

REGELS

1	INLEIDENDE BEPALINGEN.....	3
Artikel 1	Begripsbepalingen.....	3
Artikel 2	Wijze van meten.....	7
2	BESTEMMINGSREGELS.....	9
Artikel 3	Bedrijf – Garage	9
Artikel 4	Bedrijf – Nutsvoorziening	9
Artikel 5	Centrum.....	10
Artikel 6	Centrum-1	12
Artikel 7	Cultuur en ontspanning	13
Artikel 8	Dienstverlening.....	14
Artikel 9	Gemengd – 1.....	15
Artikel 10	Gemengd – 2.....	17
Artikel 10	Gemengd – 2.....	17
Artikel 11	Gemengd – 3.....	18
Artikel 12	Groen.....	19
Artikel 13	Horeca.....	19
Artikel 14	Kantoor	20
Artikel 15	Maatschappelijk.....	21
Artikel 16	Tuin.....	21
Artikel 17	Verkeer	22
Artikel 18	Verkeer – Garagebox.....	24
Artikel 19	Verkeer – Parkeerterrein	25
Artikel 20	Water – 1	25
Artikel 21	Wonen	26
Artikel 22	Wonen – Gestapeld.....	27
Artikel 23	Wonen – Uit te werken	29
3.	ALGEMENE REGELS	31
Artikel 24	Antidubbeltelbepaling	31
Artikel 25	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening.....	31
Artikel 26	Geluidzone – Zonegrens	31
Artikel 27	Luchtvaartverkeerzone – Hoogtebeperking 1	32
Artikel 28	Ontheffingsbevoegdheid	33
Artikel 29	Procedure bij ontheffing	34
4.	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	35
Artikel 30	Overgangsrecht.....	35

Artikel 31	Slotregel.....	35
------------	----------------	----

BIJLAGE

Bijlage 1.	Staat van Horeca-activiteiten	
------------	-------------------------------	--

1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

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.

antenne-installatie:

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

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

archeologisch advies

advies door een organisatie die werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

archeologisch onderzoek

Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

bebouwing:

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

bebouwingspercentage:

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

beroep en praktijk aan huis:

een beroep of een praktijk, dat door een lid van het huishouden en maximaal één werknemer, in of bij een woning of woongebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning of het woongebouw in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is

bedrijf

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

bergbezinkbassin:

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

bestaand bouwwerk:

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

bestaand gebruik:

bestaand ten tijde van het van kracht worden van het desbetreffende gebruiksverbod.

bestemmingsgrens:

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

(bestemmings)plan:

het bestemmingsplan "Nieuw-Vennep Centrum 2010" van de Gemeente Haarlemmermeer, bestaande uit de verbeelding en deze regels.

bestemmingsvlak:

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

bouwen:

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

bouwgrens:

een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens in deze regels toegelaten afwijkingen; de bouwgrens vormt de grens van een bouwvlak en kan mogelijk samenvallen met een bestemmingsgrens.

bouwlaag:

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

bouwperceel:

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

bouwvlak:

een op de kaart aangegeven, door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waarop gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

bouwwerk:

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

bruto bedrijfsvloeroppervlak:

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

bijgebouw:

een op zich zelf staand, niet voor bewoning bestemd al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

detailhandel:

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

dienstverlening:

het aan derden verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten, met uitzondering van non-profit diensten, horecabedrijven, detailhandelsbedrijven, garagebedrijven en seksinrichtingen.

discotheek/bar-dancing:

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

garagebedrijf:

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

gebouw:

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

hoofdgebouw:

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

horeca:

een bedrijfsfunctie, dat is gericht op het verstrekken van logies en/of ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

hotel:

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

kantoor:

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

kunstobject:

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

kunstwerk:

een civiel bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaronder zijn begrepen aquaducten, bruggen, sluizen, tunnels en viaducten, alsook daarmee gelijk te stellen bouwwerken.

ondergronds bouwwerk:

een bouwwerk, dat onder het maaiveld is gelegen.

perceelsgrens:

een lijn, die een bouwperceel van andere eigendommen scheidt.

prostitutie:

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

seksinrichting:

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

twee aaneen gebouwde woningen:

twee woningen op elk een eigen bouwperceel, die met de hoofdgebouwen aan of tegen elkaar zijn gebouwd

uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

verbeelding:

de (plan)kaart van het bestemmingsplan "Nieuw-Vennep Centrum 2010" met bijbehorende verklaring.

volkstuin:

perceel grond dat geen deel uitmaakt van de grond waarop de woning van de gebruiker staat, waarop de gebruiker gewassen kweekt voor eigen gebruik

woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

woongebouw:

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

woonwagen:

een wagen die voortdurend of nagenoeg voortdurend als woning wordt gebezigd of daartoe is bestemd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. peil:
 - voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
 - voor een brug: de hoogte van de weg waarvan de brug onderdeel is.
2. 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; de goothoogte van dakkapellen, topgevels, trappenhuizen, liftkokers, schoorstenen en andere gelijksoortige ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten.
3. de (bouw)hoogte van een bouwwerk:

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

de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie (bliksemafleiders en dergelijke niet meegerekend).
5. lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).
6. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
7. 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.
8. verticale diepte:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot het laagste punt van het gebouw.

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

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf – Garage

3.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een garagebedrijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG" is een verkooppunt zonder LPG toegestaan;

met daarbij behorend(e):

- c. verhardingen;
- d. parkeren;
- e. groen;
- f. water.

3.2. Bouwregels

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

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

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

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

Artikel 4 Bedrijf – Nutsvoorziening

4.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut;

met daarbij behorend(e):

- b. verhardingen;
- c. parkeren;
- d. groen;
- e. water.

4.2. Bouwregels

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

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- d. in afwijking van het gestelde onder a. mogen buiten het bouwvlak ondergrondse gebouwen worden geplaatst, tot een verticale diepte van niet meer dan 3 meter.

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

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

Artikel 5 Centrum

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
 - b. dienstverlening;
 - c. educatieve, sociale, culturele, medische en/of levensbeschouwelijke voorzieningen en/of voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
 - d. horeca tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten en tot de tweede verdieping;
 - e. wonen vanaf de eerste verdieping;
 - f. (ondergronds) parkeren;
- met daarbij behorend(e):
- g. verhardingen;
 - h. groen;
 - i. water.

5.2. Bouwregels

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

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

- e. de oppervlakte van bebouwing voor horeca, niet inbegrepen ondersteunende horeca, mag niet meer zijn dan 25% van de totaal bebouwbare oppervlakte binnen een aaneengesloten bestemmingsvlak;
- f. woningen en/of woongebouwen zijn niet toegestaan op de begane grond, met uitzondering van de hiertoe benodigde toegangen, opgangen en bergingen;
- g. het gebruik van een woning ten dienste van een beroep en praktijk aan huis is toegestaan tot niet meer van 40% van het vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 30 m²;
- h. voor wonen, detailhandel, horeca en openbare dienstverlening, die gerealiseerd worden op basis van na het van kracht worden van dit plan verleende bouwvergunningen gelden de volgende parkeernormen:

Functie	Eenheid	Parkeerplaatsen
Wonen duur	Woning	1,5
Wonen middensegment	Woning	1,4
Wonen goedkoop	Woning	1,2
Wonen < 50 m ²	Woning	1
Dienstverlening	100 m ² BVO	1,5
Detailhandel	100 m ² BVO	3,5
Horeca	100 m ² BVO	6
Bibliotheek	100 m ² BVO	0,5
Bioscoop / theater	Zitplaats	0,2
Cultureel centrum	100 m ² BVO	3

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

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

5.3. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1d, teneinde:

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

Bij het verlenen van ontheffing is artikel 29 'Procedure bij ontheffing' van toepassing.

Artikel 6 Centrum-1

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
 - b. dienstverlening;
 - c. educatieve, sociale, culturele, medische en/of levensbeschouwelijke voorzieningen en/of voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
 - d. horeca tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten en tot de tweede verdieping;
 - e. wonen vanaf de eerste verdieping;
 - f. (ondergronds) parkeren;
- met daarbij behorend(e):
- g. verhardingen;
 - h. groen;
 - i. water.

6.2. Bouwregels

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

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden geplaatst tot een totale oppervlakte per bouwperceel van 20 m², met dien verstande dat de goothoogte van deze gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte van deze gebouwen niet meer mag zijn dan 4 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- d. de oppervlakte van bebouwing voor horeca, niet inbegrepen ondersteunende horeca, mag niet meer zijn dan 25% van de totaal bebouwbare oppervlakte binnen een aaneengesloten bestemmingsvlak;
- e. de maximale omvang van horeca bedraagt 2500 m² ;
- f. de maximale omvang van dienstverlening bedraagt 3500 m² ;
- g. de maximale omvang van detailhandel bedraagt 6750 m² ;
- h. woningen en/of woongebouwen zijn niet toegestaan op de begane grond, met uitzondering van de hiertoe benodigde toegangen, opgangen en bergingen;
- i. het gebruik van een woning ten dienste van een beroep en praktijk aan huis is toegestaan tot niet meer van 40% van het vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 30 m²;
- j. voor wonen, detailhandel, horeca en openbare dienstverlening, die gerealiseerd worden op basis van na het van kracht worden van dit plan verleende bouwvergunningen gelden de volgende parkeernormen:

Functie	Eenheid	Parkeerplaatsen
Wonen duur	Woning	1,5
Wonen middensegment	Woning	1,4
Wonen goedkoop	Woning	1,2
Wonen < 50 m2	Woning	1
Dienstverlening	100 m2 BVO	1,5
Detailhandel	100 m2 BVO	3,5
Horeca	100 m2 BVO	6
Bibliotheek	100 m2 BVO	0,5
Bioscoop / theater	Zitplaats	0,2
Cultureel centrum	100 m2 BVO	3

6.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

6.3. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1d, teneinde:

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

Bij het verlenen van ontheffing is artikel 29 'Procedurebij ontheffing' van toepassing.

Artikel 7 Cultuur en ontspanning

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning, waaronder begrepen podiumkunsten, musea, muziek- en dansscholen, spel- en speelruimten, thema- en hobbymarkten, oefenruimten en creativiteitscentra, zalenverhuur niet inbegrepen bioscopen, casino's en speelautomatenhallen;
- b. ondersteunende horeca;
met de daarbij behorende:
- c. verhardingen;
- d. parkeren;
- e. groen;
- f. water.

7.2. Bouwregels

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

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden geplaatst tot een totale oppervlakte per bouwperceel van 20 m², met dien verstande dat de goothoogte van deze gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte van deze gebouwen niet meer mag zijn dan 4 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- d. ondersteunende horeca is toegestaan, onder de voorwaarden dat:
 1. activiteiten dienen ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel
 2. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m²;
 3. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
 4. toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.
- e. de maximale omvang van cultuur en ontspanning bedraagt 2250 m²;
- f. voor cultuur en ontspanning, die gerealiseerd worden op basis van na het van kracht worden van dit plan verleende bouwvergunningen gelden de volgende parkeernormen:

Functie	Eenheid	Parkeerplaatsen
Bioscoop / theater	Zitplaats	0,2
Cultuurgebouw Pier K	100 m ² BVO	3

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

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

Artikel 8 Dienstverlening

8.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;

met daarbij behorend(e):

- b. verhardingen;
- c. parkeren;
- d. groen;
- e. water.

8.2. Bouwregels

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

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden geplaatst tot een totale oppervlakte per bouwperceel van 20 m², met dien verstande dat de goothoogte

van deze gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte van deze gebouwen niet meer mag zijn dan 4 meter;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;

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

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

Artikel 9 Gemengd – 1

9.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel, met uitzondering van verkooppunt van motorbrandstoffen;
- b. dienstverlening;
- c. educatieve, sociale, culturele, medische en/of levensbeschouwelijke voorzieningen en/of voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- d. kantoren;
- e. horeca tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten en tot de tweede verdieping
- f. wonen;
- g. ter plaatse van de aanduiding "sportcentrum" is een sportschool toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding "horeca uitgesloten" is geen horeca op het perceel toegestaan met daarbij behorend(e):
 - i. wegen;
 - j. verhardingen;
 - k. parkeren;
 - l. groen;
 - m. water.

9.2. Bouwregels

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

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden geplaatst tot een totale oppervlakte per bouwperceel van 20 m², met dien verstande dat de goothoogte van deze gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte van deze gebouwen niet meer mag zijn dan 4 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- e. de oppervlakte van bebouwing voor kantoren mag niet meer zijn dan 25% van de totaal bebouwbare oppervlakte binnen een aaneengesloten bestemmingsvlak;
- f. de oppervlakte van bijbehorende administratieve ruimte mag per bedrijf niet meer zijn dan 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte;

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

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

9.3. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1e, teneinde:

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

Bij het verlenen van ontheffing is artikel 29 'Procedure bij ontheffing' van toepassing.

Artikel 10 Gemengd – 2

Artikel 10 Gemengd – 2

10.1. Bestemmingsomschrijving

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

- ~~a. horeca tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten; *)~~
 - b. kantoren;
- met daarbij behorend(e):
- c. verhardingen;
 - d. parkeren;
 - e. groen;
 - f. water.

10.2. Bouwregels

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

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

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

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

~~10.3. Ontheffing van de gebruiksregels~~

~~Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1, teneinde:~~

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

~~Bij het verlenen van ontheffing is artikel 29 'Procedure bij ontheffing' van toepassing. *)~~

*) Vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak RvS d.d. 30 maart 2011. De afdeling heeft bepaald dat: artikel 10, eerste lid, aanhef en onder a, van de planregels als volgt komt te luiden: De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca tot en met categorie 3a van de Staat van Horeca-activiteiten;

Artikel 11 Gemengd – 3

11.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. horeca tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - b. wonen vanaf de eerste verdieping;
- met daarbij behorend(e):
- c. verhardingen;
 - d. parkeren;
 - e. groen;
 - f. water.

