



**Weesp**  
**Bloemendalerpolder Weesp**  
**BESTEMMINGSPAN**



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**



# Weesp

## Bloemendalerpolder Weesp

### bestemmingsplan

#### identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0424.BPBloemendaler-vg01

projectnummer:

0457.17935.00

projectleider:

ir. L. Snel

#### planstatus

datum:

13-05-2014

22-04-2015

30-06-2016

status:

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld





# Inhoudsopgave

## Toelichting

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Opzet en inhoud bestemmingsplan	8
1.3	Vigerende regelingen	9
1.4	Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>11</b>
2.1	Inleiding	11
2.2	Rijksbeleid	11
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	13
2.4	Gemeentelijk beleid	18
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Ruimtelijke analyse</b>	<b>23</b>
3.1	Algemeen	23
3.2	Programma	27
3.3	Verkeer en bereikbaarheid	30
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Sectorale aspecten</b>	<b>33</b>
4.1	Inleiding	33
4.2	Milieueffectrapportage	33
4.3	Water	36
4.4	Bodemkwaliteit	41
4.5	Ecologie	42
4.6	Landschap, cultuurhistorie en archeologie	43
4.7	Geluidhinder	44
4.8	Luchtkwaliteit	52
4.9	Bedrijven en milieuzonering	52
4.10	Schiphol	54
4.11	Externe veiligheid	54
4.12	Kabels en leidingen	57
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>59</b>
5.1	Algemeen	59
5.2	Planvorm	60
5.3	Plansystematiek	61
5.4	Artikelsgewijze toelichting	62
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>69</b>

<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>71</b>
7.1	Algemeen	71
7.2	Vooroverleg ex. art 3.1.1 Bro	71
7.3	Inspraakreacties	72
7.4	Zienswijzen	72

## Bijlagen bij de toelichting (zie bijlagenboek)

<b>Bijlage 1</b>	<b>Ruimtelijk-economisch onderzoek</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Milieueffectrapport</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Bijlagen bij Milieueffectrapport</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Toelichting op Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Toelichting op Staat van Horeca-activiteiten</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Nota inspraak en overleg</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Karakteristieke panden Korte Muiderweg</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Exploitatieplan</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Geurberekening Korte Muiderweg 57b</b>



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

**Toelichting**





# Hoofdstuk 1 Inleiding

In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt op verschillende plaatsen verwezen naar het feit dat de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder in de gemeenten Muiden en Weesp ligt. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp dit bestemmingsplan was dit ook het geval. Per 1 januari 2016 is het grondgebied van de gemeente Muiden echter overgedragen aan de gemeente Weesp. Vanwege de wens om de inhoud van de ontwerpplannen zoveel mogelijk in stand te houden is de plantekst op dit punt zoveel mogelijk gehandhaafd. Waar in dit bestemmingsplan nog wordt gesproken over de ligging in de gemeente Muiden wordt om bovengenoemde reden dan ook de gemeente Weesp bedoeld.

## 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 is het 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 meer met betrekking tot bebouwing van de Vechtzone, 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 een royale waterpartij en groene inlopers vanuit het landschap. Dit maakt de Bloemendalerpolder aantrekkelijk om te wonen en 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 de programma's van eisen van de gemeenten, provincie en waterschap, 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**

De ontwikkeling van de polder met 2.750 woningen en de hierbij behorende 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 de twee ontwerpbestemmingsplannen voor de Bloemendalerpolder nog door de afzonderlijke gemeenten ter visie zijn gelegd, is ervoor gekozen ook bij vaststelling wederom uit te gaan van twee plannen binnen de gemeente Weesp. Net als bij de ontwerp bestemmingsplannen zijn de toelichtingen en bijlagen van de afzonderlijke plannen identiek. Dit geldt in grote lijnen ook voor de regels, waarbij natuurlijk alleen voor het betreffende plandeel relevante regels zijn opgenomen. Verder is in verband met de samenhang in een aantal artikelen de mogelijkheid opgenomen om delen van het rode en/of groene programma onderling te "ruilen". Door het gezamenlijke exploitatieplan is de uitvoerbaarheid van de afzonderlijke plannen inclusief die onderlinge flexibiliteit geborgd.

### **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 gelijktijdig ook een beeldkwaliteitsplan (BKP) en landschapsontwikkelingsplan (LOP) 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.

#### **Toepassing Crisis- en herstelwet (Chw)**

In de Bloemendalerpolder is de bouw van woningen gekoppeld aan de ontwikkeling van een groenblauwe structuur. Marktpartijen zijn zelfstandig verantwoordelijk voor de totale gebiedsontwikkeling binnen afspraken op hoofdlijnen. Bij deze ontwikkeling past geen strak ruimtelijk keurslijf maar flexibiliteit. Omdat de totale ontwikkeling naar verwachting niet binnen de wettelijk voorgeschreven bestemmingsplanperiode van 10 jaar tot stand zal komen is gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt om die periode te verlengen tot maximaal 20 jaar.

Het ontwikkelingsconcept is innovatief, de koppeling van rood (woningen) aan blauw (water) en groen (natuur en landschap) duurzaam en de totale ontwikkeling stimuleert de economie. Voorliggend bestemmingsplan betreft daarom een zogenaamd plan met "verbrede reikwijdte" op basis van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en de reparatie daarvan in de 13e tranche.

### **1.3 Vigerende regelingen**

Voor de inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan 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. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.



## Hoofdstuk 2    Beleidskader

### 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.

### 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. Belangrijk voor de ontwikkeling waren daarnaast de afspraken over de uitbreiding van de A1 (Tracébesluit) en OV Saal over het spoor.

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 vliegtuiggeluid. De locatie is aangewezen als een gebied met een verstedelijkingscontour waar planologische restricties gelden maar wel in het zogenoemde 'buitengebied' (de 48 L<sub>den</sub>-contour). In dat gebied gelden afspraken over (vliegoperationele) maatregelen om de geluidshinder terug te dringen.

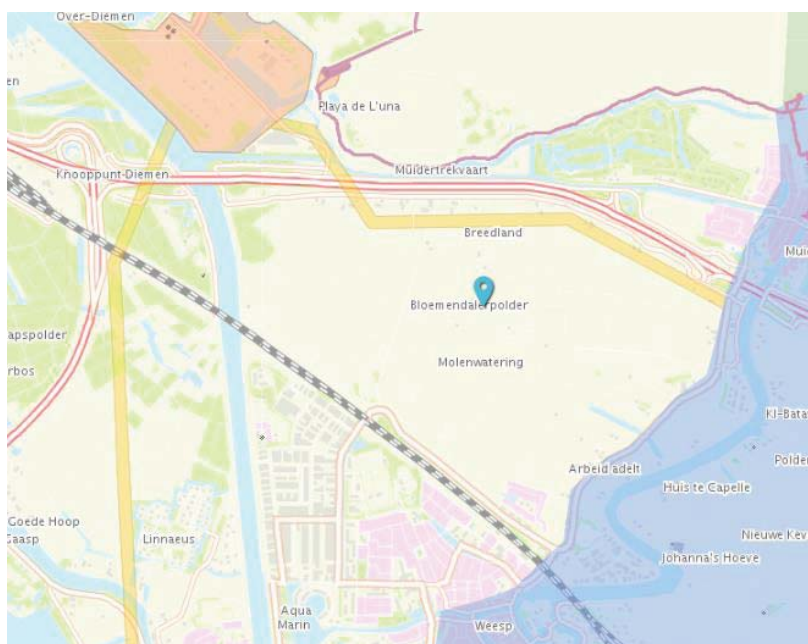
Na gezamenlijke planvorming en onderhandeling is er een sluitende businesscase voor de gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder en een **samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst (SUOK)** opgesteld waarin betrokken partijen afspraken vastleggen over de uitvoering van de gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder.

Het Rijk heeft – als een van de betrokken partijen – onder andere 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 – heeft daarmee definitief de ruimte gekregen.

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.

In het **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening** (Barro) zijn enkele onderwerpen van nationaal belang vastgelegd, die doorwerken in bestemmingsplannen.

Het plangebied maakt voor een klein deel onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie/de stelling van Amsterdam. De grens ligt langs de Weesperweg/Korte Muiderweg. Aan de noordzijde moet rekening worden gehouden met de verlegde A1 en een buisleidingstrook.



Figuur 2.1 Uitsnede Barro

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, hanteert het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit is verankerd in artikel 3.1.6 van het **Besluit ruimtelijke ordening** (Bro). Daarbij worden onderstaande opeenvolgende stappen gehanteerd:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

#### Toetsing

##### *a. Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?*

De behoefte aan 2.750 woningen is regionaal afgestemd. Zowel het gebiedsdocument metropoolregio Amsterdam, de provinciale structuurvisie en het regionaal actieprogramma Wonen 2011-2025 gaan uit

van realisatie van woningen in de Bloemendalerpolder. De Bloemendalerpolder vervult voor de woningvraag namelijk een regionale behoefte. In het geval van de metropoolregio betreft het een kwalitatieve behoefte (het bieden van een groenstedelijk woonmilieu). Voor de regio Gooi en Vechtstreek gaat het om een meer kwantitatieve behoefte.

In paragraaf 3.2 is onderbouwd dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de realisatie van een centrumvoorziening voor de wijk. De daarbij passende en (economisch) haalbare omvang van het consumentgerichte programma is 3.750 m<sup>2</sup> bvo (3.450 m<sup>2</sup> detailhandel en 300 m<sup>2</sup> horeca en dienstverleners), waaronder een fullservice-supermarkt met een hedendaagse omvang vanaf 1.800 m<sup>2</sup> bvo. Als deze vooral een boodschappenfunctie krijgt voor de eigen wijk is er sprake van een aanvulling op het centrum van Weesp.

In de eerste fase van de Bloemendalerpolder is het mogelijk om detailhandel te realiseren met omvang van maximaal 2.450 m<sup>2</sup> bvo. Dit programma is mogelijk met een direct recht. In een latere fase kan worden gekeken of er nog behoefte is aan aanvullende detailhandel van 1.000 m<sup>2</sup> bvo waarbij de functie van de winkels in de binnenstad van Weesp niet wordt geraakt. In dit bestemmingsplan is hiervoor een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

*b. Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?*

Het is niet mogelijk om 2.750 woningen in een groen-stedelijk woonmilieu te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied in de regio.

De centrumvoorziening is voorzien centraal en op een goed bereikbaar locatie in de beoogde woonwijk.

*c. Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten?*

Dat is voor Bloemendalerpolder het geval. Dit is nader onderbouwd in het MER en in paragraaf 3.3.

### **Conclusie**

De gebiedsontwikkeling van de Bloemendalerpolder geeft uitvoering aan het rijksbeleid en het in dit kader gemaakte afspraken. De ontwikkeling van de Bloemendalerpolder voldoet aan de uitgangspunten van de ladder duurzame verstedelijking.

## **2.3 Provinciaal en regionaal beleid**

Het provinciaal beleid is onder andere verankerd in de Structuurvisie Noord Holland 2040 provinciale en verordeningen. Hieronder wordt daarop ingegaan, waarbij beleidsterreinen zoals Wind op Land, cultuurhistorie en (Rijks)bufferzones specifiek aan de orde komen.

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

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 stimuleert 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 gemeenten 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 van de ontwikkeling van deze polder is reeds onderbouwd in diverse beleidsdocumenten en bijbehorende afspraken (bijvoorbeeld in bestuurlijke samenwerking Metropoolregio Amsterdam). Daarbij is telkens een koppeling gelegd tussen rode en groene ontwikkelingen.



Figuur 2.2 Uitsnede structuurvisie: transformatiegebied

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 partners 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 van de structuurvisie. Relevante punten daaruit zijn hieronder overgenomen.

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 tweederde 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 en KNSF, 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 en op het KNSF-terrein wordt nagestreefd.

#### **Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (2010)**

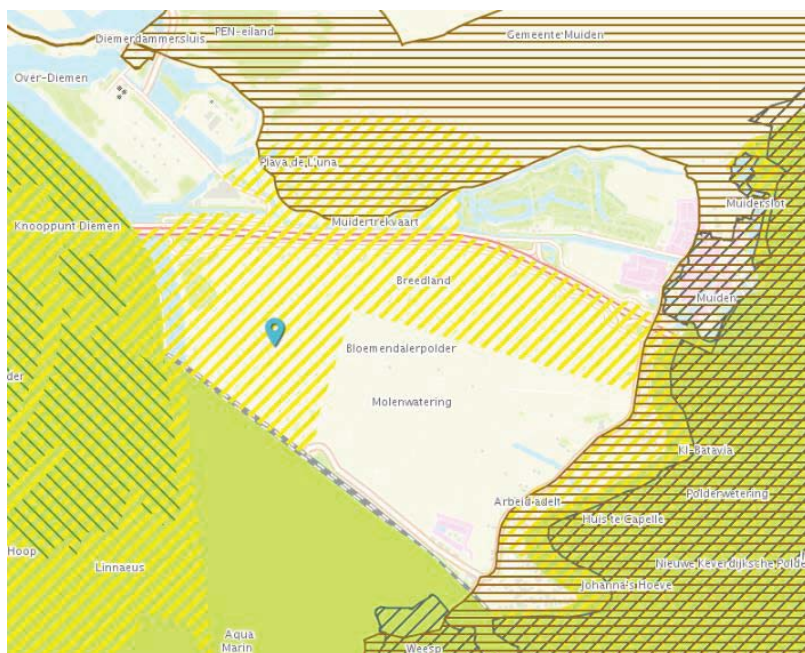
In de verordening zijn algemene regels opgenomen waar rekening mee moet worden gehouden in bestemmingsplannen. De voor het plangebied relevante artikelen zijn:

##### artikel 13

Het plangebied is aangemerkt als transformatiegebied - meervoudig. Nieuwe woningbouw in 'transformatiegebieden - meervoudig' is mogelijk. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen over de aard, de omvang en de locatie van nieuwe woningbouw.

##### Artikel 24

Een deel van het plangebied is aangemerkt als rijksbufferzone. Nieuwe verstedelijking is hier alleen onder bijzondere voorwaarden toegestaan. Hierover zijn afspraken gemaakt in het kader van de actualisering van de Structuurvisie.



Figuur 2.3 Uitsnede kaart Nationale en metropolitane landschappen

### **Actualisering Structuurvisie (SV) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)**

Op 9 februari 2015 heeft de commissie Ruimte en Milieu van Provinciale Staten van Noord-Holland (PS) ingestemd met de ter visie legging van de actualisatie van de Structuurvisie (SV) en de PRV. Dit betekent dat de polder voor een beperkt deel onderdeel is van de bufferzone.

De Bloemendalerpolder wordt beschouwd als een rood voor groen project. Op basis van artikel 24, lid 5 onder b PRV is afwijking van het bouwverbod in de bufferzone voor nieuwe bebouwing toegestaan als die gekoppeld is aan een substantiële verbetering van in de betreffende bufferzone aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden, voor zover in een provinciale of intergemeentelijke structuurvisie aanwijzingen zijn gegeven voor de locaties. Achtergrond is dat de gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder in de Structuurvisie is benoemd als locatie voor woningbouw en andere verstedelijking in combinatie met behoud en ontwikkeling van natuurgebied en het creëren van een rijke, recreatieve, groene omgeving. De doelstelling is de geïntegreerde realisatie van recreatie, nieuw landschap, woningbouw, waterberging, en verbetering van de bereikbaarheid.

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

De doelstelling is dat in 2020 de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. De provincie wil dit bereiken door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren.

De speerpunten van het beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Regionaal zijn de navolgende (woningbouw)kaders en afspraken van belang.

### **Monitor woningbouw 2014**

De Monitor Woningbouw geeft jaarlijks de voortgang weer in de woningbouwtaakstellingen die gemeenten hebben.

De nieuwbouwproductie in de Gooi en Vechtstreek ligt sinds 2010 rond de 500 nieuwbouwwoningen per jaar. De productie blijft licht achter bij de RAP-afspraken en woningbehoefte. De druk op de woningmarkt neemt hierdoor enigszins toe. Het aantal verleende bouwvergunningen in 2013 vertoont een sterke daling. Hierdoor zal de achterstand op de afspraak oplopen. De voorraad harde plannen op de korte termijn (3-5 jaar) is beperkt.

Het doel dat de Gooi & Vechtstreek heeft gesteld in de RAP is een bruto nieuwbouwpoging van 7.370 woningen tot 2019, waarvan 3.340 tot 2015. De netto uitbreiding is 5.060 woningen tot 2019.

### **Regionaal Actieprogramma Wonen 2011-2025 Regio Gooi en Vechtstreek**

Het doel van het Regionaal Actieprogramma Wonen is om te komen tot regionale woningbouwprogrammering, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat.

Op basis van de herijking van de behoefte, opgave en ambities van de regionale woonvisie, de speerpunten als benoemd in het RAP, de bestaande verstedelijkingsafspraken en de woningbouwcapaciteit van de gemeenten in de regio, heeft de provincie de volgende conclusies geformuleerd voor het referentieprogramma in het RAP:

- Het kwantitatieve nieuwbouwprogramma voor de regio voor deze RAP-periode 2010-2015 bedraagt 3.340 woningen.
- Voor gemeente Weesp is de uitbreiding van de woningbouwvoorraad in de periode 2010-2019 geraamd op 690 woningen (780 nieuwbouw minus 90 sloop). Van deze raming zijn 360 woningen voorzien in de periode 2010-2014 en 420 in de periode 2015- 2019. In de periode 2010-2015 bedraagt in de gemeente Weesp de harde plancapaciteit 226 woningen, de zachte plancapaciteit 284 woningen. In de periode vanaf 2015 bedraagt de plancapaciteit 4.071 woningen.
- Voor de realisatie van het volledige programma (tot en met de tweede RAP-periode) lijkt er voldoende (harde) plancapaciteit. De ontwikkeling van de Bloemendalerpolder is hierbij echter van groot belang.
- De kwalitatieve opgave voor de regio in de nieuwbouw blijft, mede op basis van behoeftcijfers van de provincie, 1/3 sociaal, 1/3 middelduur, 1/3 duur. De regio zet hierop in en verwacht, gezien de plancapaciteit, deze kwalitatieve invulling te kunnen realiseren. Voor de Bloemendalerpolder zijn - mede vanwege het hoge aantal goedkope woningen in bestaand Weesp - aangepaste afspraken gemaakt.
- Wat betreft de regionale invulling van het provinciale plan van aanpak wordt deze Rap-periode vooral ingezet op de primaire afspraken en de kwalitatieve invulling daarvan. Cruciaal daarbij voor de Regio Gooi en Vechtstreek is de kernambitie uit de regionale woonvisie om een maatschappelijk en economisch vitale regio te willen zijn.

### **Stelling van Amsterdam/Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW)**

Een deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam/NHW. Dit betreft de gronden ten oosten van de Korte Muiderweg/Weesperweg. Voor deze gronden, waar deels ook ontwikkelingen zijn voorzien, dient het bestemmingsplan extra waarborgen te bevatten bijvoorbeeld door het opnemen van oppervlak, goot- en bouwhoogte en aard van bebouwing en te voorzien in specifieke regels voor andere werken en werkzaamheden (gekoppeld aan waarden) en door bijvoorbeeld het opnemen van nadere eisen regelingen en beeldkwaliteitseisen. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan met een goed geborgde juridische status kan daarbij ook een belangrijke rol spelen.

### **Aardkundige waarden en Aardkundig monument**

Het stelsel van de Vechoevers is aangewezen als aardkundig waardevol gebied en aardkundig monument. Dit vraagt om bijzondere aandacht en beschermende regels voor het deel van het plangebied ten oosten van de Korte Muiderweg en de Weesperweg.

Voor aardkundig waardevol gebied schrijft de PRV voor dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met aardkundige waarden conform het Bijlage-rapport Actualisatie Intentieprogramma. Vervolgens is bescherming via de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalig aanlegstelsel) gewenst en gebruikelijk. Ook hier kan vergelijkbaar met regels ter bescherming van de Stelling van Amsterdam in het bestemmingsplan door nader eisen en specifieke regels voor het uitvoeren van bovengenoemde werken inhoud worden gegeven

De bescherming van Aardkundige monumenten ligt vast in de PMV en hoeft niet verder te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Op basis van de PMV is een ontheffing van de provincie Noord-Holland nodig is zodra sprake is van (mogelijke) verstoring van Aardkundige monumenten. Door de in het kader van de vaststelling van dit bestemmingsplan gemaakte keuze voor het gebruikmaken van de bestaande Molensloot als vaarverbinding met sluis tussen de polder en de Vecht wordt ingespeeld op de historische waterstructuur en wordt mogelijke aantasting van het aardkundig monument tot een minimum beperkt.

### **Wind op land**

Het beleid Wind op Land is op 15 december 2014 vastgesteld door PS. De Bloemendalerpolder is in het beleid opgenomen als herstructureringsgebied. De PRV staat daarom windturbines in het gebied toe, maar stelt ze niet verplicht. Uitgangspunt voor de provincie is een opstelling van 6 turbines op een rij en een afstand van 600 m tot gevoelige bestemmingen. Uitgaande van de bestaande en de te ontwikkelen woningen, recreatie en groen in het plangebied en de aanwezigheid van een bovengrondse hoogspanningsverbinding, is het niet aannemelijk dat in de Bloemendalerpolder een locatie passend binnen de provinciale uitgangspunten kan worden gevonden. Realisering van een lijnsopstelling met 6 turbines in de Bloemendalerpolder past ook niet in de afspraken van de SUOK.

### **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;
- integrerende 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.

In de structuurvisie wordt geconstateerd dat de binnenstad van Weesp een rijke geschiedenis heeft en bijzonder fraai is, maar ook versleten. Er komen in de Bloemendalerpolder zo'n 8.000 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. Daarnaast zal bij Weesp een spoorverbreding moeten worden ingepast. In 2011 is een studie uitgevoerd naar de haalbaarheid van een tunnel onder de Vecht. Dezelfde studie laat 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 2.4 Schets ontwikkeling stationsgebied Weesp

## 2.4.2 Gemeente Muiden

### Toekomstvisie

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

- 'Muiden is een 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 het 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.



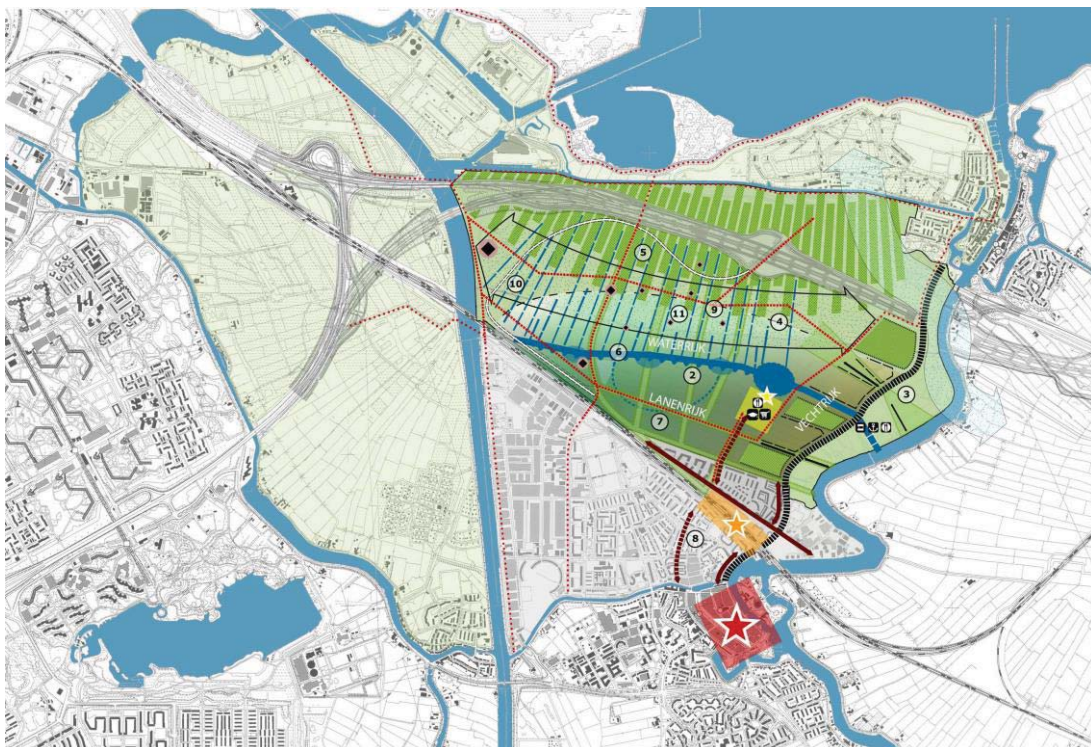


## Hoofdstuk 3 Ruimtelijke analyse

### 3.1 Algemeen

#### 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 het opstellen van het Ruimtelijk Kader en een samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst. Tweederde deel van het plangebied wordt ingericht als groen/blauw. De afspraken zijn verbeeld in een Essentiekaart. In het Ruimtelijk Kader zijn daarnaast de ruimtelijke aspecten van de afspraken van de SUOK nader uitgewerkt. Het Ruimtelijk Kader toont aan dat het totale proces geresulteerd heeft in een samenhangend plan.



