

**Archeologie, cultuurhistorie en landschap**

*Referentiesituatie*

Het plangebied bevindt zich in de Vechtstreek die zich kenmerkt door de weidsheid van het polderlandschap. In grote lijnen is het laat-middeleeuwse landschap nagenoeg onaangetast. De Bloemendalerpolder herbergt een grote cultuur(historisch-)landschappelijke waarden. De ontginning- en bewoningsgeschiedenis van de polder is bijna perfect leesbaar.

De Bloemendalerpolder is al in 1555 omdijkt. De grens met Weesp wordt gevormd door de Molenwatering, een eeuwenoude waterloop verbonden met een gemaal, dat er nog steeds staat. Op de plek van dit gemaal stond vroeger een molen. De Gemeenschapspolder is een samenvoeging van acht polders bij octrooi van 25 oktober 1707. In de Nota cultuurhistorie en landschap van de gemeente Muiden zijn als kernkwaliteiten de openheid van het landschap en de polders met rijke flora en fauna en waardevolle historische elementen aangegeven. Bepalende elementen zoals aangegeven in de Nota zijn:

- herkenbaarheid oorspronkelijke polders
- historische begrenzing en oorspronkelijke verkaveling in langwerpige en rechthoekige percelen
- sloot- en oevervegetaties
- broed-, foerageer- en rust- en slaapgebieden voor vogels
- de eendenkooi
- de Molenwatering
- restanten radarstation Seeadler
- het Muiderbos

Daarnaast is de Leidraad landschap en cultuurhistorie van de provincie van toepassing. RAAP heeft een cultuurhistorisch bureauonderzoek uitgevoerd naar de Bloemendalerpolder. Voor grote delen van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting. Dit betekent overigens niet dat de aanwezigheid van archeologische resten kan worden uitgesloten. Voor het afgedekte dekzandlandschap is een onbekende archeologische verwachting geformuleerd.

Er zijn verschillende cultuurhistorische elementen/vindplaatsen in het gebied en de directe omgeving geïnventariseerd. Een groot deel van deze vindplaatsen is nog niet gewaardeerd (zoals de eendenkooi, het galgenveld, maar ook een buitenplaats, enkele molens en een traankokerij). Het radarstation Seeadler vormt een zeer fraai ensemble met een hoge tot zeer hoge archeologische waarde. In het plangebied bevinden zich historisch-geografische en architectuurhistorische elementen waar provinciaal cultuurhistorisch beleid op van toepassing is. Er bevinden zich resten van de Oude en Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam in het plangebied. De Vecht vormde de westelijke begrenzing van deze verdedigingswerken. Het gebied tussen de Korte Muiderweg en de Vecht vormt onderdeel van het Nationaal Landschap de Stelling van Amsterdam. De Vecht vormt tevens de westelijke begrenzing van het Nationaal Landschap de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

De belangrijkste cultuurhistorische waarden in het plangebied zijn:

- Stelling van Amsterdam, een Unesco-Monument;
- Veenontginningen en bijbehorende verkaveling, waterlopen en achterkaden, cultuurhistorisch;

- De Vecht met oevers;
- De zeedijk en de rivierdijken langs de Vecht;
- De grenzen van de ontginningsblokken;
- Doorgaande land- en waterwegen.

#### *Opzet onderzoek milieueffectrapportage*

Het MER beschrijft de effecten van de gebiedsontwikkeling ten aanzien van openheid, visuele verstedelijking, aantasting van historisch-geografische patronen en elementen, gebouwde monumenten en archeologische waarden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de nu beschikbare onderzoeken. Waar nodig worden mitigerende en compenserende maatregelen uitgewerkt.

#### *Beschikbare onderzoeken en gegevens*

- RAAP, Plangebied Bloemendalerpolder; een cultuurhistorisch bureauonderzoek in het kader van de MER, 11 februari 2010;
- Cultureel Compagnie Noord-Holland, Archeologisch kader ten behoeve van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2012, gemeente Muiden, 12 april 2013;
- Gemeente Muiden, Nota Cultuurhistorie en Landschap;
- Gemeente Weesp, archeologiebeleid;
- Provincie Noord Holland, Leidraad landschap en cultuurhistorie;
- Landschapsontwikkelingsplan Bloemendalerpolder (in ontwikkeling).

## **Verkeer**

### *Referentiesituatie*

#### Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied ligt tussen de A1 aan de noordzijde en de spoorlijn Amsterdam – Hilversum/Almere aan de zuidwestzijde. Door het plangebied loopt de Korte Muiderweg/Weesperweg als belangrijke ontsluitingsroute tussen de kern Weesp en de A1. Deze weg is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 80 km/h en beschikt over vrijliggende fietspaden. Een andere belangrijke ontsluitingsweg voor de kern Weesp is de N236 Amsterdam Zuidoost – Bussum. Deze weg heeft echter in mindere mate een betekenis voor het plangebied, omdat de weg aan de zuidzijde van Weesp ligt.

In de directe omgeving van het plangebied spelen de komende jaren diverse infrastructurele ontwikkelingen. De belangrijkste en meest bepalende ontwikkeling voor het plangebied is de verlegging en verbreding van de A1 tussen de knooppunten Diemen en Muiderberg. De A1 wordt naar het zuiden verlegd en kruist de Vecht door middel van een aquaduct. De verlegging en verbreding van de A1 en de nieuwe snelwegaansluiting hebben grote invloed op de verkeersstromen in het gebied tussen Muiden en Weesp. De gewijzigde aansluitingsstructuur op de A1 biedt mogelijkheden om de verkeersstructuur tussen Muiden en Weesp te optimaliseren en te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. Door Goudappel Coffeng is een onderzoek uitgevoerd naar diverse varianten voor de structuur van het onderliggend wegennet (Ontsluiting Bloemendalerpolder en KNSF-terrein, Goudappel Coffeng, 3 februari 2009). Geconcludeerd wordt dat de ontsluiting tussen de A1 en Weesp na realisatie van de Bloemendalerpolder het beste via de noordzijde en de westzijde van het plangebied loopt. De belangrijkste ontsluitingsweg tussen de A1 en Weesp loopt dan in een ringstructuur om de Bloemendalerpolder heen. Deze route wordt gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met deels een maximumsnelheid van 80 km/h en heeft naast de ontsluiting van de Bloemendalerpolder een belangrijke rol voor de ontsluiting van Weesp naar de A1. In de eindsituatie kan de Korte Muiderweg/Weesperweg daarom verkeerskundig worden afgewaardeerd en geherprofileerd. Tot realisatie van de Bloemendalerpolder en gedurende de eerste fase van ontwikkeling van het plangebied behoudt de Korte Muiderweg/Weesperweg de ontsluitingsfunctie tussen Weesp en de A1.

Bij de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder dient aandacht te zijn voor de ontsluiting van het plangebied op de hoofdwegenstructuur richting Weesp en de A1. Een belangrijk element hierin is de verkeersstroom tussen Weesp en de A1 die langs de Bloemendalerpolder voert. Aangevoerd moet worden dat er sprake is van een verkeersafwikkeling, zowel op macroniveau (verkeersstromen in de regio) als op microniveau (kruispuntafwikkeling). Diverse onderzoeken zijn reeds uitgevoerd naar de verkeerseffecten van de nieuwe ontwikkeling en de infrastructurele ingrepen in en rondom het plangebied. Deze onderzoeken worden gebruikt voor de onderbouwing in het MER. Ten aanzien van de ontsluiting van het plangebied is daarnaast de fasering van belang. De Korte Muiderweg/Weesperweg blijft gedurende de eerste fase van de planontwikkeling functioneren als belangrijke ontsluitingsweg. Aangevoerd moet worden dat ook gedurende de fasering sprake is van een goede verkeersafwikkeling.

#### Langzaam verkeer

Aan de randen en direct naast het plangebied lopen diverse fietsroutes, waaronder een utilitaire route over de Korte Muiderweg/Weesperweg en diverse recreatieve fietsroutes langs het Amsterdam Rijnkanaal en vanuit Weesp via de Vecht in oostelijke en zuidelijke richting. Daarnaast lopen diverse fietsroutes richting Muiden. De fietspadenstructuur binnen het plangebied dient aangesloten te worden op de omliggende fietsroutes. Gestreefd moet worden naar de fietsstructuur welke directe verbindingen mogelijk maakt richting Weesp en Muiden, om zo het fietsgebruik te stimuleren. Barrièrewerking van de omliggende hoofdwegenstructuur, het kanaal, de A1 en de spoorlijn Amsterdam – Hilversum dient zoveel mogelijk te worden voorkomen.

#### Openbaar vervoer

Ten zuiden van de ontwikkeling is het treinstation Weesp gesitueerd. Dit is een belangrijk vervoersknooppunt voor de regio. De komende jaren wordt de spoorverbinding in het kader van het project OV SAAL verder verbeterd, waardoor de frequentie op de verbinding Schiphol – Amsterdam – Almere – Lelystad verder wordt verhoogd. Daarnaast is het station Weesp een belangrijk OV-knooppunt voor regionale busverbindingen. Vanaf Leeuwendeld komt er een busverbinding door het plangebied. Tevens komt er een bushalte nabij de A1, waardoor het plangebied optimaal per openbaar vervoer ontsloten wordt.

#### *Opzet onderzoek milieueffectrapportage*

Het MER geeft inzicht in de effecten op het gebied van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid. Daarbij gaat het niet alleen om de Bloemendalerpolder zelf, maar ook om de effecten van de ontwikkeling op het functioneren van de verkeersstructuur in de bestaande delen van Weesp en Muiden. De bereikbaarheid wordt beoordeeld voor het autoverkeer (I/C-verhoudingen), openbaar vervoer en langzaam verkeer. Daarbij is onder andere van belang wat de ontwikkeling betekent voor de doorstroming op de A1. De verkeersveiligheid wordt getoetst door de vormgeving van de verkeersstructuur te toetsen aan de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Wij beschrijven verder de wijze waarop het parkeren is geregeld (normen, parkeerbalans en dergelijke). Wij geven aan op welke wijze is gewaarborgd dat benodigde infrastructuurmaatregelen ook daadwerkelijk en tijdig worden uitgevoerd. Onderdeel van verkeersstudie is dan ook een mobiliteitstoets. Waar nodig worden maatregelen uitgewerkt, die leiden tot verbetering of compensatie.

#### *Beschikbare onderzoeken en gegevens*

- Goudappel Coffeng, onderliggend wegennet Weesp en Muiden; een verkennend onderzoek naar de verkeers- en milieueffecten van de Bloemendalerpolder, 16 juli 2008;
- Goudappel Coffeng, onderliggend wegennet Weesp en Muiden; een samenvattende beschrijving van de verkeers- en milieueffecten van de Bloemendalerpolder, 6 oktober 2008;



- Goudappel Coffeng, ontsluiting Bloemendalerpolder en KNSF-terrein; integrale beschrijving van de effecten, 3 februari 2009;
- Goudappel Coffeng, voorwaarden vormgevingsanalyse kruispunten Bloemendalerpolder aansluiting A1, 3 juni 2012;
- Goudappel Coffeng, Verfijning en kalibratie verkeersmodel Weesp; beknopte technische rapportage verkeersmodel, 17 september 2012;
- Goudappel Coffeng, Verfijning en kalibratie verkeersmodel Weesp; oplegnotitie, 17 september 2012;
- Memo Tracékeuze ontsluitingsweg (concept 3), 29 mei 2012;
- Tracébesluit SAA;
- Stukken OV SAAL;
- Landschapsontwikkelingsplan Bloemendalerpolder voor recreatieve routes

## **Geluid, luchtkwaliteit en Schiphol**

### *Referentiesituatie*

Bij de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder dient rekening te worden gehouden met verschillende geluidbronnen in en rond de Bloemendalerpolder:

- Wegverkeerslawaai als gevolg van verschillende wegen in het plangebied. De belangrijkste geluidsbron hierbij is uiteraard de A1. De bijbehorende 48 dB- en 53 dB-contour (voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde voor nieuwe woningen) liggen ruim over het plangebied heen. Hierdoor is zonder maatregelen op dit moment woningbouw in een groot deel van het gebied niet mogelijk. Er is een Tracébesluit genomen voor verlegging van de A1. Hiermee wordt in het MER rekening gehouden. Voorts zijn of komen er nog andere akoestisch relevante (interne) ontsluitingswegen in het plangebied en de directe omgeving, zoals de Weesperweg, Korte Muiderweg en Leeuwendeldseweg. In de huidige situatie ligt het plangebied (en de bestaande lokale wegen) buiten de bebouwde kom met de daarbij behorende geluidsnormen (48 dB/53 dB).
- Spoorweglawaai: De geluidszone van het spoortraject tussen Weesp en het Amsterdam-Rijnkanaal bedraagt hoofdzakelijk 300 meter. Op een klein deel ten westen van het station bedraagt deze 600 meter. Binnen de geluidszone geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen van 55 dB en een uiterste grenswaarde van 68 dB. Het spoor geeft met name in het westelijk deel van het plangebied beperkingen voor nieuwbouwontwikkelingen. Hier bedraagt de geluidsbelasting in het deel langs het spoor meer dan 68 dB.
- Schiphol: de westelijke rand van het plangebied ligt net binnen het beperkingengebied van Schiphol (hoogtebeperking van + 146 m NAP). Er gelden op basis van het Luchthavenindelingbesluit geen geluidsbeperkingen of andere beperkingen van externe veiligheid of vogelaantrekkende werking. Ook ligt het plangebied buiten de 20 Ke-contour (zoals destijds opgenomen in de Nota Ruimte: in het gebied begrensd door de 20 Ke-contour mag buiten bebouwd gebied geen uitleglocaties meer gerealiseerd worden).

Op het gebied van luchtkwaliteit zijn de verkeerswegen de meest relevante bronnen in het plangebied. Uit de Monitoringstool blijkt dat langs de hoofdwegen in het plangebied in 2011 voldaan wordt aan de grenswaarden (jaargemiddelde concentratie) voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide. Ook het aantal overschrijdingsdagen (in verband met de grenswaarde van het 24-uurgemiddelde voor fijn stof (PM<sub>10</sub>)) bedraagt minder dan de toegestane 35. De jaargemiddelde concentratie voor fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) bedraagt minder dan 20 µg/m<sup>3</sup>.

### *Opzet onderzoek milieueffectrapportage*

Het MER geeft zowel per geluidbron als cumulatief inzicht in de gevolgen van de gebiedsontwikkeling voor het aantal geluidgehinderden en aantal slaapgestoorden. Het betreft hierbij zowel bestaande geluidsbronnen als de nieuw aan te leggen geluidsbronnen

(wegen) die onderdeel uitmaken van het plan. Daarbij gaat het niet alleen om de geluidbelasting ter plaatse van de toekomstige woningen binnen de Bloemendalerpolder, maar ook wordt inzicht gegeven in de gevolgen van het extra verkeer voor de geluidbelastingen langs de ontsluitende wegen. Ten aanzien van spoorweggeluid zijn in de SUOK afspraken gemaakt over afscherpende maatregelen. Ook het effect van deze maatregelen wordt betrokken. Waar nodig worden geluidreducerende maatregelen beschreven.

Op basis van gegevens uit het verkeersmodel worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit langs de ontsluitende wegen in beeld gebracht (stikstofdioxide en fijn stof).

#### *Beschikbare onderzoeken en gegevens*

- Arcadis, Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï bestemmingsplan Leeuwendeld 3 / Bloemendalerpolder, 14 september 2012
- Onderzoeken Tracébesluit SAA;
- Onderzoeken OV SAAL;
- Onderzoeken bestemmingsplan Leeuwendeld.

### **Externe veiligheid en hoogspanningsverbindingen**

#### *Referentiesituatie*

Binnen de Bloemendalerpolder zijn verschillende risicobronnen gelegen, namelijk risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen en hoogspanningsverbindingen.