11.2. Bouwregels

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

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

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

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

11.3. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1, teneinde:

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

Bij het verlenen van ontheffing is artikel 29 'Procedure bij ontheffing' van toepassing.

Artikel 12 Groen

12.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
 - b. water;
 - c. wandel- en fietspaden;
 - d. sport- en speelvoorzieningen;
 - e. bergbezinkbassins;
- met daaraan ondergeschikt:
- f. uitingen van beeldende kunst

12.2. Bouwregels

12.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen.

12.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat :

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

Artikel 13 Horeca

13.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten met daarbij behorend(e):
- b. verhardingen;
- c. parkeren;
- d. groen;
- e. water.

13.2. Bouwregels

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

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

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

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

13.3. *Ontheffing van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1, teneinde:

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

Bij het verlenen van ontheffing is artikel 29 'Procedure bij ontheffing' van toepassing.

Artikel 14 Kantoor

14.1.1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

14.2. *Bouwvoorschriften*

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

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

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

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

Artikel 15 Maatschappelijk

15.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve voorzieningen;
- b. voorzieningen gericht op jeugd- en/of kinderopvang;
- c. sociale, culturele en/of levensbeschouwelijke voorzieningen, met uitzondering van een buurthuis, jongerencentrum of vergelijkbare voorziening;
- d. medische voorzieningen, niet inbegrepen woonfuncties;
- e. openbare dienstverlening;
- f. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is wonen in de vorm van een bedrijfswoning toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding uitvaartcentrum is een uitvaartcentrum toegestaan; met daarbij behorend(e):
- h. verhardingen;
- i. parkeren;
- j. groen;
- k. water.

15.2. Bouwregels

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

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

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

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

Artikel 16 Tuin

16.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. een (ondergrondse) parkeergarage ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage".

16.2. Bouwregels

16.2.1. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen mogen worden geplaatst vòòr de voorste bouwgrens die geldt voor de op de aangrenzende gronden gelegen woning, waarbij de diepte niet meer mag zijn dan:
 - 1. 1,5 meter, mits de afstand tussen aanbouw of uitbouw en de voorste bestemmingsgrens minimaal 2 meter is;
 - 2. 1 meter, mits de afstand tussen de aanbouw of uitbouwen en de voorste bestemmingsgrens minimaal 1,25 meter is;
 - 3. 0,75 meter, mits de afstand tussen de aanbouw of uitbouw en de voorste bestemmingsgrens minimaal 1 meter is;
- b. de aanbouw of uitbouw mag niet meer dan 65 % van de voorgevelbreedte van het betreffende hoofdgebouw beslaan;
- c. de afstand van de aanbouw of uitbouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 0,25 meter te zijn;
- d. de goothoogte mag niet meer zijn dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waar tegen aan gebouwd wordt; een en ander met dien verstande dat de goothoogte niet mag worden overschreden door bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals een hekwerk;
- e. het gebruik van een woning en/of aan- en uitbouwen ten dienste van een beroep aan huis is toegestaan tot niet meer van 40% van de gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m², zulks met inbegrip van de oppervlakte gebouwd op gronden met de bestemming "Wonen", met dien verstande dat: ter plaatse van de aanduiding 'beroep/bedrijf aan huis' de oppervlakte niet meer mag zijn dan 100 m² per woning.

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

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

16.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 20.2.1. onder sub d voor een afstand kleiner dan 0,25 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.

Bij het verlenen van ontheffing is artikel 29 'Procedure bij ontheffing' van toepassing.

Artikel 17 Verkeer

17.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
- b. parkeren;
- c. groen;
- d. water;
- e. speelvoorzieningen;
- f. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen;
- g. een halteplaats openbaar vervoer
- h. bergbezinkbassins
- i. een terras ter plaatse van de aanduiding 'terras';

- j. een brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
 - k. een muziekkoezel of een daarmee vergelijkbare functie ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning";
 - l. een (ondergrondse) parkeergarage ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage".
 - m. evenementen ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein";
- met daarbij behorend(e):
- n. verhardingen;
 - o. paden;
 - p. bermen;
- met daaraan ondergeschikt:
- q. uitingen van beeldende kunst;
 - r. reclame-uitingen

17.2. Bouwregels

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

- a. het realiseren van gebouwen is niet toegestaan, met uitzondering ten behoeve van speelvoorzieningen, verkeersvoorzieningen zoals bushokjes en een halteplaats openbaar vervoer en ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning";
- b. ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning" mag een bouwwerk worden geplaatst tot een totale oppervlakte van 200 m², met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 8 meter;
- c. een gebouw ten behoeve van speelvoorzieningen is ten hoogste een oppervlakte van 4 m² toegestaan;
- d. een gebouw ten behoeve van verkeersvoorzieningen, zoals het realiseren van bushokjes en een halteplaats openbaar vervoer mag afzonderlijk worden geplaatst tot een oppervlakte van 50 m², met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 5 meter.

17.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer mag zijn dan 10 meter, met uitzondering van voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit.

Artikel 18 Verkeer – Garagebox

18.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. stallen van voertuigen;
 - b. bergruimte;
- met daarbij behorende:
- c. verhardingen.

18.2. Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag zijn dan de daarin aangegeven waarde.

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

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

Artikel 19 Verkeer – Parkeerterrein

19.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. parkeren;
 - b. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen;
- met daarbij behorend(e):
- c. verhardingen;
 - d. groen;
 - e. water.

19.2. Bouwregels

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

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

19.2.2. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 10 meter, met uitzondering van voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit.

Artikel 20 Water – 1

20.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Water-1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

20.2. Bouwregels

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

20.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 21 Wonen

21.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. beroep en praktijk aan huis;
 - c. een (ondergrondse) parkeergarage ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";
 - d. een praktijkruimte ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte"
 - e. ter plaatse van de aanduiding "gemengd" is naast de woonfunctie, uitsluitend binnen het bouwvlak op de begane grond het uitoefenen van een of meer functies vallend onder maatschappelijk, detailhandel, dienstverlening en kantoren toegestaan;
 - f. ter plaatse van de aanduiding "opslag" is stille opslag toegestaan;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. waterhuishoudkundige voorzieningen.
- met de daarbij behorende:
- h. voorzieningen zoals tuinen, erven, toegangspaden en verhardingen.

21.2. Bouwregels

Algemeen

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

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

- a. per bouwperceel is één woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen (de aanduiding) het "bouwvlak", met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan in het bouwvlak, met de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan in het bouwvlak, met de aanduiding "maximale bouwhoogte" is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" is maximaal een twee aaneen gebouwde woning toegestaan;
- f. aan- en uitbouwen, (aangebouwde) bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten (de aanduiding) "bouwvlak" toegestaan;
- g. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter;
- h. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en van bijgebouwen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- i. op of onder de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken genoemd in 21.2.2.1., 21.2.2.2 en 21.2.2.3 niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m²;
- j. in afwijking van het genoemde onder

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;

- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter;
- c. op of onder de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken genoemd in 21.2.2.1., 21.2.2.2 en 21.2.2.3 niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m²;

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

- a. de ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3.00 meter;
- b. de ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw;
- c. op of onder de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken genoemd in 21.2.2.1., 21.2.2.2 en 21.2.2.3 niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m²;

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

- a. indien en voor zover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum;
- b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan;
- c. overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits het bouwdeel ondergeschikt is en het een overschrijding betreft van maximaal 0,5 m.

21.2.4 Specifieke gebruiksregels

- a. het gebruik van een woning en/of aan- en uitbouwen ten dienste van een beroep en praktijk aan huis is toegestaan tot niet meer van 40% van de gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m², zulks met inbegrip van de oppervlakte gebouwd op gronden met de bestemming "Tuin".
- b. onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstellen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijgebouwen;

Artikel 22 Wonen – Gestapeld

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1 Algemeen

De voor Wonen - Gestapeld aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep en praktijk aan huis;
- c. ter plaatse van de aanduiding "gemengd" is, naast de woonfunctie, uitsluitend binnen het bouwvlak op de begane grond het uitoefenen van een of meer functies vallend onder maatschappelijk, detailhandel, dienstverlening en kantoren toegestaan;

- d. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouw" is een bijgebouw toegestaan;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, toegangspaden en verhardingen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

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

22.2.2 Gebouwen

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

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen (de aanduiding) het "bouwvlak", met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan in het bouwvlak, met de aanduiding "maximale bouwhoogte" is aangegeven;
- c. de maximale omvang van maatschappelijk, detailhandel, dienstverlening en/of kantoren in deelgebied A1 bedraagt 600 m²;
- d. het gebruik van een woning en/of aan- en uitbouwen ten dienste van een beroep en praktijk aan huis is toegestaan tot niet meer van 40% van de gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en aan- en uitbouwen, met een maximum van 30 m².

22.2.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

22.2.2.3 Ondergrondse gebouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3.00 meter;
- b. voor de ondergrondse gebouwen is dezelfde maximale maatvoering toegestaan als voor de bovengrondse gebouwen, met dien verstande de ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw;
- c. het gebruik van een woning en/of aan- en uitbouwen ten dienste van een beroep en praktijk aan huis is toegestaan tot niet meer van 40% van de gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en aan- en uitbouwen, met een maximum van 30 m².

22.2.2.4 Afwijkingenregeling

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

- a. indien en voor zover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum;

- b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan;
- c. overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits het bouwdeel ondergeschikt is en het een overschrijding betreft van maximaal 0,5 m.

Artikel 23 Wonen – Uit te werken

23.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Wonen uit te werken” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met uitzondering van wonen in woonwagens;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

met daarbij behorend(e):

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. wegen;
- e. verhardingen
- f. groen;
- g. (gebouwd) parkeren;
- h. speelvoorzieningen;
- i. water;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.2 Uitwerkingsregel

Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

23.2.1 Voor het inrichten van het gebied gelden de volgende bepalingen

Algemeen:

- 1. het plan zal als onderdeel van de ontwikkeling van Nieuw Vennep Nieuwe Kom in deelgebieden worden gerealiseerd;
- 2. binnen deze uit te werken bestemming zijn opgenomen de deelgebieden A2 en A3;
- 3. deelgebied A2 wordt aan de noordzijde begrensd door de tuinen van de woningen aan de Schoolstraat, aan de oostzijde door De doorbraak, aan de zuidzijde aan de achtertuinen van de woningen aan de Eugénie Prévinaireweg, aan de westzijde door de Jonkheer van de Pollstraat;
- 4. deelgebied A3 bevindt zich aan de westzijde van de Jonkheer van de Pollstraat, tussen de achtertuinen van de woningen aan de Schoolstraat en de achtertuinen van de woningen aan de Lichterstraat;
- 5. het totaal in beide deelgebieden aantal te bouwen woningen al dan niet in gestapelde vorm mag niet meer dan 130 bedragen.

Ruimtelijke uitgangspunten:

Deelgebied A2

- 1. Aan de zijde van De Doorbraak wordt gestapelde woonbebouwing gerealiseerd van overwegend 3 bouwlagen plus kap;
- 2. Aan de zijde van de Jonkheer van de Pollstraat worden grondgebonden woningen gerealiseerd van overwegend 2 bouwlagen plus kap;
- 3. De doorgang van De Doorbraak naar de Jonkheer van de Pollstraat wordt uitsluitend ten behoeve van het langzame verkeer;
- 4. Aan de zuidzijde van A2 wordt een openbare verblijfsplek met speelvoorzieningen aangelegd, die de overgang vormt naar de achtertuinen en bijbehorende woonbebouwing aan de Eugénie Prévinaireweg en de Jonkheer van de Pollstraat.

Deelgebied A3

1. In dit deelgebied worden overwegend grondgebonden woningen van 2 bouwlagen plus kap gerealiseerd;
2. Een eenmalige verbijzondering, bijvoorbeeld in de vorm van een klein appartementengebouw in de verlengde as van de Gelevinkstraat, is maximaal 4 bouwlagen hoog;
3. De nieuwe bebouwing sluit in korrel, schaal en hoogte aan op de kleinschalige bebouwing van de Lichterstraat en de Schoolstraat.

23.2.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte mag bij gestapelde woningen niet meer dan 13 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte mag bij grondgebonden woningen, al dan niet met een verhoogd dek, niet meer dan 10 meter bedragen.

23.2.2.2. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer zijn dan 50% van het bouwperceel met een maximum van 60 m²;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 4 meter bedragen.

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

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

23.3 Bijzondere bepalingen

23.3.1. Zolang en voor zover de in lid 2.1 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 24 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 25 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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

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

Artikel 26 Geluidzone – Zonegrens

26.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - Zonegrens' gelden beperkingen voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting vanwege bedrijfslawaaï op geluidgevoelige gebouwen.

26.2. Gebruiksregels

26.2.1. Woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder, zijn uitsluitend toegestaan indien vanwege bedrijven op de gronden met de aanduiding 'Geluidzone – Gezoneerd Industrierrein' dan wel een buiten het plangebied aangewezen gezoneerd industrierrein als bedoeld in de Wet geluidhinder, de geluidbelasting op de gevels van deze gebouwen en/of terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.

26.2.2. In afwijking van gestelde in lid 2.1 van dit artikel zijn woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder toegestaan, indien daarvoor een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend.

26.3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van artikel 3.6 van de 'Wet ruimtelijke ordening' bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de begrenzing van de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – Zonegrens' wordt gewijzigd of dat de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – Zonegrens' wordt verwijderd.