Figuur 3.1 Essentiekaart

#### De Essentiekaart

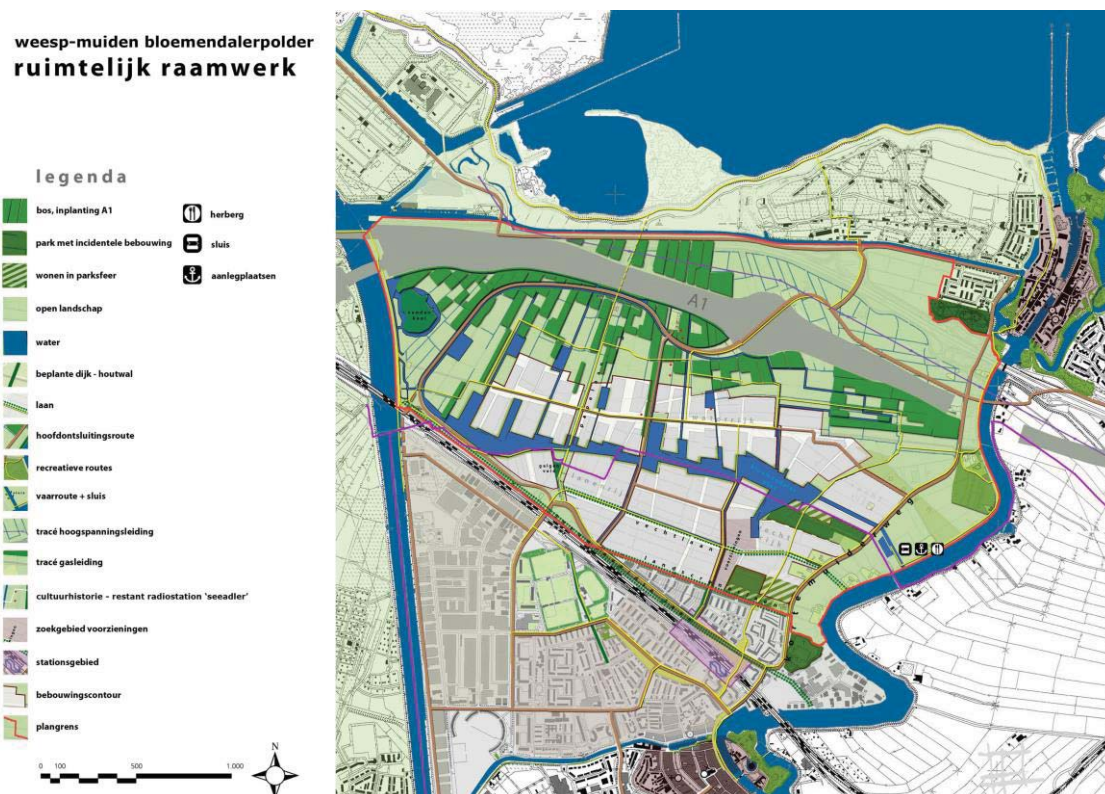
De Essentiekaart benoemt de belangrijkste thema's van het plan en de ontwerpafspraken, die gezamenlijk zijn vastgesteld. De kaart laat daarmee de ruimtelijke essenties zien zonder dat de locatie en omvang exact zijn vastgelegd. De getekende planelementen zijn richtinggevend voor de nadere planuitwerking.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

1. bestaande landschappelijke structuur als basis;

2. integratie van wonen en landschap;
3. de Vecht als identiteitdrager;
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. Zij zorgen voor de verbinding tussen het nieuwe woongebied, het landschap, het station en het centrum van Weesp.



Figuur 3.2 Ruimtelijk Raamwerk

### Uitgangspunten

De planessenties uit het Ruimtelijk Raamwerk dienen als houvast voor het Beeldkwaliteitsplan 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 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 belangrijke randvoorwaarden:

- De uitwerking voldoet aan de essenties.
- Het strategisch groen/blauw is tweederde van de oppervlakte van het plangebied minus de nieuw te realiseren rijksweg A1. Het resterende oppervlak van het plangebied, eenderde deel, is bestemd als woonveld, te handhaven woonkavels en de infrastructurele werken.
- De uitwerking blijft binnen de weergegeven grenzen. Daarbinnen wordt circa 119,1 ha rood (inclusief buurtgroen < 50 m) gerealiseerd.
- Het tracé van de hoofdontsluitingsweg binnen het woongebied dient te worden uitgewerkt conform de hoofdlijn van uitgangspunten van de Ruimtelijk Raamwerkkaart 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 Raamwerkkaart 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-westgerichte lanen in de zuidelijke woongebieden (Lanenrijk) zijn daarvan ook een voorbeeld; deze lanen zorgen voor zichtlijnen met de Vechtzone en geven de richting aan van de huidige landschappelijke 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 dijkjes.

### *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 Leeuwendalseweg worden ruimtelijke relaties gelegd met het landschap en de Bloemendaler Gouw. Daarnaast worden Leeuwendeld III en IV vanzelfsprekend aangesloten.

### *Recreatieve zonering*

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 meer 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 langzaamverkeersroute. 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.

## 3.2 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 woningbezetting van gemiddeld 3 personen per huishouden. Dat betekent dat de wijk uiteindelijk ruimte zal bieden aan ruim 8.500 nieuwe bewoners (inclusief Leeuwendeld III en IV). 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 basisscholen met voorschoolse en tussenschoolse opvang en een peuterspeelzaal voorzien. Daarnaast komt er een sporthal die op weekdays 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.

In het centrumgebied komt tevens een wijkwinkelcentrum. In verband met de komst van het wijkwinkelcentrum is een distributie-planologisch onderzoek opgesteld. Dit onderzoek is als Bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn als volgt:

Het toekomstig inwonertal van de Bloemendalerpolder geeft voldoende draagvlak voor een eigen wijkvoorziening. Als deze vooral een boodschappenfunctie krijgt voor de eigen wijk is er sprake van een aanvulling op het centrum van Weesp.

Om als wijkvoorziening te kunnen functioneren – en om een volwaardig alternatief te zijn voor Maxis Muiden – moet het centrum in ieder geval beschikken over een fullservice-supermarkt van hedendaagse omvang (vanaf 1.800 m<sup>2</sup> bvo). Binnen de regio Weesp/Muiden sluit de komst van een nieuwe supermarktformule eveneens aan bij de behoefte aan keuzevrijheid bij de consument, nu blijft deze keuze hoofdzakelijk beperkt tot Albert Heijn aangevuld met Spar voor de 'vergeten boodschappen'.

In kwalitatieve zin heeft de consument vooral behoefte aan een compleet boodschappencentrum gericht op one-stop-shopping. Om aan deze behoefte te kunnen voldoen is ook de aanwezigheid van een drogist, slijterij en verschillende versspecialiteiten wenselijk.

Het winkelaanbod in dagelijkse goederen kan nog aangevuld worden met beperkt winkelaanbod in frequent benodigde niet-dagelijkse goederen en aanbod in dienstverleners en horeca gericht op gemak en snelle service.

Uit de economische analyse volgt dat bij de kwalitatieve behoefte van consumenten aan een eigen volwaardig wijkcentrum de volgende omvang en samenstelling passend is:

- 3.100 m<sup>2</sup> bvo in dagelijks goederen;
- 350 m<sup>2</sup> bvo in niet-dagelijkse goederen;
- 300 m<sup>2</sup> bvo horeca en dienstverleners.

De totale omvang van het wijkcentrum voor de Bloemendalerpolder komt dan op 3.750 m<sup>2</sup> bvo, waarmee het aansluit op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de consument aan een dergelijke voorziening. Op advies van de Regionale Adviescommissie Detailhandel is in dit bestemmingsplan wel een fasering aangebracht in het te realiseren programma. In de eerste fase van de Bloemendalerpolder is het mogelijk om detailhandel te realiseren met omvang van maximaal 2.450 m<sup>2</sup> bvo. Dit programma is mogelijk met een direct recht. In een latere fase kan worden gekeken of er nog behoefte is aan aanvullende detailhandel van 1.000 m<sup>2</sup> bvo waarbij de functie van de winkels in de binnenstad van Weesp niet wordt geraakt.

In dit bestemmingsplan is hiervoor een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

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, het groene recreatiegebied met beheerboerderij (met maximaal 100 m<sup>2</sup> horeca), fiets- en wandelpaden. Tevens worden plannen ontwikkeld voor een kleine jachthaven met sluis en horecagelegenheid (met maximaal 500 m<sup>2</sup>). Deze voorzieningen worden beschreven in het landschapsonwikkelingsplan (LOP) en het beeldkwaliteitsplan (BKP) die parallel aan het bestemmingsplan zijn opgesteld.

### **Versterking in de bestaande kernen**

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 kernen 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. Weesp beschikt over 2 buitensportcomplexen namelijk sportpark Papelaan en sportpark Vechtoever. Daarnaast beschikt Weesp, naast een aantal gymnastieklokalen over een sporthal bij het Vechtstedecollege en een sporthal in de wijk Aetsveld. In beide buitensportcomplexen is de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in de kwaliteit en kwantiteit van de accommodaties en velden. De meeste recente investeringen betreffen de aanleg van een extra hockeyveld, de bouw van een nieuwe accommodatie voor de hockeyvereniging en de bouw van nieuwe voorzieningen voor de handbalvereniging. Met de investeringen in de kwaliteit en kwantiteit van de sportcomplexen in Weesp en de ontwikkeling van een sporthal bij de scholen in de Bloemendalerpolder is de verwachting dat de toekomst van de sportverenigingen in Weesp goed geborgd is.

Daarnaast zullen de nieuwe bewoners gebruikmaken van bestaande voorzieningen als 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 tweederde van de Bloemendalerpolder groen/blauw moet blijven en deels zal worden heringericht tot landschap 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 is meegenomen. Ook maakt een deel van de Vechtoever, waar hetzelfde voor geldt, geen deel uit van dit bestemmingsplan.

Uitgaande van de onderstaande figuur (figuur 3.3) uit de SUOK zij de navolgende oppervlaktes wel relevant:

Deelgebied C: de Vechtzone, in de SUOK is rekening gehouden met 0,8 hectare voor de sluis; dit is inclusief de jachthaven, bebouwing en parkeren, de enige nieuwe toevoeging is het ruimtegebruik van de rotondes; dit is zeer beperkt. Daarom wordt uitgegaan van totaal 1 hectare aan rood in dit deelgebied.

Deelgebied D: de recreatieve bufferzone, hier is rekening gehouden met 2,4 hectare voor de westelijke randweg en andere (kleine) ontsluitingen. Dit is veel minder dan de gronden bestemd voor verkeer maar die zijn globaal bestemd inclusief schuifruimte bermen en dergelijke. De beheerboerderij is nieuw en zal tot enige extra verharding leiden. Uitgegaan wordt van totaal 3 hectare "rood" in dit deelgebied.

Deelgebied E; het woongebied, in de SUOK is 67,3 hectare structureel groen aangegeven. De twee parken hebben samen een oppervlak van 8,7 hectare. Het wijzigingsgebied, dat vooralsnog groen is, heeft een oppervlak van 21 hectare. Dit betekent dat –als het wijzigingsgebied niet wordt benut binnen de bestemming WG in Muiden en Weesp samen (totaal oppervlak conform BP ruim 153 hectare) nog  $67,3 - 8,7 - 21 = 37,6$  hectare structureel groen (en water) moet worden gerealiseerd. Als het wijzigingsgebied wel wordt benut voor woningbouw, dan dient binnen de dan uitgebreide bestemming WG  $67,3 - 8,7 = 58,6$  hectare structureel groen te worden gemaakt. Van deze hectaren ligt overigens het grootste deel binnen Muiden.

Vanwege het extra rood in de deelgebieden C en D moet er om volledig te voldoen aan de SUOK net iets extra structureel groen worden gerealiseerd. Dit kan alleen in deelgebied E (het woongebied). Afgerond wordt uitgegaan van totaal 38 hectare groen en water binnen het woongebied. Daarom is in de regels van de bestemmingsplannen vastgelegd dat binnen Weesp minimaal 7 en binnen Muiden minimaal 31 hectare structureel groen en water binnen de bestemmingen woongebied (WG) moet worden gerealiseerd uitgaande van de nu vastgelegde situatie. Als de wijzigingsbevoegdheid op de agrarische gronden ten westen van de Papelaan wordt benut, dan zal binnen het dan grotere woongebied totaal circa 21 hectare meer structureel groen moeten worden gerealiseerd.



Figuur 3.3 Strategisch groen-blauw binnen plangebied SUOK

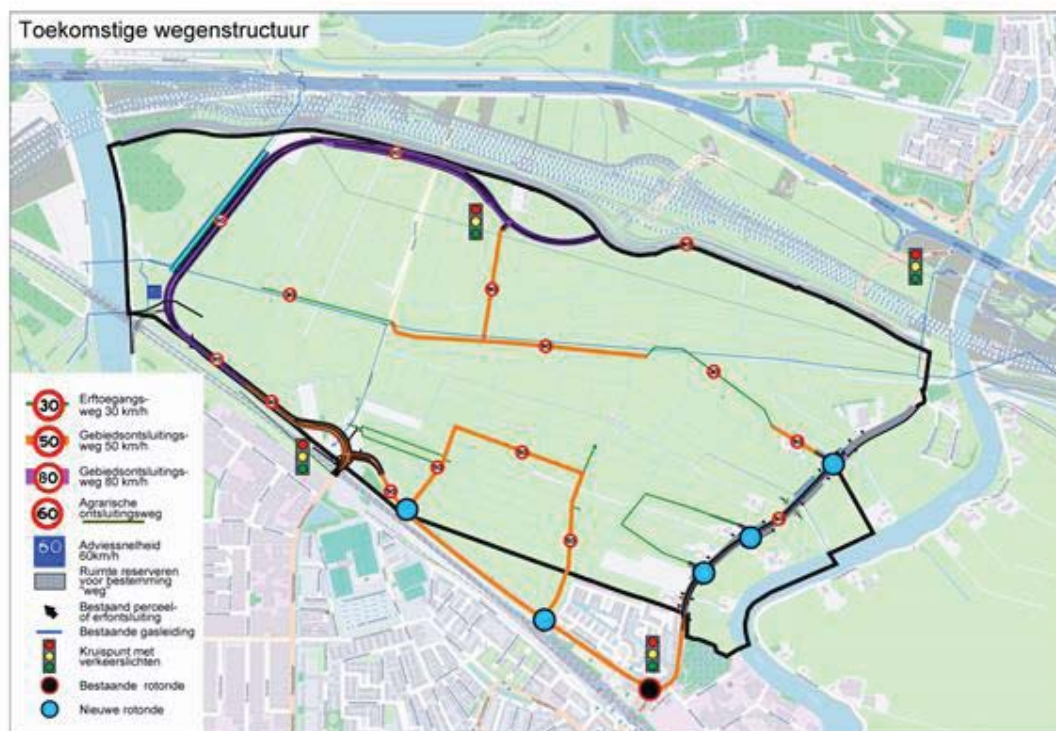
In het LOP en in het exploitatieplan is de in de SUOK afgesproken verplichting van realisering van groen voor rood nader vastgelegd. Daarbij zijn niet alleen de omvang en wijze van inrichting, maar ook het gelijk opgaan van de rode en de groene ontwikkeling geborgd.

### 3.3 Verkeer en bereikbaarheid

In het kader van het MER Bloemendalerpolder heeft uitgebreid verkeersonderzoek plaatsgevonden. Deze paragraaf geeft een overzicht van de belangrijkste conclusies. Voor de meer gedetailleerde gegevens wordt verwezen naar het MER in Bijlage 2 en het bijlagenrapport behorende bij het MER in Bijlage 3.

#### Autoverkeer

Op basis van de uitgevoerde studies is uiteindelijk gekozen voor een gebiedsontsluitingsweg die in de als een ringvormige structuur rondom het plangebied ligt. 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.



Figuur 3.4 Impressie toekomstige wegenstructuur

Uit de beoordeling van de verkeerssituatie in het MER blijkt dat in de referentiesituatie (vergeleken met de huidige situatie) sprake is van een toenemende verkeersdruk. Hierdoor staat de verkeersafwikkeling (in de situatie zonder ontwikkeling van de Bloemendalerpolder en de daarmee samenhangende infrastructurele ingrepen) op veel plaatsen onder druk. De wijzigingen in de verkeersstructuur die onderdeel zijn van het basialternatief leiden in de plansituatie ten opzichte van de referentiesituatie op veel locaties binnen het studiegebied tot een forse verbetering van de verkeersafwikkeling. In het basialternatief blijft slechts een beperkt aantal kritische punten over, met name op de ontsluiting naar de A1 en naar de N236.



In de verkeersstudie is ook een faseringsvariant onderzocht (tijdelijke situatie beschouwd waarin de rondweg nog niet is gerealiseerd en sprake is van een directe noord-zuidroute door het plangebied). In deze variant is sprake van een onevenwichtige verkeersverdeling met een zeer zware verkeersstroom door plangebied omdat ook verkeer vanaf de A1 naar bestaand Weesp dan door het plangebied gaat rijden. Hierdoor is geen sprake van een optimaal functionerende structuur. Er ontstaan afwikkelingsknelpunten op kruispunten op deze tijdelijke noordzuidverbinding. Mede vanwege de uitkomsten van het verkeersonderzoek is er voor gekozen om in het voorkeuralternatief al in de eerste fase van de gebiedsontwikkeling de rondweg aan te leggen zodat geen tijdelijk ontsluiting midden door het woongebied noodzakelijk is.

#### **Tijdelijke situatie ontsluiting eerste 1.000 woningen**

In de SUOK is bepaald dat in de Bloemendalerpolder maximaal 1.000 woningen gebouwd kunnen worden, zonder realisatie van nieuwe infrastructuur. De uitgevoerde verkeersonderzoeken tonen aan dat de omliggende verkeersstructuur, met name de Leeuwendeldseweg en de Korte Muiderweg, voldoende restcapaciteit hebben om de verkeersgeneratie van deze 1.000 woningen af te wikkelen. Daarbij moet bedacht worden dat in het aantal van 1.000 woningen de 160 woningen in de gebieden Leeuwendeld III en IV reeds zijn inbegrepen. De verkeersgeneratie van deze woningen is reeds in de autonome verkeersprognoses verwerkt. Ten opzichte van die prognoses gaat het dus op een toevoeging van 840 woningen binnen het plangebied. De bijbehorende verkeersgeneratie bedraagt circa 5.050 mvt/etmaal.

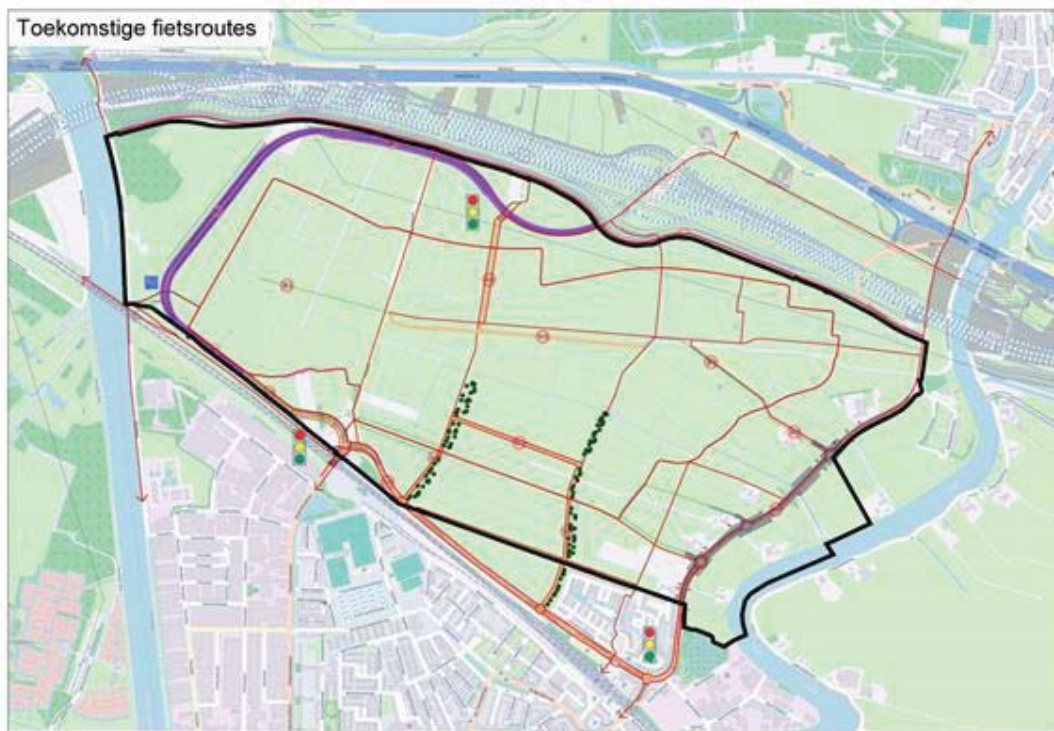
De ontsluiting van deze woningen loopt via nieuw te realiseren ontsluitingsstructuur naar de Leeuwendeldseweg. Recent is de nieuwe ontsluitingsweg vanuit Leeuwendeld III en IV aangelegd. Deze weg is door middel van een enkelstrooks rotonde aangesloten op de Leeuwendeldseweg. Gezien het karakter en de ontsluitingsfunctie van de weg is het niet wenselijk dat de verkeersintensiteit als gevolg van Bloemendalerpolder sterk toeneemt. Een verkeersintensiteit van circa 6.000 mvt/etmaal kan daarbij als maximaal wenselijk worden beschouwd. Op basis van het verkeersmodel dat is opgesteld voor de ontwikkeling Bloemendalerpolder, wikkelt de ontsluitingsweg naar Leeuwendeld III en IV volgens de autonome verkeersprognoses circa 1.650 mvt/etmaal af. In werkelijkheid ligt dit aantal beperkt lager, omdat minder woningen worden gerealiseerd dan planologisch mogelijk: 160 woningen in plaats 222. De verkeersgeneratie van het verkeer uit Leeuwendeld III en IV zal daarom circa 1.300 mvt/etmaal bedragen.

Het verkeer op de nieuwe ontsluitingsweg (Stationssingel) zal de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder groeien naar circa 6.350 mvt/etmaal (1.300 + 5.050) en overschrijdt de genoemde verkeersintensiteit van 6.000 mvt/etmaal. Omdat een dergelijke verkeersintensiteit zowel vanuit het oogpunt van verkeer als geluid relatief hoog is, zal het plangebied Bloemendalerpolder vanaf 500 woningen via twee ontsluitingswegen ontsloten worden. Ervan uitgaande dat het verkeer zich gelijkmatig over deze ontsluitingswegen zal verdelen, bedraagt de verkeersintensiteit op de Stationssingel circa 3.350 mvt/etmaal. De andere 500 woningen worden via een tweede ontsluitingsweg afgewikkeld. De verkeersintensiteit op deze weg bedraagt circa 3.000 mvt/etmaal. Een dergelijke verkeersintensiteit kan goed op de beoogde verkeersstructuur worden afgewikkeld. Bovendien is in het bestemmingsplan Leeuwendeld III en IV reeds uitgegaan van 3.524 mvt/etmaal op de Stationssingel. Zoals hierboven beschreven wordt deze verkeersintensiteit als gevolg van de nieuwe ontwikkeling niet overschreden.

Door het plangebied in de tijdelijke situatie (tot 1.000 woningen) via twee toegangswegen te ontsluiten, blijft ook in de tijdelijke situatie een acceptabele verkeerssituatie gewaarborgd.

### Langzaam verkeer

In de plansituatie is sprake van een fijnmazig netwerk voor fietsverkeer, waarmee ten opzichte van de referentiesituatie sprake is van een aanzienlijke verbetering. 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 noordwestelijke richting.



Figuur 3.5 Impressie toekomstige fietsroutes

### Bereikbaarheid openbaar vervoer

het plangebied ligt dicht bij het NS-station Weesp. De ontsluiting per trein wordt daarom als goed beoordeeld. Daarnaast is het uitgangspunt dat het plangebied ontsloten wordt door busverbinding naar Muiden en Weesp. Bij de opzet van de wegenstructuur is hier rekening mee gehouden.

### Verkeersveiligheid

Alle routes binnen het plangebied worden ingericht conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig. Een goede en verkeersveilige ontsluiting voor het plangebied is gewaarborgd. De verkeersintensiteit op de Korte Muiderweg en Leeuwendeldseweg neemt sterk af, waardoor de oversteekbaarheid voor langzaam verkeer verbetert. Verder wordt langs de Korte Muiderweg aan de westzijde een tweerichtingsfietspad gerealiseerd, waardoor het fietsverkeer van/naar de Bloemendalerpolder niet de Korte Muiderweg over hoeft te steken. Binnen het plangebied is doorgaand autoverkeer niet mogelijk, terwijl voor fietsverkeer wel doorsteken worden voorzien. Fietsers beschikken daarom over een eigen routestructuur om de kern Weesp of Muiden te bereiken. Daarnaast worden diverse rotondes gerealiseerd, waardoor de verkeersveiligheid op kruispuntniveau verbetert. Op de westelijke route zijn gezien de hoge verkeersintensiteit fietsvoorzieningen noodzakelijk.

## Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

### 4.1 Inleiding

In het kader van het bestemmingsplan Bloemendalerpolder voor de gemeenten Muiden en Weesp is een milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Dit hoofdstuk geeft allereerst een beschrijving van de hoofdpunten uit het MER. De daarop volgende hoofdstukken bevatten per milieuthema een beknopte beschrijving van het toetsingskader en een overzicht van de belangrijkste sectorale conclusies. Voor een uitgebreid overzicht van de wettelijke toetsingskaders en gedetailleerde onderzoeksgegevens wordt verwezen naar het MER en de onderliggende onderzoeken. Het MER is opgenomen in Bijlage 2 en het bijbehorende bijlagenrapport in Bijlage 3.

### 4.2 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. Om verschillende redenen is in het kader van het bestemmingsplan Bloemendalerpolder sprake van verplichtingen op grond van het Besluit m.e.r.:

- vanwege de omvang van de Bloemendalerpolder als stedelijk ontwikkelingsproject geldt een mer-beoordelingsplicht (realisatie van meer dan 2.000 woningen en/of meer dan 100 ha, activiteit D11.1 uit bijlage 1 van het Besluit m.e.r.);
- tevens geldt een mer-beoordelingsplicht via de drempel voor een landinrichtingsproject (functiewijziging met een oppervlakte van 125 ha of meer van water, natuur, recreatie of landbouw, activiteit D9);
- het bestemmingsplan Bloemendalerpolder biedt ook mogelijkheden 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;
- tot slot 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. Wanneer significante negatieve effecten binnen Natura 2000 niet op voorhand kunnen worden uitgesloten is een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk. Een passende beoordeling in het kader van een bestemmingsplan leidt automatisch tot een planmer-plicht.

Een mer-beoordelingsplicht houdt in dat de gemeenteraad op basis van een onderzoek beslist of er een volledige projectmer-procedure doorlopen moet worden. Wanneer belangrijke negatieve milieueffecten niet zijn uit te sluiten, is een projectMER noodzakelijk. 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 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.