#### *Inrichtingen*

In de nabijheid van het plangebied zijn twee Bevi-inrichtingen gelegen. Het gaat hierbij allereerst om het tankstation Total Selfservicestation Leeuwendeld aan de Leeuwendeldseweg 21 (vergunde doorzet LPG: 999 m<sup>3</sup>). Bij de inrichting is sprake van drie PR 10<sup>-6</sup> risicocontouren: rondom het vulpunt, rondom het ondergronds reservoir en rondom de afleverinstallatie. Het vulpunt wordt in verband met de ontwikkeling van Leeuwendeld 3 en 4 verplaatst. Het invloedsgebied van het groepsrisico is 150 m. Aan de Nijverheidslaan 48 is de Bevi-inrichting A. Smit & Zoon b.v. gelegen. Hier vindt opslag van gevaarlijke stoffen plaats. De PR 10<sup>-6</sup> risicocontour is 80 m en de effectafstand is 520 m. Ook zijn in het plangebied enkele propaantanks en een aardgasreducerstation aanwezig.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

Naast het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de rijksweg A1 (knooppunt Diemen – Knooppunt Muidenberg). De PR 10<sup>-6</sup> risicocontour is niet buiten de weg gelegen. De PR 10<sup>-8</sup> risicocontour, indicatief voor het invloedsgebied, ligt in het plangebied. Uit het Basisnet Weg blijkt dat er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied van 30 m. Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Langs de Korte Muiderweg, de Leeuwendeldseweg en vervolgens een lus op bedrijventerrein Noord vindt onder andere vervoer van LPG en benzine/diesel plaats teneinde het LPG tankstation aan de Leeuwendeldseweg te bevoorraden. In huidige situatie wordt geen grenswaarde overschreden en is het groepsrisico lager dan 10% van de oriënterende waarde.

Over de watergangen Amsterdam-Rijnkanaal en de Vecht vindt ook vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het Amsterdam-Rijnkanaal is een zwarte watergang. Bij zwarte vaarwegen komt de PR 10<sup>-6</sup> contour niet buiten de waterlijn. Er is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 25 m landwaarts vanaf de waterlijn. Langs zwarte vaarwegen is het groepsrisico kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bij een bevolkingsdichtheid beneden de 1500 pers/ha dubbelzijdig en 2250 pers/ha enkelzijdig.

De Vecht is een groene watergang. Bij groene vaarwegen komt er geen PR  $10^{-6}$  risicocontour voor op het water. Er is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied en er is een nauwelijks effect van ontwikkelingen op het groepsrisico.

Ook over de spoorlijn Diemen – Weesp vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De PR  $10^{-6}$  risicocontour is 7 m, er is sprake van een plasbrandaandachtsgebied en het groepsrisico is kleiner dan 0,3 maal de oriëntatiewaarde.

Tevens vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats door verschillende hoofdtransport aardgasleidingen. De belangrijkste informatie van de leidingen is in onderstaande tabel opgenomen.

Leiding	Effectafstand	PR $10^{-6}$ contour
W-533-01	140	Nee
W-533-05	180	Nee
W-533-10	100	Nee
W-533-15	15	Nee
W-533-21	50	Nee
W-534-39	410	Ja

Delen van het plangebied zijn gelegen in de PR  $10^{-6}$  risicocontour of het invloedsgebied van de genoemde risicovolle objecten.

#### *Hoogspanningsverbindingen*

In het plangebied en de directe omgeving zijn twee bovengrondse hoogspanningsverbindingen gelegen. Het gaat hierbij om een 380 en een 150 kV-verbinding. De 380 kV-verbinding ligt na verlegging van de A1 niet meer binnen het plangebied. In de omgeving van hoogspanningsverbindingen dient rekening te worden gehouden met de 'indicatieve zone' waarbinnen sprake kan zijn van verhoogde magneetvelden. Het beleid is erop gericht om geen nieuwe gevoelige functies (functies waar kinderen van 0 tot 15 jaar langdurig kunnen verblijven, zoals wonen, scholen en kinderopvangvoorzieningen) te realiseren binnen de indicatieve zone. Voor de betreffende verbindingen bedraagt de indicatieve zone respectievelijk 140 en 80 m aan weerszijden. Delen van de Bloemendalerpolder zijn gelegen binnen deze indicatieve zones.

#### *Opzet onderzoek milieueffectrapportage*

Per risicobron geeft het MER op basis van kwantitatief onderzoek inzicht in de risicosituatie (plaatsgebonden risico en groepsrisico) ter hoogte van het plangebied en de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling. Waar relevant worden randvoorwaarden, uitgangspunten of maatregelen beschreven die bij de verdere uitwerking in acht dienen te worden genomen. Ook besteedt het MER aandacht aan effecten die samenhangen met de hoogspanningsverbindingen binnen het gebied en de ruimtelijke beperkingen die daaruit volgen.

#### *Beschikbare onderzoeken en gegevens*

- DHV, Risico-inventarisatie spoor Bloemendalerpolder; update van risico-inventarisatie voor MER Bloemendalerpolder, december 2007;
- Arcadis, OTB SAAL Weesp; externe veiligheidsrapportage, 28 augustus 2009;
- Witteveen+Bos, Advies verantwoording groepsrisico Bloemendalerpolder, 22 september 2010;
- Gasunie, kwantitatieve risicoanalyse nieuwe aardgastransportleiding A-807-01, 17 februari 2011 en onderzoek ten behoeve van bestemmingsplan Landelijk gebied Muiden;

- Riel Explosive Advice & Services Europe BV, Probleeminventarisatie en –analyse Weesp-Muiden Bloemendalerpolder (explosieven), 8 juli 2010;
- Onderzoek AVIV bij tracébesluit SAA;
- Onderzoek bestemmingsplan Leeuwenveld;
- Rapport SAVE/Oranjewoud externe veiligheidsberekeningen hogedruk aardgasleidingen diverse bestemmingsplannen te Weesp van 27 oktober 2011 projectnummer 240828 - 110947.

## **Duurzaamheid**

### *Referentiesituatie*

De Bloemendalerpolder is momenteel hoofdzakelijk in gebruik als agrarisch gebied (grasland) en is qua duurzaamheid in de huidige situatie vergelijkbaar met andere agrarische polders in de omgeving en in Nederland.

### *Opzet onderzoek milieueffectrapportage*

Duurzaamheid is integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling en daarmee ook van het MER. Dit betekent dat in de sectorale onderzoeken en effectbeschrijvingen (bijvoorbeeld op het gebied van water, ecologie en landschap) nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan duurzaamheidsaspecten die samenhangen met de inrichting en toekomstige beheer binnen het plangebied. Zoals beschreven in het Ruimtelijk Kader worden een kwaliteitshandboek Duurzaam Ontwikkelen Bloemendalerpolder (met energievisie) opgesteld. In aansluiting daarop beschrijft het MER de effecten op het gebied van klimaat en energie.

Het minimale duurzaamheidsniveau bestaat uit de afspraken die hierover zijn opgenomen in het Lenteakkoord. Het betreft de algemeen geldende regels zoals een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,4 die vanaf 2015 geldt voor woningen op grond van het Lente-akkoord en een steeds verdergaande aanscherping van het Bouwbesluit.

### *Beschikbare onderzoeken en gegevens*

- Duurzaamheidsvisie Bloemendalerpolder (in ontwikkeling)
- Landschapsonwikkelingsplan Bloemendalerpolder (in ontwikkeling)



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**

**Bijlagen**

## **Nadere onderbouwing woningbehoefte / ladder voor duurzame verstedelijking**

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Dat is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. Bro) en in de provinciale ruimtelijke verordening. De overheid vraagt om dit te onderbouwen in ruimtelijke besluiten. Op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking dient voor een stedelijke ontwikkeling achtereenvolgens te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (trede 3).

### *Toetsing*

De woningbouwopgave is onderbouwd en vastgelegd in de verstedelijkingsafspraken met het rijk, Structuurvisie Noord-Holland en in de provinciale woonvisie. De forse woningbehoefte in de regio is recent herbevestigd in de CBS/PBL- en Primos-prognose. De grote behoefte aan suburbane / groenstedelijke woonmilieus in de metropoolregio is niet binnen bestaand stedelijk gebied op te vangen. De locatie wordt passend multimodaal ontsloten. Hierna is nader ingegaan op de woningbehoefte en locatiekeuze.

### *Verstedelijkingsafspraken Metropoolregio Amsterdam (2009)*

Voor de Metropoolregio Amsterdam is vastgelegd dat netto 100.000 woningen in de periode 2010-2020 worden toegevoegd, waarvan ongeveer 75.000 voor Noord-Holland Zuid. Geconstateerd is dat de plancapaciteit kwantitatief voldoende is om te voldoen aan deze opgave. Omdat deze opgave niet geheel in stedelijk gebied gerealiseerd kan worden is onder meer de Bloemendalerpolder in deze plancapaciteit opgenomen en in de structuurvisie en verordening van de provincie als transformatiegebied aangeduid.

In de Metropoolregio Amsterdam is een grote behoefte aan groenstedelijke (suburbane) en stedelijke woonmilieus. De grootste opgaven zijn:

1. Het transformeren van de voorraad na-oorlogse compacte wijken naar stedelijke woonmilieus;
2. Ruimte voor het realiseren van de meer groenstedelijke en nieuwe woonmilieus. Voor het realiseren van deze opgave moet vooral gekeken worden naar uitleglocaties zoals de Westflank van de Haarlemmermeer, de Bloemendalerpolder en Almere. In het ontwikkelingsgebied Bloemendalerpolder / KNSF-terrein is in 2009 uitgegaan van de bouw van 2807 tot maximaal 3000 woningen, waarvan 20 % in een lagere prijsklasse. De uitgangspunten voor het ontwerp waren onder andere 330 ha. landschapsontwikkeling. Dit betekent dat er in het gebied veel meer groen-blauw komt dan rood.

### *Regionale prognose 2013–2040 (2013)*

In oktober 2013 is de nieuwste regionale bevolkings- en huishoudensprognose van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) verschenen. De regionale bevolkingsgroei tot 2025 varieert van een krimp van 5 procent of meer in het uiterste Noordoosten en Zuidwesten van ons land tot een groei van 10 procent of meer in Groot Amsterdam, Flevoland en Delft en Westland.

Net als het aantal inwoners groeit ook het aantal huishoudens in de Randstadregio's sterk, met 5 tot 10 procent, of zeer sterk, met 10 procent of meer. Hetzelfde geldt echter ook voor de meeste regio's buiten de Randstad. Dit komt doordat, voor heel Nederland, het aantal huishoudens relatief tweemaal sneller groeit dan het aantal inwoners. Het wordt daarnaast versterkt doordat de huishoudensverdunding krachtiger doorzet buiten de Randstad dan daarbinnen.

#### *Primos prognose 2013 (2013)*

De Primos prognose 2013 (ABF research, oktober 2013) gaat uit van een forse groei in het aantal huishoudens in Nederland en met name in de Randstad:

- Tussen 2012 en 2020 neemt het aantal huishoudens toe met 60.000 per jaar: totaal bijna 500.000.
- Na 2020 vertraagt deze groei maar nog altijd komen er tussen 2020 en 2030 400.000 huishoudens bij.
- Deze groei bestaat voor 80% uit alleenstaanden; het aantal gezinnen zonder kinderen neemt nog licht toe; het aantal gezinnen met kinderen neemt licht af.
- De huishoudengroei is omvangrijk in Zuid-Holland (+110.000), Noord-Holland (+100.000) en Noord-Brabant (+70.000).
- De woningproductie blijft ernstig achter bij de groei van de woningbehoefte. Het woningtekort verdubbelt bijna van 160.000 in 2012 naar 290.000 in 2020.
- Vooral in de Randstad loopt het tekort scherp op en zal de woningmarkt dus verder onder druk komen te staan.

#### *Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2011)*

Het uitgangspunt van de structuurvisie is dat de provincie streeft naar duurzaam ruimtegebruik, onder meer door realisatie van voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting. Het aantal te bouwen woningen en de mogelijke locaties zijn vastgelegd in de structuurvisie en de hierbij horende verordening. Hierin zijn onder meer regels opgenomen over Woningbouw buiten bestaand gebied.

In de structuurvisie is opgenomen dat de woningvoorraad in de periode tot 2040 volgens de huidige inzichten moet toenemen met ongeveer 200.000 woningen. 35.000 woningen worden in het noorden van de provincie gebouwd en 165.000 in het zuiden van de provincie. Dit is exclusief de woningbouw die in Almere zal plaatsvinden, deels voor de woningbehoefte van Noord-Holland. Het grootste deel van de uitbreiding zal in de komende 10 jaar plaats moeten vinden. Na 2030 zullen er in het noorden van de provincie geen extra woningen meer nodig zijn. In het zuiden van de provincie blijft de druk op de woningmarkt tot 2030 hoog. Ook na 2030 is nog behoefte aan uitbreiding.

*Verwachte groei van de woningbehoefte 2010 – 2040 (afgerond)*

	2010 – '20	2020 – '30	2030 – '40
Noord-Holland Noord	25.000	10.000	0
Noord-Holland Zuid	75.000	55.000	35.000
Noord-Holland	100.000	65.000	35.000

In principe moet in de behoefte worden voorzien in bestaand bebouwd gebied. Nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking is tevens mogelijk in buitengebied dat is aangeduid als 'transformatiegebieden – meervoudig'. In dat geval gelden extra ruimtelijke kwaliteitseisen. Het plangebied is aangeduid als transformatiegebied.

#### *Provinciale woonvisie 2010-2020 Goed Wonen in Noord-Holland (2010)*

De woonvisie is een verdere uitwerking van de structuurvisie. Hierin staat de kwaliteit van wonen centraal. Hiervoor zijn de volgende drie speerpunten benoemd:

1. betere afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten en vooral voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. betere afstemming van voorzieningen in de woonomgeving op de vraag van bewoners;
3. verbetering van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de woonvisie is aangegeven dat de provincie een actieve rol speelt in het gebiedsontwikkelingsproject Bloemendalerpolder.

In Noord-Holland Zuid blijft de druk op de woningmarkt hoog, terwijl de ruimte om te bouwen schaars is. Er is daarom een relatief grote binnenstedelijke woningbouwopgave. De woningvraag concentreert zich steeds meer in stedelijke gebieden. De woningen dreigen daardoor onbetaalbaar te worden. Vooral starters, eenpersoonshuishoudens en lage inkomensgroepen hebben het hierdoor moeilijk. Dit geldt naar maatstaven van prijs / kwaliteitsniveaus meer in het zuidelijke deel van de provincie dan in het noordelijke deel. Dit gezien de gemiddeld hogere prijsniveaus van vergelijkbare woningen in het zuiden van de provincie ten opzichte van het noorden.

#### Perspectief 2020

Voor Noord-Holland Zuid zal de grote vraag vanuit de rest van het land leiden tot een grote vraag op de woningmarkt. Dit geldt vooral voor de regio rond Amsterdam. De hoofdstad heeft ook in 2020 een grote aantrekkingskracht en heeft zich ontwikkeld als internationaal concurrerende duurzame stedelijke regio.

De sterke bevolkingsgroei is mogelijk gemaakt door toename van het aantal woningen. In 2020 zijn gebiedsontwikkelingen met een grote woningbouwopgave als de Bloemendalerpolder in uitvoering of reeds gerealiseerd. De woningen die hier zijn of worden gebouwd vinden gretig aftrek, omdat ze inspelen op de behoefte van de woonconsument.

#### *Een prognose gebaseerd op vraaggestuurd bouwen (2013)*

De provincie wil meer vraaggestuurd bouwen en ontwikkelen. Dit rapport geeft een nadere toelichting op het onderzoek vraaggestuurd bouwen zoals dat in oktober 2013 door GS is vastgesteld, en de verwerking daarvan in een gemeentelijke woningbouwprognose, noodzakelijk voor het opstellen van bestemmingsplannen voor woningbouw in het landelijk gebied.