Artikel 27 Luchtvaartverkeerzone – Hoogtebeperking 1

27.1. Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "Luchtvaartverkeerzone – Hoogtebeperking 1" gelden beperkingen van bouwhoogten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

27.2. Bouwregels

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

- a. de hoogte van een object in het kader van dit artikel 'Luchtvaartverkeerzone – Hoogtebeperking 2' wordt gemeten in relatie tot de referentiehoogte van de luchthaven Schiphol, zijnde -4.00 meter NAP.
- b. in afwijking van het bepaalde in artikel 2 ('Wijze van meten ') worden bij de in dit artikel 'Luchtvaartverkeerzone – Hoogtebeperking 1' bepaalde (bouw)hoogte van een gebouw of bouwwerk, ondergeschikte bouwonderdelen niet buiten beschouwing gelaten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogteligging vlak' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. in afwijking van lid a. geldt de binnen de bestemming opgenomen maximale bouwhoogte indien:
 1. de binnen de bestemming opgenomen maximale bouwhoogte overeenkomt met een lagere bouwhoogte als bedoeld onder c;
 2. de binnen de bestemming opgenomen maximale bouwhoogte overeenkomt met een hogere bouwhoogte als bedoeld onder c, vanwege een eerder op basis van een bouwplan verleende verklaring van geen bezwaar door de minister in het kader van het LIB of indien dit bestaande bebouwing betreft van voor 20 februari 2003;
- e. de in dit plan opgenomen ontheffingsbevoegdheid in artikel 27 is niet van toepassing, voor zover deze leidt tot een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte(n) als bedoeld onder c.
- f. in afwijking van lid e. is het gebruik maken van de in artikel 27 lid g van dit plan opgenomen ontheffingsbevoegdheid wel toegestaan, mits alvorens de ontheffing verleend wordt, de minister een verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven.

27.3 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid 2 sub c van dit artikel tot maximaal de in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol ter plaatse aangegeven hoogte voor het hellend vlak.

Bij het verlenen van ontheffing is artikel 29 'Procedure bij ontheffing' van toepassing.

Artikel 28 Ontheffingsbevoegdheid

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

- a. het afwijken met niet meer dan 10 % van de op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten;
- b. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 meter van een bestemmingsgrens of bebouwingsgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25 % ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals technische installaties, schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50 % van de oppervlakte van de bovenste verdiepingsvloer;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van kunstwerken, vrijstaande antenne-installaties en vrijstaande sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter, onverminderd het bepaalde in artikel 26 "Luchtvaartverkeerzone – Hoogtebeperking 1";
- g. het bouwen van vrijstaande antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 meter, met dien verstande dat:
 1. van deze bevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt indien geen bouwwerken of gebouwen, zonder woonfunctie, van ten minste 15 meter of hoger aanwezig of beschikbaar zijn;
 2. plaatsing uitsluitend is toegestaan op percelen waar geen woonfunctie aanwezig is;
 3. aangetoond is dat de mogelijkheden tot site-sharing voldoende zijn gewaarborgd;
 4. de aanvrager dient aan te tonen dat een antenne-opstelpunt onmisbaar is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk;
- h. het bouwen van niet-vrijstaande antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 15 meter, onverminderd het bepaalde in artikel 26 "Luchtvaartverkeerzone – Hoogtebeperking 1", met dien verstande dat:
 1. antenne-installaties uitsluitend op bouwwerken of gebouwen, zonder woonfunctie, van ten minste 15 meter of hoger mogen worden gebouwd;
 2. de aanvrager dient aan te tonen dat een antenne-installatie onmisbaar is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 zijn burgemeester en wethouders eveneens bevoegd ontheffing te verlenen voor het bouwen van niet-vrijstaande antenne-installaties op gebouwen met een woonfunctie, indien de aanvrager heeft aangetoond dat er geen alternatief beschikbaar is of komt; het bepaalde onder lid 2 is onverkort van toepassing;
- i. het bouwen van bouwwerken, die om waterstaatkundige of verkeersredenen noodzakelijk zijn, zoals duikers, keermuren, bruggen en verkeersgeleiders;
- j. het oprichten van bouwwerken ten behoeve van openbare nutsbedrijven of van andere

- naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwen, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes en telefooncellen, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter is en de oppervlakte niet meer dan 20 m² mag zijn;
- k. het plaatsen van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld in artikel 1.1. eerste lid, van de Wet milieubeheer, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 2 meter en/of de verticale diepte niet meer bedraagt dan 3 meter en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
 - l. het oprichten van kunstobjecten, mits de maximale bebouwde oppervlakte 4 m² en de maximale bouwhoogte 6 meter bedraagt.

Bij het verlenen van ontheffing is artikel 29 'Procedure bij ontheffing' van toepassing.

Artikel 29 Procedure bij ontheffing

Wanneer burgemeester en wethouders voornemens zijn van dit bestemmingsplan ontheffing te verlenen, nemen zij onderstaande procedure in acht:

- a. van het voorgenomen besluit, alsmede van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen hieromtrent geven burgemeester en wethouders kennis in één of meer in de gemeente verspreide dag- of nieuwsbladen;
- b. belanghebbenden worden gedurende zes weken na publicatie in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders, waartoe het voorgenomen besluit ter inzage wordt gelegd;
- c. burgemeester en wethouders nemen een met redenen omkleed besluit, waarin zij ingaan op de ontvangen zienswijzen en over het vervolg van de procedure.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 30 Overgangsrecht

30.1. Overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken

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

30.2. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

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

30.3. Hardheidsclausule

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

Artikel 31 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel bestemmingsplan "Nieuw-Vennep Centrum 2010" van de Gemeente Haarlemmermeer.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

Bijlage 1: Staat van Horeca-activiteiten

type	inrichting	activiteiten
categorie 1	Ondersteunende horeca	Bedrijven waar horeca additioneel (ondersteunend) is aan een andere bestemming en de horeca-exploitatie beperkt wordt door specifieke regelgeving
	- bioscoop - fitnessclub - sportvereniging - schouwburg - museum - sportkantine - grootwinkelbedrijf - jongerenvoor-ziening	a) horeca ondersteunend aan een bedrijf¹. b) horeca ondersteunend aan een paracommerciële instelling. Alleen de hoofdactiviteit wordt in het bestemmingsplan aangegeven. De sluitingstijden zijn volgend aan de hoofdbestemming (dus ondersteunende horeca bij een winkel volgt de winkeltijdenwet). Als er alcohol wordt verstrekt voor gebruik ter plaatse dan is een drank en horecaverunning nodig. Indien men wil afwijken van de beperkende regels om de horeca exploitatie te verruimen dan is een ontheffing als hoofdactiviteit horeca noodzakelijk en wordt getoetst of de omgevingseffecten toelaatbaar zijn.
categorie 2	Alcoholvrije horeca	Bedrijven die geen drank en horecaverunning nodig hebben, de zogenaamde zachte, laagdrempelige horeca inrichtingen (schenken geen alcohol voor consumptie ter plaatse).
	- automatiek - snackbar - cafetaria - snackbar - broodjeszaak - lunchroom - koffiebar/tearoom	Alcoholvrije horecabedrijven zijn vaak alleen overdag en 's avonds geopend en veroorzaken daardoor beperkte hinder voor omwonenden. Deze horecabedrijven verkopen geen alcohol. De regel is dat, als men wel alcohol voor gebruik elders verkoopt, men dan om 22.00 uur gesloten moet zijn. Wordt er geen alcohol voor gebruik elders verkocht, mogen deze alcoholvrije horeca-inrichtingen tussen 02.00 en 07.00 uur geopend blijven en bezoekers toelaten. Dit om te voorkomen dat vertrekkende horecabezoekers van de alcohol schenkende horeca op straat blijven hangen. Voor deze bedrijven geldt dus geen eindtijd.
categorie 3 a en b	Horeca met een drank- en horecaverunning	Bedrijven die wel een drank en horecaverunning nodig hebben, de zogenaamde (hoogdrempelige) horeca-inrichtingen met een D&H-vergunning (schenken alcohol voor consumptie ter plaatse).
	- bar - bierhuis - café - proeflokaal - pool- en snooker-centrum	Deze horecabedrijven schenken wel alcohol ter plaatse en hebben derhalve een drank- en horecaverunning nodig. Dit type horeca kan ook 's nachts geopend zijn en kan daardoor aanzienlijke hinder veroorzaken voor de omwonenden.

¹ Dit is geen zelfstandige horeca, maar horeca ondergeschikt (of ondersteunend) aan een andere functie (het als nevenactiviteit verkopen van dranken en spijsen voor consumptie ter plaatse in een openbaar toegankelijk commercieel bedrijf, geen horecagelegenheid zijnde). In de Beleidsnota ondersteunende horeca uit 2004 zijn de planologische voorwaarden vastgelegd voor dit soort ondergeschikte horeca.

type	inrichting	activiteiten
	- zalenverhuur - uitgaanscentrum (disco) - nachtclub - dancing - partycentrum - restaurant - bistro e.d. - hotel	Twee soorten categorie 3 horeca: a) Horeca (met een ontheffing sluitingstijd²). Deze bedrijven mogen vanaf 02.00 uur geen bezoekers meer binnen laten. b) Horeca (met nachtvergunning) die door ontheffing van de reguliere sluitingstijden langer open mogen blijven (tot maximaal 07.00 uur) (vrije sluitingstijd), dat wil zeggen: bezoekers mogen na 02.00 uur nog binnen worden gelaten. Het betreft uitgaanscentra (discotheken), nachtclubs, dancing, partycentra, e.d. die bij voorkeur 's avonds en 's nachts open zijn, veel bezoekers trekken en hinder kunnen veroorzaken voor de omgeving. Vanwege de aard van deze bedrijven is de uitstraling naar buiten toe (bijvoorbeeld in de vorm van een aantrekkelijk gevelbeeld of terrasjes) vaak gering.
Categorie 4³	Overige/bijzondere horeca - coffeeshop	Overige horeca; inrichtingen die geheel of gedeeltelijk worden gebruikt om daarin/van daaruit middelen te verhandelen of te gebruiken als bedoeld in de artikelen 2 en 3 van de Opiumwet. In de gemeente Haarlemmermeer kunnen maximaal 3 coffeeshops worden toegelaten binnen de ruimtelijke criteria die daarvoor gelden.

Bij combinaties of twijfelgevallen: indien een bedrijf zich richt op twee of meer activiteiten, kan twijfel ontstaan over het gewicht van de ene activiteit ten opzichte van de andere. In dat geval wordt rekening gehouden met de zwaarste van de relevante categorieën. Voorbeeld: een café-restaurant wordt beleidsmatig ingedeeld in de 'zwaarste' categorie, vanwege de caféfunctie. Dit geldt niet voor categorie 1 bedrijven, waar de openingstijden leidend zijn.

² Er is sprake van een "nachtzaak" indien de burgemeester op grond van de APV van de gemeente Haarlemmermeer een zogenaamde "nachtontheffing" (sluitingstijd 07.00 uur) heeft afgegeven. De nachtontheffing geldt niet voor terrassen. Met het oog op de handhaving van de openbare orde en het woon- en leefklimaat wordt een nachtontheffing alleen uitgegeven in gebieden waar de woonfunctie ondergeschikt is (in uitgaansgebieden, werklocaties, e.d.).

³ Het coffeeshopbeleid wordt niet in deze nota geregeld maar in een separate beleidsnota. In bestemmingsplannen worden coffeeshops tot de horeca gerekend. Vergunningstechnisch worden coffeeshops beoordeeld volgens het vastgestelde coffeeshopbeleid.



Raadsvoorstel 2010.0012203

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010'

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen
Steller M. Klaver (023 567 6764) / J. Dam (023 567 7416)
Collegevergadering 13 april 2010
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

In 2013 willen wij beschikken over een bestand van actuele bestemmingsplannen. Om hier toe te komen is in de Nota Beleid Bestemmingsplannen (2005) een programmering opgenomen om verouderde bestemmingsplannen voor bestaande gebieden te actualiseren en tegelijkertijd het aantal bestemmingsplannen terug te dringen. Het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010' is één van de genoemde bestemmingsplannen in deze nota.

Het bestemmingsplan is de juridische basis van het 'Stedenbouwkundig plan Nieuwe Kom' en de 'Nieuwe Kom tegen het licht'.

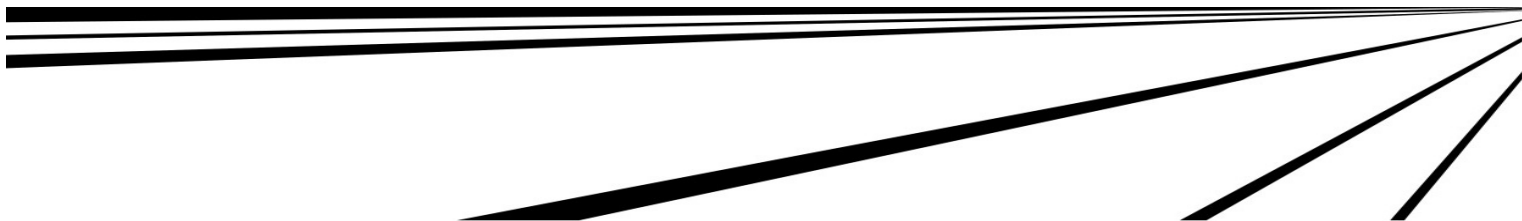
Wat gaan we daarvoor doen?

De voor dit gebied geldende bestemmingsplannen zijn verouderd. In de loop der jaren is het bestemmingplangebied onder andere met toepassing van vrijstellingen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gewijzigd. In dit plan wordt aangegeven op welke manier het hoofdwinkelcentrum van Nieuw-Vennep zich kan ontwikkelen in de komende planperiode. Het stedenbouwkundig plan beschrijft de wenselijke ruimtelijke en visuele kwaliteit en vormt het referentiekader voor dit bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een actuele juridisch planologische regeling. De huidige situatie, het geldende beleid en voorziene ontwikkelingen zijn in samenhang met elkaar verwerkt.

Wat mag het kosten?