### **Procedure**

De mer-procedure bestaat uit verschillende stappen die geïntegreerd zijn in de bestemmingsplanprocedure. Voorafgaand aan het MER is een Notitie reikwijdte en detailniveau (Nrd) opgesteld, waarin is beschreven op welke wijze de milieueffecten inzichtelijk worden gemaakt (zie bijlage 2 van het bijlagenrapport behorende bij de Mileiueffectrapportage (zie Bijlage 3)). Deze 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. Ook heeft de Commissie voor de m.e.r. een advies uitgebracht over de reikwijdte en het detailniveau van het MER (zie bijlage 3 van het bijlagenrapport behorende bij de Mileiueffectrapportage (zie Bijlage 3)) Het MER wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan Bloemendalerpolder in procedure gebracht. Op dit moment wordt het plan- en projectMER dan ook ter toetsing voorgelegd aan de Commissie voor de m.e.r. Het MER wordt niet afzonderlijk, maar als onderdeel van de twee bestemmingsplannen, door de raden vastgesteld.

### **Voorkeursalternatief**

Voor een beschrijving van de alternatieven en varianten die in het MER zijn onderzocht wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van het MER. Het MER geeft per milieuthema inzicht in de effecten van het basisalternatief en de verschillende onderzoeksvarianten (fasering, landschap en natuur, energie). Over het algemeen leidt het basisalternatief niet tot onaanvaardbare situaties of knelpunten en kunnen waar nodig maatregelen worden getroffen om ongewenste effecten zo veel mogelijk te voorkomen. Voor een aantal milieuthema's leidt het basisalternatief ten opzichte van de referentiesituatie zelfs tot een forse verbetering (in het bijzonder als het gaat om het functioneren van de verkeersstructuur en de stikstofdepositie binnen Natura 2000). In het MER is een voorkeursalternatief beschreven, waarbij een afweging van de verschillende varianten en maatregelen heeft plaatsgevonden. Dit voorkeursalternatief vormt het uitgangspunt voor het ontwerpbestemmingsplan Bloemendalerpolder.

#### *Faseringsvariant verkeer*

In het MER is een tijdelijke situatie beschouwd waarin de rondweg nog niet is gerealiseerd en sprake is van een directe noord-zuidroute door het plangebied (in de eindsituatie zal deze verbinding worden geknipt). In de faseringsvariant is sprake van zeer hoge verkeersintensiteiten op deze route. De verkeersstructuur functioneert in de tijdelijke situatie veel minder goed, waardoor aanvullende maatregelen nodig zijn om te komen tot een acceptabele verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid (zoals extra verkeerslichten, fietsvoorzieningen). De hoge verkeersintensiteiten en daarmee samenhangende geluidbelasting heeft consequenties voor de realisatie van woningen in de zone langs de tijdelijke ontsluitingsroute. Er zijn maatregelen (zoals geluidsreducerend asfalt en/of gevelmaatregelen) nodig om te kunnen voldoen aan de wettelijke grenswaarden. Een alternatief is om in de zone langs de hoofdontsluitingsweg geen geluidgevoelige functies te realiseren tot het moment waarop de rondweg is gerealiseerd en de tijdelijke ontsluitingsroute wordt geknipt. Aangezien de tijdelijke situatie veel negatiever wordt beoordeeld dan de eindsituatie (basisalternatief) en er een groot aantal maatregelen noodzakelijk is om ongewenste verkeerskundige en akoestische effecten te voorkomen, wordt er voor gekozen om in het voorkeursalternatief al in de eerste fase van de gebiedsontwikkeling de rondweg aan te leggen zodat geen tijdelijk ontsluiting midden door het woongebied noodzakelijk is. De eindsituatie vormt het uitgangspunt voor het bestemmingsplan Bloemendalerpolder en de in dat kader vast te stellen hogere waarden.

### *Variant landschap en ecologie*

In het MER is een variant uitgewerkt met een alternatieve invulling voor het groenblauwe deel van het plangebied, waarbij in een groot deel van het gebied de openheid behouden blijft met kansen voor weidevogels. De variant landschap en ecologie heeft vergeleken met het basisalternatief een positief effect op de kwaliteit en het areaal aan weidevogelgebied. Daarnaast wordt de variant ook op een aantal landschappelijke criteria (aantasting openheid, aantasting water- en kavelpatronen) beter beoordeeld dan het basisalternatief. Binnen de uitgangspunten zoals vastgelegd in het LOP zijn meer en minder open invullingen van de zone tussen de A1 en het woongebied mogelijk. Naar aanleiding van de uitkomsten van het MER is het LOP aangepast. De keuze tussen de meer gesloten (bos)variant en een halfopen variant is vervangen door de keuze tussen een halfopen en een open variant. Hiermee wordt opgeschoven in de richting van deze variant uit het MER.

### *Variant energie*

Met maatregelen op gebouwniveau kan worden voldaan aan de huidige EPC-norm van 0.4. Op het moment dat de EPC-norm verder wordt aangescherpt, zal opwekking van duurzame energie noodzakelijk zijn. Op basis van huidige inzichten lijkt zonne-energie een van de meest kansrijke opties, al dan niet in combinatie met biogas van de RWZI in Weesp en/of restwarmte van de Diemercentrale. De uiteindelijke keuze voor de maatregelen waarop wordt ingezet is sterk afhankelijk van technologische ontwikkelingen en kosten. Gezien de lange doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling en de daarmee samenhangende onzekerheden worden geen concrete maatregelen vastgelegd, maar wordt gedurende de looptijd steeds op basis van de actuele inzichten een keuze gemaakt van de in te zetten maatregelen. In het bestemmingsplan Bloemendalerpolder wordt (via binnenplanse afwijking) ruimte geboden voor de realisatie van zonnevelden. Daarbij moeten de afspraken over de verdeling rood/groen worden gerespecteerd.

### *Maatregelen*

In het MER wordt een aantal maatregelen beschreven waarmee negatieve effecten kunnen worden voorkomen of beperkt.

### Fietsverkeer

Uit de beschrijving van de verkeerseffecten volgt dat het fietsverkeer in combinatie met de grote verkeerstoeiname op de Hogeweyselaan een aandachtspunt is. Er is een alternatieve fietsroute naar het centrum beschikbaar, waardoor een (nieuwe) herinrichting van de route langs de Hogeweyselaan niet noodzakelijk wordt geacht.

### Wegverkeerslawaaï

Er zijn maatregelen noodzakelijk in de zuidwesthoek van het woongebied om de geluidbelasting te beperken en te kunnen voldoen aan de uiterste grenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er zijn verschillende maatregelen mogelijk. Om te kunnen voldoen aan de uiterste grenswaarde zal enige afstand moeten worden aangehouden tussen de nieuwe rondweg en de nieuwe geluidgevoelige functies. Een eventuele verlaging van de maximumsnelheid tot 50 km/h op een klein deel van de nieuwe ontsluitingsweg, geluidwerende voorzieningen en toepassing van geluidreducerend asfalt kunnen bijdragen aan een verlaging van de geluidbelasting langs dit deel van de route.

### Natuurwaarden

Voor een aantal soorten is ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Daarbij gaat het om compensatie van het verloren gegane leefgebied voor zwaar beschermde amfibiesoorten en compensatie van de nestplaatsen van buizerd en huismus. In het plangebied is hier voldoende ruimte voor. Dit inrichtingsaspect zal dus vroegtijdig in de planvorming en -uitvoering moeten worden gerealiseerd.



### 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 inclusief de kering. 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 (waaronder die van het Amsterdam-Rijnkanaal), 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 als 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 door 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 hoogheemraadschap.

### **Toelichting per thema**

#### *Veiligheid*

Het Waterschap zorgt voor waterstaatkundige veiligheid en veilige dijken en anticipeert 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(ARK) en aan de oostzijde de Vecht. Het gehanteerde oppervlaktewaterpeil is voor het grootste deel van de polder NAP -2,15 m. Langs de Vecht en langs het ARK is het peil NAP -1,97 m. Het waterpeil ter hoogte van de reeds aanwezige bebouwing aan de zuidzijde ligt op NAP -2,05 m.

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 m NAP -2,30 m) worden ingevoerd. Aan de Vechtzijde, tussen de kering en de Vecht, blijft het peil gehandhaafd op NAP -1,97 m. 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 waterbestendig 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 verharde oppervlak in waterberging moet omzetten. De water aan- en afvoer moeten gegarandeerd blijven.

In de Bloemendalerpolder zal circa 43 ha nieuw water worden gerealiseerd, waarvan circa 27 ha Gouw, zonder doodlopende watergangen en waarbij het hoofdwatersysteem een minimale breedte van 16 m 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 ten minste 0,5 m 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 m onder het maaiveld mag staan. Waar met kruipruimtes wordt gebouwd, geldt een norm van 0,9 m. 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 m, en van de grotere, zuidelijk gelegen kavels, 1,20 m. 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 en dergelijke 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 m (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 hoofdwatertgangen worden onderhouden door AGV. Het onderhoud zal varend worden uitgevoerd. Het droge deel van de oevers en (privé) insteken en haventjes worden onderhouden door de gemeente/eigenaar. Geadviseerd wordt om langs de watergangen een onderhoudspad van minimaal 3 m vrij te houden om onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk te maken en om maaisel en bagger af te kunnen zetten.

#### *Vaarwegen en sluis*

In het plan wordt ervan uitgegaan dat de Gouw wordt bevaaren. 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 1,3 m.

#### *Persleiding Vuilwater*

In de Bloemendalerpolder liggen persleidingen van AGV. De persleidingen dienen voor transport van het afvalwater naar de zuivering en hebben een beschermingszone van 5 m 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 zal rekening worden gehouden met het Programma van Eisen Blauw Bloemendalerpolder. Hierdoor zal de ontwikkeling geen negatieve gevolgen hebben voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

## **4.4 Bodemkwaliteit**

#### **Normstelling en beleid**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

#### **Onderzoek en conclusie**

Voor het plangebied zijn in het verleden verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Het MER geeft een overzicht van de beschikbare onderzoeksgegevens. Binnen een groot deel van het woongebied zijn geen verontreinigingen aangetroffen die een belemmering vormen voor de beoogde functiewijzigingen. Binnen een aantal deelgebieden is nog nader onderzoek noodzakelijk. Daarnaast is op een beperkt aantal locaties een geval van ernstige bodemverontreiniging aangetroffen.

In algemene zin wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal op onderdelen nog nader onderzoek noodzakelijk zijn en kan (afhankelijk van de uitkomsten en de definitieve inrichting van het gebied) plaatselijk een bodemsanering aan de orde zijn.

## 4.5 Ecologie

### Normstelling en beleid

Bij de ecologische toetsing van de gevolgen van het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet, EHS) en soortenbescherming (Flora- en faunawet). Het MER bevat een uitgebreide beschrijving van de van toepassing zijnde toetsingskaders.

### Onderzoek en conclusie

#### *Passende beoordeling*

Omdat significante effecten op Natura 2000 niet op voorhand kunnen worden uitgesloten is in het kader van het MER een passende beoordeling uitgevoerd (zie bijlage 7.2 van het bijlagenrapport behorende bij het Milieueffectrapport (zie Bijlage 3)). Uit de passende beoordeling blijkt dat het verlies aan foerageergebied in de vorm van agrarisch grasland geen gevolgen heeft voor de kwalificerende vogelsoorten uit de omliggende Natura 2000-gebieden die op dergelijke graslanden foerageren. De stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden daalt als gevolg van het opheffen van de agrarische functies in het plangebied. Er is dus sprake van een positief effect door de ontwikkeling van woningbouw op agrarische gronden. De verstoring van omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van extra recreatiedruk, verkeerslawaaï of bouwwerkzaamheden tijdens de aanleg is verwaarloosbaar klein. Om deze redenen staat de Natuurbeschermingswet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

#### *Ecologische hoofdstructuur*

In de provinciale Structuurvisie 2040 is het gehele plangebied aangeduid als 'Transformatiegebied – meervoudig' voor onder andere water, natuur, recreatie, huisvesting en wateroverlast. Voor natuur zal het gebied op termijn een schakel vormen tussen de verschillende EHS-gebieden rondom Muiden. De groen-blauwe inrichting van het noordelijk en westelijk deel van het plangebied maakt dat een nieuwe, omvangrijke ecologische verbinding wordt toegevoegd aan het gebied. De ecologische samenhang tussen de gebieden rondom het plangebied wordt daarmee vergroot. Het NatuurNetwerk Nederland(NNN) kent geen externe werking. De verwachting is dat de uiteindelijke invloed op het NNN door de aanleg van de Bloemendalerpolder per saldo positief is. Er daarnaast is geen sprake van een relevante toename van verstoring binnen de EHS als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen.

#### *Flora en fauna*

In het kader van het MER en bestemmingsplan is ecologisch veldonderzoek uitgevoerd. Voor een uitgebreid overzicht van de uitkomsten wordt verwezen naar het MER. Voor veel soortgroepen (waaronder planten, amfibieën, reptielen, vissen en zoogdieren) leidt de beoogde invulling van het plangebied tot kansen voor nieuwe leefgebieden. Voor een aantal soorten is ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk:

- Rugstreeppad en heikikker: Als gevolg van de herinrichting van het gebied zal bestaand leefgebied van twee zwaar beschermde amfibiesoorten worden aangetast. Dit geldt als een overtreding van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Voor deze aantasting zal een ontheffing in het kader van de wet moeten worden verkregen. Een van de eisen die bij ontheffingverlening zal worden gesteld is tijdige en adequate compensatie van het verloren gegane leefgebied. In het westelijk deel van het plangebied is hier voldoende ruimte voor; dit inrichtingsaspect zal dus vroegtijdig in de planvorming en -uitvoering moeten worden gerealiseerd;
- Vogels met een jaarrond beschermde nestplaats: Voor het vernietigen /verstoren van de nesten van buizerd en huismus zal ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moeten worden verkregen. Een van de eisen die bij ontheffingverlening zal worden gesteld is tijdige en adequate compensatie van deze nestplaatsen. In het plangebied is voldoende ruimte voor het aanbrengen van meerdere kunstnesten in bomen resp. gebouwen. Dit inrichtingsaspect zal dus vroegtijdig in de planvorming en -uitvoering moeten worden gerealiseerd.

In het LOP is, mede naar aanleiding van de uitkomsten van het veldonderzoek en MER, aandacht besteed aan de tijdige realisering van benodigde leefgebieden/biotopen.

#### **Conclusie**

De flora en faunawet vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.6 Landschap, cultuurhistorie en archeologie**

### **Normstelling en beleid**

Het MER geeft een beschrijving van de hoofdpunten uit het provinciale beleid die relevant zijn voor de wijze waarop binnen de gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder wordt omgegaan met de landschappelijke gevolgen en de aanwezige cultuurhistorische waarden. Tevens dient rekening te worden gehouden met de Monumentenwet en de daarin opgenomen regels ter bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem.

### **Onderzoek en conclusie**

In het MER is een overzicht opgenomen van de archeologisch en cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied. In het plangebied liggen enkele bijzondere cultuurhistorische elementen, zoals de eendenkooi, het Galgenveld, overblijfselen van het Duitse radarstation "Seeadler", verschillende historische boerenerven langs de Vecht en de Papelaan. Voor grote delen van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting. Alleen voor de zone rond de Vecht geldt een middelmatig tot hoge verwachtingswaarde. De Vechtzone langs de oostrand van het plangebied is aangemerkt als Aardkundig monument.

Door de in het kader van de vaststelling van dit bestemmingsplan gemaakte keuze voor het gebruikmaken van de bestaande Molensloot als vaarverbinding met sluis tussen de polder en de Vecht, wordt ingespeeld op de historische waterstructuur en wordt mogelijke aantasting van het aardkundig monument tot een minimum beperkt.

Voor de effectbeoordeling in het MER is het Landschapontwikkelingsplan (LOP) als uitgangspunt gehanteerd. Door de beoogde inrichting van het gebied gaat de bestaande openheid van de polder grotendeels verloren. Het bestaande verkavelingspatroon is de basis voor de belangrijkste structuren in het plan. De uitgangspunten voor de inrichting van het gebied zoals vastgelegd in het LOP houden rekening met de aanwezige cultuurhistorische waarden. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Met de uitgangspunten zoals vastgelegd in het LOP en het bestemmingsplan is er enerzijds ruimte voor nadere uitwerkingen in een later stadium van de planvorming, maar anderzijds voldoende geborgd dat geen sprake zal zijn van onaanvaardbare gevolgen op het gebied van landschap, cultuurhistorie en archeologie.

Om landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten ook te verankeren in het plan zijn binnen een aantal bestemmingen specifieke aanduidingen en/of regels opgenomen. Daarbij worden ook koppelingen gelegd met het LOP en wordt verder invulling gegeven aan relevant (provinciaal)beleid.

#### **Conclusie**

Het bestemmingsplan borgt, deels in combinatie met het LOP landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en daarmee de uitvoerbaarheid van het plan.

## 4.7 Geluidhinder

### 4.7.1 Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Door middel van akoestisch onderzoek wordt de geluidssituatie in beeld gebracht. Om bewoners bescherming te bieden tegen het geluid zijn normen vastgelegd. Eveneens kan een gemeente in eigen beleid randvoorwaarden opnemen om een goed woon- en leefmilieu te garanderen.

### 4.7.2 Regelgeving en beleid

De Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe en bestaande geluidsgevoelige functies worden getoetst aan de geluidsnormen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

### 4.7.3 Toetsing aan de Wet geluidhinder

In onderhavig plan is zowel sprake van de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies als de aanleg van nieuwe gezonde wegen. Tevens zullen aanpassingen plaatsvinden aan bestaande wegen.

Ten aanzien van wegverkeerslawaai zijn dan ook de volgende akoestische situaties relevant:

1. nieuwe woningen versus bestaande wegen;
2. nieuwe wegen versus nieuwe woningen;
3. nieuwe wegen versus bestaande woningen;
4. fysieke wijziging van bestaande wegen (reconstructieonderzoek);
5. gevolgen verkeerstoename bij bestaande wegen ('uitstralingseffect reconstructie').

Ten aanzien van spoorweglawaai zijn de volgende akoestische situaties relevant:

1. nieuwe woningen versus bestaande spoorlijn.

De berekeningsresultaten op de nieuw te bouwen woningen en bestaande woningen zijn getoetst aan de volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geldende grenswaarden. Wanneer de in de Wgh gestelde grenswaarden worden overschreden, is beoordeeld of maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en/of er een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd op basis van de Standaard Rekenmethode II (SRM II) conform het RMG 2012 en opgenomen in de rapportage "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en spoorweglawaai Bloemendalerpolder Weesp en Muiden", Rho adviseurs, 045700.17935.00, d.d. 08-04-2016. In deze paragraaf worden de resultaten van het onderzoek kort beschreven. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 5.1 van de bijlagen behorende bij het Milieueffectrapport (zie Bijlage 3).

Omdat het bestemmingsplan flexibel van aard is, wordt voor de toetsing aan de Wgh uitgegaan van de vrije veldcontouren. Deze contouren brengen de akoestische consequenties voor de maximale planologische mogelijkheden het beste in beeld. Hierbij is niet uitgegaan van een bepaalde verkaveling, omdat het bestemmingsplan geen bouwplan vastlegt en geen realisatieverplichting kent. Dit heeft ook tot gevolg dat geen rekening gehouden wordt met een eventueel afscherpende werking van nieuwe bebouwing in het gebied en er daarom sprake is van een worstcasescenario. Wel is rekening gehouden met de bouwvlakken op de verbeelding en is de realisering van geluidschermen specifiek mogelijk gemaakt, deels op de verbeelding en in de regels. Op deze manier wordt bij de akoestische toetsing geanticipeerd op de maximale planologische mogelijkheden.



## **Resultaten wegverkeerslawaai**

### Nieuwe geluidsgevoelige functies

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de bestaande wegen, de A1 en de Leeuwendeldseweg – Korte Muiderweg – Weesperweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB (voor de A1) en 63 dB (overige wegen) wordt echter niet overschreden.

Ten gevolge van het verkeer op de nieuwe Rondweg en interne ontsluitingsstructuur (50 km wegen binnen de bestemming 'Woongebied') is eveneens sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde van 58 dB wordt ten gevolge van de interne ontsluitingsstructuur niet overschreden. Wel is er op een aantal plaatsen sprake van overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 58 dB als gevolg van het verkeer op de Rondweg. Om op de rand van het bouwvlak aan de maximale ontheffingswaarde ten gevolge van het verkeer op de Rondweg te voldoen dienen daarom maatregelen getroffen te worden. De volgende maatregelen leiden tot een zodanige reductie van de geluidsbelasting, dat de maximale ontheffingswaarde van 58 dB niet wordt overschreden:

- toepassing geluidsreducerende wegdekverharding (SMA-NL5) op de Rondweg;
- toepassing geluidsscherm tussen de weg en het fietspad over een lengte van circa 600 m en met een hoogte van 2 m.

Onder het kopje 'maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting' wordt hier nader op ingegaan. De planregeling van het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van een geluidsscherm. Op de verbeelding is hiervoor een aanduiding opgenomen.

Toepassing van bovenstaande maatregelen leidt ertoe dat de maximale ontheffingswaarde van 58 dB niet wordt overschreden. Zowel als gevolg van de Rondweg als de interne ontsluitingsstructuur is deels sprake van een hogere geluidsbelasting dan 53 dB. In het gemeentelijk hogere waardebeleid is als randvoorwaarden opgenomen dat bij geluidsbelastingen hoger dan 53 dB ook extra akoestische compenserende maatregelen aan de woningindeling genomen moeten worden. In paragraaf 4.7.4 wordt hier nader op ingegaan.

### Bestaande woningen

Aan de gevels van de bestaande woning aan de Papelaan 1 en 3 wordt ten gevolge van het verkeer op de nieuwe Rondweg de voorkeursgrenswaarde overschreden. Maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting zijn dan ook nodig. Er zal een scherm gerealiseerd worden waardoor de geluidsbelasting wordt gereduceerd tot 51 dB inclusief aftrek (vergelijkbaar de afspraken die over de A1 zijn gemaakt). Hierbij wordt nog wel de voorkeursgrenswaarde nog wel overschreden en dient een besluit hogere waarde te worden genomen voor de woningen Papelaan 1 en 3. In de planregels van dit bestemmingsplan is geborgd dat realisatie van de Rondweg alleen mogelijk is, als aan de hogere waarde van 51 dB voldaan wordt. Dit als voorzien is in een geluidsscherm langs de Rondweg, op de verbeelding is hiervoor een aanduiding opgenomen.

### Reconstructie en uitstralingseffect

De fysieke wijzigingen aan de bestaande wegen zullen niet leiden tot reconstructiesituaties aan de gevels van de bestaande woningen. Ten gevolge van het uitstralingseffect is geen sprake van een significante verslechtering van het akoestisch klimaat. Als gevolg van de ompoling van de verkeersstromen naar de nieuwe Rondweg ontstaat bovendien een beter akoestisch klimaat (afname van de geluidsbelasting van 2 dB) op diverse wegen in Weesp, zoals de M. Nijhoffstraat, Herensingel en Stationsweg. Doordat de route via de Hogeweyselaan drukker wordt zal de geluidsbelasting hier toenemen met meer dan 2 dB. Aangezien langs de Hogeweyselaan minder woningen zijn gelegen dan langs de route Herensingel / Stationsweg is het effect van het verschuiven van de verkeersstromen positief. Tevens voorzien de Wet niet in voorzieningen wanneer sprake is van een verschil in de geluidsbelasting.

### **Maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting**

Bezien is of met maatregelen de geluidsbelasting doelmatig kan worden teruggedrongen. Hierbij worden de volgende typen maatregelen, in volgorde van prioriteit, onderscheiden:

1. Maatregelen aan de bron. Hiermee worden maatregelen bedoeld zoals het toepassen van stillere wegdekverhardingen (bijvoorbeeld Zeer Open Asfaltbeton (ZOAB) of Steenmastiakasfalt (SMA)) en het beperken van de hoeveelheid verkeer of het verlagen van de maximumsnelheid;
2. Maatregelen tussen de bron en de waarnemer (in het overdrachtsgebied). Hierbij gaat het om de realisering van geluidswallen en geluidsschermen, maar ook om maatregelen van (steden)bouwkundige aard (afstand weg-woning en toepassing van vliesgevels aan woningen).

Hieronder wordt per geluidsbron de maatregelafweging besproken.

#### A1

De verkeersgegevens voor de A1 zijn ontleend aan het geluidregister. Dit is wettelijk bepaald, de broninformatie dient bij toetsing van nieuwe geluidsgevoelige functies namelijk ontleend te worden aan het geluidregister zoals bedoeld in artikel 3.8 lid 2 en 3 van het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012 (RMG 2012). Wijziging van deze gegevens is dan ook niet mogelijk. Verder is in het geluidsregister voor de A1 reeds uitgegaan van het geluidsreducerende wegdektype ZOAB.

In het geluidregister zijn tevens geluidsschermen opgenomen, zoals die zijn vastgelegd in het Tracébesluit. Omdat het geluidsregister uitgaat van geluidsreducerend asfalt in combinatie met geluidsschermen, wordt reeds een sterke geluidsreductie bereikt. Het is niet de verwachting dat nog verdere maatregelen aan de A1 genomen zullen worden.

#### Leeuwendseweg – Korte Muiderweg – Weesperweg

Direct langs de Korte Muiderweg zal de geluidsbelasting maximaal 58 dB bedragen en langs de Leeuwendseweg maximaal 63 dB. Een mogelijkheid is om de functie van de weg, samenstelling van het verkeer of de maximumsnelheid te wijzigen. Door de aanleg van de Rondweg zal het verkeer op vooral de Korte Muiderweg, Weesperweg reeds sterk afnemen, waardoor de geluidsbelasting ten opzichte van de huidige situatie afneemt. In de huidige situatie bedroeg de geluidsbelasting meer dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Een verdere verlaging van de verkeersintensiteit is niet mogelijk. Het wijzigingen van de verkeerssamenstelling stuit op bezwaren van verkeerskundige aard. De maximumsnelheid op de Leeuwendseweg, Korte Muiderweg en Weesperweg wordt in het kader van de ontwikkeling verlaagd naar 50 km/h.

Een andere maatregel aan de bron is het toepassen van geluidsreducerend asfalt. Het toepassen hiervan heeft geen prioriteit bij de gemeente, waardoor hierin op korte termijn niet kan worden voorzien. De Korte Muiderweg en de Weesperweg worden gereconstrueerd in het kader van de realisatie van de rotondes. Hierbij kan in overweging worden genomen om een geluidsreducerend asfalt toe te passen. Toepassing van wegdektype SMA NL5 geluidsreducerend asfalt leidt tot een reductie van circa 2 dB ten opzichte van DAB (referentiewegdek). Een bronmaatregel met een afname van 2 dB wordt in het hogere waarden beleid in het algemeen niet als doeltreffend en dus niet doelmatig gezien, maar is dit in deze specifieke situatie wel het overwegen waard. Maatregelen in het overdrachtsgebied zoals schermen zijn stedenbouwkundig en landschappelijk niet inpasbaar.

