

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplangebied Nieuwe Meer omvat de lintbebouwing langs het noordoostelijk deel van de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder, alsmede de daarachter gelegen gronden. In het gebied is tussen 1963 en 1969 een put gegraven om zand te winnen voor de aanleg van rijks-wegen. De put is daarna gedempt met volgens de kaders van de milieuwetgeving ernstig vervuilde grond. De vigerende bestemmingsregelingen vormen inmiddels geen goed kader meer voor het toetsen van actuele ruimtelijke ontwikkelingen. Een nieuw bestemmingsplan is nodig, omdat plannen die ouder zijn dan 10 jaar krachtens de Wet op de ruimtelijke ordening moeten worden geactualiseerd. Dit is van toepassing op de bestemmingsregelingen in Nieuwe Meer.

Een belangrijke ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied is het voornemen van Amsterdam Airport Schiphol (AAS) op en rond de voormalige zandwinput een golfbaan aan te leggen in combinatie met een hotel. De plannen van AAS zijn een invulling van het beleid inzake de ruimtelijke inpassing van Schiphol. Het plangebied maakt deel uit van het 'landscapingsproject' van de luchthaven, een onderdeel van het Uitwerkingsplan Mainport en Groen. Een golfbaan annex hotel is in de visie van de diverse overheden een functie, die goed inpasbaar is in een natuur- en recreatiezone tussen de belangrijke economische centra Amsterdam en Schiphol.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

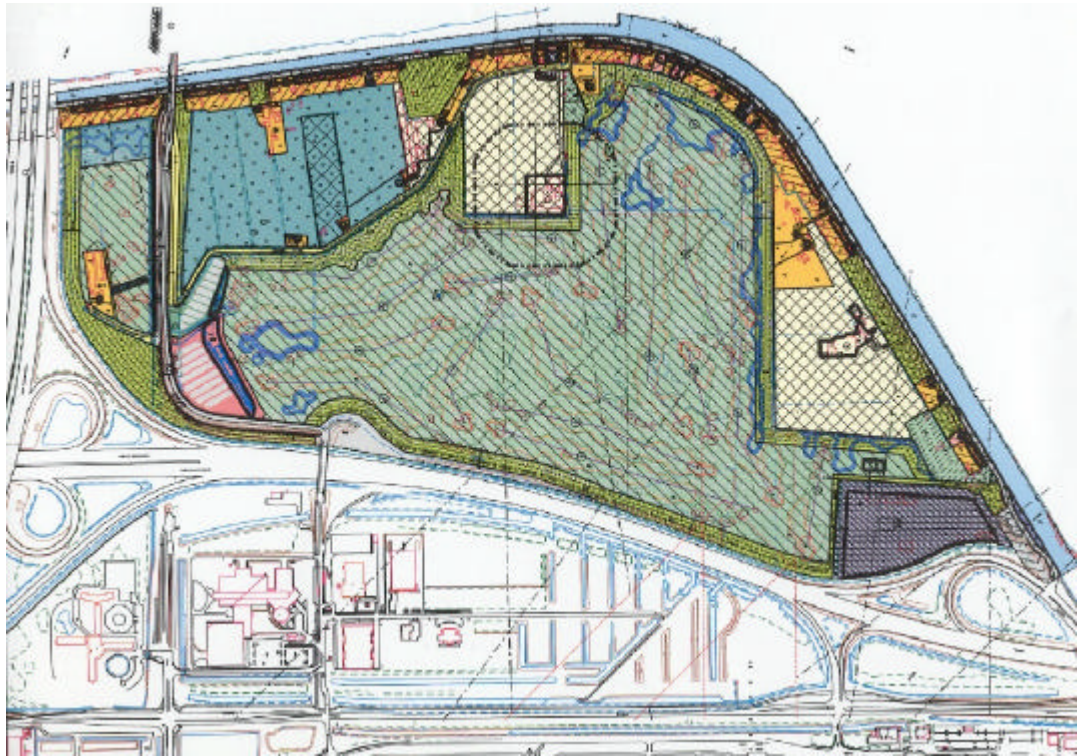
Nieuwe Meer is een kleine kern in het noordoosten van Haarlemmermeer. De bebouwing strekt zich, vanaf de Meidoornweg tot zo'n 400 m van de op/afrif van de A9, uit als een lint langs de Ringvaart. De ligging tussen grootschalige economische centra heeft een schaduwzijde voor het leefmilieu: veel doorgaand verkeer, geluidsoverlast en luchtverontreiniging. Sedert de Vierde nota over de ruimtelijke ordening, extra (Vinex) is er veel aandacht voor behoud en versterking van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving. De gebouwde omgeving en de openbare ruimte mogen niet in verval raken. Het bestemmingsplan wil door een combinatie van landschap, natuur en recreatie voorwaarden scheppen de leefbaarheid van de woonkern te behouden en waar mogelijk te verbeteren en de natuur en recreatieve waarden in het gebied versterken. Daarvoor is een actueel en adequaat bestemmingsplan nodig.

Het bestemmingsplan maakt de aanleg mogelijk van een 18-holes golfbaan met clubhuis en driving-range met afslaggebouw en de bouw van een hotel met maximaal 400 kamers. Voor de lintbebouwing wordt een consoliderend beleid gevoerd. Vestiging van nieuwe bedrijven wordt niet toegestaan. Bestaande legale woningen en bedrijven zijn bestemd. Vestiging van nieuwe bedrijven wordt niet toegestaan. Zonodig wordt tegen nieuwe illegale bedrijfsvestiging opgetreden. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor woningbouw. Krachtens de Wet geluidhinder en de Wet luchtvaart (het Luchtvaartindelingsbesluit) zijn nieuwe geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan.

1.3 Plangebied

Het bestemmingsplan Nieuwe Meer biedt een juridisch bindend kader voor een gebied in het noordoosten van Haarlemmermeer, dat wordt begrensd door de Ringvaart en de rijkswegen A4 en A9 (tot aan de op- en afrif naar de Nieuwemeerdijk; afb 1). Ter hoogte van de gemeentegrens met Amsterdam ligt de plangrens in het midden van de Ringvaart, omdat voor de zich daar bevindende woonboten een apart bestemmingsplan is vastgesteld. De exacte grenzen zijn aangegeven op de plankaart (nr 22-3-4, twee bladen). De belangrijkste bestemmingen zijn: recreatie golfterrein en hotel, natuur, groenvoorzieningen, verkeer en wonen.

Afb. 1: begrenzing plangebied



1.4 Vigerende bestemmingsplannen

De huidige bestemmingen in het plangebied zijn vastgelegd in:

- *u.p. Plan in Hoofdzaak, derde wijziging* (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 augustus 1958, nr. 854 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 oktober 1959, nr. 315)
- *u.p. Nieuwe Meer-West* (vastgesteld door de gemeenteraad op 7 oktober 1965, nr. 318 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 juli 1967, nr. 326)
- *u.p. Nieuwe Meerdijk 2* (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 december 1959, nr. 356 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 januari 1961, nr. 105)
- *u.p. Nieuwe Meerdijk 2, eerste wijziging* (vastgesteld door de gemeenteraad op 2 november 1961, nr. 336 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 januari 1963, nr. 213)
- *b.p. Nieuwe Meer-West* (vastgesteld door de gemeenteraad op 8 januari 1970, nr. 3 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 juni 1971, nr. 319)
- *b.p. Schiphol en omgeving* (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 november 1975, nr. 441, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 maart 1977, nr. 524 en onherroepelijk verklaard door de Kroon op 16 januari 1987, nr. 20)

De belangrijkste bestemmingen zijn: agrarische doeleinden, bebouwing met eengezinswoningen en rioolwaterzuiveringsinrichting.

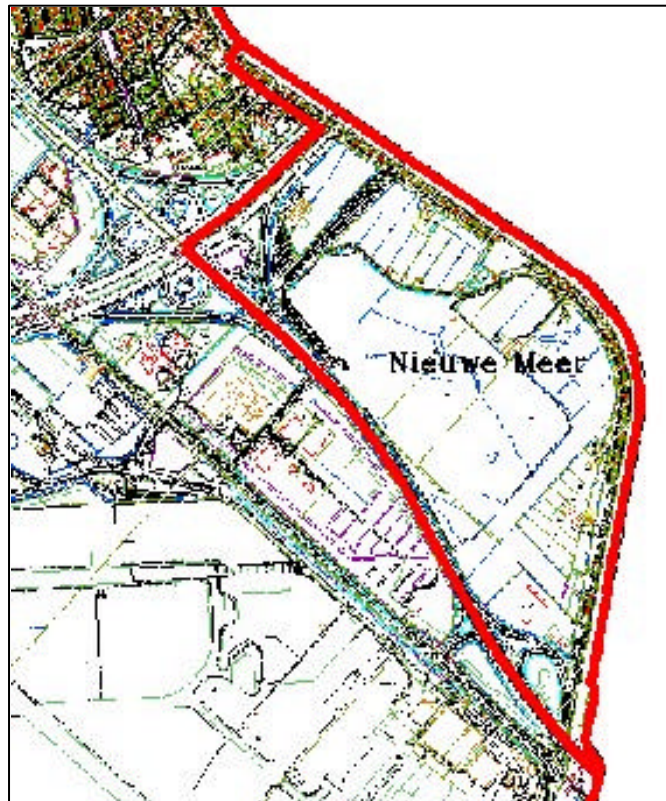
2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Stedenbouwkundig

Nieuwe Meer ligt op zichtafstand van Amsterdam en Schiphol. 'Landmarks' van de hoofdstad (het Mexxgebouw) en de luchthaven (de verkeerstoren) zijn van vanaf de dijk duidelijk zichtbaar. Het dorp is door de aanleg van de A4 en de Schipholspoorlijn in tweeën gedeeld. Het westelijk deel van de lintbebouwing (Meidoornweg e.o.) is door de uitbreiding van Badhoevedorp in de loop der jaren aan deze kern vastgegroeid (afb. 2). Omdat de A4, de A9 en de Ringvaart duidelijk herkenbare grenzen zijn, zijn de rijkswegen en het water aangehouden als de grenzen van het plangebied.

Afb.2: Dorpsgrens



Nieuw Meer is een lintdorp. De Ringdijk vormt samen met de Ringvaart een doorgaande lijn. De hogere ligging van het water bepaalt het karakter van de dijk. De lintbebouwing bestaat uit een diversiteit aan woningen, waaraan de bewoners - mede door de inrichting van de tuinen - een eigen identiteit hebben gegeven. Op verschillende plaatsen is tussen de woningen het hoogteverschil met de lager gelegen polder en de oude structuur van voor de inpoldering nog zichtbaar. Het zicht op de polder dreigt te worden aangetast, doordat op veel plaatsen tussen de woningen carports of garages zijn gebouwd. De individuele bebouwing boet daardoor aan expressie in. Om de recreatieve waarde van de Ringdijk te versterken, is het van belang karakteristieke doorkijken te behouden. Vanuit deze optiek is het gewenst nieuwe uitbreidingen van bestaande woningen niet te bouwen in de breedte van de kavel, maar in de diepte. Het bestemmingsplan geeft hiervoor een regeling. Overigens is hierbij van belang dat de Woningwet een vergunningvrij regime kent voor zijaanbouwen op een erf dat niet grenst aan openbaar groen of de weg. Nieuwe woningen mogen vanwege de luchtvaart- en milieuwetgeving niet meer worden gebouwd.

Aan de overzijde van de Ringvaart liggen woonboten. Voor deze woonboten is het bestemmingsplan Waterstrook Ringvaart Haarlemmermeerpolder gemaakt. Aan de binnenzijde van de Ringvaart, ter hoogte van het terrein van de Domeinen, liggen vier woonboten, waarvan de ligplaatsen in het bestemmingsplan worden bestemd.