Vaststelling van het bestemmingsplan heeft voor de gemeente geen extra kosten tot gevolg. Het verhaal van kosten is verzekerd nu er met ontwikkelaars een anterieure overeenkomst is gesloten voor de verdere ontwikkeling van het project Nieuwe Kom.



Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) dient de raad het bestemmingsplan vast te stellen. Door ons te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel bestaat nog de mogelijkheid van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

2. Voorstel

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

1. niet in te stemmen met de zienswijzen van de heer en mevrouw J. Ophof;
2. in te stemmen met de zienswijze van P.G.M. Bakker Vastgoed B.V.;
3. gedeeltelijk in te stemmen met de zienswijzen van Green Real Estate B.V./ Green Development B.V. en Stichting Achmea Retail Property;
4. naar aanleiding van punt 2 en 3:
 - a. op de verbeelding de bestemmingen 'Detailhandel, Gemengd-4, Gemengd-5, Maatschappelijk en Verkeer' in de deelgebieden Kop C1, Kop C2, C1, C2 en van het marktgebouw te wijzigen in 'Centrum-1' en 'Verkeer' en een aanduiding op te nemen ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage;
 - b. de regels en de toelichting overeenkomstig aan te passen;
 - c. in de regels de tabellen met parkeernormen af te stemmen met de tabellen in de toelichting en in de tabel 'wonen Jongerenhuisvesting < 50m²' te vervangen door 'wonen < 50m²';
 - d. in de regels van de bestemmingen 'Centrum' en 'Centrum -1' horeca-activiteiten toe te laten tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;
5. niet in te stemmen met de overige zienswijzen Stichting Achmea Retail Property en de zienswijze van Green Real Estate B.V./ Green Development B.V. om in het deelgebied A1 geen detailhandel toe te staan;
6. de verbeelding ambtshalve te wijzigen door:
 - a. de gronden gelegen achter de Schoolstraat 20 te bestemmen tot 'Verkeer-Parkeerterrein';
 - b. een ruimere mogelijkheid op te nemen voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak ter hoogte van de St. Antoniusstraat 2 en 4;
7. de regels en de verbeelding ambtshalve te wijzigen door:
 - a. de Staat van Horeca-activiteiten aan te passen aan het horecabeleid;
 - b. voor de horeca-ontwikkelgebieden in de bestemming 'Gemengd-1' horeca tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten en tot de tweede verdieping toe te staan, een binnenplanse ontheffing op te nemen en buiten de horeca-ontwikkelgebieden de aanduiding 'horeca uitgesloten' op te nemen;
 - c. de bestemming 'Horeca-Hotel' te wijzigen in de bestemming 'Horeca'.

8. het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010' bestaande uit de verbeelding, bijbehorende regels en vergezeld met toelichting, met inachtneming van het vorenstaande, vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden;
9. geen exploitatieplan vast te stellen voor gronden, opgenomen in dit bestemmingsplan, omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd en eveneens aan de in artikel 6.12. lid 2 onder b. t/m c. Wro gestelde voorwaarden is voldaan;
10. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Wij willen beschikken over een actueel bestemmingsplan voor het centrum van Nieuw-Vennep, dat flexibel is waar mogelijk, maar dat ook de rechtszekerheid de komende planperiode borgt. Het bestemmingsplan vervangt de drie nu geldende bestemmingsplannen voor het gebied en biedt de basis voor (verdere) invulling van de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Binnen de ruimte die de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008) geeft, streven wij bij de vaststelling van bestemmingsplannen naar een eenheid in vastleggen van bestemmingen en aanduidingen en inrichting van regels.

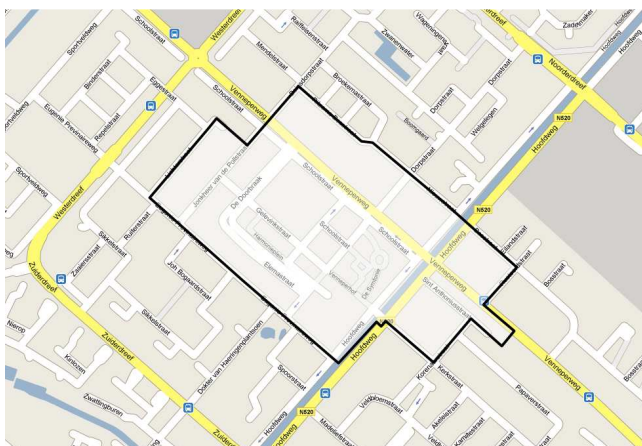
Wat gaan we daarvoor doen?

Actualisering plangebied

Het bestemmingsplan 'Nieuw-vennep Centrum 2010' vervangt (een gedeelte van) drie bestaande bestemmingsplannen voor het centrum van Nieuw-Vennep. Het plangebied wordt gevormd door de dorpskern van Nieuw-Vennep aan weerszijden van de Hoofdvaart.

Het plangebied aan de westzijde van de Hoofdvaart wordt in het noorden begrensd door de Ritzema Bosstraat en Nieuwstraat, in het oosten door het midden van de Hoofdvaart, in het zuiden door de Eugenie Previnaireweg en in het westen door de Lichterstraat en de Jonkheer van de Pollstraat.

Het plangebied aan de oostzijde van de Hoofdvaart wordt in het noorden begrensd door de Bosstraat, in het oosten door de Rustoordstraat, de Parochie O.L. Vrouw Onbevlekt Ontvangen en de Korenaarstraat, in het zuiden door de Kerkstraat en in het westen door het midden van de Hoofdvaart.



Globale weergave van het plangebied

Inhoud

Het plan heeft bestemmingen en bijbehorende bepalingen voor de bebouwing en het gebruik, gedeeltelijk overeenkomstig de bestaande situatie en een ander deel is ingevuld conform de uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van de dorpskern. Het plan bestaat uit de verbeelding en de regels. Het geeft zowel qua beleidsinhoud als de voorgeschreven juridische vormgeving de geactualiseerde opvattingen weer over een goede ruimtelijke ordening voor het plangebied. In de toelichting die het plan vergezelt, zijn de gemaakte keuzen gemotiveerd aan de hand van het geldende beleid en de ruimtelijke structuur.

Met het leggen van de bestemmingen en de daaraan gekoppelde regels voor bebouwings- en gebruiksmogelijkheden hebben wij gestreefd naar een verantwoord evenwicht tussen flexibiliteit in functies, bebouwingsruimte en maatwerk.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De toekomstige ontwikkelingen voor de dorpskern van Nieuw-Vennep, waarvoor we een anterieure overeenkomst hebben opgesteld of daar waar wij een grondpositie hebben, hebben wij bestemd overeenkomstig de door de raad vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn als eerste vervat in het 'Stedenbouwkundig plan Nieuwe Kom' van januari 2003. In het rapport 'Nieuwe Kom tegen het licht' van maart 2008 zijn grote delen van het bestaande plan overleefd, maar is tevens een aantal stedenbouwkundige aanpassingen voorgesteld. In mei 2009 is door de raad een aangepast programma van Nieuwe Kom vastgesteld. Het aantal bvo's kantoren is in vergelijking met het basismodel van 2003 verminderd, waardoor meer ruimte is ontstaan voor woningbouw.

Beoordeling zienswijzen en college voorstellen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010' heeft vanaf maandag 28 december tot en met maandag 8 februari 2010 ter inzage gelegen. In deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. Onderstaand geven wij een samenvatting van de zienswijzen weer. Vervolgens beoordelen wij de zienswijzen inhoudelijk en tot slot geven wij aan welke ambthalfte wijziging wij voorstellen.

Green Real Estate B.V. en Green Development B.V.

In het ontwerpbestemmingsplan is voor een aantal gronden in het te ontwikkelen gebied de bestaande situatie leidend geweest bij het opstellen van het plan. Reden hiervoor was dat

het verhaal van kosten niet in een overeenkomst was geregeld. De situatie is inmiddels gewijzigd. Door aankoop van gronden is Green Real Estate BV/Green Development BV (hierna: Green) eigenaar geworden van de gronden in het te ontwikkelen gebied. Green en de gemeente hebben overeenstemming bereikt over het verhaal van kosten, waarmee het argument vervalt om voor deze gronden de bestaande situatie leidend te laten zijn. Om deze reden verzoekt Green:

- de gronden te bestemmen tot 'Centrum-1';
- de toelichting, de regels en de verbeelding hierop aan te passen.

Green merkt in reactie op de toelichting het volgende op:

- blz. 52 de kavels Schoolstraat 12 en 13 moet zijn de kavel Schoolstraat 13;
- blz. 53 het hoogte accent van het Marktgebouw is 27 meter;

en verzoekt:

- geen detailhandel toe te staan in deelgebied A1 en
- een parkeernorm van 1 parkeerplaats te hanteren voor alle type woningen kleiner dan 50m².

Green geeft verder aan dat in de tabel op blz. 15 van de regels geen parkeernorm is opgenomen voor de functie 'diensten' en verzoekt de term jongerenhuisvesting te laten vervallen.

Reactie

Om de gewenste ontwikkelingen in de Nieuwe Kom mogelijk te maken heeft ons college een anterieure overeenkomst gesloten met Green Development B.V. Nu het verhaal van kosten is verzekerd, kan de gewenste ontwikkeling opgenomen worden in het bestemmingsplan. Wij stellen voor de gronden in de deelgebieden Kop C1, Kop C2, C1, C2 en het marktgebouw te bestemmen tot 'Centrum-1' en 'Verkeer' en een aanduiding op te nemen ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage. De verbeelding en de toelichting dienen overeenkomstig aangepast te worden.

De opmerkingen van Green over de toelichting nemen wij over voor zover deze zien op de Schoolstraat 12 en het hoogteaccent van het Marktgebouw.

Wij kunnen ons niet vinden in het standpunt dat vestiging van de detailhandel in de toekomstige bebouwing aan de Elemastraat (deelgebied A1) niet toegestaan zou mogen worden. Met toepassing van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is op die locatie reeds vrijstelling en bouwvergunning verleend. Op basis van de verleende vrijstelling is (mede) detailhandel toegestaan.

De bebouwing en het gebruik passen qua aard en omvang binnen het stedenbouwkundig plan. Reden waarom wij ervoor gekozen hebben, de reeds verleende situatie in het bestemmingsplan over te nemen.

Wij kunnen instemmen met het verzoek van Green in de tabel met parkeernormen de term jongerenhuisvesting te laten vervallen en de norm te koppelen aan huisvesting kleiner dan 50m².

De heer en mevrouw J. Ophof, Schoolstraat 23 Nieuw-Vennep

Van Putten Vastgoed Adviseurs heeft namens de heer en mevrouw J. Ophof een zienswijze ingediend. Zij maken bezwaar tegen de voorgestelde bestemmingen in het gebied gelegen

tussen de Jonkheer van de Polstraat en de Poststraat te Nieuw-Vennep. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling worden de indieners van de zienswijze naar eigen zeggen gedupeerd in hun vrijheid/privacy rondom hun huidige woon- en werkbestemming. De waarde van hun onroerend goed zal verminderen. Zij stellen de gemeente op voorhand aansprakelijk voor de planschade en de extra (on)kosten van rechtskundige bijstand in de te voeren procedures.

Reactie

Wij merken hierover op dat de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling past binnen de stedenbouwkundige kaders voor het centrum van Nieuw-Vennep. Zie hiervoor paragraaf 'Stedenbouwkundige uitgangspunten'. Het belang van de invulling van een centrum dat past bij de groei van Nieuw-Vennep weegt voor ons zwaarder dan het individuele belang van de indieners van een zienswijze. Volgens vaste jurisprudentie is er geen recht op behoud van ruimte in een stedelijk gebied en kan daarvoor dus geen (tegemoetkoming) van schade worden gevorderd. Mochten de indieners van de zienswijze van mening zijn dat wel sprake is van waardevermindering van de woning, dan kunnen zij separaat een verzoek voor een tegemoetkoming van schade (afdeling 6.1 Wro) indienen. Wij stemmen niet in met deze zienswijze.

P.G.M. Bakker Vastgoed B.V.

Bakker Vastgoed B.V. meent dat de gemeente en grondeigenaren al drie jaar overleggen over de invulling van de Nieuwe Kom. Desondanks zijn de gronden bestemd overeenkomstig de huidige situatie. Zou in de nieuwe situatie niet gekozen worden voor de bestemming detailhandel?

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is de Nieuwe Kom gedeeltelijk bestemd overeenkomstig de huidige situatie. Reden hiervoor was dat de gewenste ontwikkeling niet voldoende financieel was geborgd. Nu alle gronden in bezit zijn van Green en wij inmiddels een anterieure overeenkomst hebben gesloten, kunnen de gronden conform de gewenste ontwikkeling worden bestemd. In de nieuwe situatie kiezen wij voor de bestemming 'Centrum-1', waar detailhandel ook mogelijk is. Wij stemmen in met deze zienswijze.

Stichting Achmea Dutch retail Property Fund

Mevrouw mr. G. Marmelstein van Gijs Heutink Advocaten heeft namens de Stichting Achmea Dutch retail Property Fund (voorheen Stichting Gemeenschappelijk Vastgoedfonds II) zienswijzen ingediend. Stichting Achmea Dutch retail Property Fund is eigenaar van een deel van het winkelcentrum De Symfonie.

- i. Stichting Achmea Dutch retail Property Fund (hierna Achmea) meent dat de gemeente geen sturende rol heeft gehad in de afstemming tussen de ontwikkeling van de Nieuwe Kom en De Symfonie. Het ontwerpbestemmingsplan ziet op het basismodel Nieuwe Kom. Achmea betreurt dat hiermee ruimte aan de ontwikkelaar wordt geboden op het gebied van parkeren en de invulling van commerciële ruimten. Als de gemeente geen sturing geeft, zal dit leiden tot ongewenste ontwikkelingen.
- ii Achmea betreurt het dat bouwgrond in het centrum verloren gaat, door de gronden de bestemming 'Verkeer-Parkeren' te geven. Aanleg van dit parkeerterrein staat haaks op de door de gemeente uitgesproken voorkeur voor een ondergrondse

parkeergarage. Er is niet inzichtelijk gemaakt hoe deze ontwikkeling past binnen het gemeentelijke of provinciale beleid.