#### Nieuwe wegen

Direct langs de interne wegen bedraagt de geluidsbelasting maximaal 58 dB. De nieuw aan te leggen wegen, Rondweg en interne wegen, zorgen voor geluidhinder in het nieuwe woongebied. Bij deze nieuwe wegen kan gedacht worden aan het toepassen van een geluidsreducerende wegdekverharding (bronmaatregel). Afhankelijk van de exacte verkaveling is het toepassen van maatregelen noodzakelijk, omdat er mogelijk sprake kan zijn van overschrijding van de maximale ontheffingswaarde. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat toepassing van een geluidsreducerende wegdekverharding binnen de

randvoorwaarden van het SUOK mogelijk is. Daarin is gesteld dat de minimale levensduur van het toe te passen asfalt 10 jaar moet zijn. Tevens is in de "Beleidsnota geluid: hogere waarden Wet geluidhinder" van de gemeente Weesp aangegeven dat bij voorkeur geluidsreducerende asfaltsoorten dienen te worden beschouwd die geen open structuur hebben en daardoor een langere levensduur kennen. Het wegdektype SMA NL5 past binnen deze voorwaarden. Toepassing van dit type geluidsreducerend asfalt leidt tot een reductie van circa 2 dB ten opzichte van DAB (referentiewegdek). Afhankelijk van de exacte verkaveling is het toepassen van dergelijk asfalt op de Rondweg noodzakelijk om overschrijding van de maximale ontheffingswaarde te voorkomen. Deze maatregel wordt daarom als doelmatig beschouwd. Een bronmaatregel met een afname van 2 dB wordt in het hogere waarden beleid in het algemeen niet als doeltreffend en dus niet doelmatig gezien, maar is dit in deze specifieke situatie wel het overwegen waard. Het verlagen van de minimumsnelheid op de interne ontsluitingsstructuur stuit op overwegende bezwaren van verkeerskundige aard. De intensiteiten op deze wegen zijn zodanig dat de wegen niet afgewaardeerd kunnen worden. Ook de busroute over deze wegen is een belangrijk argument om de snelheid van 50 km/h te behouden.

Een andere maatregel aan de bron ten gevolge van het verkeer op de nieuwe Rondweg is het verplaatsen van de komgrens, waardoor de maximumsnelheid ter hoogte van de woningen verlaagd wordt van 80 km/h naar 50 km/h. Dit heeft een gunstig effect op de geluidsbelasting. Vanwege bezwaren van verkeerskundige aard is het echter niet aannemelijk dat deze maatregel getroffen zal worden.

Maatregelen in het overdrachtsgebied, zoals het toepassen van een scherm of wal, zijn mogelijk en doelmatig. Daarbij kan gedacht worden aan een geluidsscherm tussen de weg en het fietspad over een lengte van circa 600 m en met een hoogte van 2 m. Een dergelijke schermvariant levert in combinatie met het geluidsreducerend asfalt tot een reductie van de geluidsbelasting, waardoor de maximale geluidsbelasting op de rand van het bouwvlak 58 dB bedraagt. Hierbij wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 58 dB niet. Afhankelijk van de exacte verkaveling is deze maatregel (combinatie) dan ook effectief en wordt als doelmatig beschouwd.

Ten gevolge van de interne ontsluitingsstructuur zijn maatregelen in het overdrachtsgebied niet doelmatig of stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard.

#### **Tijdelijke situatie eerste 1.000 woningen**

In de SUOK is bepaald dat in de Bloemendalerpolder maximaal 1.000 woningen gebouwd kunnen worden, zonder realisatie van nieuwe infrastructuur. Zoals in de verkeersparagraaf reeds is beschreven, zijn in dit aantal ook de woningen binnen Leeuwendeld III en IV begrepen. De verkeersgeneratie van de woningen binnen Leeuwendeld III en IV bedraagt 1.300 mvt/etmaal. De resterende 840 woningen voor Bloemendalerpolder genereren zo'n 5.050 mvt/etmaal.

De ontsluiting van deze woningen loopt via nieuw te realiseren ontsluitingsstructuur naar de Leeuwendeldseweg (Stationssingel). Ten behoeve van de ontsluiting van Leeuwendeld III en IV is recent een rotonde op de Leeuwendeldseweg gerealiseerd. De ontsluitingsweg naar Leeuwendeld III en IV zal circa 1.300 mvt/etmaal afwikkelen. Dit aantal zal met de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder groeien naar circa 6.350 mvt/etmaal (1.030 + 5.050). Omdat een dergelijke verkeersintensiteit zowel vanuit het oogpunt van verkeer als geluid relatief hoog is, zal het plangebied Bloemendalerpolder altijd via twee toegangswegen ontsloten worden. Vanaf 500 woningen zal een tweede ontsluitingsweg beschikbaar zijn. Ervan uitgaande dat het verkeer zich gelijkmatig over deze ontsluitingswegen zal verdelen, bedraagt de verkeersintensiteit op de Stationssingel inclusief het verkeer van en naar onderhavig plangebied 3.350 mvt/etmaal. Een dergelijke verkeersintensiteit kan goed op de beoogde verkeersstructuur worden afgewikkeld.

Omdat de weg reeds aanwezig is, is formele toetsing aan de Wet geluidhinder niet aan de orde. Bovendien is in het bestemmingsplan Leeuwendeld III en IV al rekening gehouden met deze ontwikkeling. De verkeersintensiteit op de Stationssingel bedraagt in dit plan 3.524 mvt/etmaal en ligt hoger dan de hierboven beschreven verkeersintensiteit. De akoestische effecten van deze weg zijn reeds getoetst en beoordeeld in het kader van dit plan. Omdat de verkeersintensiteit niet hoger ligt dan in het bestemmingsplan Leeuwendeld III en IV geprognosticeerd, zal het akoestisch klimaat ook in de tijdelijke situatie niet verslechteren.

Door het plangebied in de tijdelijke situatie (tot 1.000 woningen) via twee toegangswegen te ontsluiten, ontstaan er geen akoestische knelpunten.

### **Resultaten spoorweglawaaai**

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van de spoorlijn sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.

In een klein deel van het plangebied binnen de gemeente Muiden is sprake van een hogere geluidsbelasting dan 60 dB als gevolg van het spoor. Op grond van het hogere waardebeleid van de gemeente Muiden worden akoestisch compenserende maatregelen als randvoorwaarde gesteld bij het eventueel vaststellen van hogere waarden. In paragraaf 4.7.4 wordt hier nader op ingegaan.

### **Maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting**

Bronmaatregelen met betrekking tot het reduceren van de geluidbelasting vanwege railverkeer, zoals het toepassen van raildempers, zijn onvoldoende doelmatig en worden vanwege de relatief hoge kosten ten opzichte van het zeer geringe effect niet toegepast.

In de Samenwerkings- en Uitvoeringsovereenkomst (SUOK) is bestuurlijk overeengekomen dat het rijk (in deze het RVOB) tijdig een geluidbeperkende voorziening treft bij het spoor, zodat er voor de gebiedsontwikkeling planologisch geen barrières zijn ten aanzien van spoorgeluid. Deze voorziening in de vorm van een scherm is nader vastgelegd in het Tracébesluit "Spooruitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere-Lelystad (SAAL)". In het akoestisch onderzoek is tijdige realisatie van het scherm dan ook als uitgangspunt genomen.

#### **4.7.4 Toetsing aan het hogere waardebeleid**

##### **Akoestisch compenserende maatregelen**

Indien de hogere waarden voor het plangebied worden verleend, dan dient de initiatiefnemer voor de woningen met een geluidbelasting hoger dan 53 dB ten gevolge van wegverkeerslawaaai en 60 dB ten gevolge van railverkeerslawaaai akoestisch compenserende maatregelen toe te passen. Onderhavig bestemmingsplan is globaal van aard, waardoor deze maatregelen in dit stadium niet gedetailleerd kunnen worden afgewogen. Binnen het grondgebied van de gemeente Weesp dient bij de verdere uitwerking van het plan daarom rekening te worden gehouden met toepassing van onderstaande voorwaarden:

- Een geluidluwe gevel (geluidluwe gevels hebben een belasting van maximaal de voorkeursgrenswaarde);
- Een privé buitengebied (tuin/balkon) aan de geluidluwe kant, tenzij andere overwegingen als zonligging en uitzicht een privé buitengebied aan de geluidbelaste zijde aantrekkelijker maken. In dat geval dient ter compensatie de geluidluwe gevel voorzien te zijn van een ruime mogelijkheid om geveldelen te openen. Tevens dient in dat geval te worden voorzien in een gemeenschappelijke buitenruimte aan de geluidsluwe zijde.
- Akoestisch gunstige indeling van de woning. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:
  1. tenminste één zijde van de woonkamer aan de geluidluwe gevel;
  2. slaapkamers zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel;
  3. keuken, badkamer en werkkamers zoveel mogelijk aan de geluidbelaste zijde.

Ook voor de woningen in de gemeente Muiden geldt dat deze randvoorwaarden van toepassing zijn. Het beleid van Muiden sluit namelijk aan bij dat van Weesp.

Het binnenmilieu wordt beschermd door de eisen opgelegd vanuit het Bouwbesluit. De geluidwering van de gevel dient zodanig te zijn dat het resulterende geluidniveau in de woningen niet meer bedraagt dan 33 dB.

In het kader van de procedure hogere waarde én gelet op de voorgenomen samenstelling van de uitwendige scheidingsconstructie van de nieuw te realiseren bebouwing dient te worden beoordeeld of met de beoogde (bouw)materialen kan worden voldaan aan de aanvullende eis betreffende het ten hoogst toelaatbare binnenniveau voor de woningen. Bij de bepaling van de noodzakelijke maatregelen dient te worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit met betrekking tot de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie en de ventilatie. Deze toetsing vindt echter plaats in het kader van de Omgevingsvergunning voor bouwen. Een dergelijke toetsing blijft in het bestemmingsplan daarom achterwege.

#### **Cumulatie**

Verder stelt het hogere waardebeleid van zowel de gemeente Weesp als Muiden dat de gecumuleerde geluidsbelasting vanwege alle bronnen aanvaardbaar is, als deze maximaal 3 dB hoger ligt dan de hoogst vastgestelde hogere waarde. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien de gecumuleerde geluidsbelasting op een maatgevend punt nabij de Rondweg niet zal leiden tot een toename.

#### **4.7.5 Conclusies en hogere waarden**

Ten gevolge van de A1, Leeuwendeldseweg – Korte Muiderweg – Weesperweg, nieuwe wegen en de spoorlijn wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De ontwikkeling is alleen mogelijk, wanneer het college van burgemeester en wethouders hogere waarden vaststelt. Aan het vaststellen van hogere waarden zijn voorwaarden verbonden. Zo moet afgewogen worden of maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting niet mogelijk of doelmatig zijn en moet worden voldaan aan het gemeentelijk hogere waardebeleid.

Ten gevolge van wegverkeerslawaai geldt dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van meerdere wegen overschrijdt. Ten gevolge van de Rondweg is er tevens sprake van overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 58 dB. Een combinatie van geluidsreducerend asfalt en een geluidsscherm is voor de nieuwe woningen doelmatig om de geluidsbelasting te reduceren tot maximaal 58 dB. Daarnaast is voor de bestaande woningen Papelaan 1 en 3 een scherm doelmatig om de geluidsbelasting te reduceren tot maximaal 51 dB. Toepassing van andere maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied is niet mogelijk of doelmatig. Verder kan worden voldaan aan het gemeentelijk hogere waardebeleid, waarbij bij de uitwerking van het plan rekening moet worden gehouden met akoestisch compenserende maatregelen.

Bronmaatregelen met betrekking tot het reduceren van de geluidbelasting vanwege railverkeer zijn onvoldoende doelmatig en worden vanwege de relatief hoge kosten ten opzichte van het zeer geringe effect niet toegepast. Op basis van een eerder uitgevoerd onderzoek door Arcadis is in het kader van OV SAAL bestuurlijk overeengekomen om schermen met een hoogte van 3,0 meter hoogte (ten opzichte van bovenkant spoor) te realiseren. Toepassing van dit scherm is in het akoestisch onderzoek als uitgangspunt gehanteerd. Verder kan worden voldaan aan het gemeentelijk hogere waardebeleid, waarbij bij de uitwerking van het plan rekening moet worden gehouden met akoestisch compenserende maatregelen.

Gelet op bovenstaande zal het college van burgemeester en wethouders overgaan tot het vaststellen van hogere waarden. Zoals gesteld is het bestemmingsplan flexibel van aard en kan niet gedetailleerd worden vastgesteld voor welke woningen welke hogere waarde benodigd is. Daarom zijn de hogere waarden bepaald op basis van onderstaande uitgangspunten. Aangezien het bestemmingsplan globaal van aard is dient in de verdere uitwerking rekening te worden gehouden met de genoemde randvoorwaarden ten aanzien van akoestische compensatie.

### Bestaande wegen

De hogere waarden zijn bepaald op basis van de volgende geluidsklassen:

- 48-53 dB
- 53- 58 dB
- 58 -63 dB

Om het woningaantal te bepalen is voor de A1 uitgegaan van de oppervlakte en 20 woningen per hectare. Voor de woningen in Muiden langs de Weesperweg is stedenbouwkundig bekeken hoeveel woningen in het gebied mogelijk zijn. Direct langs de Weesperweg is in een deel namelijk een iets intensievere bebouwingsdichtheid voorzien (Vechtrijk). Hier kunnen dus meer woningen gerealiseerd worden. Aangezien deze woningen een front naar de weg vormen, zullen de woningen een afscherpende werking hebben naar het achterliggende gebied. Tevens kan bij deze woningen voldaan worden aan het beleid aangezien de woningen aan de achterzijde geluidsluw zijn.

Voor de woningen in Weesp langs de Korte Muiderweg geldt dat hier in het kader van ruimte voor ruimte enkele nieuwe woningen mogelijk zijn. Vooralsnog is aangenomen dat er maximaal 6 nieuwe woningen op bestaande percelen een hogere waarde ondervinden. Voor de overige delen binnen het gebied waar woningen mogelijk zijn is een inschatting van het aantal woningen gemaakt.

Het aantal woningen in Weesp langs de Leeuwendalseweg in de klasse tot 53 dB is bepaald uitgaande van het oppervlak en 30 woningen per hectare. Voor het aantal woningen in de klasse tot 63 dB is op basis van de stedenbouwkundige structuur een inschatting gedaan.

Tabel 4.1 Ontheffingswaarden vanwege bestaande wegen Muiden

	Aantal woningen	Ontheffingswaarde	bron
woningen in het woongebied Bloemendalerpolder	600	53 dB	A1
woningen in het woongebied Bloemendalerpolder	60	53 dB	Korte Muiderweg – Weesperweg
woningen in het woongebied Bloemendalerpolder	30	58 dB	Korte Muiderweg – Weesperweg
woningen in het woongebied Bloemendalerpolder	30	60 dB	Korte Muiderweg – Weesperweg

Tabel 4.2 Ontheffingswaarden vanwege bestaande wegen Weesp

	Aantal woningen	Ontheffingswaarde	bron
woningen in het woongebied Bloemendalerpolder	18	53 dB	A1
woningen in het woongebied Bloemendalerpolder	35	53 dB	Korte Muiderweg – Weesperweg
woningen in het woongebied Bloemendalerpolder	25	58 dB	Korte Muiderweg – Weesperweg
woningen in het woongebied Bloemendalerpolder	100	53 dB	Leeuwendalseweg
woningen in het woongebied Bloemendalerpolder	50	63 dB	Leeuwendalseweg



### Nieuwe wegen

De hogere waarden zijn bepaald op basis van de volgende geluidsklassen:

- 48- 53 dB
- 53- 58 dB

Om het aantal woningen langs de nieuwe Rondweg (nabij het spoor) te bepalen is in zowel Muiden als Weesp uitgegaan van de oppervlakte en 30 woningen per hectare. Voor het aantal woningen nabij de afrit van de A1 in Muiden is uitgegaan van 20 woningen per hectare. Overigens wordt ook hier de mogelijkheid voor het realiseren van een geluidsscherm overwogen.

Langs de interne wegen is ervan uitgegaan dat de wegen in de worstcase situatie volledig begeleid worden door woningen en dat er in Muiden maximaal elke 8 m een woning staat. Voor Weesp wordt uitgegaan van maximaal een woning elke 6 m.

Voor de woningen direct langs de interne wegen wordt een waarde van maximaal 58 dB aangevraagd. Gelet op het profiel zullen deze woningen niet deze maximale waarde ondervinden. De geluidsbelasting zal hier veelal wel net hoger liggen dan 53 dB.

Tabel 4.3 Ontheffingswaarden vanwege nieuw aan te leggen wegen Muiden

	Aantal woningen	Ontheffingswaarde	bron
woningen in het woongebied Bloemendalerpolder	100	53 dB	nieuwe Rondweg
woningen in het woongebied Bloemendalerpolder	45	58 dB	nieuwe Rondweg
woningen in het woongebied Bloemendalerpolder	55	53 dB	nieuwe interne wegenstructuur
woningen in het woongebied Bloemendalerpolder	190	58 dB	nieuwe interne wegenstructuur
Papelaan 1 en 3	2	51 dB	nieuwe Rondweg

Tabel 4.4 Ontheffingswaarden vanwege nieuw aan te leggen wegen Weesp

	Aantal woningen	Ontheffingswaarde	bron
woningen in het woongebied Bloemendalerpolder	85	53 dB	nieuwe Rondweg
woningen in het woongebied Bloemendalerpolder	60	58 dB	nieuwe Rondweg
woningen in het woongebied Bloemendalerpolder	70	53 dB	nieuwe interne wegenstructuur
woningen in het woongebied Bloemendalerpolder	280	58 dB	nieuwe interne wegenstructuur

### Spoorweglawaai

De hogere waarden zijn bepaald op basis van de volgende geluidsklassen:

- 55 dB – 58 dB;
- 58 dB – 63 dB (hoogst optredende geluidsbelasting).

Om het woningaantal te bepalen is uitgegaan van de oppervlakte en 30 woningen per hectare.

Tabel 4.5 Ontheffingswaarden vanwege de spoorlijn Muiden

	Aantal woningen	ontheffingswaarde	bron
woningen in het woongebied Bloemendalerpolder	68	58 dB	spoorlijn
woningen in het woongebied Bloemendalerpolder	7	63 dB	spoorlijn

Tabel 4.6 Ontheffingswaarden vanwege de spoorlijn Weesp

	Aantal woningen	ontheffingswaarde	bron
woningen in het woongebied Bloemendalerpolder	62 + max. 20 t.p.v. sba-hb	58 dB	spoorlijn
woningen in het woongebied Bloemendalerpolder	12 + max. 10 t.p.v. sha-hb	63 dB	spoorlijn

## 4.8 Luchtkwaliteit

### Normstelling en beleid

De Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, hierna: Wlk) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

### Onderzoek en conclusie

Uit het onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het MER blijkt dat de invloed van de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder op de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de A1 en de aansluitende snelwegen beperkt is. De concentraties zijn getoetst aan de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub>). Er ontstaan geen overschrijdingssituaties als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan. Niet alleen langs de ontsluitende wegen, maar ook ter plaatse van de toekomstige woningen wordt (ruimschoots) voldaan aan de wettelijke grenswaarden. De Wlk staat de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

## 4.9 Bedrijven en milieuzonering

### Normstelling en beleid

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies zoals woningen dient rekening te worden gehouden met eventuele omliggende potentieel hinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt door de beoogde ontwikkelingen. Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (herziene versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidshinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

### Onderzoek

#### *Bedrijventerreinen in de omgeving van het plangebied*

Ten zuidwesten van het plangebied ligt het Industrierrein Noord. Aan de noordzijde van dit terrein zijn bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 toegestaan (richtafstand 100 meter ten opzichte van een rustige woonwijk). De afstand tot het toekomstige woongebied bedraagt meer dan 100 meter, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Nijverheidslaan. Ook hier zijn aan de zijde van het plangebied bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste categorie 3.2 toegestaan en bedraagt de afstand tot het woongebied meer dan 100 meter.

#### *Bedrijven binnen het plangebied*

Binnen het plangebied heeft een aantal percelen een bedrijfsbestemming. Het betreft een (bestaande) caravanstalling en groothandel aan de noordzijde van het plangebied, en een aantal (bestaande) nutsvoorzieningen. De afstand tot het woongebied is zodanig groot, dat deze activiteiten niet leiden tot ruimtelijke beperkingen binnen het woongebied.

Binnen een deel van het woongebied worden centrumvoorzieningen en horecavoorzieningen mogelijk gemaakt. Het gaat om activiteiten uit lage milieucategorieën die in een gemengd gebied op korte afstand van (of onder) woningen toelaatbaar zijn, zonder dat sprake is van relevante milieuhinder. In het bestemmingsplan zijn beperkende voorwaarden opgenomen. Zo is vastgelegd dat het uitsluitend mag gaan om lichte horeca (horecavoorzieningen uit categorie 1a, of 1b van de Staat van Horeca-activiteiten).

De locatie voor de beheerboerderij is zodanig gekozen en vastgelegd dat deze eenvoudig ontsloten kan worden en geen negatieve effecten heeft op bestaande en te ontwikkelen woningen.

#### *Inpassing bestaande bedrijfsactiviteiten langs korte Muiderweg*

Mede naar aanleiding van zienswijzen is een aantal bestaande bedrijfsmatige activiteiten op percelen langs de Korte Muiderweg (alsnog) opgenomen in het bestemmingsplan. Daarbij zijn zaken als ruimtelijke en milieutechnische inpassing in relatie tot de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en de nieuwe woningbouwontwikkeling onderzocht en afgewogen. Concreet zijn de navolgende activiteiten ingepast:

##### **Korte Muiderweg 55**

Hier wordt het bestaande melkveehouderijbedrijf de mogelijkheid geboden om gedurende de woningbouwontwikkeling nog beschikbare gronden te pachten en in samenhang hiermee de bedrijfsvoering te continueren. De activiteiten zijn aangeduid met een functieaanduiding. Rond de bestaande stallen op het perceel is daarom de gebruikelijke contour van 100 meter gelegd waarbinnen geen geurgevoelige functies, in dit geval woningen, mogen worden gebouwd. Dit betekent dat een klein deel van de geplande woningen pas gebouwd kan worden als de bedrijfsactiviteiten zodanig verminderd of beëindigd zijn dat kan worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat voldoende wordt gegarandeerd. Uitgaande van omringende woningbouwontwikkeling en het op termijn dus niet meer beschikbaar zijn van gronden voor het melkvee is dit een logisch uitgangspunt. Gelet op de ligging grenzend aan nieuw woongebied kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid deze specifieke functieaanduiding en gebiedsaanduiding na bedrijfsbeëindiging worden verwijderd.

Op hetzelfde perceel vindt ook opslag voor handel in buizen en bielzen plaats. Om deze activiteit op een ruimtelijk verantwoorde wijze te kunnen continueren wordt een loods mogelijk gemaakt op het perceel. Situering en omvang en gebruik van deze loods zijn zorgvuldig vastgelegd zodat er geen belemmering voor de omringende woningbouw is.

#### Korte Muiderweg 57b

Op dit perceel is ook sprake van vergunde agrarische activiteiten. Het betreft het houden van 20 (vlees)runderen gericht op inseminatie. Deze activiteiten zijn aangeduid met een functieaanduiding. Door middel van een specifieke berekening (zie bijlage 9) is de bij deze activiteit behorende geurcontour bepaald en door middel van een gebiedsaanduiding vastgelegd rond de locatie van de bestaande stal en mestplaat op de verbeelding. Binnen deze contour worden geen (nieuwe)woonruimtes mogelijk gemaakt, waardoor sprake is van goed ruimtelijke ordening en het bedrijf niet wordt gehinderd in de bedrijfsvoering. Gelet op de ligging grenzend aan nieuw woongebied kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid deze specifieke functieaanduiding en gebiedsaanduiding na bedrijfsbeëindiging worden verwijderd.

#### Conclusie

De bedrijfsactiviteiten in en rond het plangebied zullen niet leiden tot relevante milieuhinder ter plaatse van de beoogde woningen. Omgekeerd zullen de bedrijven in en rond het plangebied door de realisatie van de woningen niet in de bedrijfsvoering worden beperkt.

### 4.10 Schiphol

#### Normstelling en beleid

Op grond van het Luchthavenindelingbesluit (Lib) dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met ruimtelijke beperkingen die samenhangen met de ligging ten opzichte van de start- en landingsbanen van Schiphol. Teven is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte een 20 Ke-contour vastgelegd, waarbinnen geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw mogen worden ontwikkeld.

#### Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt buiten de beperkingengebieden zoals vastgelegd in het Lib. Ook de 20 Ke-contour zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ligt niet over het plangebied. Schiphol vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### 4.11 Externe veiligheid

#### Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor ieder type risicobron geldt een eigen wettelijk toetsingskader (zie MER). Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

#### Onderzoek

In en rond het plangebied is sprake van verschillende risicobronnen (risicovolle inrichtingen, transport over het spoor, de weg en het water, aardgastransportleidingen). Voor alle relevante bronnen zijn risicoberekeningen uitgevoerd. In de referentiesituatie is geen sprake van knelpunten met betrekking tot het plaatsgebonden risico of het groepsrisico. De gebiedsontwikkeling leidt niet tot een relevante verslechtering van de risicosituatie. Wel is voor een aantal bronnen sprake van een beperkte toename van het groepsrisico. Dit betekent dat een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Voor meer gedetailleerde informatie over de risicosituatie binnen het gebied en de gevolgen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het MER.