In het rapport is de gewenste woningvoorraad per gemeente opgenomen. Hierin is nog geen rekening gehouden met het inlopen van het woningtekort, waar de Bloemendalerpolder deels in moet voorzien.

### **A3. Woningvoorraad 2010, gewenste woningvoorraad 2020, 2030, 2040 en groei gewenste woningvoorraad, exclusief inlopen woningtekort.**

gemeente / regio	woningen	gewenste woningvoorraad				Groei woningbehoefte			
	2010	2010	2020	2030	2.040	2010 - 2020	2020 - 2030	2030 - 2040	2010 - 2040
Muiden	2.764	2.750	3.150	3.950	4.300	400	800	350	1.550
Weesp	8.300	8.400	9.950	11.550	12.250	1.550	1.600	700	3.850





## **Bijlage 2 Basisalternatief en ruimtelijke essenties**

1





## **Bijlage 2 Advies Commissie MER op NRD**



Commissie voor de  
milieueffectrapportage

# Ontwikkeling Bloemendalerpolder

Advies over reikwijdte en detailniveau van het milieueffectrapport

26 maart 2014 / rapportnummer 2300-52





# 1. Hoofdpunten van het MER

De gemeenten Weesp en Muiden en de provincie Noord-Holland willen met andere initiatiefnemers<sup>1</sup> de Bloemendalerpolder ontwikkelen tot een woongebied met veel ruimte voor groen, water en recreatie. In het gebied komen maximaal 2.750 woningen en bijbehorende wijkondersteunende voorzieningen. Voor het besluit over het bestemmingsplan wordt een procedure voor de milieueffectrapportage (m.e.r.) doorlopen. De gemeenteraden van Weesp en Muiden zijn het bevoegd gezag.

Het voornemen kent een uitgebreide voorgeschiedenis waarin op meer strategisch niveau reeds twee maal m.e.r is ingezet om keuzen te onderbouwen. Dit betekent dat de locatiekeuze en het globale inrichtingsconcept vrijwel vast liggen. De doelstelling en het nut en de noodzaak voor het voornemen zijn in eerdere fases en in de notitie reikwijdte en detailniveau voldoende onderbouwd. De m.e.r. zal in deze fase vooral ingezet worden om de ontwerp- en inrichtingsopgaven uit oogpunt van milieu te optimaliseren in het landschapsontwikkelingsplan (LOP), het Beeldkwaliteitsplan en de vastlegging ervan in het bestemmingsplan.

De Commissie voor de m.e.r. (hierna 'de Commissie')<sup>2</sup> beschouwt de volgende punten als essentiële informatie in het milieueffectrapport (MER). Dat wil zeggen dat voor het meewegen van het milieubelang in de besluitvorming het MER in ieder geval onderstaande informatie moet bevatten:

- Een beschrijving van kwaliteitsverbetering en effecten bij de uitwerking en gefaseerde invulling van het voornemen voor/op:
  - Bodem en water
  - Landschap en biodiversiteit in en rondom het plangebied
  - Ontsluiting en verbindingen voor langzaam en gemotoriseerd verkeer

Besluitvormers en insprekers lezen in de eerste plaats de samenvatting van het MER. Daarom verdient dit onderdeel bijzondere aandacht. De samenvatting moet als zelfstandig document leesbaar zijn en een goede afspiegeling zijn van de inhoud van het MER.

---

<sup>1</sup> het Rijk, hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, GEM Bloemendalerpolder c.v., Gebiedsontwikkeling Wesopa Beheer b.v., VOF Van Erk Bouwfonds Bloemendalerpolder, Weespmui b.v., AM b.v., Ymere Ontwikkeling b.v., Blauwhoed Eurowoningen Noord-West b.v., Van Wijnen Project Bloemendalerpolder b.v. en Bouwfonds Ontwikkeling b.v.

<sup>2</sup> De samenstelling van de werkgroep van de Commissie m.e.r., haar werkwijze en verdere projectgegevens staan in bijlage 1 van dit advies. Projectgegevens en bijbehorende stukken, voor zover digitaal beschikbaar, zijn ook te vinden via [www.commissiemer.nl](http://www.commissiemer.nl) onder 'Advisering' of door in het zoekvak het projectnummer in te geven.



## 2. Uitwerking van het voornemen en effectbeschrijving

De notitie reikwijdte en detailniveau is van een goede kwaliteit en geeft al een vrij compleet overzicht van de doelstelling van het voornemen, de te onderzoeken kansen om de kwaliteit in het plangebied te verbeteren en de effecten die in het MER onderzocht zullen worden. Breng in het MER met name de samenhang tussen milieugevolgen en kansen voor kwaliteitsverbetering in beeld. Maak duidelijk welke milieugevolgen om extra aandacht en aanpassing vragen en welke maatregelen leiden tot minder milieugevolgen. De Commissie heeft in aanvulling op de notitie reikwijdte en detailniveau nog enkele opmerkingen. De Commissie gaat in dit advies niet verder in op de punten die naar haar mening in de notitie reikwijdte en detailniveau voldoende aan de orde komen.

### Fasering van de ontsluiting en invulling

Geef bij de gefaseerde invulling van het voornemen (bijvoorbeeld bij 1/3, 2/3 en de beoogde eindsituatie) aan wat dit betekent voor de ontsluiting van het plangebied, de waarde van de polder als weidevogelgebied en als recreatiegebied. Beschrijf daarbij ook:

- een scenario waarbij de tijdelijke ontsluitingsweg na beperkte invulling van het gebied toch permanent zal worden;
- mogelijkheden om de waarde van het westelijke deel als weidevogelgebied te sparen door bijvoorbeeld zo veel mogelijk de aanleg van de bosstrook langs de A1 te minimaliseren en recreatiepaden bij het bebouwde gedeelte te concentreren.

### Bodem en water

Het verwerken of storten van veen elders in het gebied kan ter plekke tot (langdurige) nalevering van nutriënten aan de bodem leiden. Dit kan lokaal een verzuivering van de polder en een afnemende waterkwaliteit als gevolg hebben. Beschrijf deze gevolgen in het MER. Beschrijf welke maatregelen mogelijk zijn om eventuele gevolgen tegen te gaan.

### Landschap

Het beoordelingskader gaat vooral in op aantasting van 'te beschermen waarden'. Een doel van het MER is, naast de teloorgang van bestaande waarden, ook inzicht te krijgen in nieuwe kwaliteiten die in het gebied ontwikkeld kunnen worden.<sup>3</sup> Beschrijf hoe deze gekoppeld zijn aan ruimtelijke ambities voor het plangebied zoals hoge natuur- en cultuurwaarden maar ook met een grote bruikbaarheid als fraaie 'achtertuin' door bewoners, bezoekers en passanten.

### Biodiversiteit

Beschrijf de afweging tussen het verlies aan bepaalde biotopen (weidevogels) en de komst van nieuwe biotopen (grotere waterpartijen, vochtig bos). Geef aan hoe de nieuwe biotopen vanuit elders door planten en dieren gekoloniseerd kunnen worden. Beschrijf de huidige en toekomstige kwaliteit van de ecologische verbindingen van waaruit deze nieuwe biotopen bevolkt zullen worden.

---

<sup>3</sup> Te behouden bestaande waarden zijn zeker van belang voor een oordeel in het MER, maar een oordeel over kwaliteit en duurzaamheid van de nieuw te creëren landschappelijke waarden, zowel wat betreft natuur en recreatie, is van even groot belang.

## Verkeersroutes en barrièrewerking

Beschrijf, naast directheid van routes<sup>4</sup> en aantallen passagemogelijkheden van de belangrijkste barrières in en om het gebied, ook de kwaliteit van die routes en passages voor zowel langzaam verkeer (loop/fiets) als gemotoriseerd verkeer. Besteed vooral aandacht aan de verbindingen naar Weesp aan de andere zijde van het spoor en het kruisen van de hoofdinfrastructuur door langzaam verkeer. Houdt hierbij rekening met de faseringscenario's en met een afbreukscenario, waarbij de tijdelijke situatie eindsituatie is.

## Luchtkwaliteit en gezondheid

In de notitie reikwijdte en detailniveau staat dat een gezondheidseffectscreening wordt uitgevoerd. De Commissie verwacht niet dat een gezondheidseffectscreening extra inzicht zal geven bij de afwegingen die voor het MER of besluit gemaakt zullen worden. Een gezondheidseffectscreening is namelijk vooral zinvol bij de vergelijking van zich onderscheidende alternatieven. Dat is in dit stadium van de planvorming niet meer aan de orde. Wel is inmiddels gebleken dat er een sterke relatie is tussen de concentraties elementair koolstof (EC) en de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging van verkeer. EC is een veel betere indicator voor schadelijke stoffen dan PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>.<sup>5</sup> De Commissie adviseert daarom naast de wettelijk verplichte berekening PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> ook de concentraties EC te berekenen.

## Duurzaamheid en klimaat

Beschrijf naast energieprestaties van woningen nog andere kansrijke opties om op gebiedsniveau de uitstoot van broeikasgassen te verminderen zoals stimulering van het gebruik van de fiets en openbaar vervoer, en de combinatie daarvan. Geef aan hoe de energieprestatie in het bestemmingsplan uiteindelijk wordt vastgesteld en in hoeverre windenergie hiervan een onderdeel zal zijn.

Geef ook aan hoe ingespeeld wordt op de verwachte klimaatverandering en wat dit betekent voor de keuzes met betrekking tot waterbeheer en duurzaam bouwen in dit veengebied (zoals gevolgen voor het bouwrijp maken en de fundering).

## Natura 2000 gebieden

Geef de bij de beschrijving van de gevolgen van de vermestende en verzurende deposities op Natura 2000-gebieden inzicht in:

- de achtergrondconcentraties van de belangrijkste verzurende en vermestende stoffen (NH<sub>3</sub>; NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub>) in het gebied;
- de voor verzuring gevoelige habitattypen en de kritische depositiewaarde<sup>6</sup>;
- de toename aan stikstofdepositie van het voornemen afzonderlijk en in cumulatie, ten opzichte van de huidige feitelijke situatie;
- de mogelijke (verdere) overschrijding van de kritische depositiewaarden.

---

<sup>4</sup> Oftewel minder omrijdmeters.

<sup>5</sup> ~ 6 maanden levensverlies per microgram EC/m<sup>3</sup>.

<sup>6</sup> De kritische depositiewaarden voor de EHS zijn opgenomen in D. Bal, H.M. Beije, H.F. van Dobben en A. van Hinsberg (2007): Overzicht van kritische stikstofdeposities voor natuurdoeltypen. Directie Kennis, Ministerie van LNV. De kritische depositiewaarden voor Natura 2000 habitattypen zijn opgenomen in H.F. van Dobben, R. Bobbink, D. Bal en A. van Hinsberg, (2008). Overzicht van kritische depositiewaarden voor stikstof, toegepast op habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Alterra-rapport 2397.



## BIJLAGE 1: Projectgegevens reikwijdte en detailniveau MER

### Initiatiefnemer:

- College B&W gemeente Weesp
- College B&W gemeente Muiden
- GS Provincie Noord Holland
- Rijkswaterstaat directie NH
- Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht
- GEM Bloemendalerpolder
- Gebiedsontwikkeling Wesopa Beheer bv
- VOF Van Erk Bouwfonds Bloemendalerpolder
- Weespmui bv
- AM bv
- Ymere Ontwikkeling BV
- Blauwhoed Eurowoningen Noord West bv
- Van Wijnen Project Bloemendalerpolder bv
- Bouwfonds Ontwikkeling bv

**Bevoegd gezag:** Gemeenteraad van de gemeente Weesp (coördinerend) en de gemeenteraad van de gemeente Muiden

**Besluit:** vaststellen van het bestemmingsplan

**Categorie Gewijzigd Besluit m.e.r. 1994:** C.11

**Activiteit:** Ontwikkeling van de de Bloemendalerpolder tot een woongebied met maximaal 2.750 woningen en bijbehorende wijkondersteunende voorzieningen en veel ruimte voor natuur en recreatie.

### Procedurele gegevens:

aankondiging start procedure in de Staatscourant van 15 juli 2009  
ter inzage legging startnotitie 15 juli tot en met 9 september 2009  
adviesaanvraag bij de Commissie m.e.r.: 17 juli 2009  
richtlijnenadvies uitgebracht: 24 september 2009  
aankondiging start procedure op [www.weesp.nl](http://www.weesp.nl) d.d. 12 maart 2014  
ter inzage legging van de informatie over het voornemen: 14 maart t/m 11 april 2014  
adviesaanvraag bij de Commissie m.e.r.: 9 januari 2014  
advies reikwijdte en detailniveau uitgebracht: 26 maart 2014

**Samenstelling van de werkgroep:**

Per project stelt de Commissie een werkgroep samen bestaande uit enkele deskundigen, een voorzitter en een werkgroepsecretaris. Bij dit project bestaat de werkgroep uit:

Ir. B. Barten (secretaris)

Ir. W.H.A.M. Keijsers

Ir. J.E.M. Lax

Drs. H. Nijenhuis

Drs. J.G.M. van Rhijn (voorzitter)

**Werkwijze Commissie bij advies reikwijdte en detailniveau:**

In dit advies geeft de Commissie aan welke onderwerpen naar haar mening behandeld dienen te worden in het MER en met welke diepgang. De Commissie heeft de hierna genoemde informatie van het bevoegde gezag ontvangen. Deze informatie vormt het uitgangspunt van haar advies.

Om zich goed op de hoogte te stellen van de situatie heeft de Commissie een locatiebezoek afgelegd.

Zie voor meer informatie over de werkwijze van de Commissie [www.commissiemer.nl](http://www.commissiemer.nl) op de pagina *Commissie m.e.r.*

**Betrokken documenten:**

De Commissie heeft de volgende documenten betrokken bij haar advies :

- (2300-37) Notitie Reikwijdte en detailniveau Bloemendalerpolder Weesp en Muiden (18 december 2013)

De Commissie heeft geen zienswijzen of adviezen via bevoegd gezag ontvangen.









# Advies over reikwijdte en detailniveau van het milieueffectrapport Bloemendalerpolder

ISBN: 978-90-421-3955-8



Commissie voor de  
milieueffectrapportage

Arthur van Schendelstraat 800 Utrecht

T 030 - 234 76 66

F 030 - 233 12 95

E [mer@eia.nl](mailto:mer@eia.nl)

W [www.commissiemer.nl](http://www.commissiemer.nl)



## **Bijlage 3 Toelichting op Staat van Bedrijfsactiviteiten**

# Bijlage Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'

1

## 1. Algemeen

### Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

In specifieke situaties kan daarnaast de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

## 2. Toepassing 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'

### Algemeen

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten' ('standaard SvB') zijn gebaseerd op de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering (2009)*, op de *Voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen*<sup>1)</sup>. De 'standaard SvB' kan in verschillende situaties gehanteerd worden, bijvoorbeeld:

- om de milieuzonering van bedrijfsactiviteiten op een samenhangend bedrijventerrein te regelen;
- in buitengebieden;
- op losliggende relatief grootschalige bedrijfspercelen op enige afstand van burgerwoningen;
- om indien gewenst de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten te regelen in stedelijk gebied of (delen van) woongebieden met enige vorm van bedrijvigheid.

In dit soort situaties zorgt de milieuzonering ervoor dat hinderlijke bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van woningen of andere gevoelige functies worden gesitueerd. Dit gebeurt door het aanhouden van richtafstanden tussen deze milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.

---

1) Aangezien de wijze van milieuzonering met richtafstanden reeds vele jaren de standaardmethodiek voor milieuzonering is in Nederland, wordt voor het gebruik van de daarop gebaseerde Staat van Bedrijfsactiviteiten de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten' genoemd.