- iii Artikel 2.5.30 Bouwverordening stelt dat bij realisatie van gebouwen voldoende parkeerruimte aanwezig moet zijn op eigen terrein. Nu de gemeente eigenaar is, zijn parkeervoorzieningen op eigen terrein uitgesloten. Niet is gemotiveerd hoe invulling wordt gegeven aan deze voorschriften van de Bouwverordening.
- iv De parkeerbehoefte in de Nieuwe Kom is niet inzichtelijk gemaakt in de Parkeerbalans. Het (betaald)parkeerbeleid is niet duidelijk. Achmea zal schade lijden als in de omgeving van zijn parkeergarage onbetaald geparkeerd kan worden. Een ongelijkwaardig parkeerbeleid leidt tot oneerlijke concurrentie, overbelasting van het gratis parkeerterrein, opstopping van de toevoerwegen. De verkeersveiligheid komt in gedrang. Het bestemmingsplan geeft geen weergave van het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen dient als bouwregel of bouwvoorschrift in het bestemmingsplan te worden opgenomen.
- v Achmea verzoekt de categorie horecabezorgdiensten in de staat van de Horeca-Activiteiten onder de categorie 1c te brengen.
- vi Om de aantrekkelijkheid van De Symfonie te vergroten, is het van belang binnen in het winkelcentrum een entree te realiseren tot de unit waar nu de bibliotheek is gevestigd. In het bestemmingsplan wordt niet duidelijk of aan deze wensen van SGV tegemoet gekomen kan worden.
- vii Achmea kan zich niet verenigen met de verruiming van het detailhandelaanbod, tenzij dit met een binnenplanse ontheffing mogelijk wordt gemaakt. Nergens blijkt uit dat onderzocht is of er voldoende marktruimte aanwezig is. Leegstand en/of aantasting van de detailhandelstructuur moet worden voorkomen. Er is niet onderbouwd of uiteengezet hoe de voorgenomen detailhandelsontwikkeling past binnen het gemeentelijke of provinciale beleid. De commerciële meters in de bestemming 'Centrum-1' zou naar mening van Achmea door de gemeente worden ingevuld met dienstverlenende functies. Achmea benadrukt het belang van de stuurgroep en de branchecommissie. Voor de gemeente is hier een belangrijke rol weggelegd. Er ontbreekt een parkeernorm voor de bestemmingen 'Detailhandel', 'Wonen' en 'Gemengd-1,2,3,4,5'.
- viii. Het is onjuist dat geen exploitatieplan opgesteld dient te worden. Afwijking is alleen mogelijk indien wordt voldaan aan alle vereisten genoemd onder artikel 6.12, lid 1 t/m c. Inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van het plan ontbreekt. Achmea zet in het bijzonder vraagtekens bij de realisatie van het parkeerterrein in de Nieuwe Kom en gaat er hierbij vanuit dat de gemeente gronden moet verwerven.
- ix Er is geen onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten van de beoogde ontwikkelingen. Toename van detailhandelsfuncties zal leiden tot een aanzienlijke toename van de verkeersstromen.
- x Het onderzoek naar de luchtkwaliteit van Cauberg-Huygen is onduidelijk en onvolledig. Er worden diverse functies met een verschillende verkeersaantrekkende

werking toegevoegd. Er wordt niet inzichtelijk gemaakt welke invoergegevens zijn gebruikt. Met het nadelig effect van het parkeerterrein is niet inzichtelijk gemaakt.

- xi Achmea meent dat het flora- en fauna onderzoek niet toereikend is. Er zijn twee rapporten opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan (Van der Goes en Groot en Altenburg en Wymenga). Achmea meent dat het vaststaat dat de vleermuissoorten door realisering van het plan verstoord worden, waardoor een ontheffing noodzakelijk is. De gemeenteraad heeft nagelaten te onderzoeken of een vereiste vergunning noodzakelijk is. Ook ten aanzien van de aanwezige vogels en flora wordt op deze vraag niet ingegaan. In strijd met artikel 3:11 Awb heeft het rapport van Altenburg en Wymenga niet ter inzage gelegen.
- xii De gemeenteraad heeft geen onderzoek verricht naar de bezonning. Nu er geen onderzoek is verricht is het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig gemotiveerd.
- xiii De gemeenteraad heeft geen of ontoereikend onderzoek verricht naar de archeologische waarden in het plangebied.

Reactie

- i. In 2003 heeft de raad het Stedenbouwkundig plan Nieuwe Kom vastgesteld. Bij de ontwikkeling van het winkelcircuit hebben wij, anders dan Achmea beweert, gekozen voor aansluiting op de bestaande winkelstraten en de Symfonie. Er is voor gekozen de winkelruimtes gefaseerd te ontwikkelen. De gefaseerde ontwikkeling komt in overleg met ontwikkelaar tot stand, binnen de uitgangspunten van het vastgestelde programma. De gewenste ontwikkeling is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010'. De raad heeft hier een sturende rol.
- ii. In het Stedenbouwkundig plan zijn kaders gesteld waarbinnen de Nieuwe Kom zich kan ontwikkelen. Er is een basis- en een eindmodel geschetst. Pas als Nieuw-Vennep uitgroeit tot een dorp van meer dan 45.000 inwoners kan invulling worden gegeven aan het eindmodel. Een ondergrondse parkeervoorziening is opgenomen in het eindmodel. In de komende bestemmingsplanperiode verwachten wij geen invulling te kunnen geven aan het eindmodel. Reden waarom wij gekozen hebben het bestaande parkeerterrein overeenkomstig te bestemmen.
- iii. Bij het verlenen van een bouwvergunning dient te worden getoetst aan de parkeernorm. Wij kunnen hier onder voorwaarden van afwijken. Parkeren kan worden gerealiseerd op eigen terrein of in het openbaar gebied al dan niet onder financiële voorwaarden. Dat er in de komende planperiode voldoende parkeergelegenheid is, hebben wij inzichtelijk gemaakt in de parkeerbalans voor het centrum van Nieuw-Vennep.
- iv. Wij hebben specifiek voor het centrum van Nieuw-Vennep een parkeerbalans opgesteld. In de tabellen is, anders dan Achmea beweert, de parkeerbehoefte van het centrum weergegeven. De behoefte is berekend door het benodigd aantal parkeerplaatsen te vermenigvuldigen met een aanwezigheidspercentage en er is rekening gehouden met het dubbelgebruik. Verwerkt is dat consumenten het winkelcentrum de zaterdagmiddag meer bezoeken dan de koopavond. Met

inachtneming van het dubbel gebruik blijkt uit de parkeerbalans dat het totale parkeeraanbod in Nieuw-Vennep Centrum de parkeervraag op de piekmomenten overstijgt. Voor nieuwe ontwikkelingen zijn parkeernormen in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Wij merken op dat het bestemmingsplan ziet op het ruimtelijk inpassen van het parkeren in Nieuw-Vennep en niet op het beleid of er wel/of niet sprake zou moeten zijn van betaald parkeren. Dit is namelijk niet ruimtelijk relevant. Overigens hebben wij in januari 2004 met de exploitant van de parkeergarage een overeenkomst gesloten waarin is opgenomen, dat en voor welke parkeerplaatsen, parkeren op maaiveld duurder zal zijn dan in de parkeergarage. Het parkeerterrein waar Achmea op doelt, maakt geen onderdeel uit van de overeenkomst.

Wij willen verder nog benadrukken dat het bedoelde parkeerterrein in de huidige situatie al aanwezig is. De aanwezigheid wordt in het bestemmingsplan opgenomen. Om deze reden kan niet worden beweerd, dat het bestemmingsplan ten grondslag ligt aan de schade die Achmea beweert te lijden. Het bestemmingsplan ziet niet op de aanleg van een parkeerterrein met gratis parkeren.

- v. Met het verzoek van Achmea horecabezorgdiensten toe te laten binnen de regels van het bestemmingsplan stemmen wij in. Ook in de huidige situatie zijn bezorgdiensten in het centrum aanwezig. Zoals uit de ambtshalve wijzigingen blijkt is de Staat van Horeca-activiteiten aangepast aan het huidige horecabeleid en de daarbij behorende categorisering. Wij nemen in de regels bij de bestemmingen 'Centrum' en 'Centrum -1' op dat horeca tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan.
- vi. In de toelichting op het bestemmingsplan hebben wij opgemerkt, dat onderzocht wordt of de huidige bibliotheek op een andere plek in het centrum van Nieuw-Vennep gevestigd zou moeten worden. Wij begrijpen dat indien de unit van de bibliotheek leeg komt, Achmea hier een andere centruminvulling aan wenst te geven. Binnen de regels van het bestemmingsplan bestaat deze mogelijkheid.
- vii. Onderzoek van Ecorys heeft aangetoond dat het aanbod van de detailhandel met 6750m² kan toenemen, zonder dat er sprake is van ontwrichting van de aanwezige voorzieningen. Wij hebben de toename van het aanbod beperkt door in de regels op te nemen dat de omvang maximaal 6750m² mag bedragen. In het voorliggende plan is dit gebied, nu een anterieure overeenkomst is gesloten, bestemd tot 'Centrum-1' met de begrenzing in het detailhandelaanbod en met inachtneming van de in de regels opgenomen parkeernormen.
- viii. Er behoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Voor de gronden waarop bouwplannen zijn voorgenomen zijn de kosten anderszins verzekerd en is ook aan de andere voorwaarden van 6.12 Wro voldaan. Wij hebben een grondpositie in het gebied en er is een anterieure overeenkomst met verschillende ontwikkelaars gesloten. Het door Achmea bedoelde parkeerterrein is reeds aanwezig en daarvoor behoeven dus geen gronden te worden verworven.

- ix. In het categoriseringsplan van september 2004 hebben wij een beleids- en toetsingskader neergelegd voor herinrichtingsplannen en reconstructies van wegen. Bij de aanleg van wegen en de aanpassing van bestaande wegen spelen diverse aspecten een rol, waaronder de door Achmea bedoelde doorstroming en hinder voor de omgeving. Ook de verkeersveiligheid speelt hierbij een grote rol. Met inachtneming van dit beleidskader is het centrum van Nieuw-Vennep en omgeving heringericht. De route voor het doorgaande verkeer loopt niet langer door het centrum, maar via de Dreven. De bebording is hierop aangepast. In het centrum zijn/worden extra wegen aangelegd en het centrum is ingericht als een 30 km zone met gescheiden rijbanen. Op deze manier is voorgesorteerd op een bereikbaar centrum.
- x. Dat Achmea slechts stelt dat het onderzoek naar de luchtkwaliteit onduidelijk en onvolledig is, geeft ons geen aanleiding te veronderstellen dat het onderzoek onjuist is. Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling is een verkeersprognose gemaakt met behulp van het gemeentelijk verkeersmodel. Bij het opstellen van het verkeersmodel is rekening gehouden met alle ontwikkelingen in het plangebied. De verkregen verkeersintensiteiten zijn gebruikt in het luchtkwaliteitsonderzoek als invoergegeven (zie tabel 3.1 pagina 7 van het luchtkwaliteitsrapport). Uit het rapport blijkt dat er in deze planperiode geen overschrijdingen van gestelde grenswaarden voor PM10 en NO2. De concentratie van voertuigbeweging naar het parkeerterrein ligt op de toevoerweg (de Doorbraak) en niet op het terrein zelf.
- xi. Anders dan Achmea beweert maakt het onderzoek van Altenbrug en Wymenga geen onderdeel uit van de onderzoeken ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan. In breder verband heeft de gemeente Altenburg en Wymenga opdracht gegeven onderzoeken naar vleermuizen te verrichten. Bij de beoordeling van de flora en fauna is door de ter zake deskundige de wetenschap uit dit rapport wel meegewogen. Beoordeeld is dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.
- Voorts kan niet worden beweerd dat de Flora- en faunawet zich verzet tegen de realisatie van het bestemmingsplan. Onterecht wordt de conclusie getrokken dat vaststaat dat vleermuissoorten door realisering van het plan verstoord worden. Voor de feitelijke uitvoering van bouwplannen dient te allen tijde nader onderzoek te worden gedaan.
- xii. Uit onderzoek naar de schaduwwerking van de voorziene ontwikkeling in het deelgebied Kop C1 en Kop C2 blijkt dat gezien de ligging van de voorziene ontwikkeling in het deelgebied Kop C1 en Kop C2 ten opzichte van de Symfonie er slechts aan het einde van de middag sprake is van geringe beperking van zonlichttoetreding in het winkelcentrum de Symfonie. In de toekomstige situatie staat de Symfonie gemiddeld 35 minuten, variërend van 0 tot 70 minuten, eerder in de schaduw dan in de huidige situatie. Wij achten deze vermindering van de bezonning in dit deel van het centrum van Nieuw-Vennep aanvaardbaar. Het betreft immers een stedelijke ontwikkeling in een centrumgebied.
- xiii. Ten behoeve van het bestemmingsplan is onder andere met behulp van de archeologische monumentenkaart, de indicatieve kaart van archeologische waarden en de cultuurhistorische waardenkaart bureauonderzoek gedaan. Geconcludeerd is

dat de archeologische verwachting in het plangebied laag is. Reden waarom wij op basis van de resultaten van het bureauonderzoek geen vervolgonderzoek noodzakelijk achten voor een goede ruimtelijke ordening.