## Verantwoording groepsrisico

### *Maatgevende scenario's en effecten*

De gebiedsontwikkeling leidt niet tot een relevante verslechtering van de risicosituatie. Wel is voor een aantal bronnen sprake van een beperkte toename van het groepsrisico. De maatgevende scenario's voor een calamiteit bij een weg, spoor en een hogedruk aardgasleiding zijn:

- **BLEVE:** Voor transport van brandbaar gas over weg, spoor en water is het maatgevende scenario een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Een koude BLEVE ontstaat wanneer de tankwagen bezwijkt waardoor er plotseling gas kan ontsnappen, welke na ontsteking ontploft. Een warme BLEVE ontstaat door een (plas)brand in de nabijheid van een tankwagen. Vanwege oplopende temperaturen neemt de druk in de tank toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdrukeffecten en een grote vuurbal, een BLEVE. De hittestraling is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken. Bij het ergst denkbare scenario zullen tot 325 m (invloedsgebied) van het incident nog slachtoffers kunnen vallen. Tot op ongeveer 400 m kunnen mensen eerstegraads brandwonden oplopen. In gebouwen zijn mensen deels beschermd, maar tot op 90 m afstand kunnen er, mede door de drukgolf die ontstaat, ook binnenshuis nog personen overlijden.
- **Vrijkomen van giftige gassen of vloeistoffen:** Door een incident op het spoor of de weg scheurt de wand van een spoorketelwagon of tankwagen met toxische vloeistof/gas. Een groot deel van de toxische vloeistof stroomt in korte tijd uit. De toxische vloeistof vormt een plas en verdampt deels direct om gedurende korte tijd meegevoerd te worden door de wind. Door deze giftige gaswolk kan, afhankelijk van de aard en hoeveelheid van de stof, bij een aantal personen binnen het plangebied letaal letsel optreden ten gevolge van blootstelling aan de gaswolk. De effectafstand is afhankelijk van de aard en hoeveelheid van de getransporteerde stof en van de windrichting.
- **Plasbrand:** Door een incident op het spoor met een spoorketelwagon of de weg met een tankwagen benzine scheurt de tankwand. Een groot deel van de benzine stroomt in korte tijd uit. De brandbare vloeistof vormt een plas en ontsteekt direct. De brand is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken. Door de plasbrand ontstaat warmtestraling. De effectafstand voor doden en onherstelbare schade en branden kan 40 m bedragen. De omvang van het effect wordt beïnvloed door het oppervlak van de plasbrand.
- **Fakkelflam:** Voor een hogedruk aardgastransportleiding is het maatgevende scenario een fakkelflam. Bijvoorbeeld bij (graaf)werkzaamheden door derden ontstaat een breuk in een hogedruk aardgastransportleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk continue uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelflam optreedt die duurt totdat na inlokken van de leiding de druk afneemt. Deze fakkelflam kan voor de grootste leidingen tot een hoogte van enkele honderden meters reiken. De fakkelflam is hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken. Bij een fakkelflam na directe ontsteking is er geen tijd om te vluchten en kunnen de personen binnen het invloedsgebied van de leiding slachtoffer worden. Tot een afstand van zeker 70 meter vanaf de breuk van de leiding zullen hierbij vooral dodelijke slachtoffers vallen. Op een afstand van meer dan 70 meter vanaf de breuk van de leiding is, in het geval van een fakkelflam, schuilen in een gebouw in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Hittestraling is, in combinatie met de blootstellingsduur, bepalend voor de gevolgen voor mensen en objecten. De effecten zijn doden, gewonden (zeer zwaargewond tot lichtgewond), schade aan objecten en brandoverslag (secundaire branden).

Er worden geen woningen (of andere voorzieningen) mogelijk gemaakt binnen de plaatsgebondenrisicocontour of het invloedsgebied voor het groepsrisico van de genoemde Bevi-inrichtingen. In de verantwoording van het groepsrisico wordt hier dan ook niet specifiek op ingegaan.

### *Verantwoording*

Uit de informatie zoals opgenomen in het MER blijkt dat er geen sprake is van overschrijdingssituaties en dat de gevolgen van de gebiedsontwikkeling voor de hoogte van het groepsrisico zeer beperkt zijn. Ondanks de beperkte risicosituatie, dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan Bloemendalerpolder het groepsrisico te worden verantwoord door het bevoegd gezag. Bij deze verantwoording spelen de aspecten zelfredzaamheden en bestrijdbaarheid een belangrijke rol.

### Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid zegt iets over de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van een risicobron om zich in veiligheid te brengen, indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting.

Het voornemen voorziet in de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder tot woningbouwlocatie en groen- en recreatiegebied. Het betreft de ontwikkeling van 2.750 woningen en de hierbij behorende voorzieningen. De bevolking binnen het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit zelfredzame personen. Binnen het plangebied zullen echter wel kinderen aanwezig zijn. Kinderen worden beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de kinderen kunnen begeleiden, zodat zij gezamenlijk kunnen vluchten. Dit levert dan ook geen beperking op. Maatregelen om de zelfredzaamheid te vergroten zijn onder andere:

- Gebruikers binnen het plangebied door middel van risicocommunicatie instrueren over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen;
- Rekening houden met het verhogen van de brandwerendheid van de gevels;
- Indien mechanische ventilatie wordt toegepast in de woningen moet deze afsluitbaar zijn.

Deze maatregelen zullen bij de verdere uitwerking van de plannen worden meegenomen.

Daarnaast is van belang de toekomstige wegenstructuur zodanig is ingericht dat er diverse mogelijkheden zijn om te vluchten van de risicobron af. De hoofdontsluitingsstructuur voor het gebied voorziet hierin.

### Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn.

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpdiensten. De hulpdiensten moeten in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Tevens speelt een snelle alarmering ten allen tijde een belangrijke rol.

### Brandbare gassen

Belangrijk voor een ongeval met brandbare gassen is dat de brandweer zo snel mogelijk ter plaatse van de calamiteit bij de tankwagen is. De brandweer heeft hier voldoende bluswatercapaciteit voor nodig (primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorziening).

Voor een incident met een gasleiding geldt verder eveneens dat de leiding zo snel mogelijk afgesloten moet worden door de leidingbeheerder, in dit geval de Gasunie. Dit gebeurt tegenwoordig meestal automatisch indien de druk in een leiding wegvalt.

### Giftige vloeistoffen/giftige gassen

Bij een ongeval met giftige vloeistoffen of giftige gassen kan de brandweer optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen / op te nemen met water, indien dit voldoende aanwezig is. Bij vloeistoffen kan eveneens gedacht worden aan het afdekken van de plas. Een tijdige waarschuwing van



de bevolking om te schuilen (ramen en deuren sluiten) of eventuele evacuatie naar locaties buiten het invloedsgebied zijn de belangrijkste taken van de hulpdiensten en het bevoegd gezag bij een ongeval met giftige vloeistoffen. Bij een incident met giftige gassen is de bestrijdbaarheid aan de bron lastiger dan bij vloeistoffen gezien de snellere verdamping.

Voor de woningbouwlocatie is gekozen voor een gebiedsontsluitingsweg die als een ringvormige structuur rondom het plangebied ligt. Vanaf de ringvormige structuur worden de verschillende woonvelden ontsloten en is sprake van een goede bereikbaarheid vanaf verschillende kanten.

### **Conclusie**

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Het groepsrisico is aanvaardbaar en het restrisico acceptabel.

## **4.12 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied zijn verschillende kabels en leidingen gelegen. Op de aanwezige hoofdaardgastransportleidingen is ingegaan in paragraaf 4.11. De leidingen zijn met de bijbehorende belemmeringsstrook opgenomen op de verbeelding. Ook de aanwezige rioolpersleiding in het gebied is opgenomen op de verbeelding. Tevens is een zone van 5 meter vanuit de hartlijn, aan beiden zijden van de rioolpersleiding, opgenomen. Deze zone dient vrij toegankelijk te blijven voor onderhoud en beheerswerkzaamheden.

Binnen het plangebied en direct ten noorden van het plangebied zijn bovengrondse hoogspanningsverbindingen aanwezig. Naast de zakelijk recht strook in de zone direct onder en langs de hoogspanningslijnen, dient in de omgeving ook rekening te worden gehouden met de 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 magneetveldzone. De magneetveldzone van de hoogspanningsverbindingen reiken niet tot over het woongebied.



## 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 Weesp' 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', 'Recreatie - Dierenweide', 'Recreatie - Jachthaven', 'Recreatie - Park', 'Tuin', 'Verkeer - 1', 'Water', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en 'Woongebied'. De dubbelbestemmingen betreffen 'Leiding - Gas', 'Leiding - Riool', 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

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

#### Artikel 4 Bedrijf

Binnen het plangebied is een gasontvangstation gelegen. Dit gasontvangstation is voorzien van een passende bedrijfsbestemming en nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangstation'.

#### Artikel 5 Groen

Delen van de openbare groenvoorzieningen, water en bermen nabij hoofdwegen zijn bestemd met de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Het gemeentelijke baggerdepot is binnen deze bestemming mogelijk gemaakt door middel van de nadere aanduiding 'baggerdepot'.

#### Artikel 6 Recreatie - Dierenweide

Deze gronden zijn bestemd voor een dierenweide. Op de gronden is een gebouw van maximaal 150 m<sup>2</sup> toegestaan binnen het daarvoor opgenomen bouwvlak.

#### Artikel 7 Recreatie - Jachthaven

Voor de aan te leggen jachthaven met 30 ligplaatsen 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 1b. Deze horeca dient in samenhang met de jachthaven en sluis in dit plangebied hetzij in het plangebied van het bestemmingsplan 'Bloemendalerpolder, voormalig grondgebied Muiden' te worden ontwikkeld.

Tevens is een bepaling opgenomen om een goede ontsluiting van de jachthaven en horeca te borgen.

Ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en aardkundige waarden (werelderfgoed Stelling van Amsterdam) is aan de bestemming 'Recreatie - Jachthaven' een omgevingsvergunningstelsel voor het aanleggen opgenomen.

#### Artikel 8 Recreatie - Park

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



### **Artikel 9 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 10 Verkeer - 1**

Deze bestemming geldt voor wegen waarvoor een 50 km/u regime geldt. Daarnaast is de bestemming bedoeld voor geluidwerende voorzieningen, voet - en fietspaden, bermen, groen en water. Binnen deze bestemming zijn eveneens parkeervoorzieningen 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 11 Water**

De Vecht en enkele andere watergangen zijn binnen deze bestemming opgenomen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen die ten dienste staan van 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 12 Wonen - 1**

In het plangebied liggen enkele bestaande woningen langs de Vecht. Deze woningen hebben een passende consoliderende bestemmingsregeling gekregen. Op de verbeelding worden zaken als bouwen goothoogte, bouwvlak, aantal woningen en waar nodig bebouwingspercentage aangegeven. Daarnaast krijgen de te behouden karakteristieke panden een aanduiding (cultuurhistorie) en passende regeling. Daar waar kantoren zijn gerealiseerd is de specifieke aanduiding 'kantoor' toegekend. Een uitzondering hierop wordt gevormd door twee gebouwen waarvoor de de aanduidingen 'specifieke vorm van kantoor - 1 en 2' is opgenomen. Ter plaatse van de eerste aanduiding is een bestaand kantoor aanwezig. Indien het gebruik als kantoor aldaar wordt beëindigd, dan mag dit gebruik worden voortgezet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2'.

### **Artikel 13 Wonen - 2**

De bestaande te handhaven en mogelijk te herinrichten huiskavels aan de westzijde van 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 700 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 de te behouden karakteristieke panden een aanduiding (cultuurhistorie) en passende regeling.

In de bestemmingsregeling zijn tot slot enkele bijzondere bepalingen opgenomen met betrekking tot de voortzetting van een tweetal agrarische bedrijven en de bedrijfsmatige opslag van buizen en bielzen. Deze activiteiten mogen onder bepaalde voorwaarden worden uitgeoefend/voortgezet. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de regeling te wijzigen, indien de agrarische activiteiten zijn beëindigd.

#### **Artikel 14 Woongebied**

De bestemming 'Woongebied' is toegekend aan het overgrote deel van het plangebied en moet in samenhang met de bestemming 'Woongebied' zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Bloemendalerpolder Muiden' van de gemeente Muiden worden gezien. 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 onder meer:

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

Binnen deze bestemming zijn maximaal 1.550 woningen toegestaan. Daarnaast is een afwijking van dit aantal mogelijk gemaakt voor minimaal 1.250 en maximaal 1.850 woningen zolang het totaal aantal woningen binnen deze bestemming én op de gronden bestemd voor 'Woongebied' zoals bedoeld in bestemmingsplan 'Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden' gezamenlijk niet meer dan 2.750 bedraagt.

Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de realisatie van een minimale oppervlakte aan structureel groen en water. Voor de gronden gelegen binnen de bestemming 'Woongebied' dient minimaal 7 ha aan structureel groen en water gerealiseerd en in stand gehouden te worden. Voor de minimale oppervlakte aan structureel groen en water is uitwisseling mogelijk tussen dit én op de gronden bestemd voor 'Woongebied' zoals bedoeld in bestemmingsplan 'Bloemendalerpolder Muiden' van de gemeente Muiden.

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). Het bevoegd gezag kan wel met een omgevingsvergunning afwijken om een grotere maatvoering (hoogte) voor hoofdgebouwen toe te staan, waarbij geldt dat de bouwhoogte met ten hoogste 1 bouwlaag wordt verhoogd. Hierbij geldt dat het beeldkwaliteitsplan het beoordelingskader is, waardoor de extra bouwlaag niet zondermeer overal zal worden toegestaan.

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/h 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 maximum hoogte van 20 m.

#### 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 m. 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-aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd.

#### **Artikel 15 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 16 Leiding - Riool**

De bestaande planologisch relevante rioolpersleiding 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 17 en 18 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 19 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 20 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 21 Bestaande afstanden en bestaande andere maten**

Het kan zijn dat er in het plangebied bouwwerken staan waarvan de bestaande maten meer bedragen dan met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt. Om deze bouwwerken niet weg te bestemmen is dit bestaande afstanden en bestaande maten artikel opgenomen. Deze regelt dat deze bouwwerken niet onder het overgangsrecht komen te vallen.

#### **Artikel 22 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. In de algemene bouwregels is tevens een artikel opgenomen dat regelt dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

#### **Artikel 23 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 24 Algemene aanduidingsregels**

##### *Milieuzone - geurzone - 1 en - 2*

De gebiedsaanduidingen 'milieuzone - geurzone - 1 en - 2' zijn gebruikt om uitvoering te geven aan de geurzones op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. Het toevoegen van nieuwe geurgevoelige objecten is niet toegestaan binnen deze aanduiding. In de planregels is in artikel 1 de definitie geurgevoelig object opgenomen, waarin wordt verwezen naar de Wet geurhinder en veehouderij.

Binnen geurzone 1 is het door middel van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid toegestaan geurgevoelige objecten (zoals woningen) te realiseren, op voorwaarde dat aangetoond kan worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin is opgenomen dat de aanduiding 'milieuzone- geurzone - 1' wordt verkleind of komt te vervallen, mits de bedrijfsactiviteit die de geurzone veroorzaakt is gewijzigd of beëindigd, dan wel deze wijziging mogelijk is op grond van een wijziging van de Wet geurhinder en veehouderij of op deze wet gebaseerde regelgeving.

Aangezien geurzone - 2 niet over een gebied ligt waarbinnen geurgevoelige objecten kunnen worden gebouwd, is de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zoals genoemd in geurzone- 1 achterwege gelaten. Wel is de wijzigingsbevoegdheid voor verwijdering van de geurzone na bedrijfsbeëindiging opgenomen vanwege de ligging grenzend aan nieuw woongebied.

#### *Veiligheidszone - gasontvangstation*

In dit artikel is een verwijzing gemaakt met de op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - gasontvangstation -1 en -2'. In de regels is bepaald dat binnen deze zone geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten zijn toegestaan. De begrippen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten zijn opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

#### **Artikel 25 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 m van de zijdelingse perceelsgrens. Uiteraard mag hierdoor geen strijd met burendrecht ontstaan.

#### **Artikel 26 Overige regels**

Dit artikel regelt dat wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

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

#### **Artikel 27 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 in werking 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 28 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 Vecht. 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 ten minste 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.

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

Op basis van artikel 7c van de Crisis- en herstelwet (Chw) is afgeweken van wettelijke planhorizon van 10 jaar. Het exploitatieplan gaat uit van een periode van 15 jaar. Uitgaande van de Chw, had ook gekozen kunnen worden voor het gedurende de ontwikkeling opstellen en vaststellen van een exploitatieplan. Dit is echter niet gedaan omdat het exploitatieplan ook een belangrijke functie heeft in de fasering van aanleg/bouw van woningen en bijbehorende voorzieningen zoals wegen, water en groen. Wel is vanwege de lange plantermijn een gekozen voor een globaal exploitatieplan, passend bij het globale bestemmingsplan, dat zo nodig jaarlijks kan worden herzien.

## Hoofdstuk 7      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1      Algemeen

Ter voorbereiding op het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Bloemendalerpolder (hierna: ontwerp) heeft het voorontwerpbestemmingsplan Bloemendalerpolder (hierna: voorontwerp) alsmede het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen en het landschapsontwikkelingsplan van 22 mei 2014 tot en met 2 juli 2014 voor inspraak ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen.

Daarnaast is het voorontwerp ter advies toegezonden aan de wettelijke overlegpartners als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).

Het voorontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage is gelegd en is toegezonden voor overleg is met nadruk een voorontwerp. De resultaten van de Milieu Effect Rapportage waren nog niet in het voorontwerp verwerkt. Daarnaast was de toelichting op onderdelen nog niet compleet omdat bepaalde onderzoeken op het gebied van bijvoorbeeld ecologie of verkeer nog niet gereed waren ten tijde van het ter inzage leggen van het voorontwerp. De aanvullende gegevens zullen (uiteraard) wel worden opgenomen in het ontwerp- bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ten opzichte van het voorontwerp nog aangepast naar aanleiding van de inspraak en overlegreacties. Daar waar dat het geval is wordt dat expliciet aangegeven als commentaar op een overleg- of inspraakreactie. Aanpassingen kunnen tevens worden doorgevoerd naar aanleiding van overleg of bespreking van de stukken. Tenslotte zullen omissies en gebreken uit het voorontwerp, voorzover al niet geconstateerd door insprekers, uiteraard ook worden hersteld.

### 7.2      Vooroverleg ex. art 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de volgende instanties:

1. Gemeente Diemen
2. Gemeente Naarden
3. Gewestelijke Afvalstoffen Dienst
4. Rijks Vastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf
5. Provincie Noord-Holland
6. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
7. Brandweer Gooi- en Vechtstreek
8. Rijkswaterstaat West-Nederland
9. Rijkswaterstaat Midden-Nederland
10. Pro Rail
11. TenneT
12. Luchtverkeersleiding Nederland
13. Waternet
14. N.V. Nederlandse Gasunie
15. LTO Noord

#### 16. OFGV (regionale omgevingsdienst)

In Bijlage 6 zijn de ontvangen reacties samengevat en voorzien van een beantwoording.

### **7.3 Inspraakreacties**

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen en het landschapsontwikkelingsplan zijn door diverse (rechts)personen een inspraakreactie ingediend. In Bijlage 6 zijn de ontvangen reacties samengevat en voorzien van een beantwoording.

### **7.4 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan Bloemendalerpolder Weesp heeft samen met het bestemmingsplan voor het voormalig grondgebied Muiden inclusief MER en ontwerpexploitatieplan vanaf 28 mei 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens lagen in deze periode het concept Beeldkwaliteitsplan op Hoofdlijnen (BkpoH) en het concept Landschapsontwikkelingsplan (Lop) van de Bloemendalerpolder ter inzage. Gedurende deze periode zijn verschillende zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een separate Nota van beantwoording zienswijzen. Na elke zienswijze is aangegeven of naar aanleiding hiervan aanpassingen zijn doorgevoerd.



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

**Regels**





## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>77</b>
Artikel 1	Begrippen	77
Artikel 2	Wijze van meten	86
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>87</b>
Artikel 3	Agrarisch met waarden	87
Artikel 4	Bedrijf	89
Artikel 5	Groen	90
Artikel 6	Recreatie - Dierenweide	91
Artikel 7	Recreatie - Jachthaven	92
Artikel 8	Recreatie - Park	94
Artikel 9	Tuin	95
Artikel 10	Verkeer - 1	96
Artikel 11	Water	97
Artikel 12	Wonen - 1	98
Artikel 13	Wonen - 2	101
Artikel 14	Woongebied	104
Artikel 15	Leiding - Gas	108
Artikel 16	Leiding - Riool	110
Artikel 17	Waarde - Archeologie 3	112
Artikel 18	Waarde - Archeologie 7	114
Artikel 19	Waterstaat - Waterkering	116
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>117</b>
Artikel 20	Anti-dubbeltelregel	117
Artikel 21	Bestaande afstanden en bestaande andere maten	118
Artikel 22	Algemene bouwregels	119
Artikel 23	Algemene gebruiksregels	120
Artikel 24	Algemene aanduidingsregels	122
Artikel 25	Algemene afwijkingsregels	123
Artikel 26	Overige regels	124
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>125</b>
Artikel 27	Overgangsrecht	125
Artikel 28	Slotregel	126

## Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van Horeca-activiteiten
Bijlage 2	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 3	Beleidsnota geluid: Hogere Waarden Wet geluidhinder
Bijlage 4	Parkeernormen Weesp 2006



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Bloemendalerpolder Weesp met identificatienummer NL.IMRO.0457.BP0400BL-vg01 van de gemeente Weesp.

### 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 ander-werk

Een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid.

### 1.10 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.

**1.11 afwijking**

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

**1.12 agrarisch natuur- en landschapsbeheer**

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

**1.13 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.

**1.14 archeologisch onderzoek**

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

**1.15 archeologisch rapport**

in rapportvorm vevat 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.

**1.16 archeologische verwachting**

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten.

**1.17 archeologische waarden**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten.

**1.18 bebouwing**

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

**1.19 bebouwingsgrens**

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

**1.20 bedrijfsploeroppervlak**

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.

**1.21 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.

**1.22 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.

**1.23 beheergebouw**

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

**1.24 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;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat.

**1.25 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.26 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.

**1.27 bouwen**

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

**1.28 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.29 bouwlaag**

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

**1.30 bouwperceel**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.31 bouwvlak**

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

**1.32 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.

**1.33 buitenrijbak**

een 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.

**1.34 carport**

een afdak voor een auto dan wel een staanplaats van (een) motorvoertuig(en).

**1.35 centrumvoorzieningen**

detailhandel, bedrijven, dienstverlening en maatschappelijke en onderwijsvoorzieningen en andere vormen van dienstverlening (zoals politie), die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting.

**1.36 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.

**1.37 dagrecreatie**

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

**1.38 dagrecreatieve voorzieningen**

voorziening ten behoeve van dagrecreatie.

**1.39 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.40 dakhelling**

een hoek tussen het hellende dakvlak en het horizontale vlak.

**1.41 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.

**1.42 dakterras**

een terras op een plat dak.

**1.43 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.

**1.44 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.

**1.45 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, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.

**1.46 erker**

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

**1.47 extensieve dagrecreatie**

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

**1.48 gebouw**

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

**1.49 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 hoofddragconstructie (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;
- b. er worden geen nieuwe funderingen en/of nieuwe draagmuren geplaatst;
- c. de functie van het bouwwerk blijft hetzelfde.

**1.50 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.

**1.51 geometrische plaatsbepaling**

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

**1.52 geurgevoelig object**

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

**1.53 groothandel**

de handel tussen de producent en de detailhandel.

**1.54 historische verkavelingsstructuur**

de in de middeleeuwen ontstane wijze en bij de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezige wijze waarop stukken grond zijn verdeeld in voornamelijk langwerpige en rechthoekige percelen zijn begrensd door sloten en watergangen.

**1.55 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.

**1.56 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.

**1.57 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).

**1.58 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 wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij.



**1.59 jachthaven**

een haven waar men pleziervaartuigen tegen betaling aan steigers of kade aan kan leggen. Hieronder wordt begrepen: ligplaatsen, aanlegplaatsen, een beheergebouw, een botenlift en parkeergelegenheid.

**1.60 kamerbewoning**

het gebruik van een woning voor onzelfstandige woonruimte.

**1.61 kantoor**

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

**1.62 kap**

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling.

**1.63 kleinschalige bedrijvigheid**

- bedrijven van 2 tot en met 9 werknemers;
- bedrijven met een bedrijfsruimte kleiner dan 500 m<sup>2</sup>;
- detailhandel, horeca, maatschappelijke- en zorginstellingen, landbouw, zware industrie niet meegerekend.

**1.64 kunstwerken**

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

**1.65 kwetsbaar object**

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens die aangemerkt worden als beperkt kwetsbare objecten. Dit zijn: verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- 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;
  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, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- 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).

**1.66 landschappelijke waarden**

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

**1.67 maaiveld**

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

**1.68 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.

**1.69 maatschappelijke zorgvoorzieningen**

maatschappelijke voorzieningen die getroffen worden om iemand zorg te kunnen bieden.

**1.70 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.

**1.71 nadere eis**

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

**1.72 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.

**1.73 nok**

het snijpunt van twee hellende dakvlakken.

**1.74 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.

**1.75 nutsvoorzieningen**

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

**1.76 ondergeschikte functie**

een 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.

**1.77 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.

**1.78 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.

**1.79 paardenhouderij**

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

**1.80 paddock**

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

**1.81 park**

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

**1.82 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.

**1.83 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.

**1.84 perceelsgrens**

een grens van een bouwperceel.

**1.85 prostitutie**

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

**1.86 schuilstal**

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

**1.87 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 privéhuus of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.88 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

**1.89 Staat van Horeca-activiteiten**

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

**1.90 steiger**

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

**1.91 structureel groen en water**

groen en/of water waarvan de minimale lengte en breedtemaat 50 meter bedraagt.

**1.92 twee- aaneen gebouwde woning**

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

**1.93 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.

**1.94 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.

**1.95 verhard oppervlak**

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

**1.96 vloeroppervlakte**

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

**1.97 voorgevel**

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

**1.98 voorgevelrooilijn**

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

**1.99 vrijstaande woning**

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

**1.100 waarde van de omgeving**

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

**1.101 waterwoning**

een woning gebouwd in/op het water en duurzaam verankerd aan de kade.

**1.102 woning**

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

**1.103 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.

**1.104 zijerf**

Gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.

**1.105 zonneveld**

een veld voorzien van zonnepanelen.

## 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.

### 2.7      ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de wijze van meten en het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

## 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 het 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.

#### 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 plaatsvindt 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 plaatsvindt.