### **Richtafstanden bepalend voor de categorie-indeling**

In de 'standaard SvB' is voor elke bedrijfsactiviteit voor ieder van de ruimtelijke relevante milieuaspecten (zie hiervoor) een richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarnaast vermeldt de 'standaard SvB' indicaties voor verkeersaantrekkende werking.

### **Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden**

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de 'standaard SvB' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. Daarnaast dient in de milieuzonering rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele bedrijfswoningen op een bedrijventerrein.

#### *Omgevingstype rustige woonwijk*

In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stilte- of natuurgebied.

#### *Omgevingstype gemengd gebied*

In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

#### *Bedrijfswoningen*

Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

### **Te hanteren richtafstanden**

De 'standaard SvB' onderscheidt een tiental milieucategorieën. De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10 <sup>1)</sup>	0
2	30	10 <sup>2)</sup>
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

### Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen

In de 'standaard SvB' zijn ook aanduidingen opgenomen die aangeven dat bepaalde bedrijven onder een specifieke wettelijke regeling kunnen vallen. Het betreft:

- bedrijven die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidshinder (zogenoemde grote lawaaimakers); deze bedrijven zijn alleen toegestaan op industrieterreinen die in het kader van deze wet gezoneerd zijn;
- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) afstandsnormen.

In de regels van dit bestemmingsplan is aangegeven of en zo ja, onder welke voorwaarden dergelijke bedrijven in het plangebied zijn toegestaan.

### De toegepaste 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'

De in dit bestemmingsplan opgenomen 'standaard SvB' komt in verregaande mate overeen met de VoorbeeldStaat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen uit de VNG-publicatie. Conform de aanbevelingen van de publicatie is de Staat aangepast aan de specifieke kenmerken van dit bestemmingsplan.

In de toegepaste 'standaard SvB' zijn alle activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen (toevoegingen en weglatingen) ten opzichte van de activiteiten die in de VoorbeeldStaat zijn opgesomd. Onder de volgende SBI-codes 0112, 014, 05011, 05012, 0502, 2612, 63.1 en 63.21 zijn activiteiten toegevoegd die vallen onder de definitie 'bedrijf'. In de VNG-publicatie is een aparte lijst van opslagen en installaties opgenomen. Deze lijst is verwerkt in de 'standaard SvB' voor zover sprake is van activiteiten die vallen onder het begrip 'bedrijf'. Hierdoor hebben toevoegingen plaatsgevonden bij de SBI-code 51.512. Groothandels voor professioneel vuurwerk en vuurwerkfabrieken zijn vanwege strenge eisen uit het Vuurwerkbesluit nooit toegestaan op een bedrijventerrein en dus niet in de 'standaard SvB' opgenomen. Dit geldt ook voor bedrijven die kernenergie produceren.

- 
- 1) Het betreffen bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken.
  - 2) Het betreffen bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving zelfs toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing in gemengde gebieden.

Bij enkele activiteiten heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten<sup>1)</sup> van deze activiteiten. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie van de categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang het oppervlak van het bedrijf: 15.2 en 51.8. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie naar categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang sprake is van reparatie of incidenteel bouwen dan wel reguliere productie: 29 en 35.1. Voor aannemers, SBI-code 45, is een nadere indeling van diverse aannemersactiviteiten gemaakt met bijbehorende categorie-indeling.

### 3. Flexibiliteit

De 'standaard SvB' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de 'standaard SvB' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de 'standaard SvB' en een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de 'standaard SvB' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal twee categorieën (dus bijvoorbeeld categorie 3.2 in plaats van 2 of categorie 4.2 in plaats van 3.2). Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de 'standaard SvB' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het bevoegd gezag vestiging van een dergelijk bedrijf via een omgevingsvergunning kan toestaan. Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen, moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

In de 'standaard SvB' is bij de indeling van sommige bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de 'standaard SvB' aangegeven met een 'C' in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde afwijkingenbevoegdheid een categorie lager in te delen.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om afwijking middels een omgevingsvergunning wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

SBI 93/standaard SvB  
oktober 2010

---

1) Inschatting van milieueffecten heeft plaatsgevonden op basis van dezelfde expertise die bij het opstellen van de nieuwe VNG-uitgave is gebruikt.

## **Bijlage 4 Toelichting op Staat van Horeca-activiteiten**

## Milieuozonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door 'gewone' niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom aangesloten bij de systematiek van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de milieuregelgeving en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuozonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op deze regelgeving op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor 'gewone' bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten. Wanneer relevant wordt daar in de plantoelichting apart op ingegaan.

## Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten bieden de richtafstandenlijsten uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuozonering' een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden<sup>1)</sup>; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer en de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening hantieren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen<sup>2)</sup>;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt. Hierbij is voor categorie 1 een onderscheid gemaakt in oppervlakte om de verkeersaantrekkende werking van deze horeca-activiteiten in de categorisering op te nemen. Hierbij wordt uitgegaan van het vloeroppervlak van de betreffende horeca-activiteiten<sup>3)</sup>.

---

1) Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV. Uitgangspunt bij de Staat van Horeca-activiteiten is de openingstijden die een horeca-activiteit, mede gelet op de aard van de omgeving, normaal gesproken nodig heeft om te kunnen functioneren.

2) Ruimtelijk relevant is bovendien dat deze gebruikelijke openingstijden in het algemeen kunnen verschillen per gebied (horeca bij klein winkelcentrum in woonwijk versus horeca in centrumgebied/uitgaansgebied)

3) Dat wil zeggen de totale bebouwde ruimte (inclusief opslag- en overige dienstruimten) en de totale onbebouwde ruimte inclusief terras voor zover deze binnen de horecabestemming is gelegen.



### Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. **'lichte horeca'**: Bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend en in hoofdzaak etenswaren en maaltijden verstrekken. Zij veroorzaken hierdoor slechts beperkte hinder voor omwonenden: restaurants, cafetaria's, ijsalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in rustige woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden vindt mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats;  
In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:
  - 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijsalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
  - 1b. overige lichte horeca: restaurants, pensions en dergelijke;
  - 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels;
2. **'middelzware horeca'**: Bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend ook deels 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen. Het kunnen ook bedrijven uit categorie 1 zijn die gelet op hun locatie en de aard van hun omgeving delen van de nacht geopend zijn, bijvoorbeeld een snackbar in een centrumgebied;
3. **'zware horeca'**: Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Bij de verschillende horecabedrijven zijn de activiteiten die in hoofdzaak worden uitgevoerd richtinggevend voor de categorie-indeling: de hoofdfunctie van het bedrijf wordt ingedeeld met behulp van de Staat van Horeca-activiteiten. Ondergeschikte functies maken onderdeel uit van de hoofdactiviteit en worden niet bij de categorie-indeling betrokken. Zo is het verhuur van ruimtes/zalen bij een café een ondergeschikte activiteit die niet tot andere milieuhinder leidt: voor die ruimtes gelden dezelfde openingstijden als bij de hoofdactiviteit en deze ruimtes zijn in het algemeen beperkt in aantal en omvang. Voor hotels met bar geldt dat de bar in het algemeen een ondergeschikte activiteit betreft die bedoeld is als service richting hotelgasten: een dergelijke activiteit zal in het algemeen geen andere bezoekers aantrekken en leidt als ondergeschikte functie niet tot relevant andere milieueffecten.

### Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planregels is daarom bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten en een dergelijk bedrijf één categorie lager kan indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat een omgevingsvergunning tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten die zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een omgevingsvergunning worden verleend.



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**

**Regels**



## Regels

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>55</b>
Artikel 1	Begrippen	55
Artikel 2	Wijze van meten	64
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>65</b>
Artikel 3	Agrarisch met waarden	65
Artikel 4	Bedrijf	68
Artikel 5	Groen	70
Artikel 6	Natuur	71
Artikel 7	Recreatie	73
Artikel 8	Recreatie - Jachthaven	74
Artikel 9	Recreatie - Park	75
Artikel 10	Tuin	76
Artikel 11	Verkeer	77
Artikel 12	Water	78
Artikel 13	Wonen - 1	80
Artikel 14	Wonen - 2	82
Artikel 15	Woongebied	84
Artikel 16	Leiding - Gas	88
Artikel 17	Leiding - Hoogspanningsverbinding	90
Artikel 18	Leiding - Water	91
Artikel 19	Waarde - Archeologie 3	93
Artikel 20	Waarde - Archeologie 7	96
Artikel 21	Waterstaat - Waterkering	98
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>99</b>
Artikel 22	Anti-dubbelregel	99
Artikel 23	Bestaande afstanden en bestaande andere maten	99
Artikel 24	Algemene bouwregels	99
Artikel 25	Algemene gebruiksregels	100
Artikel 26	Algemene afwijkingsregels	101
Artikel 27	Overige regels	102
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>103</b>
Artikel 28	Overgangsrecht	103
Artikel 29	Slotregel	103

## Bijlagen

Bijlage 1	Staat van Horeca-activiteiten
Bijlage 2	Staat van Bedrijfsactiviteiten



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Bloemendalerpolder met identificatienummer NL.IMRO.0457.BPBloemendaler-von1 van de gemeente Weesp/Muiden;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

### 1.3 aan huis gebonden beroep of bedrijf

het door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, dan wel het verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### 1.4 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### 1.5 aanduiding

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

### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.7 aanduidingsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

### 1.8 aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer woningen;

### 1.9 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

### 1.10 afwijking

een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.11 agrarisch natuur- en landschapsbeheer**

beheer gericht op het behoud van de agrarische natuur- en landschappelijke waarden;

**1.12 archeologische deskundige**

professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

**1.13 archeologisch onderzoek**

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

**1.14 archeologisch rapport**

in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

**1.15 archeologische verwachting**

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

**1.16 archeologische waarden**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

**1.17 bebouwing**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**1.18 bebouwingsgrens**

de op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan;

**1.19 bedrijfsvloeroppervlak**

het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van bedrijven, waaronder ook kantoren, winkels en horecabedrijven, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten. De berekening vindt plaats per bouwlaag.

**1.20 bed & breakfast (als aan huis gebonden beroep of bedrijf)**

kleinschalige overnachtingaccommodatie met een maximum van 4 bedden, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis en wordt gerund door de bewoners van het desbetreffende huis;

**1.21 bed & breakfast (als horecabedrijf)**

kleinschalige overnachtingaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast wordt gerund door de eigenaren/gebruikers van het desbetreffende pand;

**1.22 beheergebouw**

een gebouw, dat dient voor het beheer en onderhoud van een gebied;



**1.23    bestaand**

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van vaststelling van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

**1.24    bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.25    bijgebouw**

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.26    bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.27    bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.28    bouwlaag**

het geheel van op gelijke vloerhoogte gelegen ruimte in een gebouw, een zolderverdieping of vliering wordt hieronder niet begrepen;

**1.29    bouwvlak**

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

**1.30    bouwwerk**

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

**1.31    buitenrijbak**

niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden;

**1.32    carport**

een afdak voor een auto dan wel staanplaats van (een) motorvoertuig(en) onder een overkapping;

**1.33    centrumvoorzieningen**

detailhandel, bedrijven, dienstverlening (het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, advies- en ingenieursbureaus, zoals bankfilialen en reisbureaus, wasserettes, kappers en schoonheidssalons, niet zijnde belwinkels, internetcafés en/of wisselkantoren) en maatschappelijke- en onderwijsvoorzieningen en andere vormen van dienstverlening (zoals politie), die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting).

**1.34 cultuurhistorische waarden**

de aan een bouwwerk en/of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk en/of dat gebied heeft gemaakt en in het bijzonder de kernkwaliteiten en de bepalende elementen van die waarden;

**1.35 dagrecreatie**

vormen van recreatie die niet gericht zijn op het verstrekken van een recreatief nachtverblijf;

**1.36 dagrecreatieve voorzieningen**

voorziening ten behoeve van dagrecreatie.

**1.37 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.38 dakhelling**

hoek tussen hellend dakvlak en het horizontale vlak;

**1.39 dakkapel**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

**1.40 dakterras**

terras op een plat dak;

**1.41 detailhandel**

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

**1.42 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen;

**1.43 erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voorzover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

**1.44 erker**

een ruimte op de begane grond in een gebouw die buiten de gevel van het gebouw uitsteekt;

**1.45 extensieve dagrecreatie**

recreatief gebruik van gronden voor wandelen, fietsen, varen, zwemmen en vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten, dat behoudens ruimtebeslag door voet- en fietspaden, geen specifiek beslag legt op de ruimte.

**1.46 gebouw**

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

**1.47 gedeeltelijk vernieuwen of veranderen**

het renoveren dan wel verbouwen van een bouwwerk dat er niet toe leidt dat in een betrekkelijk korte periode in feite een compleet nieuw bouwwerk wordt gerealiseerd. De hoofddraagconstructie (fundering, spanten, draagbalken, gordingen en draagmuren) blijft gehandhaafd en wordt niet vervangen, én

- a. de uiterlijke verschijningsvorm zoals oppervlakte, goot- en nokhoogte, dakhelling en materiaalgebruik ongewijzigd blijven, én
- b. er worden geen nieuwe funderingen en/of nieuwe draagmuren geplaatst, én
- c. de functie van het bouwwerk blijft hetzelfde;

**1.48 gemeentelijk parkeernota**

beleidsstuk met gemeentelijke bepalingen ten aanzien van het parkeren;

**1.49 gestapelde woning**

een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

**1.50 geometrische plaatsbepaling**

locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem;

**1.51 grondgebonden agrarisch bedrijf**

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;

**1.52 groothandel**

de handel tussen de producent en de detailhandel;

**1.53 hobbymatig boeren**

het houden van dieren, in een omvang die niet bedrijfsmatig is of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, zonder winstoogmerk, ten behoeve van eigen gebruik of hobby;

**1.54 hoofdgebouw**

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**1.55 horecavoorziening**

een onderneming waar in hoofdzaak en waarbinnen bedrijfsmatig:

- a. dranken en/of maaltijden en/of logies worden verstrekt en;
- b. gelegenheid wordt geboden voor het gebruik van de producten ter plaatse en;
- c. sprake is van een zekere dienstverlening;

met een in principe open karakter (voor iedereen toegankelijk).

**1.56 intensieve veehouderij**

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

**1.57 jachthaven**

een haven waar men pleziervaartuigen tegen betaling aan steigers of kade aan kan leggen.

**1.58 kamerbewoning**

het gebruik van een woning voor onzelfstandige woonruimte;

**1.59 kap**

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling;

**1.60 kunstwerken**

bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke;

**1.61 kwestbaar object**

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld in onderdeel b, onder a;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
  1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  2. scholen;
  3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
  1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object; of
  2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd; en
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Zie ook artikel 1 van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen).

**1.62 landschappelijke waarden**

de aan een gebied toegekende waarde is visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of geomorfologisch opzicht en in het bijzonder de kernkwaliteiten en de bepalende elementen van die waarden.

**1.63 maaiveld**

de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan;

**1.64 maatschappelijke voorzieningen**

educatieve, sociaal-medische en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en daarmee gelijk te stellen sectoren, met ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

**1.65 manege**

een bedrijf dat op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en daarvoor (nagenoeg) volledig is ingericht op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks in combinatie met een of meer van de volgende activiteiten: het in pension houden van paarden en/of pony's, handelsstal, ondersteunende horeca zoals kantine en foyer, verenigingsaccommodaties en het houden van wedstrijden;

**1.66 nadere eis**

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.67 natuurlijke waarde**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang een en ander zoals beschreven in de bij dit bestemmingsplan behorende toelichting;

**1.68 nok**

het snijpunt van twee hellende dakvlakken;

**1.69 normaal onderhoud**

het tijdig uitvoeren van vast en variabel onderhoud, gericht op de instandhouding dan wel het herstel van aanwezige bouwwerken, gronden, waarden en kwaliteiten;

**1.70 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

**1.71 ondergeschikte functie**

onzelfstandige functie die behoort bij een toegestane bedrijfsuitoefening, daaraan nauw aansluit en zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk een ondergeschikt deel uitmaakt van de bedrijfsuitoefening, met uitzondering van detailhandel en horeca;

**1.72 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één eigen wand, of omsloten door maximaal twee niet-eigen wanden, en voorzien van een dak, waaronder begrepen een carport;

**1.73 paardenfokkerij**

een bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden;

**1.74 paardenhouderij**

een bedrijf waar paarden worden gehouden voor diverse doeleinden, zoals voor fok-, handels- en recreatiedoeleinden;

**1.75 paddock**

een begrensde, niet overdekte ruimte, al dan niet met zand, houtsnippers, e.d. aangelegd, waar een of meerdere paarden ter ontspanning en naar eigen inzicht vrij kunnen bewegen;

**1.76 park**

openbaar terrein met bomen en paden, waar mensen komen om hun vrije tijd door te brengen.