Ambtshalve wijzigingen

Bij de heroverweging mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, zijn wij tot de beoordeling gekomen dat wij de gronden gelegen achter het perceel Schoolstraat 20 ten onrechte hebben bestemd tot 'Wonen'. Deze gronden zijn in ons bezit en maken onderdeel uit van het parkeerterrein aldaar. Ten behoeve van het gebruik als parkeerterrein bestemmen wij deze gronden eveneens tot 'Verkeer-Parkeerterrein'.

Voorts hebben wij voor de uitvoering van het door de raad vastgestelde horecabeleid een aantal aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. De Staat van Horeca-activiteiten uit het concept-bestemmingsplan is aangepast aan de horeca categorieën uit de 'integrale beleidsnota 2009'. Daardoor kan bijlage 2 (toelichting bij de Staat van Horeca-Activiteiten) vervallen, aangezien voor de toelichting en nadere onderbouwing korthedshalve verwezen kan worden naar het vastgesteld horecabeleid. Voor de horeca-ontwikkelgebieden is in de bestemmingen 'Gemengd-1' en 'Horeca' opgenomen dat de gronden tevens bestemd zijn voor horeca tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten tot de tweede verdieping. Een binnenplanse ontheffing maakt daarnaast flexibele invulling mogelijk. Door het opnemen van de horecavoorzieningen in categorie 3, is een aparte bestemming 'Horeca-hotel' niet langer noodzakelijk, aangezien een hotel valt in categorie 3. Buiten de horeca-ontwikkelgebieden is horeca in de bestemming 'Gemengd-1' uitgesloten. In de bestemmingen 'Centrum' en 'Centrum-1' wordt daarentegen tevens horeca tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten in het bestemmingsplan toegestaan. Dit heeft een ruimere invulling – zoals hotels, dancings en partycentra – van de horeca-inrichtingen tot gevolg dan bij het concept-bestemmingsplan. De verbeelding is evenals de parkeerbalans overeenkomstig aangepast.

Tot slot is een ruimere mogelijkheid op de verbeelding opgenomen voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak ter hoogte van de St. Antoniusstraat 2 en 4.

Wat mag het kosten?

Voor de uitvoering van het plan zijn de kosten en opbrengsten geraamd in de gemeentelijke grondexploitatie. De grondexploitatie is opgesteld op basis van het 'Stedenbouwkundig plan Nieuwe Kom' en het daarin opgenomen programma. In april 2003 is het stedenbouwkundig plan met de daarbij behorende grondexploitatie vastgesteld door de raad. De grondexploitatie is in 2005 herzien en op 15 december 2005 vastgesteld door de raad.

In het eindmodel van het stedenbouwkundig plan is de realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening achter de woningen aan de Schoolstraat voorzien met daarboven een aanvullend programma voor centrumvoorzieningen. De exploitatie van deze parkeervoorziening is vooralsnog niet sluitend en daardoor dus niet in het bestemmingsplan overgenomen. Daarom heeft de gemeenteraad voorlopig alleen nog een krediet ter beschikking gesteld voor de uitvoering van het basismodel. Alleen het basismodel is opgenomen in dit bestemmingsplan.

Eventuele tekorten op de grondexploitatie van het basismodel worden ten laste gebracht van de reserve grondzaken. De raad wordt over de ontwikkeling van deze reserve via het MGP en (t)MGP geïnformeerd.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wro dient het bestemmingsplan door de Raad te worden vastgesteld. Door ons te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Indien er bercep wordt aangetekend tegen het vaststellingsbesluit zal de raad in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State.

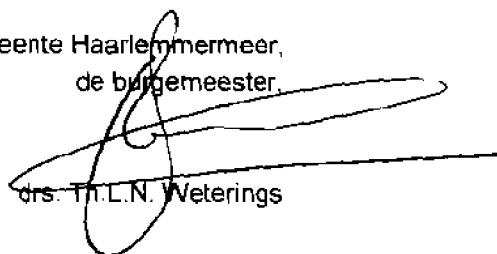
4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,



drs. P.J. Buijtels

de burgemeester,



drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)
planstukken
zienswijzen



Raadsbesluit 2010.0012203

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010'

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 13 april 2010
nummer 2010.0012203;

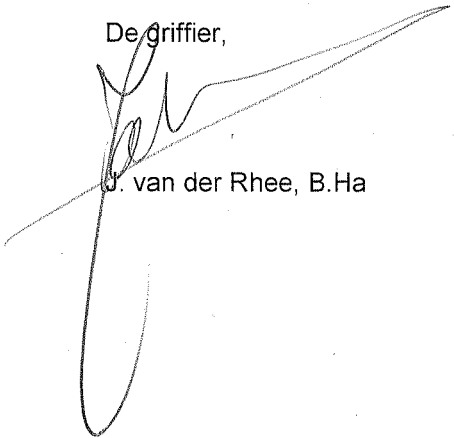
besluit:

1. niet in te stemmen met de zienswijzen van de heer en mevrouw J. Ophof;
2. in te stemmen met de zienswijze van P.G.M. Bakker Vastgoed B.V.;
3. gedeeltelijk in te stemmen met de zienswijzen van Green Real Estate B.V./ Green Development B.V. en Stichting Achmea Retail Property;
4. naar aanleiding van punt 2 en 3:
 - a. op de verbeelding de bestemmingen 'Detailhandel, Gemengd-4, Gemengd-5, Maatschappelijk en Verkeer' in de deelgebieden Kop C1, Kop C2, C1, C2 en van het marktgebouw te wijzigen in 'Centrum-1' en 'Verkeer' en een aanduiding op te nemen ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage;
 - b. de regels en de toelichting overeenkomstig aan te passen;
 - c. in de regels de tabellen met parkeernormen af te stemmen met de tabellen in de toelichting en in de tabel 'wonen Jongerenhuisvesting < 50m²' te vervangen door 'wonen < 50m²';
 - d. in de regels van de bestemmingen 'Centrum' en 'Centrum -1' horeca-activiteiten toe te laten tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;
5. niet in te stemmen met de overige zienswijzen Stichting Achmea Retail Property en de zienswijze van Green Real Estate B.V./ Green Development B.V. om in het deelgebied A1 geen detailhandel toe te staan;
6. de verbeelding ambtshalve te wijzigen door:
 - a. de gronden gelegen achter de Schoolstraat 20 te bestemmen tot 'Verkeer-Parkeerterrein';
 - b. een ruimere mogelijkheid op te nemen voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak ter hoogte van de St. Antoniusstraat 2 en 4;
7. de regels en de verbeelding ambtshalve te wijzigen door:
 - a. de Staat van Horeca-activiteiten aan te passen aan het horecabeleid;

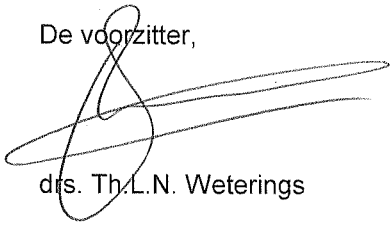
- b. voor de horeca-ontwikkelgebieden in de bestemming 'Gemengd-1' horeca tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten en tot de tweede verdieping toe te staan, een binnenplanse ontheffing op te nemen en buiten de horeca-ontwikkelgebieden de aanduiding 'horeca uitgesloten' op te nemen;
 - c. de bestemming 'Horeca-Hotel' te wijzigen in de bestemming 'Horeca'.
- 8. het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010' bestaande uit de verbeelding, bijbehorende regels en vergezeld met toelichting, met inachtneming van het vorenstaande, vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden;
 - 9. geen exploitatieplan vast te stellen voor gronden, opgenomen in dit bestemmingsplan, omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd en eveneens aan de in artikel 6.12. lid 2 onder b. t/m c. Wro gestelde voorwaarden is voldaan;
 - 10. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 10 juni 2010.

De griffier,


J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,


drs. Th.L.N. Weterings

Raad van de gemeente Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG HOOFDORP

RAAD

Gemeente Haarlemmermeer	
PV	
Datum:	31 MRT 2011
Briefnr.:	2011/15417
Afschrift aan:	Afgedaan (paraaf)

2x COBN 1x PV

Datum
30 maart 2011

Ons nummer
201007248/1/R1

Uw kenmerk

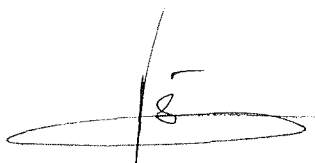
Onderwerp
Haarlemmermeer
BP 'Nieuw-Vennep Centrum 2010'

Behandelend ambtenaar
I. Velsink
070-4264835

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

201007248/1/R1.

Datum uitspraak: 30 maart 2011

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de vereniging Vereniging van eigenaren Vennepelhoek en Y. Blokker (hierna: de VvE en Blokker), gevestigd onderscheidenlijk wonend te Nieuw-Vennep,
 2. de stichting Stichting Achmea Dutch Retail Property Fund, gevestigd te Amsterdam,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Haarlemmermeer,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 10 juni 2010, no. 2010.O012203, heeft de raad het bestemmingsplan "Nieuw-Vennep Centrum 2010" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben de VvE en Blokker bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 13 augustus 2010, en de Stichting bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 3 september 2010, beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De VvE en Blokker hebben een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 20 januari 2011, waar de VvE en Blokker, vertegenwoordigd door mr. A. van der Leest, werkzaam bij Achmea Rechtsbijstand, de Stichting, vertegenwoordigd door mr. G.H.J. Heutink, advocaat te Amsterdam, en de raad, vertegenwoordigd door mr. M.A. Klaver, C.J. Dam en F. Vloon, allen werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

Intrekking

2.1. Ter zitting hebben de VvE en Blokker de beroepsgrond die ziet op het toestaan van horeca tot de tweede verdieping ingetrokken.

Ontvankelijkheid

2.2. De raad stelt dat de bezwaren van de Stichting wat betreft parkeren in afwijking van het detailhandelsbeleid en het niet vaststellen van een exploitatieplan buiten beschouwing moeten worden gelaten, omdat deze bezwaren eerst in de beroepsfase zijn aangevoerd.

2.2.1. Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) gelezen in samenhang met artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), kan door een belanghebbende beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, voor zover dit beroep de vaststelling van plandelen, planregels, of aanduidingen betreft die de belanghebbende in een tegen het ontwerpplan bij de raad naar voren gebrachte zienswijze heeft bestreden.

Dit leidt ertoe dat besluitonderdelen die in de zienswijze niet zijn bestreden en die ongewijzigd worden vastgesteld, in de beroepsfase niet alsnog kunnen worden bestreden. Nadere gronden ter onderbouwing van een ingebrachte zienswijze kunnen echter nog in de beroepsfase naar voren worden gebracht. In de beroepsfase kunnen derhalve gronden worden aangevoerd die nieuw zijn ten opzichte van die in de fase van de zienswijze, zolang zij op een besluitonderdeel zien dat reeds in de zienswijze is

bestreden. Dat laat onverlet dat zij buiten beschouwing moeten worden gelaten indien een goede procesorde dat in een concreet geval vereist.

2.2.2. In dit geval heeft de Stichting gronden met betrekking tot het aspect parkeren aangevoerd ter verdere onderbouwing van haar beroep tegen de vaststelling van plandelen waarop ook haar zienswijze betrekking had. Geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat deze grond dusdanig laat is aangevoerd dat de raad daarop niet op passende wijze heeft kunnen reageren. De Afdeling volgt de raad dan ook niet in zijn betoog dat deze grond van de Stichting buiten beschouwing moet worden gelaten.

Voorts heeft de Stichting in beroep geen gronden aangevoerd met betrekking tot het niet vaststellen van een exploitatieplan. Gelet hierop mist dit betoog feitelijke grondslag.

Het plan

2.3. Het plan voorziet in een actueel juridisch planologisch kader voor de dorpskern van Nieuw-Vennep aan weerszijden van de Hoofdvaart.

Het beroep van de VvE en Blokker

2.4. De VvE en Blokker richten zich tegen het plandeel met de bestemming "Gemengd-2" dat ziet op het perceel Venneperweg 499-501 (hierna: het perceel) dat grenst aan hun percelen Dorpstraat 3 tot en met 11. Zij betogen dat aanpassing van de Staat van Horeca-activiteiten, behorend bij het plan, er ten onrechte toe heeft geleid dat ingevolge artikel 10, eerste lid, van de planregels, bij recht de horeca-activiteiten genoemd in categorie 3b van de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan op het perceel. Evenmin kunnen zij zich verenigen met de ontheffingsmogelijkheden in artikel 10, derde lid, van de planregels, omdat de aanpassing van de Staat van Horeca-activiteiten ertoe heeft geleid dat met ontheffing op het perceel horeca-activiteiten in categorie 4 kunnen worden toegestaan, zoals een coffeeshop. In dit verband vrezen zij voor een verslechtering van hun woon- en leefklimaat vanwege geluidoverlast die wordt veroorzaakt door horecapersoneel en bezoekers. Verder vrezen zij voor overlast die wordt veroorzaakt door leveranciers. De VvE en Blokker betogen verder dat de ontheffingsmogelijkheden in artikel 10, derde lid, van de planregels, in strijd zijn met het rechtszekerheidsbeginsel, omdat onvoldoende duidelijk is welke horeca-activiteiten daarmee kunnen worden toegelaten. Ten slotte betogen zij dat het nut van de ontheffingsmogelijkheden ontbreekt.

2.4.1. De raad stelt dat de Integrale beleidnota horeca 2009 is vastgesteld voorafgaand aan de vaststelling van het plan. Bij de vaststelling van het plan is de Staat van Horeca-activiteiten aangepast aan de in die beleidsnota genoemde horeca-categorieën. Als gevolg daarvan zijn horeca-activiteiten in categorie 3b rechtstreeks toegestaan op gronden met de bestemming "Gemengd-2" en kan ter plaatse tevens een coffeeshop worden gevestigd met toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in artikel 10, derde lid, aanhef en onder a, van de planregels. De raad stelt dat met artikel 10, eerste en derde lid, van de planregels een grotere mate van flexibiliteit kan worden bewerkstelligd wat betreft het aanbod van horeca in

de horeca-ontwikkelgebieden binnen de gemeente. Daarbij merkt de raad op dat geen toepassing zal worden gegeven aan artikel 10, derde lid, van de planregels, indien daarmee afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu.