### **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.



## Artikel 4      Bedrijf

### 4.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangstation': tevens een gasontvangstation en ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren; 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*

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangstation' geldt dat:

- a. gebouwen en overkappingen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte ten hoogste 4 m bedraagt.

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

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. van masten en palen 7 m;
- b. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m, met uitzondering van een erf- en terreinafscheiding van maximaal 3,5 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation'.

## **Artikel 5      Groen**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, rietkragen, bermen en beplanting;
- b. het behouden, versterken en benutten van de waarde van de omgeving;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'baggerspeciedepot' tevens een grond- en baggerdepot; met bijbehorende voet- en fietspaden, waterstaatsdoeleinden, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en 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      Recreatie - Dierenweide**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. dierenweide;
- b. (onverharde) paden;
- c. water;

met bijbehorende waterrecreatie, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen.

### **6.2      Bouwregels**

#### *6.2.1      Gebouwen en overkappingen*

- a. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 150 m<sup>2</sup>;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4,5 m respectievelijk 6 m.

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m.

## Artikel 7 Recreatie - Jachthaven

### 7.1 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 parkeergelegenheid;
- g. water;
- h. sluizen en waterkerende werken;
- i. bij deze jachthaven behorende horecavoorzieningen tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;

met bijbehorende waterrecreatie, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en behoud van de waarden van de omgeving.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en parkeerplaatsen worden binnen het bouwvlak gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 9 m;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m;
- e. de gezamenlijke vloeroppervlakte van horecagebouwen bedraagt ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
- f. de gezamenlijke vloeroppervlakte van beheergebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bebouwing en verhardingen bedraagt ten hoogste 0,8 ha met dien verstande dat het totaal oppervlak binnen deze bestemming en op de gronden met bestemming 'Recreatie- Jachthaven' zoals bedoeld in het bestemmingsplan 'Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden' gezamenlijk ten hoogste 0,8 ha bedraagt.

#### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken, 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.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 7.2.1 onder f voor beheergebouwen en overkappingen met een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>, mits dit noodzakelijk is voor de jachthaven en/of de sluis;
- b. het bepaalde in lid 7.2.2 onder b voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde met een hoogte van maximaal 8 m;

Bij toepassing van dit artikel mag geen aantasting plaatsvinden van de waarden in de omgeving.

### 7.4 Specifieke gebruiksregels

#### 7.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. reparatie en onderhoudswerkzaamheden op de kade;
- b. botenstalling, winterstalling op de kade.

#### 7.4.2 *Voorwaardelijke verplichting horeca*

Het gebruik van gronden ten behoeve van horecavoorzieningen in combinatie met de jachthaven/sluis als bedoeld in lid 7.1 is uitsluitend toegestaan binnen één bestemmingsvlak met de bestemming 'Recreatie - Jachthaven' in dit plan of het bestemmingsplan 'Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden'.

#### 7.4.3 *Voorwaardelijke verplichting ontsluiting Jachthaven*

Het gebruik van gronden ten behoeve van een jachthaven en de horeca als bedoeld in lid 7.1 is uitsluitend toegestaan indien voorzien wordt in een verkeersveilige ontsluitingsweg op de Korte Muiderweg/Weesperweg.

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

#### 7.5.1 *Omgevingsvergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 7.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen, 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 scheuren van grasland;
- d. het beplanten van gronden met bomen en ander opgaand houtgewas, voor de gronden die ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan niet als zodanig zijn beplant;
- e. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen en andere bodemschatten;
- f. het graven en aanleggen van water en watergangen.

#### 7.5.2 *Weigering*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.5.1 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 afbreuk wordt gedaan aan de waarden van de omgeving (en in het bijzonder de aardkundige waarden en het werelderfgoed Stelling van Amsterdam) en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoetgekomen.

#### 7.5.3 *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 zoals bedoeld in lid 7.5.1 onder a, en f voor zover het totaal oppervlak van deze andere werken inclusief de oppervlakte van gebouwen, als bedoeld in lid 7.2.1, niet meer bedraagt dan 0,8 hectare met dien verstande dat het totaal oppervlak binnen deze bestemming en op de gronden met bestemming 'Recreatie- Jachthaven' zoals bedoeld in het bestemmingsplan 'Bloemendalerpolder Weesp' gezamenlijk ten hoogste 0,8 ha bedraagt.

## **Artikel 8      Recreatie - Park**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a.    extensieve dagrecreatie;
- b.    dagrecreatieve voorzieningen;
- c.    speeltoestellen;
- d.    (onverharde) paden, toegangswegen en parkeervoorzieningen;
- e.    fietspaden;
- f.    water;

met bijbehorende waterrecreatie, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen.

### **8.2      Bouwregels**

#### *8.2.1    Gebouwen en overkappingen*

Gebouwen en overkappingen mogen niet worden gebouwd.

#### *8.2.2    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 9      Tuin**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

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

### **9.2      Bouwregels**

#### *9.2.1      Gebouwen en overkappingen*

Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

#### *9.2.2      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. voor erfafscheidingen: 1 m;
  - 2. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.



## **Artikel 10 Verkeer - 1**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook met een maximumsnelheid van 50 km/h;
- b. geluidwerende voorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden, bermen, sloten, bruggen, tunnels, straatmeubilair en andere verkeersvoorzieningen;

met bijbehorende verhardingen, groenvoorzieningen, kunstuitingen, parkeervoorzieningen, water, waterrecreatie en waterhuishoudkundige doeleinden.

### **10.2 Bouwregels**

#### *10.2.1 Gebouwen en overkappingen*

Gebouwen en overkappingen mogen niet worden gebouwd.

#### *10.2.2 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 11 Water

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### 11.2 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 en sluizen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

### 11.3 Afwijken van de bouwregels

#### 11.3.1 Afwijking bouwwerken, geen gebouw zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2 voor het oprichten van bouwwerken geen gebouw zijnde, noodzakelijk voor het afmeren van schepen.

#### 11.3.2 Vereisten afwijking

Afwijking als bedoeld in lid 11.3.1 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 plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige functies en waarden.

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

#### 11.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 11.1 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.

#### 11.4.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.1 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 tegemoetgekomen.

#### 11.4.3 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.

## Artikel 12 Wonen - 1

### 12.1 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 23.1;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie'; tevens ter bescherming en behoud van de beeldbepalende karakteristieke bouwwerken;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', 'specifieke vorm van kantoor - 1' en 'specifieke vorm van kantoor - 2': tevens een kantoor;

met bijbehorende verhardingen, erven, tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

### 12.2 Bouwregels

Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende regels:

#### 12.2.1 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>.

#### 12.2.2 Woningen

- a. de woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet meer dan 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.

#### 12.2.3 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 12.2.2 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.

#### 12.2.4 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 zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *12.3.1 Terugbouwregeling*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 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 12.2.2 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.

### **12.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *12.4.1 Strijdig gebruik*

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.

#### *12.4.2 Voorwaardelijke verplichting kantoor*

Het gebruik van een gebouw voor de functie kantoor ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2' is uitsluitend toegestaan indien het gebruik van het bestaande kantoor ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1' permanent is beëindigd.

### **12.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 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, het 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 omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende 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.

## **12.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### *12.6.1 Cultuurhistorische waarden*

Voor het slopen van bouwwerken gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorie' is een omgevingsvergunning vereist. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de monumentencommissie. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien en nadat het college het advies van de monumentencommissie in overweging heeft genomen en een positief besluit heeft genomen.

### *12.6.2 Uitzonderingen*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.6.1 is niet vereist voor:

- a. werken, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer;
- c. reeds in uitvoering dan wel vergund zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. werken, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

### *12.6.3 Herbouw/nieuwbouw*

Bij herbouw of nieuwbouw op de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorie' is de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit de oppervlakte, goot- en bouwhoogte, nokrichting, dakhelling en de oorspronkelijke situering van de bestaande legale bebouwing maatgevend.

## Artikel 13 Wonen - 2

### 13.1 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 23.1;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1': tevens een melkveehouderij die uitsluitend uitgeoefend wordt door de ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan aanwezige melkveehouder;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch -2': tevens een agrarisch bedrijf met ten hoogste 20 stuks vleesrundvee;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf': tevens opslag ten behoeve van de handel in buizen en bielzen uit ten hoogste categorie 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie'; tevens ter bescherming en behoud van de beeldbepalende karakteristieke bouwwerken;

met bijbehorende verhardingen, erven, tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 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>.

#### 13.2.2 Woningen

- a. de woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de goothoogte van de woning bedraagt ten hoogste 4,5 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9,5 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inhoud' bedraagt de inhoud van de woning niet meer dan 700 m<sup>3</sup>;
- e. 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 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 zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

### 13.2.5 Specifieke bouwregels ter plaatse van functieaanduidingen

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - 1', 'specifieke vorm van agrarisch - 2' en 'bedrijf' gelden tevens de volgende regels:

- a. bebouwing mag uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1': ten hoogste 4,5 m respectievelijk 8,5 m;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 2': ten hoogste 4,5 m respectievelijk 8,5 m;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf': ten hoogste 4,5 m respectievelijk 8,5 m.

### 13.3 Specifieke gebruiksregels

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 gebruik van gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - 1' en 'specifieke vorm van agrarisch - 2' ten behoeve van intensieve veehouderij.

### 13.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. 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, het 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 omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende 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 13.2.2 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 m 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.

### **13.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### *13.5.1 Cultuurhistorische waarden*

Voor het slopen van bouwwerken gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorie' is een omgevingsvergunning vereist. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de monumentencommissie. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien en nadat het college het advies van de monumentencommissie in overweging heeft genomen en een positief besluit heeft genomen.

#### *13.5.2 Uitzonderingen*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.5.1 is niet vereist voor:

- a. werken, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer;
- c. reeds in uitvoering dan wel vergund zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. werken, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

#### *13.5.3 Herbouw/nieuwbouw*

Bij herbouw of nieuwbouw op de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorie' is de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit de oppervlakte, goot- en bouwhoogte, nokrichting, dakhelling en de oorspronkelijke situering van de bestaande legale bebouwing maatgevend.

### **13.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - 1' en/of 'specifieke vorm van agrarisch -2' verwijderen, indien de agrarische activiteiten ter plaatse voor een aaneengesloten periode van 3 maanden ter plaatse zijn beëindigd, danwel permanent zijn beëindigd.

## Artikel 14 Woongebied

### 14.1 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'; in ieder geval een doorgaande watergang;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - centrum'; tevens centrumvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - centrum'; tevens horecavoorzieningen tot en met categorie 1b uit de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. realisatie en instandhouding van minimaal 7 ha aan structureel groen en water;
- f. objecten voor beeldende kunst;
- g. groen- en speelvoorzieningen;
- h. pleinen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. wegen voor een maximumsnelheid van 30 km/h, verblijfsgebied en fiets- en voetpaden;
- k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer'; wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook met een maximumsnelheid van 50 km/h;
- l. geluidwerende voorzieningen;

met bijbehorend straatmeubilair, voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, water, waterrecreatie, standplaatsen (voor verkoop), nutsvoorzieningen.

### 14.2 Bouwregels

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

#### 14.2.1 Algemeen

- a. het maximum aantal woningen bedraagt 1.550;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' dat het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal bedraagt
- 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 geldt;
- e. gebouwde waterwoningen zijn toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 7 m, met dien verstande dat woonboten niet zijn toegestaan;
- f. als eenmaal een hoofdgebouw is gerealiseerd, mogen – in afwijking van het bepaalde in lid 14.2.1 tot en met 14.2.6 – de hoogte- en de oppervlaktematen van dat hoofdgebouw niet worden vergroot.

#### 14.2.2 Specifieke bouwaanduiding - centrum

In aanvulling en/of afwijking van het bepaalde in lid 14.2.1 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 2.450 m<sup>2</sup> bvo;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - centrum' mogen maximaal 3 horecavoorzieningen worden gerealiseerd.

#### 14.2.3 specifieke bouwaanduiding - hoogbouw

In aanvulling en/of afwijking van het bepaalde in lid 14.2.1 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.

#### 14.2.4 *Specifieke bouwaanduiding - water*

In aanvulling en/of afwijking van het bepaalde in lid 14.2.1 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.

#### 14.2.5 *Specifieke bouwaanduiding - laan*

In aanvulling en/of afwijking van het bepaalde in lid 14.2.1 geldt dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - laan' een laan wordt gerealiseerd met een minimale afstandsmaat van 60 meter tussen de perceelsgrenzen van de woningen.

#### 14.2.6 *Specifieke bouwaanduiding - lint*

In aanvulling en/of afwijking van het bepaalde in lid 14.2.1 gelden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - lint' de volgende regels:

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

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

In aanvulling op het bepaalde in lid 14.2.1 tot en met 14.2.6 gelden per bouwperceel, voor zover van toepassing, 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 bij de woning aansluitende terrein mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd waarvan de oppervlakte voor vrijstaande bijgebouwen en overkappingen gezamenlijk niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag zijn;
- 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.

#### 14.2.8 *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.

### 14.3 **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 landschapsonwikkelingsplan;

- 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.

#### **14.4 Afwijken van de bouwregels**

##### *14.4.1 Woningaantal*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1 onder a voor de realisatie van minimaal 1250 woningen en maximaal 1850 woningen, met dien verstande dat het totaal aantal woningen binnen deze bestemming én op de gronden bestemd voor 'Woongebied' zoals bedoeld in bestemmingsplan 'Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden' gezamenlijk niet meer dan 2.750 bedraagt.

##### *14.4.2 Oppervlakte structureel groen en water*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 onder e voor wat betreft de minimale oppervlakte aan structureel groen en water, met dien verstande dat het totaal oppervlakte aan structureel groen en water binnen deze bestemming én op de gronden bestemd voor 'Woongebied' zoals bedoeld in bestemmingsplan 'Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden' gezamenlijk minimaal 38 ha bedraagt.

##### *14.4.3 Oppervlakte detailhandel in centrumgebied*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2 onder b voor het toestaan van extra oppervlakte detailhandel, mits:

- a. het totaal extra oppervlak aan detailhandel ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> bvo bedraagt;
- b. aangetoond wordt dat de toevoeging van de extra oppervlakte aan detailhandel niet tot onevenredige ontwrichting leidt van de detailhandelsstructuur in de gemeente Weesp.

##### *14.4.4 Bijgebouwen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.7 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 14.2.7 onder b tot en met g.

##### *14.4.5 Overkappingen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.7 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 14.2.7 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.

#### 14.4.6 *Uitbreiding hoofdgebouw in hoogte*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1 teneinde een grotere maatvoering (hoogte) voor hoofdgebouwen toe te staan, waarbij geldt dat de bouwhoogte met ten hoogste 1 bouwlaag wordt verhoogd en in overeenstemming is met het beeldkwaliteitsplan.

### 14.5 **Specifieke gebruiksregels**

#### 14.5.1 *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 een woonschip of woonark;
- c. het parkeren op het erf, voor zover gelegen voor de voorgevel, bij grondgebonden woningen.

### 14.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

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

- a. lid 14.1 onder c, voor het toestaan van maatschappelijke zorgvoorzieningen buiten de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - centrum';
- b. lid 14.1 onder d, om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 14.1 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 14.1 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 14.1 genoemd;
- d. lid 14.5.1 onder c, indien dit geen onevenredige afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld.

## **Artikel 15      Leiding - Gas**

### **15.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn – vooropgesteld aan de de andere aldaar voorkomende (dubbel)bestemming(en) – 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.

### **15.2      Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 14) mogen geen nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

### **15.3      Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2 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.

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

#### *15.4.1      Omgevingsvergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 15.1 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 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;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- f. het aanleggen van drainage.

#### *15.4.2      Weigering*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.4.1 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 tegemoetgekomen.

#### *15.4.3      Verlening*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel wordt niet eerder verleend dan nadat hieromtrent advies is verkregen van de leidingbeheerder.

#### 15.4.4 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.

#### 15.5 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 16 Leiding - Riool**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een ondergrondse rioolpersleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool';
  - b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **16.2 Bouwregels**

#### *16.2.1 Algemeen*

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 14) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

#### *16.2.2 Gebouwen*

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### *16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### **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 hieromtrent advies is gevraagd aan de leidingbeheerder en dit geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de leiding.

### **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 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.

#### *16.4.2 Weigering*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.4.1 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.

#### *16.4.3 Verlening*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat hieromtrent advies is gevraagd aan de leidingbeheerder.



#### *16.4.4 Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.4.1 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 17 Waarde - Archeologie 3**

### **17.1 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.

### **17.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 14) mogen op de in lid 17.1 bedoelde gronden geen bouwwerken worden gebouwd met uitzondering van:

- a. bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> en waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 0,35 m ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld, 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 50 m<sup>2</sup> wordt vergroot en waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 0,35 m ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld, voor zover passend binnen de overige aan de grond gegeven bestemming.

### **17.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *17.3.1 Afwijking*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

#### *17.3.2 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 17.3.3 bedoelde rapport, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 17.2, 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### *17.3.3 Voorwaarden*

De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

### **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 afgraven, woelen, mengen, 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.

#### 17.4.2 Voorwaarden

- a. Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, 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 17.4.1 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 17.4.1 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.

#### 17.4.3 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.

#### 17.4.4 Uitzonderingen

Het in lid 17.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. de oppervlakte van het werk kleiner is dan 50 m<sup>2</sup> en de grondbewerking niet dieper is dan 35 cm vanaf het oorspronkelijke 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.

### 17.5 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 18 Waarde - Archeologie 7**

### **18.1 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.

### **18.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 14) mogen op de in lid 18.1 bedoelde gronden geen bouwwerken worden gebouwd met uitzondering van:

- a. bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>, en waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 4 m ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld, 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, en waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 4 m ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld, voor zover passend binnen de overige aan de grond gegeven bestemming.

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *18.3.1 Afwijking*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

#### *18.3.2 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 18.3.3 bedoelde rapport, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 18.2, 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### *18.3.3 Voorwaarden*

De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

### **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 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het 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 ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- 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.

#### 18.4.2 Voorwaarden

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 18.4.1 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 blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

#### 18.4.3 Advies archeologisch deskundige

Voor zover de in lid 18.4.1 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 18.4.4 Uitzonderingen

Het in lid 18.4.1 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.

### 18.5 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 19 Waterstaat - Waterkering**

### **19.1 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.

### **19.2 Bouwregels**

Het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 14) 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.

### **19.3 Specifieke gebruiksregels**

Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de onder lid 19.1 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 20    Anti-dubbelregel

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 21      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 22     Algemene bouwregels**

### **22.1     Besluit Hogere Waarden**

Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan het Besluit Hogere Waarden en het beleid voor hogere grenswaarden, zoals opgenomen in Bijlage 3 of de opvolger van dit beleid.

### **22.2     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.

### **22.3     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.

### **22.4     Dakterras**

Op aan- en uitbouwen bij woningen zijn dakterrassen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. realisatie niet plaatsvindt voor en voor het verlengde van de voorgevel;
- b. de afstand tot de perceelsgrens ten minste 2 m bedraagt;
- c. het dakterras wordt voorzien van een hekwerk van ten hoogste 1,5 m.

### **22.5     Voldoende parkeergelegenheid**

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de beleidsregel Parkeernota 2006 Weesp zoals opgenomen in Bijlage 4 of de opvolger van deze beleidsregel bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

## Artikel 23 Algemene gebruiksregels

### 23.1 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 grondoppervlakte van de begane grond van de woning met de daarbij behorende aan- en uitbouwen mag worden gebruikt (in de gehele woning) 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;
  3. maximaal 4 personen zijn toegestaan;
- h. er mag geen reclame gemaakt worden aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximum oppervlak van 0,5 m<sup>2</sup>, voor de mededeling van het beroep, de openingstijden en dergelijke;
- 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.

### 23.2 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 wedstrijdterreinen, 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.

### **23.3 Overschrijding bestemmingsgrenzen**

Voor zover het ingevolge artikel 2.7 is toegestaan om bestemmingsgrenzen te overschrijden, is het tevens toegestaan om die bouwdelen ten behoeve van de aangrenzende bestemming in gebruik te hebben.

## **Artikel 24 Algemene aanduidingsregels**

### **24.1 Milieuzone - geurzone - 1**

#### *24.1.1 Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone - 1' zijn, behalve de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een bedrijf.

#### *24.1.2 Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone - 1' geen nieuwe woningen en andere geurgevoelige objecten worden gebouwd.

#### *24.1.3 Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.1.2 voor het toestaan van geurgevoelige objecten overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

#### *24.1.4 Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'milieuzone-geurzone - 1' wordt verkleind of komt te vervallen, mits de bedrijfsactiviteit die de geurzone veroorzaakt is gewijzigd of beëindigd, dan wel deze wijziging mogelijk is op grond van een wijziging van de Wet geurhinder en veehouderij of op deze wet gebaseerde regelgeving.

### **24.2 Milieuzone - geurzone - 2**

#### *24.2.1 Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone - 2' zijn, behalve de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een bedrijf.

#### *24.2.2 Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone - 2' geen nieuwe woningen en andere geurgevoelige objecten worden gebouwd.

#### *24.2.3 Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'milieuzone-geurzone - 2' komt te vervallen, mits de bedrijfsactiviteit die de geurzone veroorzaakt is beëindigd, dan wel deze wijziging mogelijk is op grond van een wijziging van de Wet geurhinder en veehouderij of op deze wet gebaseerde regelgeving.

### **24.3 Veiligheidszone - gasontvangstation**

- a. In tegenstelling tot de andere geldende bestemmingen zijn ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasontvangstation -1' geen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten toegestaan.
- b. In tegenstelling tot de andere geldende bestemmingen zijn ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasontvangstation -2' geen kwetsbare objecten toegestaan.

## Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

### 25.1 Algemene afwijking

#### 25.1.1 Afwijken van de bouwgrenzen

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;
- d. de regels om balkons met een diepte van 2,4 m toe te staan.

#### 25.1.2 Voorwaarden

Afwijking als bedoeld in lid 25.1.1 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.

### 25.2 Afwijken voor bestaande afstanden en andere maten

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2:

- 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.

### 25.3 Afwijken ten behoeve van zonnepanelen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 voor de realisatie van zonnenvelden, met dien verstande dat:

- a. de zonnenvelden in overeenstemming zijn met het BKP en LOP Bloemendalerpolder;
- b. de zonnenvelden geen afbreuk doen aan de afspraken omtrent de oppervlakte aan structureel groen en water;
- c. bij de beheerder van de gastransportleiding advies dient ingewonnen te worden.

## **Artikel 26      Overige regels**

### **26.1      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 27 Overgangsrecht

#### 27.1 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.

#### 27.2 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 28 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Bloemendalerpolder Weesp'.