**1.77 peil**

- a. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: het waterpeil;

**1.78 pensionstalling**

een paardenhouderij waarbij activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het houden van paarden van derden door verhuur van stalling en/of weiland en verzorging van paarden;

**1.79 perceelsgrens**

een grens van een bouwperceel;

**1.80 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.81 schuilstal**

een gebouw met 3 wanden voor het bieden van beschutting voor dieren tegen slechte weersomstandigheden in zowel zomer als winter;

**1.82 seksinrichting**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.83 steiger**

een constructie van hout, metaal of ander materiaal langs of onder een bepaalde hoek op een oever, geschikt als aanlegplaats voor boten;

**1.84 Tracébesluit**

het Tracébesluit wegbuitbreiding Schiphol - Amsterdam - Almere, zoals vastgesteld 21 maart 2011, inclusief de wijzigingen van dit besluit die onherroepelijk zijn.

**1.85 twee- aaneen gebouwde woning**

blokken van twee woningen, die aan één zijde een gemeenschappelijke wand hebben;

**1.86 uitbouw**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw en dat door ligging en/of omvang en/of in architectonisch en/of constructief opzicht als ondergeschikt is te beschouwen aan het hoofdgebouw waartoe het behoort;

**1.87 veehouderijbedrijf**

een bedrijf, waarin uitsluitend of overwegend dieren worden gehouden door hoofdzakelijk gebruik te maken van open grond, tenzij in de regels anders is bepaald;

**1.88 verhard oppervlak**

het netto- oppervlak dat bebouwing, wegen, (tuin) bestrating en overige verhardingen in beslag neemt;

**1.89 vloeroppervlakte**

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan/uit- en bijgebouwen op de begane grond;

**1.90 voorgevel**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

**1.91 voorgevelrooilijn**

de snijlijn van de voorgevel van een woning of ander hoofdgebouw en het grondvlak waarop de woning of ander hoofdgebouw zich bevindt alsmede het verlengde (denkbeeldige doorgetrokken lijn) ervan binnen het bouwperceel;

**1.92 vrijstaande woning**

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

**1.93 waarde van de omgeving**

de aan een gebied aanwezig zijnde of toegekende ruimtelijke waarden, zoals natuur-, natuurwetenschappelijke-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden en in het bijzonder de kernkwaliteiten en de bepalende elementen van die waarden;

**1.94 waterwoning**

woning gebouwd in/op het water.

**1.95 woning**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

**1.96 woonschip of woonark**

een zich in het water bevindend, al dan niet onmiddellijk voor varen of drijven geschikt object, dat uitsluitend of hoofdzakelijk kan dienen voor bewoning;

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.2      de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.3      de goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.4      de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.5      de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.6      de oppervlakte van overkappingen/carports**

het dakvlak neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden veehouderijbedrijven, met dien verstande dat paardenfokkerijen en paardenhouderijen niet zijn toegestaan;
  - b. het behoud en/of herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de ontwikkeling van potentiële natuurlijke waarden;
- met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, tuinen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding alsmede voet- en fietsverbindingen.

##### 3.1.2 Nevenactiviteiten

In aanvulling op lid 3.1.1 zijn de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mede bestemd voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer.

#### 3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming zijn geen bouwwerken toegestaan.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 voor plaatsen van erf-/terreinafscheidingen elders op de gronden als bedoeld in lid 3.1, mits voldaan wordt aan de volgende vereisten:

- a. de afscheiding is noodzakelijk voor het houden van vee;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige waarden;
- c. de hoogte van erf-/terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,2 m.

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. intensieve veehouderij;
- b. paardenfokkerijen, paardenhouderijen, paardenpensions en maneges;
- c. gebruik van gronden voor hobbymatig boeren, behalve op een perceel, grenzend aan een woning.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *3.5.1 Nevenactiviteiten*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1.1 voor het toestaan van nevenactiviteiten in de vorm van extensieve dagrecreatie en calamiteitenberging en/of baggerdepot in het kader van duurzaam waterbeheer mits:

- a. de hoofdfunctie agrarisch blijft, de activiteiten ondersteunend zijn aan het agrarisch bedrijf en onderdeel uitmaken van de inrichting;
- b. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking is en de verkeersveiligheid niet wordt geschaad;
- e. er geen buitenopslag gerelateerd aan de nevenactiviteit plaats vindt.

### **3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *3.6.1 Omgevingsvergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 3.1 bedoelde gronden, de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- d. het scheuren of frezen van grasland;
- e. het aanbrengen van afbeeldingen en tekens;
- f. het vellen, rooien of op enige andere wijze verwijderen van houtopstanden;
- g. het beplanten van gronden met bomen en ander opgaand houtgewas;
- h. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- i. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen en andere bodemschatten.

#### *3.6.2 Verlening*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.6.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de waarde van de omgeving en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

#### *3.6.3 Uitzondering*

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een verleende vergunning;
- c. het ter plaatse van niet-veengronden scheuren van grasland tot een oppervlakte van maximaal 30% van de gronden behorende bij het agrarisch bedrijf ten behoeve van teelt van voedergewassen.

### **3.7 Wijzigingsbevoegdheid naar Woongebied**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden aangeduid met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied - 1' te wijzigen naar de bestemming 'Woongebied', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen bedraagt ten hoogste 275, met dien verstande dat met deze woningen het maximaal totaal aantal woningen als opgenomen in de bestemming 'Woongebied' de 2.750 niet te boven gaat;
- b. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
  1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
  2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
  3. voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
  4. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
  5. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

## Artikel 4      Bedrijf

### 4.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling en groothandel': een caravanstalling en een groothandelsbedrijf in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede voor een strook grond met een breedte van 3 meter uit de bestemmingsgrenzen voor afscherpende groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend nutsvoorzieningen; met bijbehorende wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

### 4.2      Bouwregels

#### 4.2.1    *Gebouwen en overkappingen*

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling en groothandel' zijn bedrijfsgebouwen en overkappingen toegestaan met de volgende kenmerken:
  1. de gezamenlijke bruto vloeroppervlak bedraagt ten hoogste 580 m<sup>2</sup>;
  2. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4 m;
  3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 6 m;
  4. de minimale dakhelling bedraagt 20 graden;
  5. de maximale dakhelling bedraagt 50 graden;
  6. bedrijfsgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan op een grotere afstand dan 3 m vanaf de perceelsgrens en onder de voorwaarde dat een zone van 3 meter langs de perceelsgrens wordt beplant met afscherpende groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' geldt dat:
  1. gebouwen en overkappingen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak;
  2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m;

#### 4.2.2    *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste:
  1. masten en palen 7 m;
  2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

### 4.3      Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 4.2.1 voor wat betreft het bepaalde ten aanzien van de minimale dakhellingen voor het geheel of gedeeltelijk plat afdekken, danwel het toepassen van een andere dakhelling, mits er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- b. het bepaalde in artikel 4.2.1 voor wat betreft het bepaalde ten aanzien van de maximale goothoogte van een bedrijfswoningen, voor het toestaan van een goothoogte van ten hoogste 5,5 m, mits er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:
  1. het bedrijf is opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
  2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

3. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de in de omgeving aanwezige functies en waarden.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

- a. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling en groothandel' wordt langs de perceelsranden een zone van ten minste 3 m met afscherpende groenvoorzieningen aangebracht en in stand gehouden;
- c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- d. Wgh-inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.

## **Artikel 5      Groen**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, rietkragen, bermen en beplanting;
- b. behouden, versterken en benutten van de waarde van de omgeving;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. voet- en fietspaden;
- e. waterstaatsdoeleinden, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en dijktrappen;
- f. nutsvoorzieningen.

### **5.2      Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

## Artikel 6      Natuur

### 6.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en natuurwetenschappelijke waarden en andere waarden van de omgeving;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- c. extensieve dagrecreatie;

met bijbehorende paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

### 6.2      Bouwregels

#### 6.2.1    *Gebouwen en overkappingen*

Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

#### 6.2.2    *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. uitsluitend erf-/terreinafscheidingen op dammen zijn toegestaan;
- b. de hoogte van een erf-/terreinafscheiding op een dam bedraagt ten hoogste 1,2 m.

### 6.3      Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.2 voor het plaatsen van erf-/terreinafscheidingen elders dan op dammen mits:

- a. de afscheiding noodzakelijk is voor het houden of het beheer van vee;
- b. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de waarden van de omgeving;
- c. de hoogte van erf-/terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,2 m.

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

#### 6.4.1    *Omgevingsvergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 6.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van overige oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
- d. het scheuren van grasland;
- e. het beplanten van gronden met bomen en ander opgaand houtgewas, voor de gronden die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan niet als zodanig zijn beplant;
- f. het vellen, rooien of op enige andere wijze verwijderen van houtopstanden;
- g. het verwijderen van rietgewassen;
- h. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen of kaden;
- i. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds bestaande dijken of taluds;
- j. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen en andere bodemschatten;
- k. het aanbrengen van afbeeldingen en tekens.

#### *6.4.2 Weigering*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden van de omgeving en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

#### *6.4.3 Uitzondering*

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een verleende vergunning;
- c. andere werken ter uitvoering van het Tracébesluit in het gebied dat is begrepen in het Tracébesluit.



## Artikel 7 Recreatie

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. extensieve dagrecreatie;
- b. dagrecreatieve voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - beheerboerderij': een beheerboerderij met bijbehorende functies zoals een kinderboerderij, boerderijwinkel, natuureducatie, stadslandbouw, speeltoestellen, expositieruimte, vergaderruimten en een restaurant tot en met categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;
- d. fietspaden;
- e. (onverharde) paden, toegangswegen en parkeervoorzieningen ten behoeve van beheer en bereikbaarheid van voorzieningen;
- f. water;
- g. waterrecreatie;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - zoekgebied watercompensatie' is water ten behoeve van de watercompensatie van de rijksweg A1 toegestaan;
- j. groenvoorzieningen;
- k. horecavoorzieningen tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- l. behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en landschappelijke waarden.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - beheerboerderij' gelden de volgende regels:
  1. het totale vloeroppervlak van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>;
  2. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 12 m;
  3. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 6 m;
  4. de bouwhoogte van horecagebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
  5. de gezamenlijke vloeroppervlakte van gebouwen ten behoeve van horeca bedraagt ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat per gebouw ten hoogste 50 m<sup>2</sup> is toegestaan;

#### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt ten hoogste 5 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 8 m.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 voor het plaatsen van:

- a. speeltoestellen met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m;
- b. schuilgelegenheden en beheergebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m.

## Artikel 8 Recreatie - Jachthaven

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Jachthaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een jachthaven met ten hoogste 30 ligplaatsen en bijbehorende voorzieningen;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. dagrecreatieve voorzieningen;
- d. speeltoestellen;
- e. fietspaden;
- f. (onverharde) paden, toegangswegen en parkeervoorzieningen;
- g. water;
- h. sluizen en waterkerende werken;
- i. waterrecreatie;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. horecavoorzieningen tot en met categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en parkeervoorzieningen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 9 m;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
- d. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 5 m;
- e. de gezamenlijke vloeroppervlakte van horecagebouwen bedraagt ten hoogste 400 m<sup>2</sup>;
- f. de gezamenlijke vloeroppervlakte van beheergebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;

#### 8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. havenkommen en sluizen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt ten hoogste 5 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 8 m.

## **Artikel 9      Recreatie - Park**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie - Park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.    extensieve dagrecreatie;
- b.    dagrecreatieve voorzieningen;
- c.    fietspaden;
- d.    speeltoestellen;
- e.    (onverharde) paden, toegangswegen en parkeervoorzieningen;
- f.    water;
- g.    waterrecreatie;
- h.    waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen;
- i.    groenvoorzieningen.

### **9.2      Bouwregels**

#### *9.2.1    Gebouwen en overkappingen*

Gebouwen en overkappingen mogen niet worden gebouwd.

#### *9.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a.    de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b.    de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt ten hoogste 5 m;
- c.    de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 8 m.

## **Artikel 10    Tuin**

### **10.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, in- en uitritten, water, waterrecreatie en voorzieningen voor de waterhuishouding.

### **10.2    Bouwregels**

#### *10.2.1    Gebouwen en overkappingen*

Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

#### *10.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a.    buitenrijbakken, paddocks en lichtmasten zijn niet toegestaan;
- b.    de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste:
  1.    erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
  2.    erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
  3.    overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m.

## **Artikel 11 Verkeer**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden, zoals wegen voor een maximumsnelheid van 50 km/u, fiets- en voetpaden, bermen, sloten, bruggen, tunnels, straatmeubilair en andere verkeersvoorzieningen;
- b. met de daarbijbehorende verhardingen, groenvoorzieningen, kunstuitingen, parkeervoorzieningen, water, waterrecreatie en waterhuishoudkundige doeleinden.

### **11.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd waarbij de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting ten hoogste 5 m bedraagt.

## Artikel 12 Water

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats'; een woonschip of woonark;
  - c. waterrecreatie;
  - d. waterhuishoudkundige werken, waterberging en waterlopen;
  - e. behouden, versterken en benutten van de waarden van de omgeving;
- met bijbehorende voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers en groenvoorzieningen.

### 12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen, sluzen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting bedraagt ten hoogste 3 m.

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

#### 12.3.1 *Afwijking bouwwerken geen gebouw zijnde*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2 voor het oprichten van bouwwerken geen gebouw zijnde, noodzakelijk voor het afmeren van schepen.

#### 12.3.2 *Vereisten Afwijking*

Afwijking als bedoeld in lid 12.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
- b. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de in de omgeving aanwezige functies en waarden.

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

#### 12.4.1 *Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 12.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- b. storten van baggerspecie;
- c. het opspuiten of aanleggen van een (schier)eiland;
- d. het verwijderen van rietgewassen.

#### 12.4.2 *Weigering*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan waarden van de omgeving en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

### 12.4.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. afgraven of bodemverlagen, indien dit noodzakelijk is in verband met het verbreden of verdiepen van een scheepvaartroute;
- b. andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- c. andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een verleende vergunning;
- d. andere werken ter uitvoering van het Tracébesluit in het gebied dat is begrepen in het Tracébesluit.

## Artikel 13 Wonen - 1

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zoals bedoeld in lid 25.1;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie'; tevens ter bescherming en behoud van de beeldbepalende karakteristieke bouwwerken;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'; tevens een kantoor;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'; tevens een gemaal;
- e. met de daarbijbehorende verhardingen, erven, tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

### 13.2 Bouwregels

Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende regels:

#### 13.2.1 Algemeen

- a. het bij de woning aansluitende terrein mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
- b. de oppervlakte voor vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;

#### 13.2.2 Woningen

- a. de woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet meer ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte;
- d. de woning moet zijn afgedekt met een kap, waarvan de helling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag zijn.

#### 13.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden op ten minste 3 m achter de voorgevel gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid 13.2.2 onder a mogen aan- en uitbouwen tot 3 m buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m, met een maximum van 4 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m, mits een kap als dak wordt toegepast 5 m;
- e. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.
- f. op een aan- of uitbouw en bijgebouw zijn geen dakkapellen toegestaan.