Landschappelijk

Het plangebied is herkenbaar als rand van de Haarlemmermeerpolder en heeft daardoor ook een sterke visuele relatie met het Amsterdamse Bos en Het Nieuwe Meer. De Ringvaart en Ringdijk met bebouwingslint vormen een prominent kenmerk van de polder. Aan de binnenzijde van de dijk liggen oeverlanden (hoger gelegen veenweidegebieden, ook wel bovenlanden genoemd). De bovenlanden herbergen voor Haarlemmermeer waardevolle natuurwaarden. Het betreft levensgemeenschappen van vochtige, relatief schrale graslanden, met weidevogels en natuurlijke vegetatie. Plaatselijk komen in de omgeving geïsoleerde sloten voor met amfibieën en moerasplanten, die kenmerkend zijn voor relatief schoon en helder (kwel)water. Naast algemeen voorkomende soorten komen ook wettelijk beschermde soorten voor. De oeverlanden zijn vooral waarneembaar vanaf de Koekoekslaan en het tracé van de voormalige Oude Haagseweg (busbaan). Vanaf de top van de geluidswal en de kunstwerken van de A4 en de A9 is de grootschaligheid en het open karakter van de Haarlemmermeerpolder ondanks de uitbreiding van Schiphol nog goed waarneembaar. Vanaf de dijk ontbreekt de visuele relatie. De aanwezigheid van de luchthaven Schiphol wordt ook sterk ervaren door laag overvliegende vliegtuigen.

Zandwinput

Een bijzonder element in het plangebied is de voormalige zandwinput. In 1963 heeft de provincie toestemming verleend voor het graven van een zandput op grond van de NV Luchthaven Schiphol (thans Amsterdam Airport Schiphol) nabij de Kromme Tocht ten zuidoosten van Badhoevedorp. De put is gegraven tussen 1963 en 1969. Het dempen heeft plaatsgevonden in twee fasen. In beide fasen was de provincie het bevoegd gezag voor vergunningverlening en toezicht. De eerste fase duurde van 1969 tot 1977. Het gestorte materiaal bestond uit onverdachte grond van bekende locaties (klei en veen), verdacht slib uit het Noordzeekanaal en grond van derden (verdacht). De analyserapporten uit deze periode geven geen uitsluitend over het acceptatiebeleid van het aangeboden materiaal. Het slib was onder meer afkomstig uit de nabijheid van een stortplaats en een fabriek waar bestrijdingsmiddelen worden gemaakt. De tweede fase loopt van 1978 tot 1994. Het storten in deze periode stond onder dagelijks toezicht van Rijkswaterstaat met periodieke controle door de provincie Noord-Holland. Het materiaal is onverdacht (klei, veen, zand en puin). Door het storten van puin, in combinatie met de heersende grondwaterstroom, verplaatst eventuele verontreiniging zich naar het Luchthaventerrein. De puinbanen kunnen een aanzienlijke diepte hebben bereikt (>15 m). Overtollig water van de put wordt via een persleiding verpompt naar de afvalwaterzuiveringsinrichting op Schiphol.

In 1993 is aan Amsterdam Airport Schiphol (AAS) vrijstelling ex artikel 19 WRO verleend voor het ophogen van de aangrenzende gronden van de put met circa 450.000 m³. AAS heeft vanaf 1996 aanvullend grond gestort op de put. Aanleiding hiervoor was een rapport van het ingenieursbureau DHV dat ophoging van de put noodzakelijk was om ook in de nabije toekomst verzekerd te blijven van een goede draagkracht en toegankelijkheid van het terrein vanwege de lage ligging ten opzichte van het waterpeil en om nog optredende zettingen te compenseren. Daarnaast was ophoging gewenst vanuit milieutechnisch oogpunt om te voorkomen dat door een doorgaande zetting in laagten waterpartijen zouden ontstaan. Deze ophoging diende te geschieden in droog grondverzet met lagen van 0.75 cm. AAS heeft bij brief van 21 maart 1996 aangegeven dat de ophoging minimaal 500.000 m³ zou betreffen. In totaal is 280.000 m³ schone grond verwerkt en 427.000 m³ lichtverontreinigde grond.

De opdrachtformulering voor het DHV-rapport is namens AAS vooraf toegelicht in een ambtelijk overleg met provincie, gemeente, waterschap en rijkswaterstaat. De uitkomsten zijn gepresenteerd aan de betrokken ambtelijke instanties, de buurtvereniging en bewoners. In dit kader is het waterhuishoudingsplan door het waterschap Groot-Haarlemmermeer goedgekeurd.

AAS heeft bij de Provincie om een beschikking verzocht als bedoeld in artikel 29 van de Wet bodembescherming (het vaststellen van ernstige verontreiniging). Gedeputeerde Staten hebben als bevoegd gezag schriftelijk gemotiveerd beslist dat er geen sprake is van urgente sanering. Een samenvatting van het rapport van DHV is als bijlage (bijl. 5) bij de toelichting opgenomen.

Golfterrein

AAS is voornemens op het terrein van de voormalige zandwinput en aanliggende gronden (samen ca 73 ha) een golfbaan annex hotel te realiseren. Het gaat om het gebied gelegen tussen de Koekoekslaan, Nieuwemeerdijk, A9 en A4. AAS is eigenaar van deze gronden. Het project betreft een openbare, exclusieve golfbaan waarbij onder andere luchthavenpersoneel, passagiers en internationale handels- en dienstverlenende bedrijven op en rond de luchthaven een belangrijke doelgroep zijn. Het aantal golfers, zowel clubgebonden als niet-clubgebonden, neemt nog steeds toe. De opkomst van commerciële banen heeft er toe geleid, dat er een belangrijke autonome vraag los van het aanbod is ontstaan. De cijfers verschillen per regio. De participatiegraad in Noord-Holland ligt boven het landelijk gemiddelde¹.

Gelet op de groei van de bevolking en werkgelegenheid in de regio, waarbij voor Haarlemmermeer het ROA-gebied het relevante kader is voor afweging van grootschalige voorzieningen, is de aanleg van een golfbaan op deze locatie een verantwoorde invulling van de behoefte, waarbij de specifieke doelgerichtheid niet zonder betekenis is. De locatie Nieuwe Meer past ook in het ruimtelijk beleid. Golfbanen kunnen een belangrijke rol vervullen als buffer in verstedelijkende gebieden. Inpassing van golfbanen in verbindingzones van de ecologische hoofdstructuur is een interessante optie. De randen van het golfterrein worden als onderdeel van de Groene AS door AAS ingericht als droge ecozone (langs A9) en als natte ecozone (aan de noordwest en oostzijde).

Het beleid inzake de Groene AS vindt een vervolg in de provinciale nota Groene wegen (juni 1999), dat vanwege een nieuwe subsidieregeling voor natuur is vervangen door het Gebiedsplan Noordzeekanaal-Zuid (dec. 2002). In het Gebiedsplan worden een aantal typen ecologische verbindingzones onderscheiden:

1. hoofdverbindingen (tussen kerngebieden uit het Natuurbeleidsplan en de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur)
2. regionale verbindingen (zones die belangrijk worden gevonden als aanvulling op de PEHS)
3. overige verbindingen

Ontsluiting

Nieuwe Meer kent twee wegen: de Nieuwemeerdijk en de Koekoekslaan. In het 'Perspectief voor de Ringdijk' is in 1999 vastgesteld dat de ringdijk geen verkeersfunctie mag vervullen en uitsluitend is bedoeld om de aanwezige woningen, bedrijven en percelen te ontsluiten. Dit houdt in dat de ringdijk als erftoegangsweg is gecategoriseerd. Om de veiligheid op de Nieuwemeerdijk te verbeteren is de dijk ingericht conform het profiel, zoals aangegeven in het ringdijkbeleid. Buiten de bebouwde kom geldt een maximum snelheid van 60 km/u met een inrichting die daarbij hoort. Dat wil zeggen rode fietsstroken met op de komgrenzen verkeersremmende maatregelen om aan te geven dat een ander snelheidsregime geldt (30 km/u). Voor fietsers is er naast het viaduct vanaf de dijk een aansluiting op de voormalige Oude Haagseweg. Aan de binnenzijde van de ringdijk ligt een trottoir.

Op het tracé van de Oude Haagseweg is een busbaan met fietspad aangelegd, alsmede een aparte ontsluiting van het golfterrein/hotel. De busbaan is onderdeel van het Regionet, het stadsgewestelijk openbaar vervoerssysteem. In het kader van de aanleg is ook het viaduct over de Ringvaart gereconstrueerd. Bij het viaduct over de A9 is ook een aansluiting op de rijksweg gemaakt voor de Zuidtangent, een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding die Schiphol aandoet. Het fietspad sluit aan op het fietspadennet in Amsterdam en op Schiphol. Aan het eind van de Nieuwemeerdijk, ter hoogte van de aansluiting op de A9, ligt een loswal. De loswal is via een aparte oprit bereikbaar. Vanwege het zware verkeer is bij de loswal een fietsstrook aangelegd.

¹ Tussenbalans 2001; ontwikkeling van golf in Nederland tussen 1993 en 2001 en een vooruitblik naar 2005 en 2010; Nederlandse Golffederatie, dec. 2001

Groen

Het openbaar groen in de woonkern Nieuwe Meer is beperkt. Langs de Nieuwemeerdijk staan een aantal grote solitaire bomen op particulier terrein. De lintbebouwing wordt onderbroken door het terrein van de staatsdomeinen (grasland met kavelbeplanting). De berm aan de Ringvaartzijde is netjes onderhouden. Achter de bebouwing zijn enkele beplantingen te vinden, die landschappelijk van belang zijn. Rondom een enkele agrarische kavel staat kavelbeplanting. De Koekoekslaan wordt begeleid door een enkele rij bomen. Opvallend is een driehoekig terrein aan het begin van de Koekoekslaan met daarop volkstuinen en een tennisbaan. Rondom dit terrein staat kavelbeplanting. De bermen van de A4, A9 en Oude Haagseweg hebben vanuit floristiek oogpunt zeker kwaliteit. Hier is veel taludbeplanting. In het kader van het groen en de openbare ruimte zijn in Nieuwe Meer drie elementen van belang: de Ringvaart, het terrein van de domeinen en de landschappelijke inpassing en aankleding van het achterliggende gebied.

Water

Het water in het plangebied maakt deel uit van de waterhuishouding in de Haarlemmermeerpolder. De waterhuishouding van Haarlemmermeer kenmerkt zich door een hoofdvaart, zes lengte- en zes dwarstochten en een net van poldersloten, alles in een rechthoekig stramien. Voor de waterbeheersing is de gemeente ingedeeld in afzonderlijk te bemalen vakken, welke door aparte bemalingsinstallaties elk op een eigen peil worden gehouden. Deze peilen zijn vastgelegd in een peilbesluit, dat door het Hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Noord-Holland is goedgekeurd. Het plangebied ligt in peilvak 4.2, het peilvak waarvan ook de luchthaven Schiphol deel uitmaakt (peil NAP 6.00- meter).

Vak 4.2 bestaat uit een noordelijk deel (circa 950 ha) en een zuidelijk deel (circa 800 ha) met open water, dat met elkaar in verbinding staat via de regenwaterriolering van de aanwezige landings- en taxibanen. Het plangebied maakt deel uit van het noordelijk deel. In dit gebied is relatief weinig oppervlaktewater aanwezig. Het watersysteem bestaat uit de Spaarnwoudertocht, de A9-zuidtocht, de A9-noordtocht, de Buitenveldertbaantocht en een deel van de A4-oosttocht. Het water wordt via de A4-oosttocht en het gemaal NS-noord afgevoerd naar de polderboezem. Vandaar wordt het via het gemaal Lijnden uitgeslagen op de Ringvaart. De Ringvaart heeft uit een oogpunt van de waterhuishouding de functie van boezem. Een boezem is een waterberging voor polderwater. Via hetzelfde systeem kan bij tekorten water worden ingelaten.