**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	INDICES	
				GEUR	STOF	GEGLUID	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	- plantsoendienst en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50		10	50	3.1	2 G	
014	016	4	- plantsoendienst en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30		10	30	2	1 G	
0142	0162		Kl-stations	30	10	30	C	0	30	2	1 G	
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN									
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100	C	50	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 schelpenteeftbedrijven	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	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	300	4.2	2 G	

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES	
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. > 1.000 m <sup>2</sup>	100	0	100	C	50	R	100	3.2	2 G
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 1.000 m <sup>2</sup>	50	0	50	C	30		50	3.1	1 G
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservefabrieken: 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	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	Aardappelproductiefabrieken:									
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 fruitconservefabrieken:									
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	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	200	R	300	4.2	3 G





6 Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES	
				GEUR	STOF	GEGLUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	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	GELOID	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, KURKEN DERGELIJKE								
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50	100	R	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	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100		3.2	2 G
203,204,205	162	1	Timmerwerkfabrieken, 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 vlechtwerkfabrieken	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	50	200	R	4.1	3 G
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:								
2112	1712	1	- p.c. < 3 ton/uur	50	30	50	30	50	R	3.1	1 G
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 ton/uur	100	50	200	50	200	R	4.1	2 G
2112	1712	3	- p.c. >= 15 ton/uur	200	100	300	100	300	R	4.2	3 G
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	30	100	R	3.2	2 G
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:								
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 ton/uur	30	30	100	30	100	R	3.2	2 G
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 ton/uur	50	30	200	30	200	R	4.1	2 G
22	18	-	UITGEVERIEN, DRUKKERIEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	10	100		3.2	3 G





SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GEIJD	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	G
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	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	200	R	500		5.1	3	G
2415	2015		Kunstmeststofffabrieken	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 grondstofffabrieken:											
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 productiefabrieken:											
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 productiefabrieken	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	GEGLUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER					
2466	205903	B	Overige chemische productiefabrieken 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	200		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	Loopvlakvernieuingsbedrijven:											
2512	221102	1	- vloeroppervlak < 100 m <sup>2</sup>	50	10	30		30	30	50		3.1	1	G
2512	221102	2	- vloeroppervlak >= 100 m <sup>2</sup>	200	50	100		100	50	200		4.1	2	G
2513	2219		Rubberartikelenfabrieken	100	10	50		50	50	100	D	3.2	1	G
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:											
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100		100	100	200		4.1	2	G
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100		100	200	300		4.2	2	G
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50		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		100	30	100		3.2	1	G
261	231	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 ton/jaar	30	100	300	C	300	50	300		4.2	2	G
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 ton/jaar	300	100	100		100	30	300		4.2	1	G
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 ton/jaar	500	200	300	C	300	50	500		5.1	2	G
2612	231		Glas-in-loodzetterij	10	30	30		30	10	30		2	1	G
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50		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		30	10	30		2	1	G
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100		100	30	100		3.2	2	G
264	233	A	Baksteen en baksteenelementfabrieken	30	200	200		200	30	200		4.1	2	G
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200		200	100	200		4.1	2	G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GEULD	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, tritafels en bekistingstriller	10	100	200			30		200	4.1	2	G	
2661.1	23611	2	- met persen, tritafels of bekistingstrillers, p.c. < 100 ton/dag	10	100	300			30		300	4.2	2	G	
2661.1	23611	3	- met persen, tritafels of bekistingstrillers, 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	Natuursteenbewerksbedrijven:												
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	GEGLUID	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	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 productiefabrieken n.e.g.	50	50	100		50	100	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	700	5.2	2 G
271	241	2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	1500	1000	1500	C Z	300	1500	6	3 G
272	245	0	Ijzeren- en staalbuizenfabrieken:								
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	1000	5.3	3 G
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalsen 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	700	5.2	3 G
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:								
274	244	A1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	100	100	300		30	300	4.2	1 G
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	200	300	700	Z	50	700	5.2	2 G
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen en dergelijke:								
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	50	500		50	500	5.1	2 G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES	
				GEUR	STOF	GEGLUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND				
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	lizer- 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	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	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 reservoerbouwbedrijven:									
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	2 G
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	30	30	50		10		50	D	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	2 G
2851	2561, 3311	11	- metaalhardes	30	50	100		50		100	D	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 (opsputten 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, inbandig, 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	30	Z	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.; inbandig, 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	30	Z	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	Kantoor machines- 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 generatorfabrieken, inclusief reparatie	200	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	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	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 m <sup>2</sup>	100	10	200	30	R 200	D 4.1	3 G	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m <sup>2</sup>	200	30	300	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	100	R	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	500	Z	5.1	2 G
351	301, 3315		- onderhoud/repairatie metalen schepen < 25 m, incidenteel bouwen	30	50	50		30		3.1	2 G
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700		100	R	5.2	2 G
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:								
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100		30		3.2	2 G
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z	30	R	4.2	2 G
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:								
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200		30		4.1	2 G
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000	Z	100	R	5.3	2 G
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100		30	R	3.2	2 G
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100		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		3.2	2 G
361	9524	2	Meubelstofleerrijen b.o. < 200 m²	0	10	10		0		1	1 P
362	321		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	30	10	10		10		2	1 G
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10		2	2 G
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50		30		3.1	2 G
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30		3.1	2 G
3661.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0		2	1 P





SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	C	100	300	4.2	1 P
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500	C	200	500	5.1	1 P
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties, categorie A	0	0	10	C	10	10	1	1 P
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	0	0	30	C	10	30	2	1 P
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	0	0	50	C	50	50	3.1	1 P
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:								
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C	50	100	3.2	1 P
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30	C	10	30	2	1 P
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER								
41	36	A0	Waterwinning-/bereidingbedrijven:								
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50	C	1000	1000	5.3	1 G
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en/of straling	10	0	50	C	30	50	3.1	1 G
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:								
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30	C	10	30	2	1 P
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C	10	100	3.2	1 P
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C	10	300	4.2	1 P
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID								
45	41, 42, 43		Bouwbedrijven/aannemers algemeen								
45	41, 42, 43	0	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	100		10	100	3.2	2 G
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 1.000 m <sup>2</sup> : b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	50		10	50	3.1	2 G
45	41, 42, 43	2	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. <= 1.000 m <sup>2</sup>	0	10	30		10	30	2	1 G
453	432		Bouwinstallatie algemeen	10	10	30		30	30	2	1 G
453	4322		Installatie sanitair/centrale verwarmingsapparatuur indien met spuitrij	50	30	50		30	50	3.1	1 G
453	4321		Elektrotechnische installatie	10	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			
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			1	1	G
5020.4	45204	C	Autospuitrichtingen	50	30	30	30	R		3.1	1	G
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0			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 veevoerders	30	30	50	30	R		3.1	2	G
5121	4621	1	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoerders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300	Z	50	R	4.2	2	G
5122	4622		Groothandel in bloemen en planten	10	10	30		0		2	2	G
5123	4623		Groothandel in levende dieren	50	10	100	C	0		3.2	2	G
5124	4624		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30		0		3.1	2	G
5125, 5131	46217, 4631		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	30	10	30		50	R	3.1	2	G
5132, 5133	4632, 4633		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30		50	R	3.1	2	G
5134	4634		Groothandel in dranken	0	0	30		0		2	2	G
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	10	0	30		0		2	2	G
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0		2	2	G
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0		2	2	G
5138, 5139	4638, 4639		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		10		2	2	G
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	10	10	30		10		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	2	2	G
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30		50	V	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 oppervlakt >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	500	500	Z	100	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	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	3.2	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m <sup>3</sup>	10	0	10	10	10	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	4.1	2	G
5151.2	46712	2	- o.c. >= 100.000 m <sup>3</sup>	100	0	50	500	R	5.1	2	G
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300	R	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	3.1	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, 8 - 80 m <sup>3</sup>	10	0	10	100	R	3.2	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, 80 - 250 m <sup>3</sup>	30	0	30	300	R	4.2	2	G
5151.2	46712		- ondergronds, < 80 m <sup>3</sup>	10	0	10	50	R	3.1	1G	G
5151.2	46712		- ondergronds, 80 - 250 m <sup>3</sup>	30	0	30	200	R	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	4.1	2	G
5151.2	46712	2	- o.c. >= 100.000 m <sup>3</sup>	100	0	50	500	R	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	2	1	G
5151.2	46712		- grote hoeveelheden (> 150 ton) en/of laag beschermingsniveau	30	0	30	500	R	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	GEGLUID	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 oppervlakt < 2.000 m <sup>2</sup>	30	300	300		10	300	4.2	3 G
5152.1	46721	2	- opslag oppervlakt >= 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	100	3.2	2 G
5155.2	46752		Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30		30	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	30	2	1 G
5155.2	46752		- grote hoeveelheden (>150 ton) en/of laag beschermingsniveau	0	0	0		500	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	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 bouwrijverheid	0	10	100		10	100	3.2	2 G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	0	3.1	2 G
518	466	3	- overig met oppervlak <= 2.000 m <sup>2</sup>	0	10	30	0	30	0	2	1 G
519	466, 469		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	0	0	30	0	30	0	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	10	1	1 P
60	49	-	VERVOER OVER LAND								
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	0	30	0	2	2 P
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	0	100	0	3.2	2 G
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m <sup>2</sup>	0	0	100	30	100	30	3.2	3 G
6024	494	1	- goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1.000 m <sup>2</sup>	0	0	50	30	50	30	3.1	2 G
63	52	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER								
631	522		Loswal	10	30	50	30	50	30	3.1	2 G
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	50	50	50	3.1	2 G
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10	30	10	2	2 G
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	30	100	30	3.2	2 G
6321	5221	3	Caravanstalling	10	0	30	10	30	10	2	2 P
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE								
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	30	0	2	2 P
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	10	2	2 P
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	10	0	50	10	50	10	3.1	2 G
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50	10	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	- pathogene afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30		10	50	3.1	1 G
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10		30	100	3.2	1 G
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	Z	300	4.2	3 G
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanoafval	10	10	30		30	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	200	4.1	3 G
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLEENING								
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 verversen	30	0	30		30	30	2	2 G
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30	2	1 G



## **Bijlage 3    Beleidsnota geluid: Hogere Waarden Wet geluidhinder**



# **Beleidsnota geluid: Hogere Waarden Wet geluidhinder**

Gemeente Weesp  
September 2007

## **INHOUD**

1. Inleiding .....	3
2. Doel .....	3
3. De gewijzigde Wet geluidhinder.....	3
4. Uitgangspunten hogere waardenbeleid .....	4
5. Procedurele/organisatorische wijzigingen.....	4
6. Toetsingskader .....	5
7. Cumulatie .....	5
8. (te) Hoog geluidsbelaste gebieden .....	5
9. Dove gevels .....	5
10. Stad en Milieubenadering.....	6
BIJLAGE 1 De relevante wijzigingen van de Wet geluidhinder. ....	7
BIJLAGE 2 Aanvraagformulier hogere grenswaarden. (In te dienen in 3 voud) .....	8
BIJLAGE 3 Checklist aanvraag hogere waarden.....	9
BIJLAGE 4 De mogelijke maatregelen om het geluid te verminderen. ....	10
BIJLAGE 5 Randvoorwaarden bij het vaststellen van hogere waarden .....	11
BIJLAGE 6 Motiveringsplicht .....	13

## 1. Inleiding

De procedure hogere waarde is een begrip uit de Wet geluidhinder. Deze procedure wordt bijvoorbeeld gevoerd bij de aanleg of reconstructie van een weg, een spoorweg en een industrieterrein met 'grote lawaaimakers'. Ook wordt deze procedure gevoerd bij de bouw van een woning of een ander geluidsgevoelig object langs een (spoor)weg of bij zo'n industrieterrein. De procedure wordt gevoerd als in zo'n situatie de voorkeursgrenswaarde bij een woning zal worden overschreden. Doel van de procedure is het aantal woningen dat een hoge geluidsbelasting ondervindt zoveel mogelijk te beperken.

De hogere waarde procedure heeft de volgende kenmerken:

- Er moet worden beoordeeld in hoeverre bron en overdrachtsmaatregelen kunnen worden toegepast;
- Een hogere waarde kan niet onbeperkt worden vastgesteld. Er geldt dus per type bron (weg, spoorweg en industrieterrein) een maximaal geluidsniveau die als hogere waarde kan worden vastgesteld;
- Aan het vaststellen van een hogere waarde worden altijd voorwaarden verbonden. Zo moet er altijd voor worden gezorgd dat het geluidsniveau binnenshuis is gewaarborgd. Dit wordt bereikt door het toepassen van (extra) gevelisolatie.

Daarnaast bestaan er voorschriften voor woningindeling, een geluidluwe gevel e.d.

Per 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. Deze wijzigingen worden onder 3. en verder in bijlage 1 toegelicht. Naar aanleiding van deze wijzigingen stelt gemeente Weesp hogere waardenbeleid op.

## 2. Doel

Het doel van dit beleid is het vaststellen van een transparant en consistent toetsingskader waaraan bij een hogere waarde procedure wordt getoetst.

## 3. De gewijzigde Wet geluidhinder

Voordat wordt ingegaan op de nieuwe situatie, wordt de situatie vóór 1 januari 2007 kort toegelicht. Voor 1 januari 2007 was Gedeputeerde Staten van de Provincie bevoegd gezag voor het vaststellen van hogere waarden. Om een hogere waarde te kunnen vaststellen, moest aan verschillende randvoorwaarden worden voldaan. Onderzocht moest worden welke bron en overdrachtsmaatregelen toegepast zouden kunnen worden en gemotiveerd moest worden waarom die maatregelen niet worden toegepast.

Het verzoek werd vervolgens beoordeeld aan de hand van een tweetal beoordelingscriteria, betreffende doeltreffendheid én overwegende bezwaren bij de uitvoering van de maatregelen, uit de Wet geluidhinder.

Een Hogere Waarde werd vastgesteld in de grootheid: etmaalwaarde  $L_{etm}$  (in dB(A)).

Hieronder volgen puntsgewijs de relevante wijzigingen van de Wet geluidhinder. In bijlage 1 wordt dieper ingegaan op deze wijzigingen en de consequenties hiervan.

- Voor de meeste gevallen wordt het college van B&W bevoegd gezag voor wat betreft het vaststellen van hogere waarden;
- De randvoorwaarden zijn uit de Wet geluidhinder geschrapt. De onderzoeksplicht en de motiveringsplicht blijft;
- De gemeenten krijgen de beleidsvrijheid te formuleren aan welke randvoorwaarden moet worden voldaan alvorens zij hogere waarden vaststellen;
- Wijziging van de grootheid  $L_{etm}$  (in dB(A)) naar  $L_{den}$  (in dB);
- Verplichting tot registratie van de nieuw vast te stellen hogere waarden bij het kadaster.

#### **4. Uitgangspunten hogere waardenbeleid**

De Wet geluidhinder stelt een onderzoeksplicht om onder andere vast te stellen:

- of aan voorkeursgrenswaarden wordt voldaan bij ontwikkelingen binnen een zone van, of aan een (spoor)weg of industrieterrein;
- bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarden, de doeltreffendheid van bron en overdrachtsmaatregelen en de (on)mogelijkheid deze maatregelen toe te passen.

De maatregelen die overeenkomstig dit beleid ten minste moeten worden onderzocht staan beschreven op bijlage 4. Het streven hierbij is aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Als een hogere waarde wordt vastgesteld betekent dit, dat ofwel de voorkeursgrenswaarde met maatregelen niet haalbaar is dan wel dat (een deel van) de maatregelen niet kan worden uitgevoerd. Deze beslissing om niet alle maatregelen uit te voeren moet gemotiveerd worden. Het niet uitvoeren van maatregelen kan alleen als aan één van de twee beoordelingscriteria genoemd in de Wet geluidhinder wordt voldaan. Deze criteria en de wijze hoe gemeente Weesp omgaat met die criteria worden toegelicht in bijlage 6. Gemeente Weesp vindt een goed woonklimaat (waaronder zo min mogelijk geluidsoverlast) belangrijk voor haar inwoners. Daarnaast vindt gemeente Weesp het belangrijk dat ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig belemmerd worden. Er moet dus een balans zijn tussen de bescherming van het goede woonklimaat en het kunnen doorgaan van ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom verbindt gemeente Weesp randvoorwaarden aan vast te stellen hogere waarden. Deze randvoorwaarden staan vermeld in bijlage 5. Het gaat dan om algemene en compenserende maatregelen in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen en verkeerstechnische randvoorwaarden in het geval van infrastructurele ontwikkelingen.

#### **5. Procedurele/organisatorische wijzigingen**

Met de gewijzigde Wet geluidhinder is het college van B&W zowel aanvrager als toetsverlener van de hogere waarden Wet geluidhinder. Dit vraagt om een duidelijke verdeling van de rollen binnen de gemeente. De afdeling die zich bezig houdt met de ontwikkeling heeft de rol van de aanvrager. De afdeling die zich bezig houdt met de toetsing heeft de rol van verlener. Wat hiermee wordt beoogd is dat een transparante toetsing mogelijk is en het betrekken van bron en overdrachtsmaatregelen zo dicht mogelijk bij de initiatiefnemer ligt. Voor wat betreft ruimtelijke ontwikkelingen is dat het team Ruimtelijke Ordening. Voor wat betreft infrastructurele ontwikkelingen is dat het team Openbare Voorzieningen. Het team Toezicht en Milieu toetst de aanvraag en adviseert het college (of de gemandateerde) de hogere waarden al dan niet vast te stellen.

In Bijlage 2 is een aanvraagformulier voor hogere waarden opgenomen. Bij een verzoek hogere waarden wordt dit aanvraagformulier of een gelijkwaardig aanvraagformulier gebruikt. Het is van belang dit beleid in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming bij de plannen te betrekken. Daar waar noodzakelijk worden akoestische onderzoeken uitgevoerd (door de initiatiefnemer) en worden onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijkheden van bron- en overdrachtsmaatregelen. Als bron- en overdrachtsmaatregelen overeenkomstig dit beleid noodzakelijk zijn, zullen deze worden meegenomen in de planvorming. Om dit mogelijk te maken moet in de initiatieffase al rekening worden gehouden met de mogelijkheid bron- en overdrachtsmaatregelen te treffen en te (laten) financieren. Van belang is dat bij ontwikkelingen op initiatief van derden in een ontwikkelingsovereenkomst rekening wordt gehouden met kosten voor eventueel noodzakelijke bron en overdrachtsmaatregelen. Als hogere waarden moeten worden vastgesteld worden de noodzakelijke gevelmaatregelen middels akoestisch onderzoek door de initiatiefnemer vastgesteld.

Bij een ruimtelijke procedure in combinatie met een procedure hogere grenswaarde worden beide procedures zoveel mogelijk gecoördineerd uitgevoerd.

## 6. Toetsingskader

Dit beleid stelt het volgende toetsingskader voor. Bij de voorbereiding ter vaststelling van hogere waarden wordt:

- het aanvraagformulier zoals opgenomen in bijlage 2 gehanteerd;
- de checklist zoals vermeld in bijlage 3 gehanteerd;
- de mogelijkheid tot het treffen van de maatregelen genoemd in bijlage 4 getoetst;
- voldaan aan de randvoorwaarden genoemd in bijlage 5;
- de toetsing en de motivering van het al dan niet toepassen van maatregelen overeenkomstig het gestelde in bijlage 6 uitgevoerd.

## 7. Cumulatie

Burgemeester & Wethouders zijn verplicht om te oordelen over de gecumuleerde geluidsbelasting, indien een woning is gelegen in de zone van meerdere geluidbronnen, alvorens een hogere waarde vast te stellen. In bijlage 5 staat verwoord hoe de gemeente omgaat met cumulatie.

## 8. (te) Hoog geluidsbelaste gebieden

Soms bestaat er behoefte om woningen te bouwen in een gebied met een hoge geluidsbelasting. Dit doet zich vooral voor in het centrum van steden, waar soms in een klein gebied verdichting plaatsvindt. De maximaal toelaatbare hogere waarde wordt, ondanks alle inspanningen, overschreden. Voor zo'n situatie bestaan twee oplossingen, namelijk het toepassen van dove gevels en Stad en Milieubenedering. Hierna wordt ingegaan op de begrippen dove gevels en Stad en Milieubenedering.

## 9. Dove gevels

De definitie van een dove gevel is:

'een bouwkundige constructie met bij uitzondering te openen delen, als die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, met een zekere geluidwering'.

De bepalingen in de Wgh zijn niet van toepassing op een dove gevel. Dit maakt het mogelijk om, binnen het wettelijke systeem, woningen te bouwen in een te hoog geluidsbelast gebied. Hogere waarden hoeven bij toepassing van dove gevels niet te worden aangevraagd. Een belangrijk onderscheid in dove gevels is:

- een dove gevel waarbij één gevel wordt toegepast waarin geen te openen delen zitten;
- een gevelconstructie die bestaat uit een vliesgevel en een traditionele gevel. Een vliesgevel is een dichte glazen voorzetgevel die het feitelijke gebouw akoestisch afschermt. Het voordeel van deze constructie is dat de ramen aan de geluidsbelaste zijde (anders dan die van de vliesgevel) wel open kunnen.

Dit beleid staat toepassing van een dove gevel anders dan een vliesgevel niet voor. De reden van deze afwijzende houding is de ervaring dat bij dergelijke projecten elders in het land bewoners de ramen alsnog van hang en sluitwerk (laten) voorzien. Dit doen de bewoners vanwege de behoefte aan (spui)ventilatie, vooral in de zomer. De kans dat bewoners van woningen met dove gevels dus achteraf alsnog aan een hoog geluidsniveau worden blootgesteld is dus reëel aanwezig. Natuurlijk zijn de bewoners zelf debet aan die situatie maar een bouwplan met een dove gevel voorziet blijkbaar niet aan de woonbehoefte van de bewoners en is dus kwalitatief van laag niveau.

Gemeente Weesp acht toepassing van een vliesgevel alleen verantwoord als het geluidsniveau op de gevel van de door de vliesgevel afgeschermden woningen onder de maximaal toelaatbare hogere waarde ligt. In het geval van toepassing van een vliesgevel moet bij de aanvraag van de bouwvergunning worden aangetoond met welke aanvullende maatregelen aan het vereiste binnengeluidsniveau (Bouwbesluit) wordt voldaan.

## 10. Stad en Milieubenadering

Op 1 februari 2006 is de Interimwet Stad-en-milieubenadering in werking getreden. Deze wet maakt het mogelijk onder specifieke omstandigheden van grenswaarden af te wijken. De systematiek hiervan is in het volgende schema samengevat.

1. Stap 1 gaat om het principe 'bron – overdracht – ontvanger'. Dit principe is al in bijlage 5 behandeld.
2. Stap 2 is de fase waarin de wettelijke mogelijkheden worden gezien. Belangrijk is de terugkoppeling onderlangs via de afweging tussen winst in dB's en de kosten.
3. Stap 3 kan aan de orde komen wanneer ondanks alle inspanning de wettelijke maxima worden overschreden en men toch wil bouwen. Compensatie van de hoge geluidsbelasting door maatregelen die het woongenot op een andere wijze verhogen speelt dan een belangrijke rol. Bij het zetten van deze derde stap zal de GGD moeten worden betrokken met betrekking tot de effecten voor de volksgezondheid.

Het spreekt voor zich dat de stad en milieubenadering een uiterst redmiddel is. Dit beleid staat toepassing van de stad en milieubenadering in nieuwe situaties niet voor. Dit beleid staat bij vervangende nieuwbouw (bijvoorbeeld langs het spoor) waarbij het huidige geluidsniveau bij het vaststellen van dit beleid reeds de maximaal toelaatbare hogere waarde overschrijdt de stad en milieubenadering met gepaste terughoudendheid voor.



## **BIJLAGE 1 De relevante wijzigingen van de Wet geluidhinder.**

De gewijzigde Wet geluidhinder is per 1 januari 2007 van kracht geworden. In deze nieuwe situatie is de bevoegdheid tot het vaststellen van de hogere waarden voor de meeste gevallen gedecentraliseerd naar de gemeenten. Het gaat om de situaties dat er een gemeentelijke weg of een gemeentelijk industrieterrein (met grote lawaaimakers) wordt aangelegd of gewijzigd. Ook gaat het om bouw van woningen en andere geluidgevoelige objecten nabij (spoor)wegen en industrieterreinen. De provincie blijft bevoegd als het om een wijziging of aanleg van een rijks- of provinciale weg, hoofdspoorweg of regionaal industrieterrein gaat.

De randvoorwaarden in de voormalige Wet geluidhinder komen te vervallen, de twee beoordelingscriteria voor hogere waarden verzoeken blijven bestaan. Het is aan de gemeenten om in hun beleid "eigen" randvoorwaarden vast te stellen. Ook is het aan de gemeenten om in hun beleid te formuleren wat een doeltreffende bron en overdrachtsmaatregel is en wanneer een maatregel ernstige bezwaren ondervindt. Bij wijzigingen van bronnen (als b.v. gemeentelijke wegen) of bij ruimtelijke ontwikkelingen in de geluidszone van een bron moet de gemeente middels akoestisch onderzoek de gevolgen voor het geluid inzichtelijk maken. Als de wijzigingen tot gevolg hebben dat hogere waarden moeten worden vastgesteld, dient de gemeente te onderzoeken welke bron en overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn om het geluidsniveau te verlagen en aan de voorkeursgrenswaarde word voldaan (onderzoeksplicht). Tevens dient de gemeente te onderzoeken welke gevelmaatregelen noodzakelijk zijn om aan het vereiste binnengeluidsniveau te voldoen als er hogere waarden worden vastgesteld. De noodzaak om een hogere waarde vast te stellen dient de gemeente duidelijk te motiveren (motiveringsplicht). In bijlage 3 is een checklist opgenomen met daarin aangegeven welke informatie noodzakelijk is in het verzoek om een hogere waarde.

Naast deze decentralisatie van bevoegdheden wordt tevens de rekenmethodiek voor de geluidsbelasting gewijzigd. Dit laatste heeft tot gevolg dat de grootte 'etmaalwaarde'  $-L_{etm}$  in dB(A) - waarin de hogere waarde voor weg- en railverkeerslawaai werd uitgedrukt, wordt gewijzigd in de grootte 'Loudness Day-Evening-Night'  $-L_{den}$  in dB -. De geluidsbelasting voor industrielawaai blijft uitgedrukt worden in de 'etmaalwaarde'.

Deze wijziging is het gevolg van de implementatie van de Europese Richtlijn Omgevingslawaai in de Wet geluidhinder. De  $L_{den}$  is een Europese dosismaat én vervangt de  $L_{etm}$  voor weg- en railverkeerslawaai.

Met de wetswijziging is besloten om de hogere waarden te registreren bij het Kadaster. Indien er gedetailleerde plannen bekend zijn met straatnaam en huisnummer waarvoor een hogere waarde is vastgesteld dan dient deze zo snel als mogelijk ingeschreven te worden bij het Kadaster. Bij de vaststelling van een globaal bestemmingsplan zijn de straatnamen en de huisnummers vaak nog niet bekend en zullen de hogere waarden zijn vastgesteld op bepaalde locaties in het plangebied. In dat geval is het nog niet mogelijk om ze te laten inschrijven bij het Kadaster. Inschrijving is in een dergelijk geval pas mogelijk als de bouwvergunning is verleend.

Voordeel van de decentralisatie van de bevoegdheid tot vaststellen van hogere waarden is dat er beter kan worden aangesloten bij de gemeentelijke omstandigheden én dat er tijdswinst is door een gewijzigde procedure.

Deze wetswijziging heeft tot gevolg dat de gemeente als bevoegd gezag zowel verzoeker, beoordelaar én vaststeller van Hogere Waarden is.

**BIJLAGE 2 Aanvraagformulier hogere grenswaarden.** (In te dienen in 3 voud)

Aanvrager: .....  
Reden van verzoek: bestemmingsplan; projectbesluit/artikel 19 lid Wro; reconstructie weg  
Kenmerk bijgevoegd akoestisch rapport gevelbelastingen : .....  
Kenmerk bijgevoegd rapport bron/overdrachtsmaatregelen:.....  
Kenmerk bijgevoegde beschrijving invulling randvoorwaarden:.....  
Bron- en overdrachtsmaatregelen die worden toegepast : .....  
.....  
Bron 1 (naam weg/spoorweg): .....  
Bron 2 (naam weg/spoorweg): .....  
Bron 3 (naam weg/spoorweg): .....

Verzochte hogere waarden incl. aftrek art. 3.6 Reken en meetvoorschrift geluidhinder 2006

Adres/ waarneem- Punt	Hoogte (m)	Aantal woningen	Hogere waarde bron 1	Hogere Waarde bron 2	Hogere Waarde bron 3	Gecumuleerde geluidsbelasting

### **BIJLAGE 3 Checklist aanvraag hogere waarden**

In het Besluit geluidhinder, artikel 5.4, is aangegeven uit welke informatie een hogere waarde verzoek ten minste dient te bestaan c.q. welke informatie bij de voorbereiding op het vaststellen van hogere waarden ten minste dient te worden betrokken, namelijk:

1. de verzochte hogere waarden,
2. de redenen die aan het verzoek ten grondslag liggen,
3. de resultaten van het akoestisch onderzoek,
4. een verklaring dat maatregelen zullen worden getroffen om aan de grenswaarde voor het geluidsniveau binnen de geluidsgevoelige bestemming te voldoen,
5. een kaart met daarop aangegeven de geluidzone (huidig én gewijzigd) en de ligging van de geluidsgevoelige bestemmingen,
6. het bevoegd gezag kan van de verzoeker nadere toelichting, tekeningen en kaarten verlangen, indien hij deze noodzakelijk acht voor de beoordeling van het verzoek.