2.4.2. Blijkens de verbeelding is aan het perceel Venneperweg 499-501 de bestemming "Gemengd-2" toegekend.

Ingevolge artikel 10, eerste lid, aanhef en onder a, van de planregels, zijn de voor "Gemengd-2" aangewezen gronden bestemd voor horeca tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten.

Ingevolge artikel 10, derde lid, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in het eerste lid, teneinde:

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

2.4.3. Ingevolge de Staat van Horeca-activiteiten, behorend bij het plan, wordt, voor zover hier van belang, onder categorie 3b-activiteiten verstaan horeca (met nachtvergunning) die door ontheffing van de reguliere sluitingstijden langer open mogen blijven (tot maximaal 7.00 uur) (vrije sluitingstijd), dat wil zeggen: bezoekers mogen na 02.00 uur nog binnen worden gelaten. Het betreft uitgaanscentra (discotheken), nachtclubs, dancings, partycentra, en dergelijke die bij voorkeur 's avonds en 's nachts open zijn, veel bezoekers trekken en hinder kunnen veroorzaken voor de omgeving. Onder categorie 4-activiteiten wordt verstaan: inrichtingen die geheel of gedeeltelijk worden gebruikt om daarin/van daaruit middelen te verhandelen of te gebruiken als bedoeld in de artikelen 2 en 3 van de Opiumwet.

2.4.4. De raad heeft ter zitting desgevraagd verklaard dat hij bij de gewijzigde vaststelling van de Staat van Horeca-activiteiten geen rekening heeft gehouden met de gevolgen van het toestaan van categorie 3b en categorie 4 horeca-activiteiten voor het woon- en leefklimaat van omwonenden van het perceel. Hiermee heeft hij miskend dat deze gevolgen bij de belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen te worden betrokken. Voor zover de raad zich ter zitting op het standpunt heeft gesteld dat de belangen van de VvE en Blokker reeds zijn afgewogen in het kader van de vaststelling van de Integrale beleidsnota horeca 2009, wordt overwogen dat niet uit de beleidsnota volgt dat de aan de orde zijnde specifieke situatie is gezien. Reeds hierom is het besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen, nog daargelaten dat artikel 10, derde lid, aanhef en onder b, van de planregels, in

samenhang met de Staat van Horeca-activiteiten, de mogelijkheid biedt om ontheffing te verlenen voor een inrichting die wordt gebruikt om daarin drugs te gebruiken en daarmee het aanwezig hebben van drugs regelt. Uit de uitspraak van de Afdeling van 16 januari 2008, no. 200700091/1 (www.raadvanstate.nl), volgt dat dit zich niet verdraagt met het bepaalde in de artikelen 2 en 3 van de Opiumwet.

2.4.5. In hetgeen de VvE en Blokker hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat artikel 10, eerste lid, aanhef en onder a, en artikel 10, derde lid, voor zover horeca-activiteiten in categorie 3b en 4 kunnen worden toegelaten zijn vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

Het beroep van de Stichting

2.5. De Stichting voert aan dat het onderzoeksrapport "Toekomstvisie dorpskern Nieuw-Vennep" van Ecorys van 16 juli 2007, het rapport "Vleermuizen in de gemeente Haarlemmermeer" van Altenburg en Wymenga, alsmede de bezonningsstudie van 16 maart 2003 en een archeologisch onderzoek ten onrechte niet tezamen met het ontwerpplan ter inzage zijn gelegd.

2.5.1. Ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Awb van toepassing met dien verstande dat in het artikel enkele aanvullende voorschriften worden gegeven.

Ingevolge artikel 3:11, eerste lid, van de Awb legt het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage.

2.5.2. Het ontwerpplan is met ingang van 28 december 2009 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Vaststaat dat de door de Stichting genoemde rapporten niet ter inzage zijn gelegd.

2.5.3. De Afdeling is van oordeel dat de onderzoeksrapporten "Toekomstvisie dorpskern Nieuw-Vennep" van Ecorys, welke een actualisatie is van een rapport uit 2001, en "Vleermuizen in de gemeente Haarlemmermeer" niet kunnen worden aangemerkt als op het ontwerpplan betrekking hebbende stukken, die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, als bedoeld in artikel 3:11, eerste lid, van de Awb. Hiertoe wordt overwogen dat het onderzoeksrapport "Toekomstvisie dorpskern Nieuw Vennep" van Ecorys niet is opgesteld in het kader van het nu voorliggende plan, maar in het kader van het in oktober 2007 door de raad vastgestelde plan "Nieuwe Kom tegen het licht", hetgeen een actualisatie betreft van het in 2003 door de raad vastgestelde "Stedenbouwkundig plan Nieuwe Kom". Het onderzoeksrapport "Vleermuizen in de gemeente Haarlemmermeer" schetst een algemeen beeld van de aanwezigheid van vleermuissoorten in de gehele gemeente Haarlemmermeer en heeft geen betrekking op de gevolgen

van het thans aan de orde zijnde plan voor de vleermuizen.

De omstandigheid dat in de reactie op de zienswijzen, dan wel in de plantoelichting naar de onderzoeksrapporten wordt verwezen, biedt op zichzelf geen aanleiding voor een ander oordeel. Er bestond dan ook geen verplichting de onderzoeksrapporten op de voet van artikel 3:11, eerste lid, van de Awb met het ontwerpplan ter inzage te leggen.

De bezonningsstudie van 16 maart 2010 was ten tijde van de terinzagelgging van het ontwerpplan nog niet voorhanden. Derhalve is artikel 3:11, eerste lid, van de Awb hierop niet van toepassing. Niet is gebleken dat de bezonningsstudie niet bij het vastgestelde plan ter inzage is gelegd.

Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte geen archeologisch onderzoek ter inzage is gelegd, wordt als volgt overwogen. In de plantoelichting staat dat bureauonderzoek is verricht naar de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied en dat daarbij gebruik is gemaakt van de Archeologische Monumentenkaart en de Indicatieve kaart van Archeologische waarden van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Voorts is gebruik gemaakt van de landelijke archeologische database Archis die wordt beheerd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed alsmede van de Cultuur Historische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland. Voor zover de Stichting zich op het standpunt stelt dat deze stukken ten onrechte niet ter inzage zijn gelegd, wordt overwogen dat dit openbare stukken zijn die niet in het kader van deze procedure zijn opgesteld. Deze stukken hoefde de raad daarom niet op de voet van artikel 3:11, eerste lid, van de Awb met het ontwerpplan ter inzage te leggen. In zoverre faalt dit betoog. Vaststaat verder dat geen archeologisch onderzoek voorhanden is. Derhalve mist het betoog in zoverre feitelijke grondslag.

2.6. De Stichting betoogt subsidiair dat indien het rapport "Toekomstvisie dorpskern Nieuw-Vennep" van Ecorys niet kan worden aangemerkt als op het ontwerpplan betrekking hebbend stuk als bedoeld in artikel 3:11 van de Awb en niet aan het plan ten grondslag ligt, het plan op dit punt berust op onvoldoende onderzoek. Volgens haar mag de raad in zijn reactie op zienswijzen niet naar dit stuk verwijzen ter onderbouwing van zijn stelling dat het plan geen duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau tot gevolg heeft. De Stichting betoogt dat de raad in het kader van dit plan had moeten onderzoeken of een toename van detailhandel met maximaal 6750 m² leidt tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau.

2.6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de omvang van detailhandel met 6750 m² kan toenemen zonder dat dit leidt tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. In dit verband benadrukt hij dat het detailhandelsoppervlak dat mogelijk wordt gemaakt, zal worden benut ten behoeve van voorzieningen voor niet dagelijkse boodschappen. De raad heeft het niet nodig geacht in het kader van dit plan te onderzoeken of hiermee een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zal optreden, omdat volgens hem reeds uit het onderzoeksrapport "Toekomstvisie dorpskern Nieuw-Vennep" van 16 juli 2007 van Ecorys volgt dat daarvan geen sprake is.

2.6.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 juni 2009 in zaaknr. 2008081221/1/R3; www.raadvanstate.nl) is voor de vraag of zich een ontwrichting van het voorzieningenniveau in de branche voor dagelijkse inkopen zal voordoen van belang of voor de inwoners van de gemeente een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonbuurt hun dagelijkse inkopen kunnen doen. Nu wordt beoogd het detailhandelsoppervlak dat mogelijk wordt gemaakt te benutten ten behoeve van voorzieningen voor niet dagelijkse boodschappen, bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat het plan zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. De Stichting heeft voorts geen feiten of omstandigheden aangevoerd die aanleiding geven voor de verwachting dat het voorzieningenniveau duurzaam zal worden ontwricht als het volledige detailhandelsoppervlak van 6750 m² desondanks zal worden benut ten behoeve van de branche voor dagelijkse inkopen.

Artikel 3:11 van de Awb verzet zich er voorts niet tegen dat de raad ter weerlegging van zienswijzen gericht tegen het plan verwijst naar niet op het plan betrekking hebbende stukken in de zin van dit artikel. De Stichting heeft voorts geen feiten of omstandigheden aangevoerd die aanleiding geven voor het oordeel dat de raad niet van de inhoud van dit onderzoeksrapport heeft mogen uitgaan.

2.7. De Stichting betoogt voorts dat in artikel 6.2.1, van de planregels, niet ondubbelzinnig tot uitdrukking is gebracht dat de totale omvang aan detailhandel binnen de bestemming "Centrum-1" maximaal 6750 m² mag bedragen. Zij acht het plan in zoverre niet in overeenstemming met hetgeen volgens het raadsvoorstel is beoogd.

2.7.1. Ingevolge artikel 6.2.1, aanhef en onder g, van de planregels, geldt voor gronden met de bestemming "Centrum-1" voor het bouwen van gebouwen de bepaling dat de maximale omvang van detailhandel 6750 m² bedraagt.

2.7.2. De Afdeling is van oordeel dat uit de formulering van artikel 6.2.1, aanhef en onder g, van de planregels voldoende duidelijk volgt dat deze planregel ziet op het totale oppervlak aan detailhandel dat binnen de bestemming "Centrum-1" mogelijk is. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat artikel 6.2.1, aanhef en onder g, van de planregels deel uitmaakt van de bouwregels voor gronden met de bestemming "Centrum-1". Tevens volgt uit de plantoelichting dat 6750 m² de maximale totale omvang is voor detailhandel op de als "Centrum-1" bestemde gronden. De raad heeft ter zitting voorts bevestigd dat artikel 6.2.1, aanhef en onder g, van de planregels, op deze wijze moet worden gelezen. Gelet op het vorenstaande wordt geen aanleiding gezien voor het oordeel dat het planvoorschrift onduidelijk is.

2.8. De Stichting vreest dat de verkeersdruk in het centrum onaanvaardbaar zal toenemen vanwege de voorziene uitbreiding van het winkelgebied. Zij betoogt dat op dit punt ten onrechte geen onderzoek is verricht. Voor zover de raad heeft verwezen naar het "Categoriseringsplan Gemeente Haarlemmermeer" uit 2004, stelt zij dat niet duidelijk is of daarin

rekening is gehouden met de uitbreiding van het winkelgebied. Voorts wijst zij erop dat uit het nu voorliggende plan niet volgt dat extra wegen zullen worden aangelegd of dat zal worden overgegaan tot herinrichting van bestaande wegen.

2.8.1. Volgens de raad leidt de voorziene uitbreiding van het centrum niet tot negatieve effecten op de verkeersdoorstroming. Hiertoe stelt hij dat de route voor doorgaand verkeer niet langer door het centrum zal lopen, maar via de Dreven. In dit verband heeft reeds de herinrichting van de Vennepeweg/Schoolstraat plaatsgevonden, is de Doorbraak gerealiseerd en wordt het Harmonieplein aangelegd. Tevens is de Vennepeweg vanaf de Doorbraak tot de Onze Lieve Vrouw Onbevlekt Ontvangen Kerk als 30 kilometer per uur gebied ingericht. Dat het plan desondanks zal leiden tot een onaanvaardbare verkeersdruk, heeft de Stichting naar het oordeel van de Afdeling niet nader onderbouwd en derhalve niet aannemelijk gemaakt. Zij heeft evenmin feiten of omstandigheden aangevoerd, welke aanleiding geven voor het oordeel dat de raad op dit punt ten onrechte geen nader onderzoek heeft verricht.

2.9. Voorts stelt de Stichting dat het plan voorziet in onvoldoende parkeergelegenheid. Uit de parkeerbalans blijkt dat op zaterdagmiddag en tijdens koopavond sprake zal zijn van een parkeertekort. Verder voert zij aan dat ten onrechte niet ten behoeve van alle bestemmingen in het plan parkeernormen zijn opgenomen. Zij stelt bovendien dat van de parkeerbalans niet kan worden uitgegaan, nu daarin rekening is gehouden met parkeergelegenheid op particuliere gronden. Zij stelt tevens dat het plan niet in overeenstemming is met het Integrale detailhandelsbeleid 2009 waarin staat dat in het winkelgebied alleen tegen betaling kan worden geparkeerd en dat initiatiefnemers bij uitbreiding van het winkeloppervlak zorg moeten dragen voor voldoende laad- en losruimte op eigen terrein. Zij wenst dat voor het gehele plangebied betaald parkeren wordt ingevoerd. De Stichting betoogt voorts dat ten onrechte geen rekening is gehouden met de regelgeving in de Bouwverordening wat betreft parkeren op eigen terrein.