Door de provincie is aan het oppervlaktewater op Schiphol de hoofdfunctie stedelijk water toegekend. Daarnaast is aan de hoofdwatgangen de functie vis water (waterkwaliteit) toegekend. Voor de waterkwantiteit betekent dit:

- voldoende aanvoer in droge perioden voor doorspoeling
- waterafvoer om overlast te voorkomen
- een vast peilbeheer
- een duurzaam ingericht watersysteem

Hiertoe moet het watersysteem voldoende afmetingen hebben voor afvoer en goede waterkwaliteit. Om grote peilfluctuaties te voorkomen dient voldoende waterberging aanwezig te zijn.

Niet alle elementen van het waterbeheer zijn relevant voor de juridische regeling. Het bestemmingsplan is het kader om de visie op het waterbeheer en het ruimtelijk beleid op elkaar af te stemmen. Daarom wordt specifiek aangegeven wat voor het bestemmingsplan relevant is en wat aan de bevoegdheden van de waterbeheerder (het Hoogheemraadschap van Rijnland) wordt overgelaten. Voor informatie over het water wordt verder verwezen naar de waterparagraaf (hfd. 5).

2.2 Functionele structuur

Bevolking

Op 1 januari 2005 telde Nieuwe Meer 414 inwoners. Nieuwe Meer is te klein voor een verantwoorde statistische analyse. De bevolkingsgegevens zijn daarom verdisconteerd in de prognoses voor Badhoevedorp. Omdat in Nieuwe Meer geen woningen mogen worden gebouwd, zal bij eenzelfde verloop van de gemiddelde woningbezetting als in Badhoevedorp het aantal inwoners teruglopen tot ca 400 in 2010.

Wonen

Op 1 januari 2005 telde Nieuwe Meer 185 woningen. Het aantal woningen is de afgelopen jaren iets afgenomen, doordat er minder woningen zijn bijgekomen dan aan de woningvoorraad zijn onttrokken, omdat afgebroken woningen vanwege de geluidsbelasting niet konden worden herbouwd. Daarnaast zijn oude, kleine woningen van het type twee-onder-één-kap vervangen door één vrijstaand huis. Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen (140 = 76%). De huurwoningen zijn allemaal particulier bezit. De bouwvorm die het meest voorkomt zijn vrijstaande woningen of woningen van type twee-onder-één-kap. Het woningbestand is relatief oud. De meeste woningen dateren van voor 1945 (132 = 70%). Specifieke woningen voor ouderen zijn er niet. In het plangebied liggen ook vier woonboten.

De doelstelling van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is het tot stand brengen en in stand houden van een goede woonsituatie. Getracht wordt dit doel te bereiken door de bestaande woningvoorraad goed te beheren, indien nodig te verbeteren en waar mogelijk en gewenst aan te vullen met nieuwbouw. Uitbreiding van de woningvoorraad is op grond van de milieuwetgeving (Wet geluidshinder) en Wet luchtvaart (LIB) niet mogelijk. De geluidsbelasting is alleen al door het proefdraaien van vliegtuigen zo groot, dat het hele plangebied binnen de 55 dB(A)-contour van het industrielawaai van Schiphol valt, de maximale norm voor ontheffing. Doordat er geen sociale huurwoningen zijn, ontbreekt voor de Woonmaatschappij de basis voor een projectgewijze aanpak van de verbetering van woningen en woonomgeving. Gelet op het ontbreken van essentiële basisvoorzieningen en de aanwezigheid van voor ouderen geschikte woningen in het naburige Badhoevedorp is er geen aanleiding in Nieuwe Meer woningen geschikt te maken voor de huisvesting van ouderen.

Werkgelegenheid

In Nieuwe Meer werken circa 125 mensen (BIR mei 2004). Het gaat veelal om kleinschalige, meest aan-huis-verbonden activiteiten. In het bestemmingsplan zijn circa 20 activiteiten met een specifiek en herkenbaar bedrijfsmatig karakter, als zodanig bestemd of met een aanduiding op de plankaart vermeld. De overige activiteiten zijn opgenomen op een inventarisatielijst. Zij worden daarmee met hun huidige aard en omvang onder het overgangsrecht gebracht en dus in voortgezet gebruik beschermd (voor zover er geen aanschrijvingsprocedure loopt). Het is overigens de bedoeling toename van dergelijke activiteiten in het plangebied zoveel mogelijk af te remmen om het woonkarakter te behouden. Om die reden zijn garagebedrijven wel bestemd, maar kan bij definitief vertrek ervan de bestemming worden gewijzigd in de bestemming Bedrijven, die geen garagebedrijven meer toelaat. Garagebedrijven zijn ongewenst aan de Nieuwemeerdijk vanwege de verkeersaanrekening en de visueel storende werking door uitstalling van de handelswaar. In 1990 zijn overigens de voorschriften van het geldende bestemmingsplan via het Besluit herziening gebruiks- en overgangsbepalingen zo goed mogelijk gecorrigeerd om de vestiging van nieuwe garagebedrijven en andere ongewenste bedrijven af te remmen.

Voorzieningen

Voorzieningen zijn belangrijk voor het woon- en leefklimaat. Voor het in stand houden ervan is een economisch en maatschappelijk draagvlak nodig. Voor de meeste voorzieningen ontbreekt in Nieuwe Meer dit draagvlak en behoort de kern tot het verzorgingsgebied van Badhoevedorp. Belangrijke voorzieningen in Nieuwe Meer zijn een levensmiddelenwinkel en het buurthuis Rehoboth. De winkel voorziet in een behoefte, als een aanvulling op de dagelijkse boodschappen. Het economisch draagvlak is echter gering (ruim 400 inwoners), maar de winkel kan profiteren van passerende beroeps- en recreatievaart.

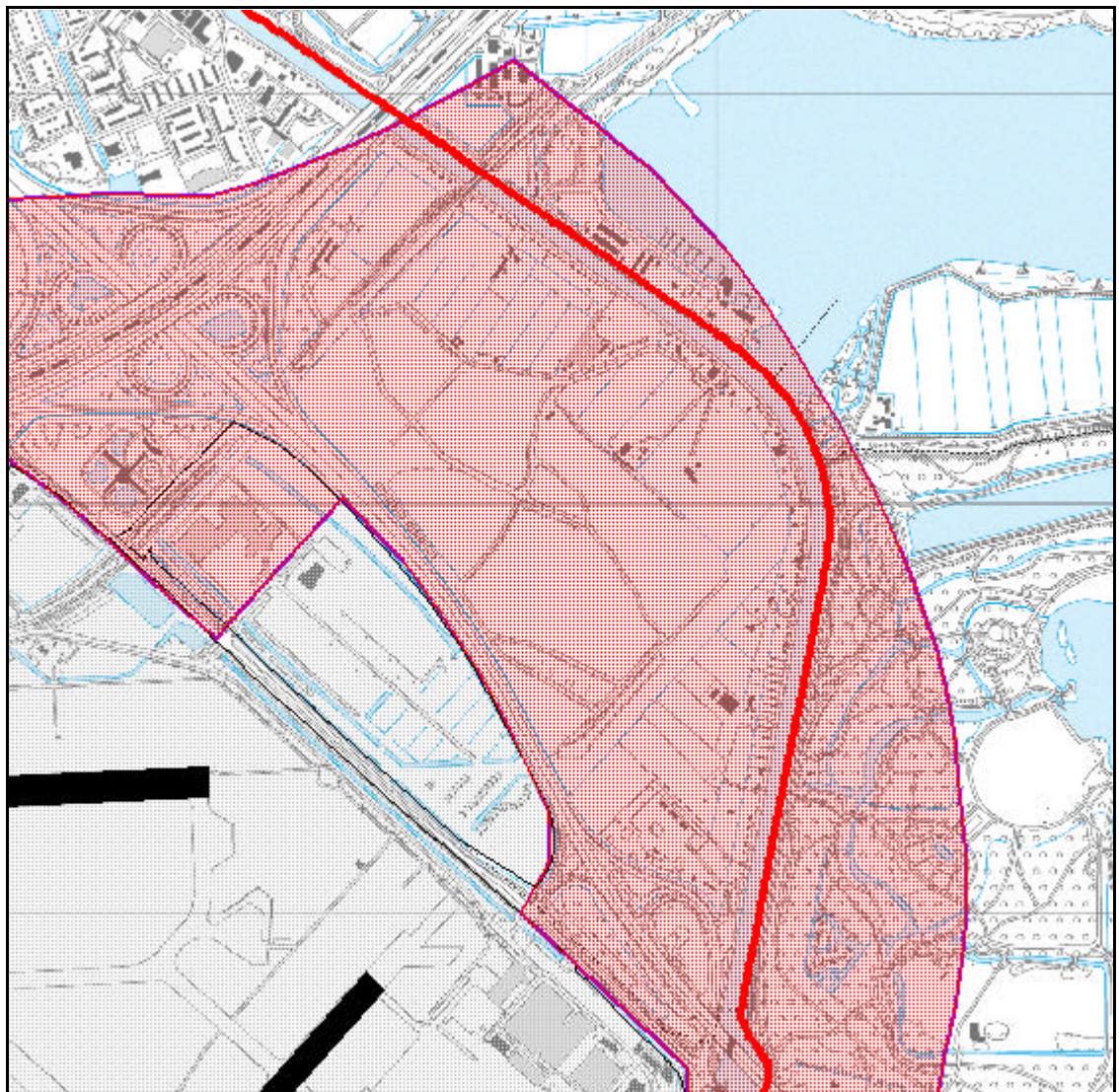
2.3 Milieu

De relatie tussen ruimtelijke ordening en milieubeleid komt tot uitdrukking in het aanhouden van afstanden tot milieugevoelige bestemmingen, het voorkomen van nieuwe knelpunten en het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan activiteiten, die gevaar, schade en hinder veroorzaken. Het ruimtelijk beleid is erop gericht nieuwe knelpunten te voorkomen door een adequate regeling van de bestemmingen en een effectieve controle.

2.3.1 Geluidbelasting

Nieuwe Meer ligt geheel binnen de 55 dB(A)-contour van het industrielawaai van Schiphol (afb. 3). Nieuwe milieugevoelige bebouwing in het plangebied, zoals woningen, is daardoor wettelijk niet meer mogelijk.