Indien de geluidsgevoelige bestemming gelegen is in meerdere zones van (verschillende) geluidbronnen is inzicht noodzakelijk in de cumulatieve geluidbelasting, zoals berekend overeenkomstig de rekenmethode zoals opgenomen in Bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Aanvullend op bovenstaande moet het verzoek bestaan uit een onderzoek/beschrijving gericht op:

7. De doeltreffendheid van bron en overdrachtsmaatregelen, een opsomming van de maatregelen die worden uitgevoerd en in het geval er geen doeltreffende bronmaatregelen worden uitgevoerd de motivatie waarom die maatregelen niet worden uitgevoerd.
8. De wijze hoe is omgegaan met de randvoorwaarden genoemd in bijlage 5.

## **BIJLAGE 4 De mogelijke maatregelen om het geluid te verminderen.**

### **Algemeen:**

Met een goede ruimtelijke ordening kan een goede geluidskwaliteit worden bereikt. Dit wil zeggen dat indien voldoende rekening wordt gehouden met de afstand tussen geluidbron en ontvanger, geluidknelpunten kunnen worden voorkomen. Aangezien ruimte schaars is en we ook te maken hebben met bestaande situaties, kan de oplossing niet altijd in de ruimtelijke ordening worden gevonden.

Bij het nemen van maatregelen ter beperking van de geluidhinder legt de Wet geluidhinder prioriteit bij maatregelen aan de bron, zoals toepassing van stille wegdekken. Als daarmee onvoldoende effect wordt bereikt, komen maatregelen in de overdrachtssfeer (wallen of schermen) in aanmerking. Als laatste worden maatregelen bij de ontvanger (bijvoorbeeld gevelisolatie) overwogen. In dat laatste geval moet er een hogere waarde procedure gevoerd worden. De achtergrondgedachte van deze volgorde is een zo klein mogelijk gebied aan een hoog geluidsniveau bloot te stellen. De aandacht voor dit leidende principe is een wezenlijk element van de Wet geluidhinder.

Hieronder staat de bron en overdrachtsmaatregelen vermeld waarvan mogelijke toepassing ten minste moet worden onderzocht ter onderbouwing van de hogere waarden.

### **Bronmaatregelen:**

- de tracékeuze (bijv. een rondweg of andere route door wegaanpassing);
- de maximumsnelheid verlagen;
- afstandsvergroting (bron – ontvanger)
- toepassing van een geluidsarm wegdek;
- toepassing van raildempers eventueel in combinatie met akoestisch slijpen.

### **Overdrachtsmaatregelen:**

- geluidsschermen;
- geluidswallen;
- afschermdende bebouwing (bij voorkeur bestemd als niet geluidsgevoelige bestemming).

### **Gevelmaatregelen:**

De akoestische gevelwering dient te allen tijde zodanig te zijn dat het geluidsniveau binnen in een woning aan het Bouwbesluit voldoet. Voor een woning geldt dat het binnengeluidsniveau niet meer mag bedragen dan 33 dB ( $L_{den}$ ) voor wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai en 35 dB(A) ( $L_{etm}$ ) voor industrielawaai.

Het Bouwbesluit stelt ook voorschriften ten aanzien van het binnengeluidsniveau bij andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Maatregelen bij de ontvanger - gevelisolatie - zorgen ervoor dat in ieder geval in de woning een goed woonklimaat is gewaarborgd. Speciale geluidisolerende beglazing, verbeterde kierdichting, geluidsarme ventilatie (suskasten) en verzwaring van gevel- en dakdelen zijn de meest toegepaste middelen om de gevelisolatie te verbeteren. Uitgangspunt voor voldoende geluidwering is de veronderstelling dat de ramen gesloten worden gehouden. Wil de bewoner een raam openzetten, dan heeft dit uiteraard tot gevolg dat geluid de woning binnendringt.

Dit is een minpunt van een dergelijke oplossing.

## **BIJLAGE 5 Randvoorwaarden bij het vaststellen van hogere waarden**

### **Algemeen**

Gemeente Weesp stelt, voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor hogere waarden worden aangevraagd/vastgesteld in zijn algemeenheid de volgende randvoorwaarden:

- Bij een ontwikkeling wordt getracht met bron en overdrachtsmaatregelen het aantal woningen met een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde zo veel mogelijk te beperken. Toepassing van een scherm of wal als overdrachtsmaatregel heeft dus de voorkeur ten opzichte van toepassing van afschermdende bebouwing als woningen onderdeel uitmaken van die afschermdende bebouwing.
- Bij een ontwikkeling waarbij als overdrachtsmaatregel afschermdende bebouwing wordt toegepast, wordt gestreefd naar een bestemmingen die niet geluidsgevoelig is (b.v. kantoren). Hierbij wordt een zo doeltreffend mogelijke afschermdende (en dus aansluitende en hogere) bebouwing ontworpen.
- Als alleen woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk zijn c.q. onderdeel uitmaken van een ruimtelijk plan en toepassing van een scherm of wal niet mogelijk is, wordt een zo doeltreffend mogelijke afschermdende (en dus aansluitende en hogere) bebouwing ontworpen.

Het doel is om de woningen/geluidsgevoelige bestemmingen die achter de afschermdende bebouwing liggen zo veel mogelijk te beschermen tegen geluid c.q. het aantal vast te stellen hogere waarden zo laag mogelijk te houden.

### **Cumulatie**

Indien een geluidsgevoelige bestemming gelegen is in meerdere zones van (verschillende) geluidbronnen mag de gecumuleerde geluidsbelasting naar oordeel van Burgemeester & Wethouders niet te leiden tot een onaanvaardbare geluidsbelasting<sup>5</sup>.

Gemeente Weesp accepteert bij deze beoordeling een ten hoogste gecumuleerde geluidsbelasting van de ten hoogste te verlenen hogere waarde +3 dB. In de praktijk houdt dit in dat één woning van slechts twee geluidbronnen met een gelijkwaardig emissieniveau een maximale geluidsbelasting mag ondervinden.

Hierbij moet tevens in ogenschouw worden genomen of slechts één gevel is belast of meerdere gevels van dezelfde woning. Situaties waarbij door meerdere bronnen meerdere gevels van dezelfde woning of geluidsgevoelig object een hogere waarde ondervinden moeten zoveel mogelijk worden voorkomen.

De gemeente wil in dat oordeel niet alleen de hoogte van de cumulatieve geluidsbelasting baseren maar ook op compenserende factoren.

### **Compenserende maatregelen (bij ruimtelijke ontwikkelingen)**

Mogelijke compenserende maatregelen kunnen worden getroffen op twee fronten, namelijk:

1. akoestische compensatie;
2. niet-akoestische compensatie.

Gemeente Weesp stelt akoestische compenserende randvoorwaarden bij het vaststellen van hogere waarden. Niet akoestische compenserende maatregelen zijn vooral van toepassing bij de Stad en Milieubenadering maar zouden ook kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij hogere waarden worden vastgesteld.

-----  
<sup>5</sup> Dit volgt uit artikel 110a, zesde lid van de Wet geluidhinder. In bijlage 1, hoofdstuk 2, van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 is de rekenmethode cumulatieve geluidbelasting opgenomen.

Gemeente Weesp stelt de volgende akoestische compenserende maatregelen als randvoorwaarde bij het vast stellen van hogere waarden hoger dan 53 dB bij wegen, 60 dB bij spoorwegen en 55 dB(A) bij industrieterreinen:

- Een geluidsluwe gevel;
- Een 'privé-buitengebied' (een tuin of balkon) aan de geluidsluwe kant van het huis, tenzij andere overwegingen als zonligging en uitzicht een "privé-buitengebied" aan de geluidsbelaste zijde aantrekkelijker maken. In dat geval dient ter compensatie, de geluidsluwe gevel voorzien te zijn van ruime mogelijkheid om geveldelen te openen (zoals franse balkons). Tevens dient in dat geval te worden voorzien in een gemeenschappelijke tuin/buitenruimte aan de geluidsluwe zijde;
- Akoestisch gunstige indeling van de woning. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:
  - Tenminste 1 zijde van de woonkamer aan de geluidsluwe gevel;
  - Slaapkamers zo veel mogelijk aan de geluidsluwe gevel;
  - Keuken, badkamer en werkkamers zo veel mogelijk aan de geluidsbelaste zijde;

Waar het hier om gaat is dat tijdens het verblijf in een ruimte spuiventilatie zo veel mogelijk plaats kan vinden waarbij geluidsoverlast zo veel mogelijk wordt voorkomen.

Naast de akoestische compensatie zijn er ook niet-akoestische compenserende factoren die als positief element kunnen worden gezien in een omgeving. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- veel groen;
- aanwezigheid van een park;
- een goed openbaar vervoer;
- een kinderspeelplaatsje.

Gemeente Weesp stelt deze niet akoestische compenserende maatregel niet als harde voorwaarde bij het vast stellen van hogere waarden. In die situatie waarbij de Stad en Milieubenadering stap 3 wordt toegepast zijn bovenstaande maatregelen of vergelijkbare maatregelen relevant.

#### **Met betrekking tot aanleg of wijziging van een (gemeentelijke) weg:**

Gemeente Weesp staat het behoud (of verlaging) van het heersende geluidsniveau voor. In afwijking hiervan kunnen bij wijziging van een weg hogere waarden dan het heersende geluidsniveau (boven de voorkeursgrenswaarde) worden vastgesteld als:

- een noodzakelijke verkeers- en vervoersfunctie zal worden vervuld of
- een zodanige verkeersverzamel functie zal worden vervuld, dat de aanleg van die weg zal leiden tot aanmerkelijk lagere geluidsbelastingen van woningen binnen de zone van een andere weg.

Opgemerkt wordt dat kosten voor noodzakelijke gevelmaatregelen (net als kosten voor bron- en overdrachtsmaatregelen) door de wegbeheerder (lees de gemeente) moeten worden opgebracht. Dit is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

## BIJLAGE 6 Motiveringsplicht

### Algemeen

De gemeente dient, nadat de alternatieven zijn onderzocht om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, te motiveren waarom er een noodzaak is om toch een hogere waarde vast te stellen.

In de Wet geluidhinder zijn criteria opgenomen voor het vaststellen van een hogere waarde<sup>6</sup>. Het vaststellen van een hogere waarde zonder toepassing van bron- en overdrachtsmaatregelen kan alleen als:

1. betreffende bron- en overdrachtsmaatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, of
2. maatregelen ernstige bezwaren hebben van:
  - stedenbouwkundige;
  - verkeerskundige;
  - vervoerskundige;
  - landschappelijke;
  - of financiële aard.

Deze criteria kunnen op verschillende wijzen worden ingevuld. Door de gemeente wordt deze nadere invulling beschreven in dit beleid.

Het doel van bron- en overdrachtsmaatregelen is minder geluidsoverlast door een lagere geluidsbelasting op de gevel.

Bij het definiëren van de doeltreffendheid is het van belang dat een maatregel een duidelijk merkbaar effect moet hebben. Van maatregelen met een negatieve visuele invloed op de omgeving (zoals een geluidsscherm) mag een groot effect worden verwacht.

Gemeente Weesp stelt de volgende doeltreffendheidscriteria:

1. Bronmaatregelen zijn doeltreffend als zij een reductie van de geluidsimmissie bewerkstelligen van ten minste 3 dB;
2. Geluidsschermen en wallen zijn doeltreffend als de geluidsimmissie op de woningen die worden beoogd af te schermen, op de begane grond ten minste 10 dB vermindert en op de bovenste woonlaag ten minste 5 dB vermindert;

Als bron- en overdrachtsmaatregelen doeltreffend zijn kan het zijn dat vanwege genoemde bezwaren een deel van de maatregelen niet wordt uitgevoerd. De resterende maatregelen die geen ernstige bezwaren ondervinden worden in dat geval dus wel uitgevoerd.

De genoemde bezwaren kunnen objectief aan te tonen zijn, zoals financiële bezwaren in een kosten-batenanalyse. Niet voor alle mogelijke bezwaren is een objectief beoordelingskader mogelijk, bijvoorbeeld bij stedenbouwkundige bezwaren. Daar speelt de gebiedsvisie en de daarop gebaseerde ontwikkelingen een rol, naast verschillende stedenbouwkundige inzichten.

In deze bijlage zijn per type geluidsbron diverse vragen weergegeven die kunnen worden beantwoord om de argumenten achter bezwaren om maatregelen al dan niet uit te voeren, helder te krijgen. Op basis van de antwoorden kan een onderbouwde motivatie worden opgesteld om een hogere waarde vast te stellen.

-----  
<sup>6</sup> De criteria zijn opgenomen in artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder



## **Ernstige bezwaren van maatregelen per bron weg, rail en industrie**

### ***Financiële haalbaarheid in zijn algemeenheid***

De financiële haalbaarheid is een vaak aangehaald bezwaar. Daarom is het belangrijk dit bezwaar zo objectief mogelijk te kunnen beoordelen.

Toetsing teneinde bezwaren van financiële aard te rechtvaardigen gebeurt aan de hand van een toetsbedrag per afgenomen dB per woning tot de voorkeurgrenswaarde (dBwoning). Het toetsbedrag welke gemeente Weesp hanteert bedraagt €1000,- per dBwoning. Dit toetsbedrag is gerelateerd aan (maar wel hoger dan) het globale bedrag per dBwoning wat verbonden is aan de gevelmaatregelen die nodig zijn om het binnengeluidsniveau van een woning die een relevante geluidsbelasting ondervindt aan het Bouwbesluit te laten voldoen. Dit toetsbedrag is van toepassing op zowel bron als overdrachtsmaatregelen en is zowel op wegverkeer als railverkeer en industrielawaai van toepassing. Bij toepassing van geluidsschermen en geluidswallen verschilt de geluidsreductie per woonlaag. In dat geval bedraagt het aantal dBwoningen de gemiddelde reductie van de woonlagen per woning. Als het daadwerkelijke bedrag van de betreffende maatregel hoger is dan het toetsbedrag, vermenigvuldigd met het aantal dBwoningen, is er sprake van een ernstig bezwaar vanwege financiële onhaalbaarheid.

### ***Wegverkeerslawaai***

Bronmaatregelen voor het reduceren van de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer zijn onder andere een stil asfalttype of verlaging van de maximale snelheid.

#### *Stil asfalt*

Toepassing van een stil asfalttype kan voornamelijk op financiële bezwaren stuiten. Belangrijk hierbij is onderhoud en vervanging van het asfalt. De werking van stil asfalt zit hem vaak in een open structuur. Als de open structuur door vervuiling dichtslibt wordt de werking verminderd. Dit gebeurt op gemeentelijke wegen waar de snelheid zodanig is dat het vuil niet wordt weggereden. Om de geluidsarme werking van het asfalt zo veel mogelijk te behouden moet het asfalt regelmatig (1 keer per jaar) worden gereinigd. Echter de geluidsreductie van geluidsreducerende open asfaltlagen vermindert altijd omdat een volledig herstel van de open ruimte door de jaarlijkse reiniging niet mogelijk is. Naast het feit dat reiniging een activiteit is die vaak op ongelegen momenten veel geluid veroorzaakt en verkeershinder veroorzaakt zijn aan reiniging kosten verbonden. Stil asfalt als ZOAB heeft een levensduur van maximaal 7 jaar. Het asfalt wat standaard in Weesp wordt toegepast (SMA 0/11) heeft een levensduur van 20 jaar. Voor wegdekvervanging is geen structureel budget beschikbaar. Daarom moeten vooral geluidsarme wegdeksoorten worden beschouwd die geen open structuur hebben en een met SMA 0/11 vergelijkbare levensduur hebben. Vragen die gesteld kunnen worden om argumenten te verzamelen om dit bezwaar ten aanzien van stil asfalt te motiveren zijn:

- Hoeveel dBwoningen wordt met de maatregel bereikt?
- Is het bestaande wegdek aan vervanging toe en zo ja is er budget beschikbaar voor vervanging van het wegdek?
- Wat zijn de (extra) kosten van een stil asfalttype ten opzichte van een standaard asfalttype?
- Is onderzocht of subsidieregelingen kunnen worden aangesproken voor financiering van de maatregelen?
- Is jaarlijkse reiniging noodzakelijk en is de levensduur van betreffend geluidsarm asfalt korter dan van SMA 0/11?
- Is de raad bereid structureel budget beschikbaar te stellen voor jaarlijkse reiniging en regelmatige vervanging van het geluidsarme wegdek (indien jaarlijkse reiniging noodzakelijk is en de levensduur korter is dan van SMA 0/11)?
- Zo ja, zijn de extra kosten van een stil asfalttype te dekken door een subsidie?



Met de antwoorden op deze vragen kan berekend worden of het toetsbedrag al dan niet wordt overschreden. Tevens is inzicht in de mogelijkheden om de geluidsreducerende eigenschappen van het asfalt te waarborgen.

Als waarborging van de geluidsreducerende eigenschappen (b.v. middels jaarlijkse reiniging en regelmatige vervanging van het geluidsarme wegdek) niet mogelijk is, staat dit beleid toepassing van geluidsarm asfalt niet voor.

#### *Verlaging van de maximale snelheid en wijziging tracékeuze (ontsluitingsroute)*

De bezwaren voor de bronmaatregel “verlaging van de maximale snelheid” en “wijziging van ontsluitingsroute” zijn van verkeers- of vervoerskundige aard. Om een bezwaar van verkeers- of vervoerskundige aard te motiveren, kunnen de onderstaande vragen worden gesteld om goede argumenten boven tafel te krijgen.

- Hoe groot is de invloed van snelheidsverlaging op de reductie van het geluid?
- Zijn de gevolgen van snelheidsverlaging en een andere ontsluitingsroute op het verkeer in de gemeente onderzocht?
- Past verlaging van de maximale snelheid en een andere ontsluitingsroute in de verkeers- en vervoersvisie van de gemeente?

Met de antwoorden op deze vragen wordt inzicht verschaft in de gevolgen van een snelheidsverlaging en een andere ontsluitingsroute.

#### *Geluidsschermen en geluidswallen*

Overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting te reduceren, zoals geluidsschermen, ondervinden veelal bezwaren van stedenbouwkundige en/of financiële aard.

De stedenbouwkundige bezwaren zijn subjectief en door het stellen van prikkelende vragen, wordt duidelijk welke overwegingen zijn gemaakt bij de planvorming.

Vragen die gesteld kunnen worden om argumenten te verzamelen om deze bezwaren te motiveren zijn:

- Op basis waarvan wordt gesteld dat een scherm of wal al dan niet stedenbouwkundig inpasbaar is?
- Is onderzocht welke schermvariant (bijvoorbeeld transparant) wel stedenbouwkundig inpasbaar is?
- Hoeveel dBwoningen wordt met de maatregel bereikt?
- Wat zijn de kosten zijn voor de aanleg van de afscherming?

Met de antwoorden op deze vragen kan berekend worden of het toetsbedrag al dan niet wordt overschreden en kan de stedenbouwkundige niet-inpasbaarheid worden gemotiveerd.

#### **Railverkeer**

Bronmaatregelen voor het reduceren van de geluidsbelasting ten gevolge van railverkeer zijn onder andere het toepassen van raildempers, stille dwarsliggers, wioldempers of een snelheidsverlaging op bepaalde trajecten. Voor het uitvoeren van maatregelen is overeenstemming met Prorail noodzakelijk. Dit geldt overigens ook voor overdrachtsmaatregelen.

#### *Financiële haalbaarheid bron en overdrachtsmaatregelen*

Zowel bronmaatregelen als overdrachtsmaatregelen stuiten onder andere op bezwaren van financiële aard.

Vragen die gesteld kunnen worden om argumenten te verzamelen om dit bezwaar te motiveren zijn:

- Hoeveel dBwoningen wordt met de maatregel bereikt?
- Wat zijn de kosten van het aanbrengen van bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen?
- Is onderzocht of subsidieregelingen kunnen worden aangesproken voor financiering van maatregelen?

Met de antwoorden op deze vragen kan berekend worden of het toetsbedrag al dan niet wordt overschreden.

#### *Stedenbouwkundige bezwaren ten aanzien van overdrachtsmaatregelen*

Overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting te reduceren, zoals geluidschermen, ondervinden veelal bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard.

De stedenbouwkundige bezwaren zijn subjectief. Door het stellen van prikkelende vragen wordt duidelijk welke overwegingen zijn gemaakt bij de planvorming.

Vragen die gesteld kunnen worden om argumenten te verzamelen om deze bezwaren te motiveren zijn:

- Op basis waarvan wordt gesteld dat een scherm of wal al dan niet stedenbouwkundig inpasbaar is?
- Is onderzocht welke schermvariant (bijvoorbeeld transparant) wel stedenbouwkundig inpasbaar is?

Met de antwoorden op deze vragen kan de stedenbouwkundige niet-inpasbaarheid worden gemotiveerd.

#### **Industrielawaai**

Deze paragraaf is van toepassing op gezoneerde industrieterreinen. Op het moment van schrijven van deze nota bevindt zich in gemeente Weesp geen gezoneerd industrieterrein. Ook zijn er geen plannen bekend met betrekking tot realisatie van een gezoneerd industrieterrein in Weesp. Deze alinea is voor de volledigheid opgenomen maar vooralsnog niet relevant in Weesp.

Bronmaatregelen aan de industrie of bedrijvigheid gelegen op het gezoneerde industrieterrein bestaan veelal uit maatregelen aan geluidbronnen van verschillende bedrijven. De geluidreducerende maatregelen kunnen onder andere zijn het plaatsen van dempers, isolerende deuren, omkastingen en vervangen van bestaande apparatuur door geluidarme apparatuur. Voor het uitvoeren van de maatregelen is medewerking van de betrokken bedrijven noodzakelijk. Naast het uitvoeren van de maatregelen zullen de vergunningsvoorschriften van de bedrijven moeten worden aangepast.

Het bevoegd gezag zal de vergunningen van de verschillende bedrijven ambtshalve moeten wijzigen, de geluidvoorschriften kunnen dan worden aangepast. Bij een woningbouwinitiatief is het niet mogelijk om de kosten voor de geluidreducerende maatregelen op het bedrijf te verhalen.

Bronmaatregelen kunnen bezwaren ondervinden van financiële aard.

Overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting te reduceren, zoals geluidschermen, kunnen bezwaren ondervinden van stedenbouwkundige of financiële aard.

Vragen die gesteld kunnen worden om argumenten te verzamelen om deze bezwaren te motiveren zijn:

- Hoe hoog is de reductie van de geluidsemissie c.q. hoeveel dBwoningen wordt met de maatregel bereikt?
- Wat kost de bronmaatregel of overdrachtsmaatregel?
- Is onderzocht of subsidieregelingen kunnen worden aangesproken voor financiering van maatregelen?
- Is inzicht in de positie van de verschillende bedrijven ten aanzien van de uitvoering van maatregelen?
- Maakt het bestemmingplan toepassing van een scherm mogelijk? (vooral relevant bij plaatsing om bronnen op daken af te schermen)
- Is onderzocht welke schermvariant (bijvoorbeeld transparant) wel stedenbouwkundig inpasbaar is?

Met de antwoorden op deze vragen kan berekend worden of het toetsbedrag al dan niet wordt overschreden en kan de stedenbouwkundige niet-inpasbaarheid worden gemotiveerd.

## **Bijlage 4 Parkeernormen Weesp 2006**



## Parkeernormen uit Parkeernota Weesp 2006

Functie	Centrumgebied	Overige gebieden
<i>Woningen<sup>3</sup></i>		
- duur	1,5 pp/won	2,0 pp/won
- midden	1,3 pp/won	1,8 pp/won
- goedkoop	1,2 pp/won	1,5 pp/won
Serviceflat	0,5 pp/won	0,6 pp/won
<i>Detailhandel</i>		
Winkelcentrum	3,5 pp/100 m2 b.v.o.	4,5 pp/100 m2 b.v.o.
Grootschalige detailhandel	n.v.t.	7,0 pp/100 m2 b.v.o.
Showroom	1,2 pp/100 m2 b.v.o.	1,8 pp/100 m2 b.v.o.
<i>Kantoor</i>		
Met baliefunctie	2,5 pp/100 m2 b.v.o.	3,5 pp/100 m2 b.v.o.
Zonder baliefunctie	1,5 pp/100 m2 b.v.o.	2,5 pp/100 m2 b.v.o.
<i>Bedrijven</i>		
Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve	0,5 pp/100 m2 b.v.o.	0,8 pp/100 m2 b.v.o.
Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve	1,5 pp/100 m2 b.v.o.	2,5 pp/100 m2 b.v.o.
Bedrijfsverzamelgebouw	1,0 pp/100 m2 b.v.o.	1,5 pp/100 m2 b.v.o.
<i>Onderwijs</i>		
Beroepsonderwijs	5 per leslokaal	7 per leslokaal
Vorbereidend dagonderwijs	0,8 per leslokaal	1 per leslokaal
Basisonderwijs	0,6 per leslokaal	1 per leslokaal
Crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	0,6 per arbeidsplaats	0,8 per arbeidsplaats
<i>Horeca en entertainment</i>		
Café/bar/discotheek/cafetaria	5,0 pp/100 m2 b.v.o.	6,0 pp/100 m2 b.v.o.
Restaurant	10 pp/100 m2 b.v.o.	12 pp/100 m2 b.v.o.
Hotel	0,8 per kamer	1,2 per kamer
Bioscoop/theater/schouwburg	0,25 per zitplaats	0,3 per zitplaats
Evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	5 pp/100 m2 b.v.o.	8 pp/100 m2 b.v.o.
Bowlingcentrum/biljartzaal	1,5 per baan/tafel	2,0 per baan/tafel
<i>Sociaal en zorg</i>		
Ziekenhuis	1,5 per bed	1,5 per bed
Arts/maatschap/therapeut/kruisgebouw	1,5 per behandelkamer	2,0 per behandelkamer
Sociaal cultureel centrum/verenigingsgebouw	2,5 pp/100 m2 b.v.o.	3,5 pp/100 m2 b.v.o.
<i>Overige</i>		
Museum	0,5 pp/100 m2 b.v.o.	1,0 pp/100 m2 b.v.o.
Bibliotheek	0,5 pp/100 m2 b.v.o.	1,0 pp/100 m2 b.v.o.
Sporthal (binnen)	2,0 pp/100 m2 b.v.o.	2,5 pp/100 m2 b.v.o.
Sportveld (buiten)	14 per ha netto terrein	22 per ha netto terrein

<sup>3</sup> Gemiddeld genomen mag voor bezoekers bij woningen worden uitgegaan van een aandeel van 0,3 pp per woning.

**NB: indien een functie niet voorkomt in deze lijst dan worden de normen uit het CROW toegepast**



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**