#### 13.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel(rooilijn) bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel(rooilijn) bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de hoogte van pergola's bedraagt ten hoogste 2,25 m ;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen bedraagt ten hoogste 5 m.



### 13.3 Afwijken van de bouwregels

#### 13.3.1 Terugbouwregeling

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 voor een ruimere bouwmogelijkheid voor erfbebouwing in die gevallen dat in de bestaande situatie al een groter bebouwingsoppervlak aanwezig is dan op grond van lid 13.2.2 is toegestaan, onder de voorwaarde dat:

- a. de bestaande en aanwezige legale aan- en bijgebouwen worden gesloopt;
- b. de oppervlakte van de vernieuwbouw niet meer mag bedragen dan 50% van de legaal opgerichte bestaande aan- en bijgebouwen, zoals bedoeld onder a, met een maximum van 250 m<sup>2</sup>;
- c. de vernieuwbouw zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw wordt gesitueerd;
- d. er een clustering plaatsvindt van de bebouwing.

### 13.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning en/of aan huis gebonden beroep of bedrijf.

### 13.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 voor het gebruik van bestaande voormalige agrarische bebouwing, behoudens de woning, voor nevenactiviteiten, waaronder wordt verstaan de opslag van goederen, het hobbymatig uitoefenen van agrarische activiteiten, hobbymatig houden van dieren, kleinschalige bedrijvigheid voor zover de woonfunctie behouden blijft, zorgfuncties, paardenpensions alsmede kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie, onder de voorwaarden dat:

- a. de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet onevenredig beperkt;
- b. monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft;
- c. buitenopslag niet is toegestaan;
- d. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. de nevenactiviteit geen aanleiding mag vormen om het bouwvlak te vergroten, het perceel te splitsen of een extra woning toe te staan;
- f. ingeval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties;
- g. eventuele extra parkeerplaatsen op het eigen terrein (op het bouwperceel) worden gerealiseerd;
- h. ten hoogste een vloeroppervlak van 650 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor deze doeleinden, met dien verstande dat voor inpandige opslag van volumineuze goederen, alsmede voor paardenpensions het totale vloeroppervlak binnen de bestaande bebouwing aangehouden kan worden;
- i. ten hoogste 6 recreatie-eenheden met in totaal 12 bedden mogen worden gerealiseerd;
- j. voldaan wordt aan de actuele wetgeving inzake externe veiligheid;
- k. geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem en waterhuishoudkundige alsmede milieuhygiënische waarden.

## Artikel 14 Wonen - 2

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zoals bedoeld in lid 25.1;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie'; tevens ter bescherming en behoud van de beeldbepalende karakteristieke bouwwerken;
- c. met de daarbijbehorende verhardingen, erven, tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Algemeen

- a. het bij de woning aansluitende terrein mag voor niet meer dan 20% worden bebouwd;
- b. de oppervlakte voor vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;

#### 14.2.2 Woningen

- a. de woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet meer ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de goothoogte van de woning bedraagt ten hoogste 5 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 11 m;
- d. de woning moet zijn afgedekt met een kap, waarvan de helling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag zijn.

#### 14.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden ten minste 3 m achter de voorgevel gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid 14.2.2 onder a mogen aan- en uitbouwen tot 3 m buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m, met een maximum van 4 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m, mits een kap als dak wordt toegepast 5 m;
- e. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.
- f. op een aan- of uitbouw en bijgebouw zijn geen dakkapellen toegestaan.

#### 14.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel(rooilijn) bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel(rooilijn) bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de hoogte van pergola's bedraagt ten hoogste 2,25 m;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen bedraagt ten hoogste 5 m.

### 14.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning en/of aan huis gebonden beroep of bedrijf.

#### 14.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 voor het gebruik van bestaande voormalige agrarische bebouwing, behoudens de woning, voor nevenactiviteiten, waaronder wordt verstaan de opslag van goederen, het hobbymatig uitoefenen van agrarische activiteiten, hobbymatig houden van dieren, kleinschalige bedrijvigheid voor zover de woonfunctie behouden blijft, zorgfuncties, paardenpensions alsmede kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie, onder de voorwaarden dat:
1. de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet onevenredig beperkt;
  2. monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft;
  3. buitenopslag niet is toegestaan;
  4. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
  5. de nevenactiviteit geen aanleiding mag vormen om het bouwvlak te vergroten, het perceel te splitsen of een extra woning toe te staan;
  6. ingeval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties;
  7. eventuele extra parkeerplaatsen op het eigen terrein (op het bouwperceel) worden gerealiseerd;
  8. ten hoogste een vloeroppervlak van 650 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor deze doeleinden, met dien verstande dat voor in pandige opslag van volumineuze goederen, alsmede voor paardenpensions het totale vloeroppervlak binnen de bestaande bebouwing aangehouden kan worden;
  9. ten hoogste 6 recreatie-eenheden met in totaal 12 bedden mogen worden gerealiseerd;
  10. voldaan wordt aan de actuele wetgeving inzake externe veiligheid;
  11. geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem en waterhuishoudkundige alsmede milieuhygiënische waarden.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2 om de bouw van extra woningen toe te staan indien reeds aanwezige opstallen worden gesloopt, met dien verstande dat:
1. voor iedere 500 m<sup>2</sup> gesloopte erfbebouwing maximaal 1 woning met een maximale inhoud van 650 m<sup>3</sup> kan worden teruggebouwd;
  2. de ruimtelijke kwaliteit verbetert door naast de sanering van de voormalige opstallen, de woningbouw ruimtelijk in te passen in de omgeving;
  3. het nieuwe hoofdgebouw op minimaal 7 meter uit de erfgrans wordt gebouwd;
  4. de uitvoerbaarheid met betrekking tot de aspecten ecologie, water, bodem, archeologie en wegverkeerslawaaï is aangetoond;
  5. monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet mogen worden gesloopt.

## Artikel 15 Woongebied

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen als hoofdfunctie en ondergeschikt daaraan de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, zoals bedoeld in lid 1.3;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - water'; tevens een doorgaande watergang;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - centrum'; tevens centrumvoorzieningen en detailhandel;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - centrum'; tevens horecavoorzieningen tot en met categorie 1c uit de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. water en structureel groen, met een totale minimum oppervlakte van 50 ha ;
- f. objecten voor beeldende kunst;
- g. groen- en speelvoorzieningen;
- h. pleinen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. toegangs- en (gebieds)ontsluitingswegen voor een maximum snelheid van 30 km/u, verblijfsgebied en fiets- en voetpaden;
- k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer'; wegen voor een maximumsnelheid van 50 km/u;
- l. geluidwerende voorzieningen;
- m. straatmeubilair;
- n. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
- o. dagrecreatieve voorzieningen;
- p. water;
- q. waterrecreatie;
- r. standplaatsen (voor verkoop);
- s. nutsvoorzieningen.

### 15.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### 15.2.1 Algemeen

- a. het totaal aantal woningen bedraagt ten hoogste 2.750, met dien verstande dat rekening wordt gehouden met het aantal woningen als opgenomen in artikel 3.7;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal;
- c. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 4 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 14 m; met dien verstande dat daar waar middels de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte bedraagt;
- e. gebouwde waterwoningen zijn toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 7 m, met dien verstande dat woonboten niet zijn toegestaan;
- f. woningen mogen alleen worden gebouwd, indien uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeerruimte wordt gerealiseerd overeenkomstig de gemeentelijke parkeernota;
- g. als eenmaal een hoofdgebouw is gerealiseerd, mogen - in afwijking van het bepaalde in lid 15.2.1 t/m 15.2.6 - de hoogte- en oppervlakte maten van dat hoofdgebouw niet worden vergroot.

### 15.2.2 *Specifieke bouwaanduiding - centrum*

In aanvulling en/of afwijking van het bepaalde in lid 15.2.1 gelden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - centrum' de volgende regels:

- a. op een totaal oppervlak van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> mogen hoofdgebouwen tot ten hoogste 6 bouwlagen met een bouwhoogte van ten hoogste 20 m worden gerealiseerd;
- b. het totaal oppervlak aan detailhandel bedraagt ten hoogste 3.000 m<sup>2</sup>;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - centrum': maximaal 3 horecavoorzieningen.

### 15.2.3 *specifieke bouwaanduiding - hoogbouw*

In aanvulling en/of afwijking van het bepaalde in lid 15.2.1 geldt dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - hoogbouw' op een totaal oppervlak van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> hoofdgebouwen tot ten hoogste 6 bouwlagen met een bouwhoogte van ten hoogste 20 m mogen worden gerealiseerd;

### 15.2.4 *Specifieke bouwaanduiding - water*

In aanvulling en/of afwijking van het bepaalde in lid 15.2.1 geldt dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - water' een doorgaande watergang van minimaal 16 m breed dient te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

### 15.2.5 *Specifieke bouwaanduiding - laan*

In aanvulling en/of afwijking van het bepaalde in lid 15.2.1 geldt dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - laan' de afstand tussen de voorgevels (profielbreedte) 50 m bedraagt.

### 15.2.6 *Specifieke bouwaanduiding - lint*

In aanvulling en/of afwijking van het bepaalde in lid 15.2.1 gelden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - lint' de volgende regels:

- a. uitsluitend vrijstaande en twee-aan-een gebouwde woningen zijn toegestaan;
- b. tussen niet-aaneengebouwde woningen dient een afstand te worden aangehouden van ten minste 10 m.

### 15.2.7 *Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

In aanvulling op het bepaalde in lid 15.2.1 t/m 15.2.6 gelden, voor zover van toepassing, mede gelet op het woningtype, voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel(rooilijn) van het hoofdgebouw gebouwd, met uitzondering van erkers;
- b. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 30 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m, met een maximum van 4 m;
- d. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
- f. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.
- g. op een aan- of uitbouw en bijgebouw zijn geen dakkapellen toegestaan.

### 15.2.8 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel(rooilijn) bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel(rooilijn) bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de hoogte van pergola's bedraagt ten hoogste 2,25 m;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

### 15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmeting van gebouwen, bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van:
  1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de sociale veiligheid;
  4. de brandveiligheid;
  5. de milieusituatie;
  6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  7. parkeergelegenheid op eigen terrein;
  8. de uitvoering van het landschapsontwikkelingsplan.
- b. werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen, speel- en groenvoorzieningen en pleinen;
- c. de verkavelingsrichting ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - galgenveld', waarbij de oorspronkelijke cultuurhistorische waarden worden gehandhaafd;
- d. de oriëntatie van de bebouwing op de openbare weg ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - laan';
- e. het toepassen van beplanting zoals hagen, bomen bij overgangen van bouwpercelen en openbaar gebied.

### 15.4 Afwijken van de bouwregels

#### 15.4.1 Bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.7 onder a en toestaan dat een bijgebouw voor de voorgevel van een hoofdgebouw wordt gebouwd, mits:

- a. het bijgebouw in gebruik wordt genomen als schuur/bergruimte;
- b. het bij de woning aansluitende terrein achter de woning niet bereikbaar is via de voortuin, of anderszins, zoals door middel van een (achter)pad;
- c. wordt voldaan aan het bepaalde in lid 15.2.7 onder b tot en met g.

#### 15.4.2 Overkappingen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.7 onder a en toestaan dat een overkapping aan de voorgevel wordt gebouwd, mits:

- a. de overkapping in gebruik wordt genomen als carport;
- b. situering van de overkapping conform het bepaalde in lid 15.2.7 onder a tot gevolg heeft dat de overkapping vanaf de openbare weg niet bereikbaar is, hetgeen gelet op de beoogde functie als carport niet gewenst is;
- c. de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
- d. de oppervlakte niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### 15.4.3 Uitbreiding hoofdgebouw in hoogte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.1 teneinde een grotere maatvoering (hoogte) voor hoofdgebouwen toe te staan, waarbij geldt dat de bouwhoogte met ten hoogste 1 bouwlaag wordt verhoogd.

### 15.5 Specifieke gebruiksregels

#### 15.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning en/of aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. het wonen in woonschip of woonark;
- c. het parkeren op het erf, voor zover gelegen voor de voorgevel, bij grondgebonden woningen.

### **15.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 15.1 onder c, voor het toestaan van maatschappelijke zorgvoorzieningen buiten de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - centrum';
- b. lid 15.1 onder d, om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 15.1 genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën zoals in lid 15.1 genoemd;
- c. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de horecacategorieën, zoals in lid 15.1 genoemd;
- d. lid 15.5.1 onder c, indien dit geen onevenredige afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld.

## Artikel 16 Leiding - Gas

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – ook bestemd voor:

- a. een ondergrondse gasleiding;
- b. het beheer en onderhoud van de leiding (belemmeringszone);
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 16.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 15) mogen geen nieuwe gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

### 16.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits:

- a. ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- b. de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten
- c. hieromtrent advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

#### 16.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 16.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

#### 16.4.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

#### 16.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel wordt niet eerder verleend dan nadat hieromtrent advies is verkregen van de leidingbeheerder.



#### 16.4.4 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. andere-werken ten behoeve van de aanleg van een ondergrondse gasleiding door de leidingbeheerder, mits deze leiding geen wijziging brengt ten aanzien van de externe veiligheid en de bestaande belemmeringenstrook.
- c. andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip verleende vergunning.

#### 16.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Leiding - Gas' indien de betreffende leiding niet meer wordt of zal worden gebruikt en het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming van de leiding voorziet en positief advies is verkregen van de leidingbeheerder.

## **Artikel 17      Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **17.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor:

- a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding;
- b. het beheer en onderhoud van de verbinding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **17.2      Bouwregels**

#### *17.2.1 Algemeen*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 15) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

#### *17.2.2 Gebouwen*

Gebouwen mogen niet worden gebouwd

#### *17.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. hoogspanningsmasten 80 m;
- b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

### **17.3      Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits hieromtrent advies is verkregen van de leidingbeheerder en dit geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de verbinding.

### **17.4      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *17.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 17.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het wijzigen van het maaiveldniveau;
- b. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- c. het aanbrengen van hoogopgaande beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden.

#### *17.4.2 Advies leidingbeheerder*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat hieromtrent advies is verkregen van de leidingbeheerder.

#### *17.4.3 Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.4.1 is nodig voor:

- a. andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een verleende omgevingsvergunning.

## **Artikel 18      Leiding - Water**

### **18.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een ondergrondse waterleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - water';
  - b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **18.2      Bouwregels**

#### *18.2.1    Algemeen*

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 15) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

#### *18.2.2    Gebouwen*

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### *18.2.3    Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

### **18.3      Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits hieromtrent advies is gevraagd aan de leidingbeheerder en dit geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de leiding.

### **18.4      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *18.4.1    Omgevingsvergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 18.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

#### *18.4.2    Weigering*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

#### *18.4.3    Verlening*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat hieromtrent advies is gevraagd aan de leidingbeheerder.

#### *18.4.4 Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.4.1 is nodig voor:

- a. andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. andere-werken ten behoeve van de aanleg van een ondergrondse waterleiding door de leidingbeheerder;
- c. andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een verleende omgevingsvergunning.

## Artikel 19 Waarde - Archeologie 3

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – ook bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

### 19.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 15) mag op de in lid 19.1 bedoelde gronden alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

### 19.3 Afwijken van de bouwregels

#### 19.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

#### 19.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in lid 19.3.1 is niet vereist, indien:

- a. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 50 m<sup>2</sup> of de grondbewerking niet dieper is dan 35 cm vanaf het maaiveld;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn.