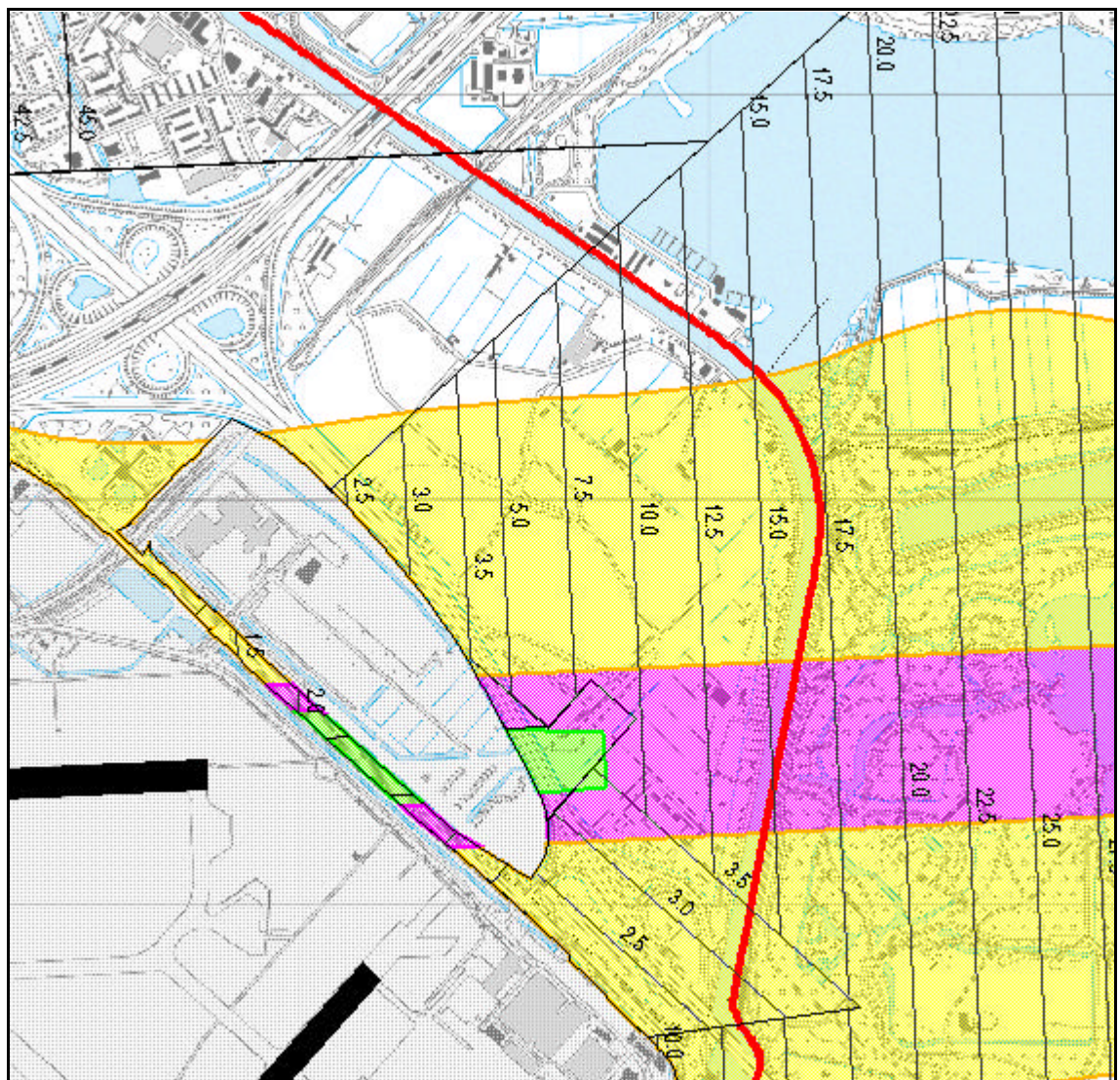
Afb. 3: 55 dB(A)-contour Wet geluidhinder



2.3.2 Luchthavenindelingbesluit

Het plangebied ligt voor een belangrijk deel binnen de contouren van het luchthavenindelingbesluit (LIB). Het LIB is een van de twee uitvoeringsbesluiten van de Wet luchtvaart. Het LIB bevat maatregelen om uitvoering van het ruimtelijk beleid van de luchthaven Schiphol te verzekeren, waardoor mensen die wonen binnen het door de contouren begrensde gebied worden beperkt in hun bouw- en gebruiksmogelijkheden. Ongeveer de helft van het plangebied, het gedeelte ten zuiden van de Koekoekslaan, valt binnen de 58 dB(A) Lden-contour. Deze contour wordt ook wel aangemerkt als vrijwaringszone en komt overeen met de 20 Ke-contour. Binnen deze contour wordt er naar gestreefd milieugevoelige bebouwing te beperken. Dit houdt in dat binnen de aangegeven zone geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met gezondheidszorgfunctie zijn toegestaan, behoudens bestaand gebruik. Een strook van circa 450 meter ligt binnen de 10^{-6} individueel-risico-contour.

Afb. 4: Contouren LIB



Geel = 58 dB(A) Lden-contour;
Groen = veiligheidssloopzone,

Rood/roze = 10^{-6} individueel-risico-contour;
Grijs = luchthavengebied

De contour omvat het gebied waarbinnen met een kansverwachting van 10^{-6} een ongeval met een vliegtuig mogelijk is. Binnen deze contour is in principe geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van bestaand gebruik. Een zeer klein deel van het plangebied ligt binnen de veiligheids-sloopzone. Dat is een zone rond de kop van elke baan, waarbinnen uit overwegingen van het veilig functioneren van het vliegverkeer op de luchthaven in principe geen bebouwing is toegestaan, behoudens bestaand gebruik van gebouwen met een kantoorfunctie of van bedrijven. In het deel van het plangebied binnen de veiligheidssloopzone komen geen gebouwen voor.

Het plangebied ligt geheel binnen het vogelbeperkingengebied. Binnen het vogelprotectiegebied is een grondgebruik of bestemming niet toegestaan binnen de volgende categorieën:

- industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag
- viskwekerijen met extramurale bassins
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking
- natuur- en vogelreservaten
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan drie hectare

2.3.3 Geurcontour

Op het perceel Koekoekslaan 12 is een rundveemelkhouderij gevestigd, die bestaat uit 75 melkkoeien. Daarnaast houdt de eigenaar nog 30 schapen. Een vergunning voor het houden van varkens is in 1996 van rechtswege komen te vervallen. Op grond van het aantal melkkoeien valt het bedrijf onder het Besluit melkrundveehouderijen. Voor het bepalen van de te verwachten stankoverlast is de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996 gehanteerd. Op 1 mei 2003 is de ministeriële regeling gepubliceerd, die hoort bij de Wet stankemissie veehouderijen en landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden. De richtlijn geeft aan, dat als in de directe omgeving van de inrichting objecten van dagrecreatie zijn gelegen, er sprake is van een categorie 2-gebied. Een golfbaan is een object van dagrecreatie. Volgens de genoemde richtlijn dient in een dergelijk gebied, de minimum afstand tussen de gevel van een stal en het te beschermen object 50 meter te bedragen. De opslag van vaste mest moet eveneens geschieden op minimaal 50 meter van een gevoelig object. De staatssecretaris van VROM heeft verzocht de in de ministeriële regeling gegeven omrekeningsfactoren te betrekken bij de beoordeling van de stankhinder in alle gebieden. Een en ander betekent dat in een categorie 2-gebied niet 50 maar 100 meter in achtgenomen moet worden om tot een aanvaardbaar stankniveau te komen. Een relatief beperkt deel van de golfbaan valt door de aanwezigheid van de veehouderij in de stankzone. Bij het ontwerp is er rekening mee gehouden, dat er rondom de veehouderij uitsluitend sprake is van extensief gebruik. Uitgangspunt is primair dat de aanleg van de golfbaan het agrarisch bedrijf volgens de verkregen rechten niet benadeelt.

2.4. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Ook de risico's, die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. In het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4) zijn de lijnen uitgezet voor de vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Uitgangspunt daarbij is, dat burgers voor de veiligheid en hun woonomgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers moet minimaal worden afgewogen en verantwoord (groepsrisico).

Het besluit is van toepassing op vergunningsplichtige (op grond van de Wet milieubeheer) risicovolle bedrijven. Bij het vaststellen van een besluit op de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld een bestemmingsplan, dienen inzake gevoelige objecten de afstanden in acht te worden genomen, die ter zake worden genoemd. Gevoelige objecten worden verdeeld in beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de luchthaven Schiphol. De maatregelen inzake externe veiligheid bij het gebruik van de luchthaven zijn vastgelegd in het Luchthavenindielingsbesluit (zie onder 2.3.2).

Plaatsgebonden risico (PR) betreft de risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op de plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Op een kaart kunnen plaatsen met een gelijke plaatsgebonden risico door een lijn worden verbonden. Hierdoor ontstaat een risicocontour. Binnen de PR-contouren 10^{-5} en 10^{-6} worden door het Besluit externe veiligheid inrichtingen eisen gesteld aan de aanwezigheid van bebouwing. De norm voor kwetsbare objecten is een grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten een richtlijn. Kwetsbare objecten zijn objecten die bij een ramp of zwaar ongeval van belang kunnen zijn, omdat er veel mensen aanwezig zijn of dat er mensen verblijven die extra hulp nodig hebben, bijvoorbeeld ziekenhuizen, bejaardenoorden, scholen, sporthallen, winkelcentra e.d. In het plangebied komen geen inrichtingen voor die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook wordt het plangebied niet beïnvloed door risicovolle inrichtingen buiten het plangebied.

Het plangebied grenst aan rijkswegen. Over rijkswegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Krachtens de Circulaire Risiconormering gevaarlijke stoffen moet er naar worden gestreefd het plaatsgebonden risico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen te verminderen. In het plangebied liggen binnen de 10^{-6} risico-contour (200 meter) vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen kwetsbare objecten (risicokaart provincie Noord-Holland). Het gaat om de woningen langs de Nieuwemeerdijk (tussen rijksweg A4 en het tracé van de Oude Haagseweg), alsmede een aantal woningen aan het eind van de Nieuwemeerdijk, in de buurt van de oprit naar rijksweg A9. Ook het geplande golfhotel komt binnen deze contour te liggen. Omdat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het hoofdwegennet betreft, zal het moeilijk zijn risicoreducerende maatregelen te nemen aan de bron (het vervoer). De aandacht zal gericht moeten zijn in maatregelen in de sfeer van de overdracht (afscherming). De woningen betreffen een bestaande situatie. Bij het verlenen van de bouwvergunning voor het golfhotel zal bekend moeten zijn, welke maatregelen genomen moeten worden om het vervoer van gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar risico terug te brengen

Het vervoer van kerosine over de Ringvaart naar Schiphol is, na de ingebruikname van een pijpleiding, beëindigd. Vervoer van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is niet van toepassing op het plangebied. Beide vormen van transport vormen geen gevaar voor de ontwikkelingen in het plangebied.

2.5 Luchtkwaliteit

Het plangebied Nieuwe Meer ligt in de onmiddellijke omgeving van twee grote verkeersstromen: A4 en A9. De luchtkwaliteit in de directe omgeving zal hierdoor negatief worden beïnvloed. Het bestemmingsplan zelf genereert geen nieuwe bronnen van luchtverontreiniging.

In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 19 juli 2001 vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit. Dit Besluit bevat luchtkwaliteitsnormen voor Zwaveldioxide (SO_2), Stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), Koolmonoxide (CO) en Benzeen (C_6H_6).

Als gevolg van de Europese regelgeving op het gebied van de luchtkwaliteit is in Nederland het Besluit luchtkwaliteit en meetregeling luchtkwaliteit van kracht geworden (19 juli 2001). In het Besluit zijn zes stoffen belangrijk: zwaveldioxide, koolmonoxide, stikstofdioxide, benzeen, lood en fijn stof (PM_{10}). Voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood komen in Nederland vrijwel geen overschrijdingen meer voor. In het onderzoek naar de luchtkwaliteit is aan deze stoffen derhalve geen aandacht besteed. Alleen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) kunnen nog problemen opleveren

Om te zien of de luchtkwaliteit voldoet aan de normen van het Besluit luchtkwaliteit 2005 voldoet, is een onderzoek ingesteld². Uit de berekeningen van het CAR-II model blijkt, dat in de huidige situatie (2005) op de rijkswegen A4 en A9, alsmede de Nieuwemeerdijk de grenswaarden voor de jaar-

gemiddelde waarden voor NO₂ wordt overschreden. In de toekomstige situatie 2010 en 2015 wordt deze waarde alleen nog op rijksweg A4 overschreden. Opgemerkt moet worden dat de overschrijding afneemt. Uit de berekeningen volgt dat het realiseren van het bestemmingsplan geen invloed heeft op de concentraties NO₂. Zowel met als zonder de extra vervoersbewegingen wordt de grenswaarde voor de jaargemiddelde waarde overschreden. De overschrijding neemt zelfs af. Zowel in de huidige situatie 2005, als in de toekomstige situaties 2010 en 2015 worden geen overschrijdingen gevonden van de plandrempel. De gemeente behoeft geen aanvullende maatregelen te treffen.