2.9.1. De raad heeft ter zitting onweersproken verklaard dat in het plangebied 2443 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Berekeningen op basis van de parkeernormen uit het rapport "Parkeerbalans Nieuw-Vennep Centrum" hebben uitgewezen dat dit aantal toereikend is. Voorts stelt hij dat voor alle bestemmingen parkeernormen zijn gehanteerd. Deze normen zijn echter alleen voor de als "Centrum-1" bestemde gronden uitdrukkelijk in de regels opgenomen. Hij stelt dat de overige gronden veelal conserverend zijn bestemd en dat in die gevallen gebruik is gemaakt van de CROW-normen.

2.9.2. Het betoog van de Stichting geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat geen parkeerproblemen te verwachten zijn. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat uit het rapport "Parkeerbalans Nieuw-Vennep Centrum" volgt dat in het centrum bij dubbelgebruik van parkeerplaatsen een maximale behoefte van 2024 parkeerplaatsen tijdens koopavonden is berekend, een maximale behoefte van 2138 parkeerplaatsen op zaterdagmiddag en een maximale behoefte van 1345 parkeerplaatsen doordeweeks overdag. Voorts

heeft de Stichting niet aannemelijk gemaakt dat niet ten behoeve van elke bestemming parkeernormen zijn gehanteerd. Voor zover zij betoogt dat de parkeernormen niet voor alle bestemmingen in de planregels tot uitdrukking zijn gebracht, wordt overwogen dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat dit niet nodig is voor gronden met een andere bestemming dan "Centrum-1", nu deze gronden conserverend zijn bestemd. Het betoog dat niet kan worden uitgegaan van de parkeernormen in de "Parkeerbalans Nieuw-Vennep Centrum", omdat bij de toepassing van die normen rekening is gehouden met parkeergelegenheid op particuliere gronden, faalt. Hierbij wordt in aanmerking genomen de verklaring van de raad dat die gronden beschikbaar blijven voor parkeerruimte en overeenkomsten zijn gesloten waaruit volgt dat deze medio 2011 door de gemeente Haarlemmermeer zullen worden aangekocht. Voorts bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het plan voorziet in onvoldoende ruimte voor het laden en lossen op eigen terrein, nu de centrumbestemmingen parkeerruimte en verhardingen op eigen terrein mogelijk maken. Ten aanzien van de beroepsgrond dat betaald parkeren voor het gehele plangebied moet worden ingevoerd, wordt overwogen dat het al dan niet invoeren van betaald parkeren buiten het toetsingskader van deze procedure valt. Gelet hierop faalt het betoog dat het plan op dit punt is vastgesteld in strijd met het Integrale detailhandelsbeleid 2009. Het voorgaande in aanmerking genomen bestaat evenmin aanleiding voor het oordeel dat het bestemmingsplan is vastgesteld in strijd met de Bouwverordening.

2.10. De Stichting betoogt dat niet duidelijk is waar de aanduidingen "parkeergarage" op de locatie Schoolstraat/Poststraat voor dienen. Zij stelt dat het vanwege ruimtegebrek onmogelijk lijkt een parkeergarage te bouwen op de gronden die als zodanig zijn aangeduid.

2.10.1. De raad heeft in zijn verweerschrift toegelicht dat de bestemmingen "Centrum" en "Centrum-1" de mogelijkheid bieden om een (ondergrondse) parkeergarage te realiseren. Voor zover de bestaande dan wel een nieuw te realiseren parkeergarage onder de Symfonie onder deze bestemmingen vallen, is deze als zodanig bestemd. Voor zover de parkeergarage verder reikt dan de gronden met de bestemming "Centrum" of "Centrum-1", is een functieaanduiding "parkeergarage" opgenomen. Ter plaatse van die aanduiding is eveneens een parkeergarage toegestaan.

2.10.2. De Afdeling stelt vast dat ingevolge de artikelen 5.1, 5.2 en 17.1 van de planregels ter plaatse van gronden met voornoemde bestemmingen en aanduidingen een (ondergrondse) parkeergarage is toegestaan. Gelet op het oppervlak van deze gronden, staat ruimtegebrek niet in de weg aan de realisering van een (ondergrondse) parkeergarage op de locatie Schoolstraat/Poststraat.

2.11. De Stichting voert aan dat een gefaseerde ontwikkeling van het plangebied ten onrechte niet juridisch bindend in de planregels is verankerd. In zoverre acht zij het plan in strijd met "Het stedenbouwkundig plan Nieuwe Kom" van 23 april 2003. Voor zover de raad stelt dat het plan langs privaatrechtelijke weg gefaseerd wordt ontwikkeld, betoogt de Stichting dat daarmee de bestuursrechtelijke weg op onaanvaardbare wijze wordt

doorkruist. Zij stelt verder dat niet is gebleken dat hiertoe overeenkomsten zijn gesloten met ontwikkelaars.

2.11.1. De raad stelt dat een juridisch bindende fasering niet noodzakelijk is, omdat de gemeente Haarlemmermeer voor een belangrijk deel grondeigenaar is van de te ontwikkelen gebieden. Derhalve kan een actief grondbeleid worden gevoerd en kan in overleg met de ontwikkelende partijen de fasering van de gebieden worden bepaald.

2.11.2. De Afdeling stelt voorop dat geen wettelijke verplichting bestaat een faseringsregeling in het bestemmingsplan op te nemen en dat het in beginsel tot de beleidsvrijheid van de raad behoort om aan een faseringsregeling vorm te geven. Gelet hierop brengt de enkele omstandigheid dat in "Het stedenbouwkundig plan Nieuwe Kom" een gefaseerde ontwikkeling van het plangebied is beschreven niet mee dat in de planregels een faseringsregeling dient te worden opgenomen, nog daargelaten dat de faseringsregeling in "Het stedenbouwkundig plan Nieuwe Kom" met name ziet op de periode voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan en derhalve grotendeels is achterhaald door de praktijk.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaat voor het opnemen van een faseringsregeling in dit geval evenmin aanleiding. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat de raad voor een belangrijk deel eigenaar is van de gronden binnen het plangebied en dat door middel van het gemeentelijk gronduitgiftebeleid kan worden ingespeeld op de behoefte aan voorzieningen.

Voor zover de Stichting stelt dat geen overeenkomsten ter inzage zijn gelegd waaruit volgt dat het plangebied gefaseerd wordt ontwikkeld, wordt overwogen dat geen wettelijk voorschrift hiertoe verplicht.

2.12. De Stichting betoogt dat in strijd met artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder f, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geen inzicht is verschaft in de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

2.12.1. Ingevolge artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder f, van het Bro, voor zover hier van belang, gaat een bestemmingsplan vergezeld van een toelichting, waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd.

2.12.2. In de plantoelichting staat dat de kosten en opbrengsten voor de uitvoering van het plan zijn geraamd in de gemeentelijke grondexploitatie. De grondexploitatie is opgesteld op basis van het "Stedenbouwkundig plan Nieuwe Kom" en het daarin opgenomen programma. In april 2003 is het stedenbouwkundig plan met de daarbij behorende grondexploitatie vastgesteld door de raad. De herziene grondexploitatie is op 15 december 2005 vastgesteld door de raad. De raad heeft alleen krediet ter beschikking gesteld voor de uitvoering van het basismodel. Alleen dit basismodel is opgenomen in het plan. Eventuele tekorten op de grondexploitatie van het basismodel worden ten laste gebracht van de algemene reserve van het Grondbedrijf. Het plan voorziet in een aantal deelprojecten. In de plantoelichting is per deelproject aangegeven hoe de

exploitatie daarvan is geregeld.

Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder f, van het Bro.

2.13. Verder betoogt de Stichting dat ten onrechte geen exploitatieplan is opgesteld, nu niet is gebleken dat is voldaan aan het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Hiertoe stelt zij dat geen overeenkomsten ter inzage zijn gelegd waaruit blijkt dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

2.13.1. De raad stelt zich op het standpunt dat geen aanleiding bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan, nu het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

2.13.2. Ingevolge artikel 6.12, eerste lid, van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder a, voor zover hier van belang, kan de gemeenteraad in afwijking van het eerste lid bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

2.13.3. Vaststaat dat de raad voor een belangrijk deel eigenaar is van de gronden in het plangebied. Blijkens de publicaties van 29 april 2009 en 18 maart 2010 heeft de raad, anders dan de Stichting stelt, de anterieure overeenkomsten op de voet van artikel 6.24, derde lid, van de Wro, gelezen in samenhang met artikel 6.2.12, van het Bro ter inzage gelegd. Gelet hierop staat tevens vast dat ten behoeve van de grondexploitatie overeenkomsten zijn gesloten met ontwikkelaars. Het voorgaande in aanmerking genomen heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat geen aanleiding bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan, nu het verhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Voor zover het betoog van de Stichting aldus moet worden begrepen dat de anterieure overeenkomsten op de voet van artikel 3:11 van de Awb met het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage hadden moeten worden gelegd, wordt overwogen dat artikel 3:11 van de Awb hiertoe niet verplicht, nu de anterieure overeenkomsten niet kunnen worden aangemerkt als op het ontwerpplan betrekking hebbende stukken als bedoeld in dit artikel.

2.14. De Stichting betoogt dat artikel 5, eerste lid, aanhef en onder d, van de planregels ten onrechte gewijzigd is vastgesteld in die zin dat voor horeca vallend onder de bestemming "Centrum" de beperking is opgenomen "tot de tweede verdieping", nu hiervoor geen motivering is gegeven.

2.14.1. De raad stelt dat artikel 5, eerste lid, aanhef en onder d, van de planregels niet gewijzigd is vastgesteld. Gelet hierop dient dat betoog buiten beschouwing te worden gelaten, aldus de raad.

2.14.2. De Afdeling stelt voorop dat niet valt in te zien waarom het betoog van de Stichting op dit punt buiten beschouwing moet worden gelaten. Hiertoe wordt met verwijzing naar 2.2.1. overwogen dat dit betoog dient ter verdere onderbouwing van het beroep van de Stichting tegen de vaststelling van een plandeel waarop haar zienswijze ook reeds betrekking had. Geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat dit betoog dusdanig laat is aangevoerd dat de raad daarop niet op passende wijze heeft kunnen reageren.

Voorts wordt overwogen dat in artikel 5, eerste lid, aanhef en onder d, van het ontwerpplan, reeds de beperking was opgenomen dat horeca tot de tweede verdieping is toegestaan. Derhalve mist het betoog van de Stichting dat het artikel zonder motivering gewijzigd is vastgesteld, feitelijke grondslag. De Stichting heeft verder geen feiten of omstandigheden aangevoerd, welke aanleiding geven voor het oordeel dat de raad artikel 5, eerste lid, aanhef en onder d, van de planregels niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen.

2.15. De Stichting betoogt dat uit het oogpunt van rechtszekerheid uitdrukkelijk moet worden opgenomen dat een horecabezorgdienst binnen de bestemming "Centrum-1" is toegelaten.

2.15.1. De raad stelt zich op het standpunt dat een horeca-bezorgdienst op gronden met de bestemming "Centrum-1" is toegestaan.

2.15.2. Ingevolge artikel 6.1, aanhef en onder d, van de planregels, voor zover hier van belang, zijn de als "Centrum-1" aangewezen gronden bestemd voor horeca tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten. In de Staat van Horeca-activiteiten zijn onder meer een snackbar, cafetaria en broodjeszaak opgenomen in categorie 2. Een bezorgdienst gaat in de praktijk vaak samen met dergelijke horecabedrijven en wordt geacht daarvan deel uit te maken. De raad heeft zich ter zitting bovendien op het standpunt gesteld dat een horeca-bezorgdienst binnen de bestemming "Centrum-1" is toegestaan. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat artikel 6.1, aanhef en onder d, van de planregels, op dit punt leidt tot rechtsonzekerheid.

2.16. In hetgeen de Stichting heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van de Stichting is ongegrond.

Proceskosten

2.17. De raad dient op na te melden wijze in de proceskosten van de VvE en Blokker te worden veroordeeld. Ten aanzien van de Stichting bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep van de vereniging Vereniging van eigenaren Vennepelhoek en Y. Blokker gegrond;
- II. verklaart het beroep van de stichting Stichting Achmea Dutch Retail Property Fund ongegrond;
- III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Haarlemmermeer van 10 juni 2010. no. 2010.0012203, voor zover het betreft artikel 10, eerste lid, aanhef en onder a, van de planregels en artikel 10, derde lid, van de planregels.
- IV. bepaalt dat: artikel 10, eerste lid, aanhef en onder a, van de planregels als volgt komt te luiden: De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca tot en met categorie 3a van de Staat van Horeca-activiteiten;
- V. veroordeelt de raad van de gemeente Haarlemmermeer tot vergoeding van bij de vereniging Vereniging van eigenaren Vennepelhoek en Y. Blokker in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
- VI. gelast dat de raad van de gemeente Haarlemmermeer aan de vereniging Vereniging van eigenaren Vennepelhoek en Y. Blokker het door hun voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. D.A.C. Slump, voorzitter, en mr. M.A.A. Mondt-Schouten en drs. W.J. Deetman, leden, in tegenwoordigheid van mr. K.M. Gerkema, ambtenaar van staat.

w.g. Slump
voorzitter

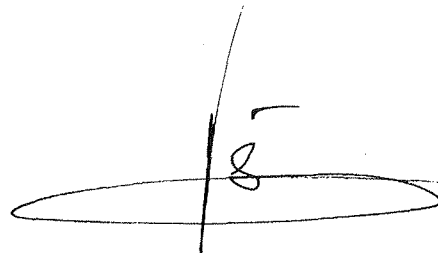
w.g. Gerkema
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 30 maart 2011

472-646.

Verzonden: 30 maart 2011

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line across the middle.

mr. H.H.C. Visser