#### 19.3.3 Voorwaarden

- a. Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Indien uit het archeologisch rapport, zoals bepaald in lid 19.3.3, onder a, blijkt dat het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het bevoegd gezag in ieder geval voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning, inhoudende een verplichting:
  1. tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. tot het doen van opgravingen, of;
  3. de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

#### 19.3.4 Advies archeologisch deskundige

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

#### **19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### *19.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 19.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het afgraven, woelen, menging, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere watergangen;
- d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

##### *19.4.2 Voorwaarden*

- a. Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Een omgevingsvergunning wordt verleend indien gebleken is dat de in lid 19.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan niet zullen leiden tot verstoring van archeologische resten.
- c. Voor zover de in lid 19.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan een omgevingsvergunning worden verleend indien daaraan een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

##### *19.4.3 Advies archeologisch deskundige*

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

##### *19.4.4 Uitzonderingen*

Het in lid 19.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. de oppervlakte van het werk kleiner is dan 50 m<sup>2</sup> of de groundbewerking niet dieper is dan 35 cm vanaf het maaiveld;
- b. het gaat om werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- c. de werken en werkzaamheden:
  1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip verleende vergunning;
  2. de werken en werkzaamheden op aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- d. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.

### **19.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie 3', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn en het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

## **Artikel 20 Waarde - Archeologie 7**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – ook bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

### **20.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 15) mag op de in lid 20.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd met uitzondering van:

- a. bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>, waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 4 m, voor zover passend binnen de overige aan de grond gegeven bestemming;
- b. ver-/nieuwbouw of uitbreiding van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte met ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> wordt vergroot, waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 4 m, voor zover passend binnen de overige aan de grond gegeven bestemming.

### **20.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *20.3.1 Afwijking*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

#### *20.3.2 Uitzonderingen*

Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, zoals blijkt uit het in lid 20.3.3 bedoelde rapport, kan bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 20.2, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### *20.3.3 Voorwaarden*

De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld

### **20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *20.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 20.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden over een groter oppervlak dan 1.000 m<sup>2</sup> en, voor zover sprake is van grondwerkzaamheden, met een diepte groter dan 4 m uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakte-verhardingen;
- b. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies.



#### 20.4.2 Voorwaarden

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 20.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal;
- b. de omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

#### 20.4.3 Advies archeologisch deskundige

Voor zover de in lid 20.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 20.4.4 Uitzonderingen

Het in lid 20.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

### 20.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie 7', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn en het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

## **Artikel 21 Waterstaat - Waterkering**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – primair bestemd voor de aanleg, het behoud en het herstel van de waterkering met bijbehorende bouwwerken zoals duikers, keerwanden en merktekens. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **21.2 Bouwregels**

Het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 15) is, voor zover voor dat bouwen volgens de regels van de water(kering)beheerder, zoals de Waterwet of de Keur, een (water)vergunning is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

### **21.3 Specifieke gebruiksregels**

Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de onder lid 21.1 bedoelde gronden is, voor zover voor het uitvoeren van die werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden volgens de regels van de water(kering)beheerder, zoals de Waterwet of de Keur, een (water)vergunning is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 22 Anti-dubbeltelregel

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

### Artikel 23 Bestaande afstanden en bestaande andere maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
  1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
  2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

### Artikel 24 Algemene bouwregels

#### 24.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. aanduidingsgrenzen, c.q. bestemmingsgrenzen ten hoogste 1 m bedraagt.

#### 24.2 Kelders

Onder gebouwen en daarbij behorende aan- en uitbouwen mogen kelders worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de kelder loodrecht onder de woning en/of daarbij behorende aan- en uitbouwen wordt gebouwd;
- b. de kelder waterdicht wordt aangelegd;
- c. de maximale diepte van de kelder, gemeten vanaf de onderkant van de begane grond, 4 m bedraagt, mits dit grondwatertechnisch gerealiseerd kan worden.

### 24.3 Dakkapel

Op woningen mogen dakkapellen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. voldaan dient te worden aan de redelijke eisen van welstand;
- b. dakkapellen niet zijn toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

### 24.4 Dakterras

Op aan- en uitbouwen bij woningen zijn dakterrassen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. realisatie niet plaats vindt voor en voor het verlengde van de voorgevel;
- b. de afstand tot de perceelsgrens tenminste 2 m bedraagt;
- c. het dakterras wordt voorzien van een hekwerk van ten hoogste 1,5 m.

## Artikel 25 Algemene gebruiksregels

### 25.1 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf in samenhang met het wonen is toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. het dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning met de daarbijbehorende aan- en uitbouwen mag worden gebruikt voor de bedoelde activiteiten;
- b. de gewenste bedrijvigheid dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving en mag niet:
  1. onder de werkingssfeer van hoofdstuk 8 van de Wet milieubeheer vallen;
  2. onder de werkingssfeer van artikel 2 lid 1 Wabo vallen;
  3. liggen in de milieuzonering van een omliggend bedrijf;
  4. niet vergunningsplichtig zijn overeenkomstig de Algemene Plaatselijke Verordening;
- c. er mag geen detailhandel of horeca plaatsvinden;
- d. in de nabije omgeving van de woning mag geen onevenredige vergroting van de verkeers-/parkeerdruk optreden;
- e. er mogen geen bedrijfsmatige activiteiten buiten de woning plaatsvinden, behoudens in- en uitladen;
- f. het dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat de persoon die de activiteit uitoefent tevens bewoner is van de betreffende woning;
- g. bed & breakfast is toegestaan (ook op de verdieping), mits:
  1. het geen zelfstandige woonruimte wordt;
  2. het uiterlijk van de woning wordt gehandhaafd;
- h. er mag geen reclame gemaakt worden aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximum oppervlak van 0,50 m<sup>2</sup>, voor de mededeling van het beroep, de openingstijden e.d.;
- i. er dient op eigen erf (terrein) te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat wanneer parkeren op eigen erf verkeerskundig niet mogelijk is, stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is, of om een andere reden niet mogelijk is, het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mag betreffen, dat daardoor extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden in het openbare gebied.

## 25.2 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens, tenzij specifiek aangeduid;
- b. het gebruik als sport- of wedstrijd terreinen, parkeerterreinen, kampeer- of caravanterreinen, woonwagen- of andere kampen, dagcampings en lig- of speelweiden; behoudens voor zover zulks in overeenstemming is met de in hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingen;
- c. het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan en het opgeslagen hebben van ongereede en onklare machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen;
- d. het gebruik als opslagplaats, dan wel stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer en gebruik van de gronden;
- e. opslag van bagger en grondspecie behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de wettelijke onderhoudsplicht van naastgelegen waterpartijen; behoudens voor zover zulks in overeenstemming is met de in hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingen;
- f. het gebruik van gronden, bouwwerken en woonschepen ten behoeve van een seksinrichting.

## 25.3 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Voor zover het ingevolge artikel 24.1 is toegestaan om bestemmingsgrenzen te overschrijden, is het tevens toegestaan om die bouwdelen ten behoeve van de aangrenzende bestemming in gebruik te hebben.

## Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

### 26.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 voor het gebruik van een aan- of bijgebouw of een gedeelte van een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande, dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel een woning aanwezig dient te zijn;
- c. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- d. inwoning dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
- e. ten behoeve van de inwoning geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mag worden aangelegd. Er dient gebruikgemaakt te worden van de bestaande aansluiting;
- f. maximaal 80 m<sup>2</sup> van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- g. geen eigen in-/uitrit mag worden aangelegd voor de afhankelijke woonruimte;
- h. aan de vergunning de voorwaarde wordt verbonden dat - indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, de houder van de omgevingsvergunning burgemeester en wethouders daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis stelt.

## **26.2 Afmetingen**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 3 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 50 m;

## **26.3 Voorwaarden**

Afwijking als bedoeld in lid 26.2 is slecht toegestaan, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 27 Overige regels**

### **27.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De voorschriften van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de ruimte tussen bouwwerken;
- b. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

### **27.2 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 28 Overgangsrecht

#### 28.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

#### 28.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

### Artikel 29 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Bloemendalerpolder'.







**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Regels

## **Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten**

### **Categorie 1 'lichte horeca'**

Horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken al dan niet in combinatie met het tegen vergoeding verstrekken van logies. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

#### *1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca*

Horecabedrijven zoals:

- broodjeszaak, crêperie, croissanterie;
- cafetaria, koffiebar, theehuis;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar.

#### *1b. Overige lichte horeca*

Horecabedrijven zoals:

- bed & breakfast;
- bistro, eetcafé;
- hotel;
- hotel-restaurant;
- kookstudio;
- poffertjeszaak/pannenkoekenhuis;
- pension;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- shoarmazaak/grillroom;
- wijn- of whiskyproeverij.

#### *1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking*

Horeca bedrijven zoals:

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een vloeroppervlak<sup>1)</sup> van meer dan 400 m<sup>2</sup>;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice.

### **Categorie 2 'middelzware horeca'**

Bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend ook delen van de nacht zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en maaltijden. Hierdoor kunnen zij aanzienlijke hinder voor omwonenden veroorzaken:

Horecabedrijven zoals:

- bedrijven uit categorie 1 die gelet op de aard van hun omgeving ook delen van de nacht geopend zijn;
- bar, bierhuis, café, pub;
- biljartcentrum;
- café-restaurant.

---

1) Zie toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.

**Categorie 3 'zware horeca'**

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met etenswaren en maaltijden en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

Horecabedrijven zoals:

- bar-dancing;
- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- zalenverhuur/partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

## **Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

## Bijlage Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

### Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant	w	week
<	kleiner dan	j	jaar
>	groter	B	bodemverontreiniging
=	gelijk aan	C	continu
cat.	categorie	D	divers
e.d.	en dergelijke	L	luchtverontreiniging
kl.	klasse	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
n.e.g.	niet elders genoemd	R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
o.c.	opslagcapaciteit	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
p.c.	productiecapaciteit	G/P	verkeersaantrekkende werking goederenvervoer/personenvervoer:
p.o.	productieoppervlak		1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
b.o.	bedrijfsoppervlak		2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
v.c.	verwerkingscapaciteit		3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking
u	uur		
d	dag		

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	VERKEER
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW									
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:									
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C	10		30	2	1 G
0112	0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30	C	10		100	3.2	1 G
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30	C	10		30	2	1 G
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C	10		30	2	1 G
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:									
014	016	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50		10		50	D 3.1	2 G
014	016	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30		10		30	2	1 G
014	016		- algemeen met opslag bestrijdingsmiddelen > 10 ton: zie SBI-code 51.55									
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50		10		50	3.1	2 G
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30		10		30	2	1 G
0142	0162		KI-stations	30	10	30	C	0		30	2	1 G
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN									
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100	C	50	R	100	3.2	2 G
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	C	10		50	3.1	1 G
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen									
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50	C	0		100	3.2	1 G
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50	C	0		50	3.1	1 G
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN									
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:									
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C	50	R	100	D 3.2	2 G
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100	C	30		700	5.2	2 G
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	C	50	R	300	4.2	2 G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER		
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1.000 m <sup>2</sup>	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1.000 m <sup>2</sup>	50	0	50	C		30		50		3.1	1	G
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	0	50			10		50		3.1	1	G
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1	1	G
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaarmaaltijden met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	0	50			10		50		3.1	2	G
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:												
152	102	1	- drogen	700	100	200	C		30		700		5.2	2	G
152	102	2	- conserveren	200	0	100	C		30		200		4.1	2	G
152	102	3	- roken	300	0	50	C		0		300		4.2	1	G
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1.000 m <sup>2</sup>	300	10	50	C		30		300	D	4.2	2	G
152	102	5	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 1.000 m <sup>2</sup>	100	10	50			30		100		3.2	1	G
152	102	6	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	50	10	30			10		50		3.1	1	G
1531	1031	0	Aardappelproductenfabrieken:												
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	C		50	R	300		4.2	2	G
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	10	50			50	R	50		3.1	1	G
1532,1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:												
1532,1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2	1	G
1532,1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2	2	G
1532,1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2	2	G
1532,1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30		300		4.2	2	G
1532,1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10		300		4.2	2	G
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	200	30	100	C		30	R	200		4.1	3	G
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	50	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	G
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	200	10	100	C		100	R	200		4.1	3	G
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	10	300	C	Z	200	R	300		4.2	3	G







SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER			
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 ton/jaar	200	30	200	C			30	R	200		4.1	1	G
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 ton/jaar	300	50	300	C			50	R	300		4.2	2	G
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	10	0	30	C			0		30		2	1	G
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100	C			50	R	300		4.2	2	G
1597	1106		Mouterijen	300	50	100	C			30		300		4.2	2	G
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100				50	R	100		3.2	3	G
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK													
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C			30		200		4.1	2	G
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL													
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100				30		100		3.2	2	G
172	132	0	Weven van textiel:													
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100				0		100		3.2	2	G
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z		50		300		4.2	3	G
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50				10		50		3.1	2	G
174,175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50				10		50		3.1	1	G
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200				10		200		4.1	2	G
176,177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50				10		50		3.1	1	G
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT													
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50				0		50		3.1	1	G
182	141		Vervaardiging van kleding en –toebehoren (exclusief van leer)	10	10	30				10		30		2	2	G
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10				10		50		3.1	1	G
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)													
191	151, 152		Lederfabrieken	300	30	100				10		300		4.2	2	G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND			VERKEER		
192	151		Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D	3.1	2	G
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50		3.1	2	G
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE												
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100		3.2	2	G
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:												
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50			10		200		4.1	2	G
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50		3.1	2	G
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100		3.2	3	G
203,204,205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100		3.2	2	G
203,204,205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	0	30	50			0		50		3.1	1	G
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30			0		30		2	1	G
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN												
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	R	200		4.1	3	G
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:												
2112	1712	1	- p.c. < 3 ton/uur	50	30	50	C		30	R	50		3.1	1	G
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 ton/uur	100	50	200	C	Z	50	R	200		4.1	2	G
2112	1712	3	- p.c. >= 15 ton/uur	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	3	G
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	G
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:												
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 ton/uur	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	G
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 ton/uur	50	30	200	C	Z	30	R	200		4.1	2	G
22	18	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100		3.2	3	G



SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER			
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	300	10	200	C			300	R	300		D	4.2	2
2414.1	20141	A2	- vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	1000	30	500	C			700	R	1000	D	5.3	2	G
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:													
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	100	0	200	C			100	R	200		4.1	2	G
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	200	0	300	C	Z		200	R	300		4.2	3	G
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetische):													
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 ton/jaar	300	0	200	C			100	R	300		4.2	2	G
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 ton/jaar	500	0	300	C	Z		200	R	500		5.1	3	G
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	C			500	R	500		5.1	3	G
2416	2016		Kunstharsenfabrieken en dergelijke	700	30	300	C			500	R	700		5.2	3	G
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:													
242	202	1	- fabricage	300	50	100	C			1000	R	1000		5.3	3	G
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30	C			500	R	500	D	5.1	2	G
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C			300	R	300	D	4.2	3	G
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:													
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	200	10	200	C			300	R	300		4.2	1	G
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	300	10	300	C			500	R	500		5.1	2	G
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:													
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50				50	R	50		3.1	2	G
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30				10		30		2	2	G
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C			100	R	300		4.2	3	G
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C			50	R	300		4.2	2	G
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:													
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100				50		100		3.2	3	G
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100				50		500		5.1	3	G
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100				50	R	100		3.2	3	G
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50				50	R	50		3.1	3	G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND			VERKEER		
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C		200	R	200	D	4.1	2	G
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C		200	R	300		4.2	3	G
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF												
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C		100	R	300		4.2	2	G
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:												
2512	221102	1	- vloeroppervlak < 100 m <sup>2</sup>	50	10	30			30		50		3.1	1	G
2512	221102	2	- vloeroppervlak >= 100 m <sup>2</sup>	200	50	100			50	R	200		4.1	2	G
2513	2219		Rubberartikelenfabrieken	100	10	50			50	R	100	D	3.2	1	G
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:												
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100			100	R	200		4.1	2	G
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100			200	R	300		4.2	2	G
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50			30		50		3.1	2	G
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN												
261	231	0	Glasfabrieken:												
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 ton/jaar	30	30	100			30		100		3.2	1	G
261	231	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 ton/jaar	30	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2	G
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 ton/jaar	300	100	100			30		300		4.2	1	G
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 ton/jaar	500	200	300	C	Z	50	R	500		5.1	2	G
2612	231		Glas-in-loodzetterij	10	30	30			10		30		2	1	G
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10		50		3.1	1	G
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:												
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2	1	G
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30		100		3.2	2	G
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30		200		4.1	2	G
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			100	R	200		4.1	2	G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES	
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
2651	2351	0	Cementfabrieken:											
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	300	500	C		30	R	500		5.1	2 G
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	500	1000	C	Z	50	R	1000		5.3	3 G
2652	235201	0	Kalkfabrieken:											
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200			30	R	200		4.1	2 G
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300		Z	50	R	500		5.1	3 G
2653	235202	0	Gipsfabrieken:											
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200			30	R	200		4.1	2 G
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300		Z	50	R	500		5.1	3 G
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:											
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtriller	10	100	200			30		200		4.1	2 G
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 ton/dag	10	100	300			30		300		4.2	2 G
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 ton/dag	30	200	700		Z	30		700		5.2	3 G
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:											
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	50	100			30		100		3.2	2 G
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	300		Z	30		300		4.2	3 G
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30		100		3.2	2 G
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:											
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 ton/uur	10	50	100			10		100		3.2	3 G
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 ton/uur	30	200	300		Z	10		300		4.2	3 G
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:											
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 ton/dag	10	50	100			50	R	100		3.2	2 G
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 ton/dag	30	200	300		Z	200	R	300		4.2	3 G
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:											
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	100			0		100	D	3.2	1 G
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	50			0		50		3.1	1 G
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 ton/jaar	10	100	300			10		300		4.2	1 G



SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND			VERKEER		
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	700		Z	10		700		5.2	2	G
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	10	30	50			10		50	D	3.1	1	G
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:												
2682	2399	A1	- p.c. < 100 ton/uur	300	100	100			30		300		4.2	3	G
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 ton/uur	500	200	200		Z	50		500		5.1	3	G
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol):												
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 ton/jaar	100	200	300	C	Z	30		300		4.2	2	G
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C		50		200		4.1	2	G
2682	2399	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50		100	D	3.2	2	G
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	100	50	200			30		200		4.1	3	G
2682	2399	D1	- asfaltcentrales: p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300		Z	50		300		4.2	3	G
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN												
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:												
271	241	1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	700	500	700			200	R	700		5.2	2	G
271	241	2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	1500	1000	1500	C	Z	300	R	1500		6	3	G
272	245	0	Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken:												
272	245	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	30	500			30		500		5.1	2	G
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	100	1000		Z	50	R	1000		5.3	3	G
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:												
273	243	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	30	300			30		300		4.2	2	G
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	50	700		Z	50	R	700		5.2	3	G
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:												
274	244	A1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	100	100	300			30	R	300		4.2	1	G
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	200	300	700		Z	50	R	700		5.2	2	G
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen en dergelijke:												
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	50	500			50	R	500		5.1	2	G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	VERKEER				
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	200	100	1000		Z	100	R	1000		5.3	3	G
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgietereien/-smelterijen:												
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C		30	R	300		4.2	1	G
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	2	G
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgietereien/-smelterijen:												
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C		30	R	300		4.2	1	G
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	2	G
28	25, 31	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)												
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:												
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100		3.2	2	G
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	30	30	50			10		50		3.1	1	G
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	50	200			30		200		4.1	2	G
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	200	300		Z	30		300		4.2	3	G
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:												
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	50	300			30	R	300		4.2	2	G
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	100	500		Z	50	R	500		5.1	3	G
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200			30		200		4.1	2	G
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200			30		200		4.1	1	G
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke	50	30	100			30		100	D	3.2	2	G
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	30	30	50			10		50	D	3.1	1	G
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:												
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100			50		100		3.2	2	G
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200			30		200	D	4.1	2	G
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100			50		100	D	3.2	1	G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND			VERKEER		
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R	100	D	3.2	2	G
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100			30	R	100	D	3.2	2	G
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50		100		3.2	2	G
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50		100		3.2	2	G
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30		100		3.2	2	G
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30		100		3.2	2	G
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30		100		3.2	2	G
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100			50	R	100		3.2	1	G
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen en dergelijke)	30	30	100			50		100		3.2	2	G
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30		100	D	3.2	1	G
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	10	30	50			10		50	D	3.1	1	G
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:												
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	50	200			30		200		4.1	2	G
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	100	500		Z	30		500		5.1	3	G
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30		100		3.2	2	G
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	30	30	50			10		50		3.1	1	G
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN												
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken, inclusief reparatie:												
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	30	100			30		100	D	3.2	2	G
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	30	200			30		200	D	4.1	3	G
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30		300	D	4.2	3	G
29	27, 28, 33		- reparatie van machines en apparaten, zonder proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	30	30	50			30		50		3.1	1	G
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS												
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken, inclusief reparatie	30	10	30			10		30		2	1	G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER		
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN												
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken, inclusief reparatie	200	30	30			50		200		4.1	1	G
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50		200		4.1	1	G
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			100	R	200	D	4.1	2	G
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100		3.2	2	G
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30			300	R	300		4.2	2	G
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2	1	G
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C		200	R	1500		6	2	G
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN - BENODIGDHEDEN												
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1	2	G
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1	1	G
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	30			0		30		2	1	G
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS												
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven:												
341	291	1	- p.o. < 10.000 m²	100	10	200	C		30	R	200	D	4.1	3	G
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m²	200	30	300		Z	50	R	300		4.2	3	G
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	R	200		4.1	2	G
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30		200		4.1	2	G
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	VERKEER				
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)												
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:												
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1	2	G
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2	2	G
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30		200		4.1	2	G
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500	C	Z	50		500		5.1	2	G
351	301, 3315		- onderhoud/reparatie metalen schepen < 25 m, incidenteel bouwen	30	50	50			30		50		3.1	2	G
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700			100	R	700		5.2	2	G
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:												
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2	2	G
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	R	300		4.2	2	G
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:												
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200			30		200		4.1	2	G
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000		Z	100	R	1000		5.3	2	G
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	G
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2	2	G
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.												
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2	2	G
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	0	10	10			0		10		1	1	P
362	321		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	30	10	10			10		30		2	1	G
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2	2	G
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2	G
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2	G
3661.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30			0		30		2	1	P





SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES	
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504	451, 452, 454		Groothandel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30		2	2 P
501	451		Groothandel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	10	10	100			10		100		3.2	2 G
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100		3.2	1 G
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10		1	1 G
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50		3.1	1 G
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30		2	3 P
503, 504	453		Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2	1 P
51	46	-	GROOTHANDEL EN OPSLAG											
5121	4621	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50			30	R	50		3.1	2 G
5121	4621	1	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300		Z	50	R	300		4.2	2 G
5122	4622		Groothandel in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2	2 G
5123	4623		Groothandel in levende dieren	50	10	100		C	0		100		3.2	2 G
5124	4624		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50		3.1	2 G
5125, 5131	46217, 4631		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1	2 G
5132, 5133	4632, 4633		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoïën	10	0	30			50	R	50		3.1	2 G
5134	4634		Groothandel in dranken	0	0	30			0		30		2	2 G
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	10	0	30			0		30		2	2 G
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2	2 G
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2	2 G
5138, 5139	4638, 4639		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2	2 G
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2	2 G
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:											
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30			10	V	30		2	2 G
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50		3.1	2 G



SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER					
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30			30		30		2	2	G
5151.1	46711	0	Groothandel in vaste brandstoffen:												
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1	2	P
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag oppervlak >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	500	500		Z	100		500		5.1	3	G
5151.2	46712	0	Groothandel in vloeibare brandstoffen:												
5151.2	46712		- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	0	10			10		10		1	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. < 10 m <sup>3</sup>	10	0	10			50	R	50		3.1	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. 10 - 1.000 m <sup>3</sup>	30	0	30			100	R	100		3.2	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m <sup>3</sup>	10	0	10			10		30		2	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, K3-klasse: o.c. 10 - 1.000 m <sup>3</sup>	30	0	30			50		50		3.1	1	G
5151.2	46712	1	- o.c. > 1.000 m <sup>3</sup> , < 100.000 m <sup>3</sup>	50	0	50			200	R	200	D	4.1	2	G
5151.2	46712	2	- o.c. >= 100.000 m <sup>3</sup>	100	0	50			500	R	500	D	5.1	2	G
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50			300	R	300	D	4.2	2	G
5151.2	46712	0	Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, lpg (in tanks)):												
5151.2	46712		- bovengronds, < 2 m <sup>3</sup>	0	0	0			30		30		2	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, 2 - 8 m <sup>3</sup>	10	0	0			50	R	50		3.1	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, 8 - 80 m <sup>3</sup>	10	0	10			100	R	100		3.2	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, 80 - 250 m <sup>3</sup>	30	0	30			300	R	300		4.2	2	G
5151.2	46712		- ondergronds, < 80 m <sup>3</sup>	10	0	10			50	R	50		3.1	1G	G
5151.2	46712		- ondergronds, 80 - 250 m <sup>3</sup>	30	0	30			200	R	200		4.1	2	G
5151.2	46712	1	- o.c. > 1.000 m <sup>3</sup> , < 100.000 m <sup>3</sup>	50	0	50			200	R	200	D	4.1	2	G
5151.2	46712	2	- o.c. >= 100.000 m <sup>3</sup>	100	0	50			500	R	500	D	5.1	2	G
5151.2	46712	0	Gasvormige brandstoffen in gasflessen												
5151.2	46712		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10		1	1	G
5151.2	46712		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	10	0	10			30	R	30		2	1	G
5151.2	46712		- grote hoeveelheden (> 150 ton) en/of laag beschermingsniveau	30	0	30			500	R	500		5.1	2	G
5151.2	46712		Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10			50		50		3.1	1	G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER					
5151.3	46713		Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	100	0	30			50		100	3.2	2	G	
5152.1	46721	0	Groothandel in metaalertsen:												
5152.1	46721	1	- opslag oppervlak < 2.000 m <sup>2</sup>	30	300	300			10		300	4.2	3	G	
5152.1	46721	2	- opslag oppervlak >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	500	700		Z	10		700	5.2	3	G	
5152.2 /,3	46722, 46723		Groothandel in metalen en -halfabrikaten	0	10	100			10		100	3.2	2	G	
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:												
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	0	10	50			10		50	3.1	2	G	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	0	10	30			10		30	2	1	G	
5153.4	46735	4	Zand en grind:												
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m <sup>2</sup>	0	30	100			0		100	3.2	2	G	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	0	10	30			0		30	2	1	G	
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:												
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	0	0	50			10		50	3.1	2	G	
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	0	0	30			0		30	2	1	G	
5155.1	46751		Groothandel in chemische producten	50	10	30			100	R	100	D	3.2	2	G
5155.2	46752		Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30	2	1	G	
5155.2	46752		Groothandel in bestrijdingsmiddelen in emballage of in gasflessen												
5155.2	46752		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10	1	1	G	
5155.2	46752		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	0	0	0			30	R	30	2	1	G	
5155.2	46752		- grote hoeveelheden (>150 ton) en/of laag beschermingsniveau	0	0	0			500	R	500	5.1	1	G	
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30	2	2	G	
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m <sup>2</sup>	10	30	100			30		100	3.2	2	G	
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1.000 m <sup>2</sup>	10	10	50			10		50	3.1	2	G	
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m <sup>2</sup>	10	30	100			10		100	D	3.2	2	G
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1.000 m <sup>2</sup>	10	10	50			10		50	3.1	2	G	
518	466	0	Groothandel in machines en apparaten:												
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100	3.2	2	G	

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES		
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER		
518	466	2	- overige	0	10	50			0	50	3.1	2	G
518	466	3	- overig met oppervlak <= 2.000 m <sup>2</sup>	0	10	30			0	30	2	1	G
519	466, 469		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	0	0	30			0	30	2	2	G
52	47	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	0	0	10			10	10	1	1	P
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0	30	2	2	P
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0	100	3.2	2	G
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m <sup>2</sup>	0	0	100	C		30	100	3.2	3	G
6024	494	1	- goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1.000 m <sup>2</sup>	0	0	50	C		30	50	3.1	2	G
63	52	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER										
631	522		Loswal	10	30	50			30	50	3.1	2	G
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R 50	D 3.1	2	G
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10	30	2	2	G
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30	100	3.2	2	G
6321	5221	3	Caravanstalling	10	0	30	C		10	30	2	2	P
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0	30	2	2	P
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10	30	2	2	P
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	10	0	50			10	50	D 3.1	2	G
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10	50	D 3.1	2	G



SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER		
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C		10		500		5.1	3	G
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2	1	G
9002.2	382	A3	- verwerking radioactief afval	0	10	200	C		1500		1500		6	1	G
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1	1	G
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2	1	G
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	Z	50		300	D	4.2	3	G
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanoafval	10	10	30			30	R	30		2	1	G
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300			10		300		4.2	3	G
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:												
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jaar	300	100	50			10		300		4.2	2	G
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jaar	700	300	100			30		700		5.2	2	G
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jaar	100	100	100			10		100		3.2	2	G
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jaar	200	200	100			30		200		4.1	3	G
9002.2	382	C5	- gft in gesloten gebouw	200	50	100			100	R	200		4.1	3	G
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING												
9301.1	96011	A	Wasserijen en linnenverhuur	30	0	50	C		30		50		3.1	2	G
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50		3.1	2	G
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30		2	2	G
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2	1	G





**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

**Verbeelding**







**Plangebied**

Plangrens

**Enkelbestemmingen**

- AW Agrarisch met waarden
- B Bedrijf
- G Groen
- N Natuur
- R Recreatie
- R-J Recreatie-Jachthaven
- R-P Recreatie-Park
- T Tuin
- V Verkeer
- WA Water
- W-1 Wonen - 1
- W-2 Wonen - 2
- WG Woongebied

**Dubbelbestemmingen**

- L-G Leiding - Gas
- L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding
- L-W Leiding - Water
- WR-A-3 Waarde - Archeologie 3
- WR-A-7 Waarde - Archeologie 7
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

**Gebiedsaanduidingen**

wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

**Funcieaanduidingen**

- (ch) cultuurhistorie
- (k) kantoor
- (nv) nutsvoorziening
- (sb-cg) specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling en groothandel
- (sr-bb) specifieke vorm van recreatie - beheerboerderij
- (swf-wc) specifieke vorm van waarde - watercompensatie
- (v) verkeer
- (wl) woonschepenligplaats

**Bouwvlakken**

bouwvlak

**Bouwaanduidingen**

- [sba-c] specifieke bouwaanduiding - centrum
- [sba-g] specifieke bouwaanduiding - galgenveld
- [sba-hb] specifieke bouwaanduiding - hoogbouw
- [sba-w] specifieke bouwaanduiding - water
- [sba-L] specifieke bouwaanduiding - laan
- [sba-l] specifieke bouwaanduiding - lint

**Maatvoeringen**

- 2 maximum aantal wooneenheden
- S 11 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

**Figuren**

- G hartlijn leiding - gas
- HV hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
- W hartlijn leiding - water

gemeente

# Muiden - Weesp

bestemmingsplan

## Bloemendalerpolder

noordpijl

	identificatie	planstatus		tekening
	identificatiecode	datum	status	schaal
<b>Rho</b> ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE	NL.IMRO.0457.BPBloemendaler-von1	22-04-2014	concept	afmeting : 840x594
	projectnummer	13-05-2014	voortwerp	bladnummer : 1
	045700.17935.00		ontwerp	aantal bladen : 1
			vastgesteld	bestand : OYRI-BPC

postbus 150  
3000 AD Rotterdam  
010-2018555

info@rho.nl  
www.rho.nl

referte  
getekend : ir. L.C. Snel  
: RN