Na aftrek van het aandeel natuurlijk fijn stof (PM₁₀), wordt in de huidige situatie 2005 alleen rijksweg A4 de 24-uursgemiddelde waarde vaker overschreden dan de toegestane 35 keer per jaar. In de toekomstige situatie wordt de 24-uursgemiddelde waarde op de rijkswegen A9 en A4, alsmede op de Nieuwemeerdiijk vaker overschreden dan de toegestane 35 keer per jaar. In het jaar 2015 neemt het aantal overschrijdingen af. Ook hiervoor geldt dat het realiseren van het bestemmingsplan geen invloed heeft op de optredende concentraties PM₁₀. Zowel met als zonder de extra vervoersbewegingen wordt de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde waarde overschreden, bovendien neemt de overschrijding niet toe. Zowel in de huidige situatie 2005 en de toekomstige situatie 2010 en 2015 worden geen overschrijdingen gevonden van de plandrempel. De gemeente behoeft geen aanvullende maatregelen te treffen.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd, dat er wat betreft de luchtkwaliteit geen bezwaar is om het bestemmingsplan te realiseren.

2.6 Flora en fauna

De Europese Unie heeft in 1992 de Habitatrichtlijn vastgesteld. Deze richtlijn beoogt de biologische diversiteit op het grondgebied van de Europese Unie te waarborgen, door het instandhouden van leefgebieden en wilde flora en fauna. Het uiteindelijke doel is een samenhangend netwerk van leefgebieden en soorten, dat Natura 2000 wordt genoemd. De Habitatrichtlijn is gericht op de bescherming van soorten en natuurlijke habitats (met uitzondering van vogels) en hun leefgebieden. De Habitatrichtlijn bevat een aantal bijlagen, waarin de soorten zijn vermeld die voor de Europese Unie van belang zijn en daarom moeten worden beschermd. De bescherming van vogels en hun leefgebieden is vastgelegd in de Europese Vogelrichtlijn.

In Nederland is vanaf 1 april 2002 de bescherming van plant- en diersoorten geregeld in de Flora- en faunawet. Krachtens deze wet is het verboden beschermde soorten te verstoren, verwijderen, vernielen, verontrusten, verjagen of doden. In deze wet is ook de bescherming van soorten uit de Europese richtlijn meegenomen. Op grond van de Flora- en faunawet kunnen Gedeputeerde Staten gebieden aanwijzen, die van wezenlijke betekenis zijn als leefomgeving voor een beschermde inheemse plant- of diersoort. Haarlemmermeer is in de provinciale brochure 'Rekening houden met habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland' (jan. 2002) niet aangewezen als speciaal beschermingsgebied op grond van de Habitatrichtlijn.

In verband met het voornemen om in Nieuwe Meer een golfbaan aan te leggen is ontheffing aangevraagd van de Flora- en faunawet aangevraagd. Het plangebied ligt niet in beschermde natuurgebieden of gebieden die zijn aangewezen of aangemeld als Vogelrichtlijngebied of Habitatrichtlijngebied. Uit de databank van het Natuurloket blijkt, dat in het plangebied beschermde soorten planten en amfibieën voorkomen. Een ingreep in de vorm van het inrichten van een golfbaan betekent in principe aantasting van de habitat, omdat bestaande vegetaties verdwijnen en het leefgebied van karakter verandert. Op 9 juli 2004 is ontheffing verleend van de Flora- en faunawet (Laser toek. FF2003C.355.rc). Omdat de in het plangebied aanwezige beschermde flora en fauna vrij algemeen voorkomt, is de verwachting dat beschermde flora zich spoedig in de omgeving kan hervestigen. Ook voor de aanwezige fauna is voldoende geschikt biotoop aanwezig. Door het

² Luchtkwaliteitsonderzoek conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 ten behoeve van het bestemmingsplan Nieuwe Meer, Gemeente Haarlemmermeer, Dienst Ruimte, Wonen en Economie, Sector Verkeer en Vervoer, d.d. 31 oktober 2005

dempen van sloten wordt het leefgebied van amfibieën en vissen aangetast. Er worden echter ook nieuwe watergangen gegraven en vijvers aangelegd. Bij de aanleg van nieuwe watergangen wordt rekening gehouden met de biotoeisen van de in het plangebied aanwezige vissen, salamanders, kikkers en padden. De bunkers op de golfbaan kunnen als geschikt landhabitat voor de rugstreep-padden fungeren en een van de vijvers wordt geschikt gemaakt als voortplantingsplaats voor de padden.

2.7. Archeologie

De provincie Noord-Holland heeft gebieden met bijzondere aardkundige waarden opgenomen in haar streekplannen. In de Provinciale Milieuverordening worden de gebruiksbeperkingen aangegeven voor aardkundige monumenten. De provincie beoordeelt bodembescherming in bestemmingsplannen. Haarlemmermeer staat op de provinciale archeologische inventarisatiekaart aangegeven als gebied met de 'minst hoge potentie'. Tot dusverre is alleen bij heel grote werken archeologisch onderzoek gedaan (bijv. Vijfde Baan, HSL). Iets belangwekkends is nooit gevonden. Scheepswrakken, een vaak genoemde associatie bij de woorden archeologie en Haarlemmermeer, zouden gezien hun oppervlakteligging eerder gevonden moeten zijn. Ook in het Archissysteem van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Onderzoek zijn in het plangebied geen archeologische waarden geregistreerd. De archeologische verwachtingswaarde voor Nieuwe Meer is daardoor laag. Er is derhalve geen aanleiding om een onderzoek te doen naar archeologische waarden in het gebied, te meer daar in het Streekplan Noord-Holland Zuid aan Nieuwe Meer geen cultuurhistorische waarden worden toegedicht.

2.8 Milieu-effectrapportage

De aanleg van een golfbaan is een belangrijke ruimtelijke ingreep, die consequenties heeft voor de directe omgeving. Over de huidige inrichting van de golfbaan annex driving-range is advies gevraagd of een milieu-effectrapportage (m.e.r.) vereist is. Uit het advies blijkt, dat een m.e.r. in het onderhavige geval niet nodig is. Ingevolge onderdeel C, categorie 10.2 van het Besluit Milieu-effectrapportage 1994 is de aanleg van een golfbaan mer-plichtig als de gronden een andere bestemming hebben dan een agrarische, de golfbaan een oppervlakte heeft van 50 ha of meer, de golfbaan een oppervlakte beslaat van 20 ha of meer in een gevoelig gebied of 18 holes of meer heeft. Geen van de voorwaarden is van toepassing op Nieuwe Meer. Hieruit kan worden geconcludeerd, dat voor de aanleg van de golfbaan (de gronden hebben een agrarische bestemming) geen mer-plicht bestaat. Uit voltooide milieu-effectrapporten is namelijk gebleken, dat de aanleg van golfbanen op agrarische gronden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich meebrengt. De driving-range is geprojecteerd op gronden met de bestemming 'rioolwaterzuiveringsinrichting'. De driving-range zal ongeveer 4 ha omvatten, een oppervlakte die aanzienlijk geringer is dan de norm van 50 ha. Dit houdt in dat ook voor de driving-range geen mer-plicht geldt.

Op 8 februari 2004 is het Besluit van 23 december 2004 tot wijziging van het Besluit-MER 1994 in werking getreden (Staatsblad 2005/7). In het Besluit is de uitzondering voor de aanleg van een golfbaan op agrarische gronden geschrapt. Artikel II van het besluit tot wijziging van het Besluit-MER 1994 kent een overgangsbepaling. Deze bepaling geldt voor de gevallen waarin de verplichting tot het uitvoeren van een milieu-effectrapportage of de verplichting tot het beoordelen van de noodzaak tot het uitvoeren van een milieu-effectrapportage, hangende de totstandkomingsprocedure van een project, ten gevolge van de inwerkingtreding van de wijziging van het Besluit-MER 1994 zou wijzigen. Die situatie doet zich hier voor. Een van de criteria is dat mededeling is gedaan van een ontwerp of voorontwerp en dit tevens ter inzage is gelegd. De procedure ex artikel 19 WRO voor het golfterrein c.a. heeft vanaf 15 maart 2003 gedurende vier weken ter visie gelegen.

3. BELEIDSKADER

De bestemmingen in Nieuwe Meer vinden hun basis in het ruimtelijk beleid, zoals dat is vastgelegd in plannen en nota's van rijk, provincie en gemeente.

3.1 Rijksbeleid

Relevante ruimtelijke plannen en nota's van het rijk zijn: de Vierde nota over de ruimtelijke ordening, extra (Vinex, 1998), de Nota Ruimte (april 2004) en het Natuurbeleidsplan (NBP, 1990). In de Nota Ruimte wordt het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen aangegeven. Het hoofddoel van de Nota Ruimte is het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland. Deze hoofddoelstelling wordt vooral vertaald in het faciliteren van de economisch grootschalige gebieden (hotspots), waaronder de luchthaven Schiphol. De hierbij behorende inzet is een zo groot mogelijke ontwikkelingsruimte voor het luchthavencomplex, door het gebied rond de luchthaven te vrijwaren van nieuwe verstedelijking. Maatgevend daarvoor is de 20 Ke-contour, die behoort bij het vijfbanenstelsel. Nieuwe Meer ligt, met uitzondering van de Oude Haagsewegzone, geheel binnen de 20 Ke-contour (PKB-kaart 3 Schiphol).

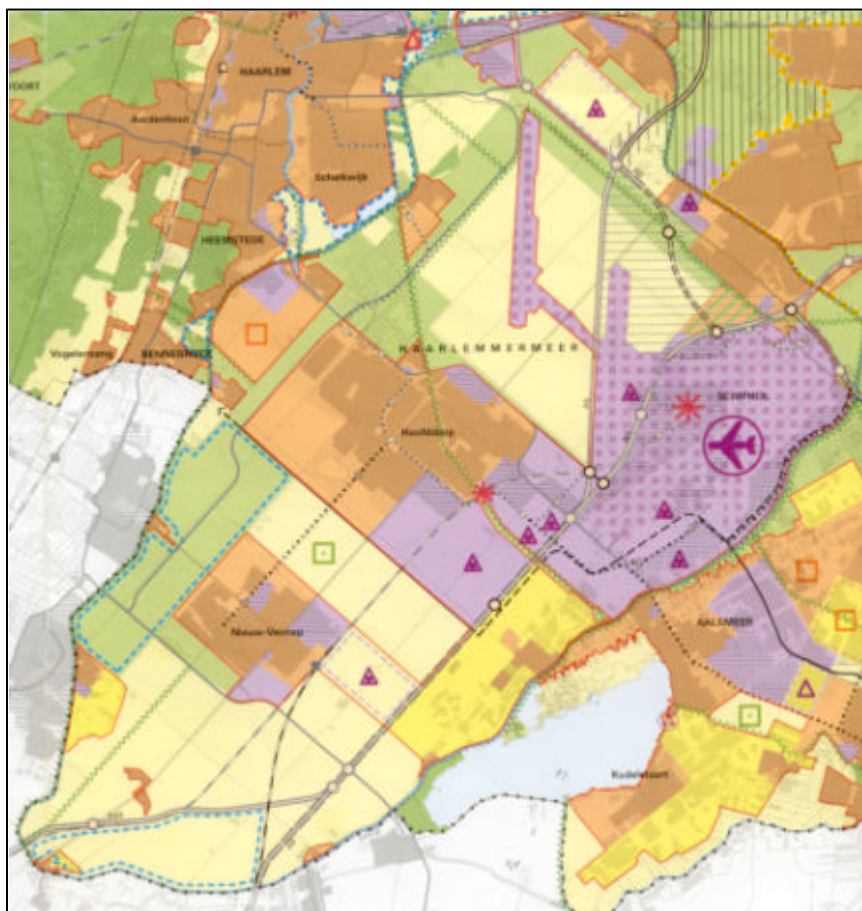
In het Natuurbeleidsplan (NBP) is in het noorden van Haarlemmermeer een ecologische en recreatieve verbindingzone geprojecteerd. De betekenis van deze aanduiding is, dat het Rijk het van belang vindt, dat er meer samenhang wordt gebracht in de versnipperde natuur in het gebied tussen Amsterdam en de luchthaven Schiphol. De groene verbinding moet een tegenwicht bieden aan de toenemende verstedelijking. Ook in Nota Ruimte wordt het belang van het versterken van het groenblauwe netwerk in de Randstad benadrukt, ook vanwege de positieve werking die dit heeft op het versterken van het investeringsklimaat en de welvaartsontwikkeling. De regering vindt het belangrijk dat provincies en gemeenten voldoende ruimte reserveren voor parken, groengebieden, sportterreinen en 'groene' en 'blauwe' recreatiemogelijkheden in en om de stad.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

In de partiële herziening van het streekplan voor het Amsterdam Noordzeekanaalgebied Haarlemmermeer/Schiphol (dec. 1995) is het gebied Nieuwe Meer aangewezen als groenontwikkelingsgebied. In het Streekplan Noord-Holland Zuid (febr. 2003) is de groenontwikkeling nader gepreciseerd als recreatiegebied, met daarin opgenomen twee ecologische verbindingzones. Het plangebied sluit in deze aan bij de Oeverlanden van Het Nieuwe Meer en het Amsterdamse Bos.

De provincie participeert samen met de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam en Haarlemmermeer, de Amsterdamse stadsdelen Geuzenveld/Slotermeer, Osdorp en Slotervaart/Overtoomse Veld en het Hoogheemraadschap van Rijnland in het project de Groene AS. De Groene AS is de uitwerking van de in het NBP aangegeven verbindingzone. De ruggengraat van de verbindingzone is de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder. Naast water bestaat de AS uit brede groenstroken, die een buffer vormen rond Schiphol of als groene wiggen de stad insteken. Omdat er tussen de Amsterdamse wijk De Aker en Badhoevedorp onvoldoende ruimte is, is de Groene AS ter hoogte van Badhoevedorp gecombineerd met het Groene Carré, dat deel uitmaakt van de landschappelijke inpassing van Schiphol.

Afb. 5: Plankaart Streekplan Noord-Holland Zuid

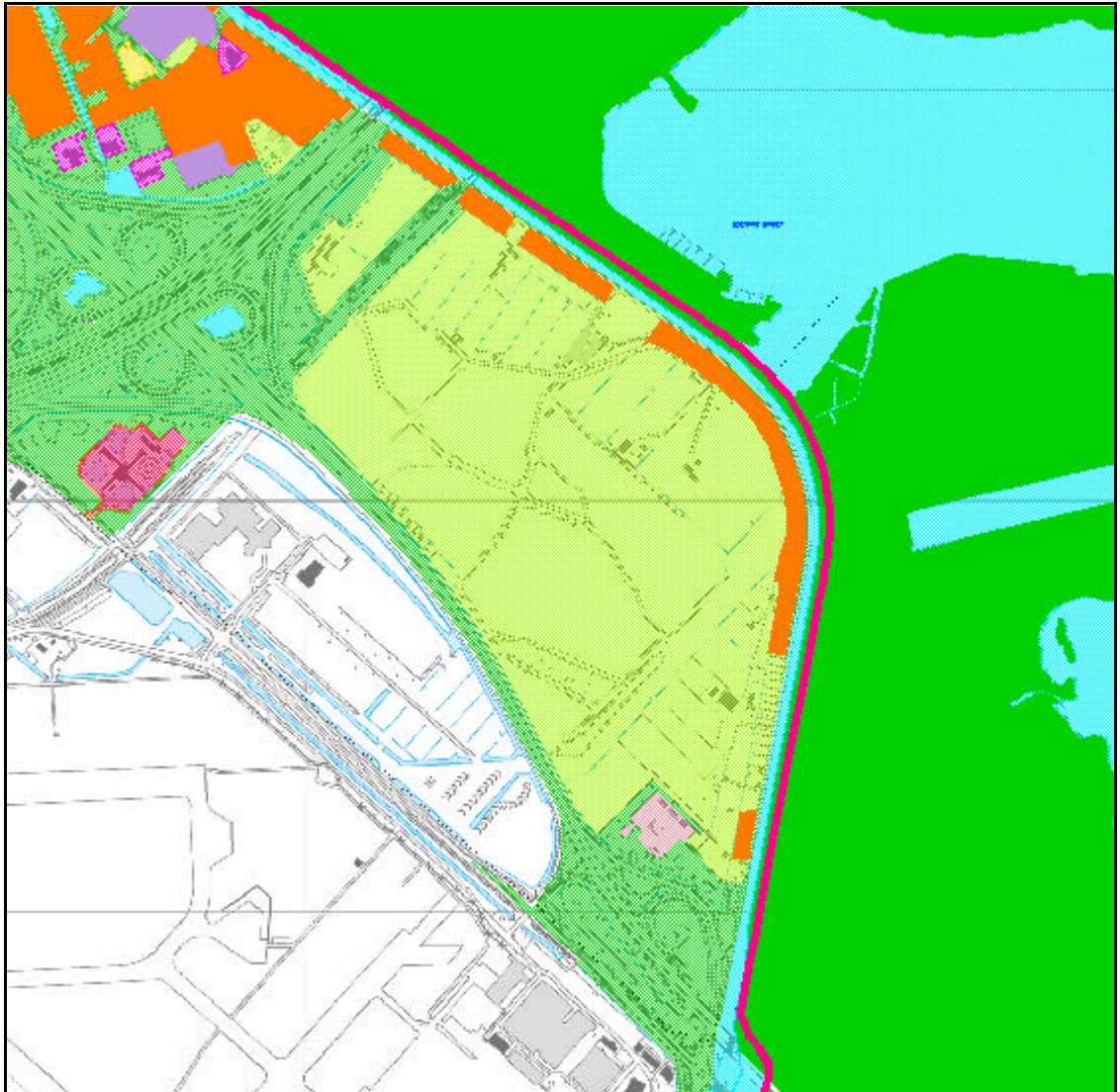


3.3 Gemeentelijk beleid

Relevante gemeentelijke plannen inzake het plangebied zijn het Structuurplan Haarlemmermeer 2005 (1995), de Structuurvisie Haarlemmermeer-Noord (1996), De Toekomstvisie 2015 (1997) en de evaluatie daarvan Evalueren en Vooruitkijken (2002), het Kernplan Klein maar Fijn (1995), het gemeentelijk natuurbeleidsplan Natuur Ontsnippert (1997), het Groenstructuurplan Kleine Kernen Haarlemmermeer-Noord (1994), de nota Perspectief voor de Ringdijk (1999) en de beleidsnota Visie Openbare Ruimte (2001). Nieuwe Meer ontleent een groot deel van haar karakter en identiteit aan de Ringvaart en de Ringdijk. In het Structuurplan Haarlemmermeer 2005, het Kernplan en het Groenstructuurplan wordt het belang van de Groene AS voor de noordelijke Ringvaartzone benadrukt. Als projecten die de Groene AS versterken worden genoemd het inrichten van een recreatief gebied bij Nieuwe Meer (bijv. een golfterrein) en het herstel van de veenbovenlanden. In de Structuurvisie Haarlemmermeer-Noord wordt ingehaakt op het beleidsvoornemen de Ringdijk van de Haarlemmermeerpolder grotendeels autoluw te maken. Dit voornemen is vastgelegd in de nota 'Perspectief voor de Ringdijk (1999).

In de Toekomstvisie Haarlemmermeer 2015 - het toetsingskader voor grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen - wordt voor het plangebied het onderdeel zijn van een regionale groenstructuur benadrukt. In de vier modellen van de evaluatie van de Toekomstvisie is voor Nieuwe Meer eveneens een groene bestemming aangegeven. Ook in het gemeentelijk natuurbeleidsplan wordt prioriteit gegeven aan een ecologische basisstructuur langs de Ringvaart en wordt aanbevolen ecologische verbindingzones planologisch te beschermen. Om het karakter van Ringdijk en Ringvaart te waarborgen, zijn ontsnipperende maatregelen geformuleerd, zoals het opheffen van barrières.

Afb. 6: Kaart Structuurplan Haarlemmermeer 2005



Geconcludeerd kan worden dat in de ruimtelijke plannen op de verschillende bestuursniveaus een groene en recreatieve invulling van het plangebied wordt voorgestaan en dat een golfterrein annex hotel een functie is, die goed inpasbaar is .

4. HET PLAN

Het in het bestemmingsplan voorgestane beleid kan op hoofdlijnen als volgt worden getypeerd: een actueel en adequaat bestemmingsplan, gericht op behoud van de aanwezige waarden, met voldoende sturingsmogelijkheden om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en met de nodige condities voor het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. Kort samengevat komt dit neer op:

1. Bestaande (legale) woningen zijn bestemd; geen uitbreidingsmogelijkheid aan de zijkant om het woonlint transparant te houden (voor zover dat binnen het kader van de Woningwet mogelijk is); in principe een goothoogte van vier meter aan de straatzijde, wel ruimere mogelijkheden (evt. praktijkruimte) aan de achterzijde; flexibele voorschriften. Vanwege het luchtverkeer en het industrielawaai van Schiphol zijn nieuwe woningen niet mogelijk.
2. Bestaande legaal aanwezige bedrijven zijn bestemd, waarbij onderscheid is gemaakt tussen garagebedrijven, bedrijven in categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfstypen en bedrijven, waarbij het voornamelijk gaat om binnenopslag en lichte werkzaamheden (elders); uitbreiding of vestiging van nieuwe bedrijven is niet toegestaan; bij definitief vertrek van een garagebedrijf kan de bestemming worden veranderd, zodat daarna alleen bedrijven in de categorie 1 en 2 zijn toegestaan.
3. Bestaande agrarische bedrijven zijn bestemd; bij eventuele bedrijfsbeëindiging is stille opslag toegestaan in bedrijfsgebouwen niet zijnde kassen; bij de voormalige manege Slinger is verruimde stille opslag toegestaan.
4. Op de gronden van de voormalige zandput en omgeving (onder de Koekoekslaan) is een bestemming opgenomen voor een golfterrein met clubhuis en hotel, ecozones en voorwaarden voor goede landschappelijke inpassing.
5. Het bovenland begrensd door busbaan (Oude Haagseweg), rijksweg A4 en Nieuwemeerdijk wordt betrokken bij het golfterrein en ingericht als driving-range, waarbij een strook van 80 meter en de natuurwaarden van het bovenland bij de Koekoekslaan worden versterkt.
6. Ontsluiting golfterrein uitsluitend via de voormalige Oude Haagseweg; een deel van het tracé is hiervoor ingericht als toegangsweg; binnen het tracé van de Oude Haagseweg is ook een openbaar vervoersverbinding en een langzaam verkeersverbinding opgenomen.

4.1 Golfbaan annex driving-range

Golfbaan/driving-range

Het golfcomplex BurgGolf Schiphol zal bestaan uit een 18-holes golfbaan met onderhoudsgebouw, een driving-range met afslaggebouw, een gebouw voor een clubhuis en een golfhotel met maximaal 400 kamers, alsmede de daarbij behorende parkeervoorzieningen. Clubhuis en golfhotel samen hebben de vorm van een boemerang, die bestaat uit twee losse armen, gescheiden door een onbebouwde groenstrook van circa 14 meter breedte. De vorm van het hotel is op hoofdlijnen vastgelegd, maar wijzigingen zijn mogelijk als deze het ontwerp verbeteren. De golfbaan is expliciet bestemd: Recreatieve doeleinden, golfterrein, Rg. Het clubhuis heeft de bestemming Recreatieve doeleinden, golfterrein, clubhuis (Rc), het hotel de bestemming Recreatieve doeleinden, hotel (Rh). De op het golfterrein aanwezige onderhoudsgebouw krijgt de bestemming Recreatieve doeleinden, golfterrein, onderhoudsgebouw (Ro).

De driving-range (een oefenplaats voor golfers) is gesitueerd tussen de tracés van rijksweg A4 en de Oude Haagseweg. De driving-range heeft een lengte van 400 meter en een breedte van 90 meter. Op dit terrein zal een overdekte afslagplaats worden gebouwd, van waaruit golfers kunnen afslaan. Het afslaggebouw krijgt de bestemming Recreatieve doeleinden, golfterrein, afslaggebouw (Ra).

De overdekte afslagplaats heeft net als het golfhotel de vorm van een boemerang. Omdat op dit moment nog niet alle gronden zijn verworven, zal voorshands één arm van de boemerang worden gebouwd. De te realiseren afslagplaats is circa 80 meter lang en circa 6 meter breed en heeft twee etages. De hoogte van het gebouw bedraagt circa 6.50 meter. De driving-range zal naar de woningen aan de Nieuwemeerdijk worden afgeschermd door een circa 80 meter brede groenstrook, die op natuurlijke wijze zal worden ingericht. Het nog niet verworven perceel Nieuwemeerdijk 225 zal

worden bestemd conform het huidige gebruik, waarbij het bestaande gebruik (houden van paarden en stille opslag) en de gebouwen worden gelegaliseerd.

De exploitant, BurgGolf, tracht met haar 'golf en business' concept faciliteiten te scheppen voor het bedrijfsleven om het golfspel mede in te zetten als instrument voor relatiemarketing. BurgGolf Schiphol betreft een openbare, exclusieve en hoogwaardige commerciële golfbaan, waarbij het luchthavenpersoneel en werknemers van op de luchthaven gevestigde bedrijven en passagiers een belangrijke doelgroep zijn.

Bij het ontwerp van de golfbaan wordt onder andere rekening gehouden met natuurwaarden. De natuurfunctie komt tot uiting door ecologische zones in de baan te integreren. Langs de noord- en oostkant wordt een natte ecologische verbindingzone aangelegd. Langs de zuidzijde ontstaat een droge ecologische verbindingzone. De droge ecologische verbindingzone beslaat voornamelijk de geluidswal langs rijksweg A9. Op de geluidswal kan in de toekomst een fietspad worden aangelegd. De ecologische zones hebben een oppervlakte van circa 18 ha en krijgen een bestemming Groen-verbindingzone, respectievelijk nat en droog (Gvn en Gvd).

In de baan worden voorts zeven ecologische gebieden aangelegd, waar zowel natte als droge biotopen kunnen ontstaan. Naast de ecologische zones worden waterpartijen aangelegd. Bij een aantal waterpartijen worden flauw lopende oevers aangelegd. Hierdoor ontstaan overgangsgebieden met eigen biotopen. Een van de vijvers zal worden ingericht als paddenpoel. Op de golfbaan worden eveneens plantvakken aangelegd, waarbij wordt gevarieerd met soorten bomen en de hoogte van opgaand struikgewas en bomen. Hierdoor ontstaat een rijke variatie, waarin verschillende diersoorten en insecten een plaats kunnen vinden. Deze vakken kunnen worden gezien als natuurontwikkelingszones, waar vooral fauna zich kan ontwikkelen.

Clubhuis

Het clubhuis, de oostelijke arm van de boemerang, is circa 95 meter lang en maximaal 17 meter breed. Het hoogste punt is circa 12 meter (de westkant van het gebouw). Vanaf het hoogste punt loopt de bouwhoogte af naar circa 8 meter. Aan de zuidelijke kant van het clubhuis is een terras gesitueerd. In het clubhuis zijn de gebruikelijke activiteiten toegestaan, zoals een ontmoetingsruimte, een restaurant en een golfshop voor de verkoop van artikelen voor het uitoefenen van de golfsport. De golfshop mag niet groter zijn dan 50 m².

Het restaurant van het clubhuis van BurgGolf Schiphol valt onder het begrip ondersteunende horeca bij commerciële sportvoorzieningen. Het betreft het als nevenactiviteit verkopen van dranken en spijsen voor consumptie ter plaatse in een openbaar toegankelijk commercieel bedrijf, geen horecagelegenheid zijnde. Horeca bij een sportvoorziening is ondersteunend als het ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer bedraagt dan 10% van het totale overdekte en omsloten bruto vloeroppervlak van de hoofdactiviteit. De activiteit moet voldoen aan de Drank- en Horecawet en overige wet- en regelgeving. De openingstijden moeten zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit. Verhuur aan derden tijdens en buiten de openingstijden voor feesten en partijen is niet toegestaan. De horeca is uitsluitend via de toegang van de hoofdactiviteit bereikbaar.

Onderhoudsgebouw

In de zuidoostelijke hoek van de golfbaan, op circa 140 meter van de woningen aan de Nieuwemeerdijk en naast het opslagterrein van Rijkswaterstaat is een onderhoudsgebouw geprojecteerd. Het gebouw (de 'green keeping') is 26 meter lang en 13 meter breed. De goot- en bouwhoogte bedraagt aan één kant vier meter en loopt op naar vijf meter aan de andere kant. Het gebouw fungeert voor een groot deel voor het stallen van machines (bijvoorbeeld grasmaaiers voor het onderhoud van de banen). Voorts bevat het gebouw een kantoor en een werkplaats. Het onderhoudsgebouw is middels een recht van overpad bereikbaar vanaf de Nieuwemeerdijk.

Inrichtingseisen golfterrein

- Het golfterrein vormt een schakel in de Groene AS en wordt derhalve ingericht met ecologisch waardevolle beplanting.
- De rand van het golfcomplex wordt landschappelijk afgewerkt met een ca 30 m brede beplantingszone. Aan de noord- en oostzijde is een natte ecologische zone tot stand gebracht, met een vanaf de Koekoekslaan geleidelijk oplopend talud met beplanting. Deze zone loopt door tot aan de achterzijde van de lintbebouwing. De zuidzijde is een droge bosverbinding in de vorm van een ca 6 m hoge geluidswal. Het profiel van de Koekoekslaan met bermen, sloten, dijkje en laanbeplanting moet worden gehandhaafd.
- Bij de inrichting dient voldoende afstand te worden gehouden tot de woningen langs Nieuwemeerdijk en Koekoekslaan. Hiervoor wordt de 30 m brede ecologische zone gebruikt.
- Op de kruin van de wal stelt AAS grond beschikbaar voor de aanleg van een recreatief fietspad en het inrichten van een of meer uitzichtpunten.
- Het golfterrein wordt op een natuurlijke wijze begrensd (water, greppels, begroeiing en/of wallen). Afscherming van het terrein door hekken dient zoveel mogelijk te worden vermeden. Waar bijvoorbeeld de ecozone grenst aan de lintbebouwing kan het aanbrengen van een hekwerk wenselijk zijn.
- Tussen de driving-range en de voetsloot bij de woonpercelen aan de Nieuwemeerdijk moet een groenzone van 80 meter worden aangelegd; het net tussen de groenzone en de driving-range mag niet meer dan 5 meter hoog zijn.
- Voorkomen moet worden dat door het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen het water van de bovenlanden wordt verontreinigd.

4.2 Golfhotel

Een hotel dat gekoppeld is aan een golfbaan en zich mede richt op beoefenaars van de golfsport is een nieuw concept in Haarlemmermeer en houdt een verbreding van het aanbod in. Zo'n hotel genereert haar eigen vraag en is daardoor voor een deel onafhankelijk van Schiphol. Aan het hotel worden de volgende eisen gesteld:

- Het hotel heeft maximaal 400 kamers en een functionele relatie met de golfbaan. Gebruikelijke vergaderfaciliteit is toegestaan (maar geen vergadercentrum), een of twee restaurants of bars en bijbehorende voorzieningen, zoals fitness, zwembad, sauna en een of twee squashbanen.
- Het hotel wordt gerealiseerd in het westelijk deel van het golfcomplex ter hoogte van Koekoekslaan.
- Het hotel en de golfbaan vormen één planologisch concept, met een gezamenlijke ontsluiting via de voormalige Oude Haagseweg, die daarvoor wordt heringericht.
- Het hotel zal bestaan uit maximaal vier bouwlagen. De maximale hoogte van het gebouw bedraagt ca 17 meter met een architectuur die recht doet aan het landschappelijk karakter van het gebied.
- De bouw van het hotel mag niet vooruitlopen op de aanleg en de exploitatie van de golfbaan.

De bestemming Recreatieve doeleinden, hotel, maakt duidelijk dat het om één project gaat.

Hotelbeleid

Om een kader te bieden aan zowel de politieke besluitvormers als de hotelmarkt is de nota Hotelbeleid Haarlemmermeer opgesteld³. Het hotelbeleid van Haarlemmermeer gaat er vanuit dat verbetering en uitbreiding van de hotelsector in de gemeente mogelijk en gewenst is. Er is een aanzienlijk potentieel voor hotelontwikkeling rond de luchthaven. Volgens marktonderzoek (Horwath Consulting) groeit de hotelmarkt in Haarlemmermeer recht evenredig met de groei van het aantal passagiers en het vrachtvolume op Schiphol. Horwath heeft berekend dat het aanbod in Haarlemmermeer kan groeien tot circa 5.000 kamers in 2005. Na 2005 verwacht Horwath een verdere groei van de vraag naar hotelaccommodaties. In Haarlemmermeer is vooral marktruimte voor hotels, die de zakelijke markt bedienen (luxé hotels 1.600 kamers, middenklasse 600 kamers en low-budgetsegment 300 kamers).

³ Nota hotelbeleid Haarlemmermeer; dienst Ruimte, Wonen en Economie, sector Economische Zaken, 1998

De ontwikkeling van de vraag naar hotelaccommodaties loopt momenteel iets achter bij de verwachtingen, onder andere als gevolg van de aanslagen op 11 september 2001, de SARS-epidemie en de economische recessie. Inmiddels zijn er circa 1.500 kamers bijgebouwd en bestaan er harde plannen voor ruim 1.400 kamers. Niet alle in de beleidsnota verwachte 2.500 kamers zullen in 2005 zijn gerealiseerd, maar het ziet er naar uit dat de groei van de hotelsector na 2005 zal blijven meegroeien met de capaciteitsuitbreiding van de luchthaven. De gretigheid waarmee de hotelmarkt nog steeds zoekt naar locaties in Haarlemmermeer (en met name de marktclaims van bestaande hotels) is een indicatie dat Haarlemmermeer een zeer goede hotellocatie is en blijft. Om de groei van de hotelsector verder te faciliteren wordt het vigerende hotelbeleid momenteel geëvalueerd en geactualiseerd.

Een hotel gericht op de zakelijke markt heeft naast ruime kamers behoefte aan hoogwaardige restauratieve voorzieningen en vergaderaccommodaties. Een substantieel deel van de ruimte zal gereserveerd moeten worden voor ondersteunende functies (lobby, diensten, technische ruimten, de eetzaal, vergaderruimten).

Alhoewel het algemene hotelbeleid niet ingaat op het specifieke concept voor een golfhotel is een golfhotel - in combinatie met de golfbaan - een ontwikkeling die past in het economisch kader van het hotelbeleid en het streven naar een aantrekkelijk economisch vestigingsklimaat.

4.3 Ontsluiting en parkeren hotel- en golfcomplex

Ontsluiting

De ontsluiting van het hotel- en golfcomplex vindt plaats vanaf de Oude Haagseweg (busbaan). Een oversteekmogelijkheid voor fietsers vanaf de Koekoekslaan is opgenomen in het wegprofiel. De Koekoekslaan wordt bij de aantakking op de busbaan afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. AAS zal (zich inspannen om te) zorgen voor een eigen shuttlebusverbinding voor golfers en hotelgasten van en naar de luchthaven. De in het bestemmingsplan opgenomen busbaan dient alleen voor openbaar vervoer, maar mag door AAS worden gebruikt voor groepsvervoer van en naar het hotel- en golfcomplex. Voorkomen moet worden dat een sluiproute ontstaat voor autoverkeer van Amsterdam naar Schiphol en omgekeerd. De ontsluiting van hotel en golfbaan is opgenomen in de bestemming Verkeer, verblijfsgebied, (Vb).

Parkeren

Bij het hotel- en golfcomplex wordt een parkeervoorziening aangelegd die voldoet aan de gemeentelijke parkeernormering. Het aantal parkeerplaatsen voor het als zodanig bestemde golfgebouwen bedraagt 306. Voor een 18-holes golfbaan komt dit uit op 144 parkeerplaatsen en voor een afslaggebouw met 40 afslagplaatsen op 80 parkeerplaatsen. Indien de voorgenomen verdubbeling met nog eens 40 afslagplaatsen wordt gerealiseerd, moeten nog eens 80 parkeerplaatsen worden aangelegd. De parkeernorm voor het restaurant is 0.095 parkeerplaats per m² en voor vergaderruimte 0.075 parkeerplaats per m². Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor het hotel is afhankelijk van het aantal kamers: 1.25 p.p. per kamer en voor het restaurant 0.095 p.p. per m². Reductie van het aantal parkeerplaatsen is mogelijk op basis van een goedgekeurd vervoersplan waar de gebruiker/exploitant kan aantonen dat een substantieel deel van het aantal bezoekers met openbaar vervoer/shuttlebusverbinding het complex bereikt. Mocht de parkeernormering in de toekomst wijzigingen en het hotel nog niet gerealiseerd zijn, dan dienen de dan geldende parkeernormen te worden toegepast.

4.4 De Groene AS

De oeverlanden zijn opgenomen in het provinciale plan de Groene AS. In het kader van de Groene AS is een 'natte' ecologische verbinding gewenst langs de Ringvaart tussen Amstelland en Spaarnwoude. Omdat de verbinding langs de Ringvaart moeilijk is te leggen vanwege de bebouwing tot aan de dijk, wordt de verbindende functie hier overgenomen door het bovenland en de 80 meter brede zone tussen de driving-range en de woonpercelen aan de Nieuwemeerdijk. De bovenlanden en 80 meter brede groenzone krijgen een op deze functie afgestemde bestemming: Natuur. De op het bovenland gelegen weidegrond, die behoort bij het agrarische bedrijf Koekoekslaan 12, krijgt de bestemming Natuur en agrarische doeleinden.

Het is van cultuurhistorisch belang dat het oorspronkelijke landschap van de bovenlanden behouden blijft. De aanwezige natuurwaarden zijn van regionaal belang en dienen door onder andere extensief agrarisch beheer te worden behouden en/of versterkt. Het beheer moet gericht zijn op het instandhouden van het gebied als veenweidegebied met op kleine schaal - in overleg met eigenaar, omwonenden en beheerder te realiseren - rietuigtes en moeras(bos). Er dient extensief agrarisch beheer te worden toegepast met een perceelsgewijze beweiding met lichtgewicht runderen of schapen, al dan niet in combinatie met maaien. De intensiteit van de begrazing mag niet groter zijn dan 1-2 GVE per ha (grootvee-eenheden). Verlaging van het waterpeil en het inlaten van gebiedsvreemd water mag niet plaatsvinden. Ontwikkelingen dienen gericht te zijn op het verhogen van de natuurwaarden in het gebied en het versterken van de natuurrelatie met de naast gelegen natuurgebieden, waarbij de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied behouden moeten blijven. Om de natuurwaarden van het gebied - conform de afspraken met de eigenaar (AAS) - ook in de toekomst in stand te houden, verdient het aanbeveling de gronden te laten beheren door een daartoe geëigende instelling, bijvoorbeeld Landschap Noord-Holland. AAS zal met de betreffende instelling een beheerovereenkomst sluiten.

De bovenlanden maken deel uit van het Groenplan voor de overgangsgebieden rond de luchthaven Schiphol (jan 1995). Dit plan is vertaald in een Uitwerkingsplan (febr 1995) en een Uitvoeringsplan (mei 1996). Het Uitwerkingsplan en het Uitvoeringsplan zijn onderdeel van het Convenant Mainport Schiphol en Groen (29 nov 1996). In het convenant hebben de betrokken partijen overeenstemming bereikt, zowel inhoudelijk als financieel, over de inrichting van de overgangsgebieden rond de luchthaven. Voor de uitvoering is de Stichting Mainport en Groen opgericht. De oeverlanden in Nieuwe Meer maken deel uit van de zogenoemde ecologische conramal, gebieden waarin een impuls zal worden gegeven aan de omvang en de kwaliteit van de natuur. De financiering en realisatie geschiedt in het kader van het Groenplan Project Mainport en Milieu Schiphol.

De golfbaan vormt samen met de beplante geluidswal langs de A9 een goede invulling, want deze is gebaseerd op ecologische grondslag en houdt rekening met de specifieke landschappelijke kwaliteiten. Bij het leggen van andere bestemmingen in het plangebied moet er rekening mee worden gehouden, dat de Groene AS in de toekomst onder de A4 kan worden doorgetrokken om de verbinding met het Groene Carré tot stand te brengen. Op deze wijze wordt ook de relatie met het westelijk deel van het dorp (Meidoornweg e.o.) versterkt en kan het plangebied mede functioneren als uitloopgebied voor Badhoevedorp. Ook het eventueel doortrekken van de Oude Haagseweg mag de Groene AS niet onevenredig aantasten.

De in het Groenstructuurplan Kleine Kernen Haarlemmermeer-Noord voorgestelde maatregelen voor het handhaven en/of versterken van de landschappelijke kwaliteit in het plangebied worden mogelijk gemaakt, te weten:

- de toekomstige rol van de lintbebouwing moet worden benaderd als onderdeel van de visie op de totale gebied van de Ringdijk/Ringvaart
- een groene recreatieve bestemming van het terrein van de Domeinen (het relatief grote open gebied in de lintbebouwing ter hoogte van de Koekoekslaam); gedacht wordt aan enkele speelvoorzieningen en een zitplek
- de oeverlanden ten noorden van de Koekoekslaam als veenweidegebied instandhouden en de laanbeplanting langs de Koekoekslaam handhaven

Daarnaast wordt het wenselijk geacht, dat:

- er een recreatieve fietsroute door het plangebied wordt aangelegd (langs de Nieuwemeerdijk en de route Koekoekslaam/Oude Haagseweg/aansluiting Nieuwemeerdijk)
- de pontverbinding over de Ringvaart naar het Amsterdamse Bos wordt hersteld; het Amsterdamse Bos wordt daardoor in de directe recreatieve invloedssfeer van de inwoners van het noordoosten van Haarlemmermeer gebracht

In aanvulling hierop is het wenselijk de relatie met het grootschalige open polderlandschap te versterken door:

- het herstel van de (fiets)route Koekoekslaam - Meidoornweg, onder de A4 door
- het creëren van uitzichtpunten om de grootschaligheid van de polder te ervaren, bijvoorbeeld vanaf de geluidswal langs de A9 en vanaf het hotel bij de golfbaan

4.5 Nieuwemeerdijk

Voor de lintbebouwing langs de Nieuwemeerdijk en het agrarische gebied achter de dijk wordt een consoliderend beleid gevoerd. De legale aanwezige woningen, bedrijven, winkels, buurthuis, kantoren en horecabedrijven zijn bestemd conform het huidige gebruik: Wonen (W1, W2 en W3), Bedrijven BI en Bg, Detailhandel (D en DW), Maatschappelijke doeleinden, buurthuis (Mb), Maatschappelijke doeleinden, nutsvoorzieningen (Mn), Kantoren (K en KW) en Horeca (H en HW). De bestemmingen met de aanduiding DW, KW en HW houden in dat in het gebouw een combinatie met wonen is toegestaan. Om het woonlint transparant te houden, worden voor zover dat binnen het kader van de Woningwet mogelijk is uitbreidingsmogelijkheden in de diepte gestimuleerd. Bij de bestemming Bedrijven is een onderscheid gemaakt tussen Bedrijven I en Garagebedrijven. Bedrijven I is een bestemming die bedrijven toestaat die passen in de woonomgeving (milieucategorie 1 en 2). Omdat garagebedrijven aan de Nieuwemeerdijk vanwege verkeersaantrekkende werking en uitstalling ongewenst zijn, kan als een garagebedrijf vertrekt de bestemming worden gewijzigd in Bedrijven I. Het opslagterrein van Rijkswaterstaat bij de aansluiting op de A9 heeft een dienovereenkomstige bestemming Bedrijven, opslagterrein (Bo).

De open plekken van enige omvang tussen en achter de lintbebouwing zijn - voor zover ze geen deel uitmaken van de ecologische zones - bestemd als Groenvoorzieningen (G). De drie achter de Nieuwemeerdijk gelegen agrarische bedrijven houden hun bestemming. Aan de Koekoekslaan zijn dit een glastuinbouwbedrijf (Agrarische doeleinden, kassen, Ak) en een veehouderij (Agrarische doeleinden (A)). In deze bestemming zijn ook het woonhuis en de bedrijfsgebouwen opgenomen. Rond de veehouderij is een geurcontour van 100 m opgenomen om te voorkomen dat de bedrijfsactiviteiten conflicteren met milieugevoelige bestemmingen. Het derde bedrijf is de voormalige manege Slinger. De gebouwen krijgen de bestemming Agrarische doeleinden, stoeterij, Ast. Zolang de gebouwen leegstaan, is verruimde stille opslag toegestaan. In de voorschriften is hiervoor een vrijstelling opgenomen. Bij het verlenen van de vrijstelling is er op gelet, dat er geen potentieel storende bedrijven komen. Bij storend wordt gedacht aan verkeersaantrekkende, buitenopslag en bedrijven die in de Lijst van bedrijfstypen vallen in de categorie 3 of hoger (bijlage 3). Het is de bedoeling dat de openheid rond de gebouwen van de voormalige manege gehandhaafd blijft. Nieuwe bebouwing wordt daarom niet toegestaan. De om de gebouwen heen liggende gronden krijgen een agrarische bestemming zonder bebouwing: Agrarische doeleinden (A).

Veel verkeer van en naar Amsterdam gaat via de Sloterbrug in Badhoevedorp. Een deel van dit verkeer maakt gebruik van de Ringdijk. Om de verkeersveiligheid te verbeteren is het begrip 'duurzaam veilig' geïntroduceerd. 'Duurzaam veilig' staat voor een nieuwe aanpak van de verkeersveiligheid. Het startprogramma 'duurzaam veilig' omvat een groot aantal afspraken, waaronder het verlagen van de maximumsnelheid naar 30 km/u binnen de bebouwde kom en 60 km/u buiten de bebouwde kom. Een belangrijke afspraak is dat alle wegbeheerders hun wegennet dienen te categoriseren. Door middel van categorisering worden de wegen afgestemd en ingericht op het gewenste gebruik en ingepast in de omgeving. Volgens de richtlijnen wordt bij het wegennet een functioneel onderscheid gemaakt: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Voor de ringdijk van de Haarlemmermeerpolder, in Nieuwe Meer Nieuwemeerdijk geheten, is vastgesteld dat de ringdijk geen verkeersfunctie mag hebben (Perspectief voor de ringdijk, 1999). Dit houdt in dat de Nieuwemeerdijk als erftoegangsweg is gecategoriseerd. Het profiel van de Nieuwemeerdijk is inmiddels ingericht conform het ringdijkbeleid, dat wil zeggen inclusief een rode fietsstrook aan weerszijden van de rijbaan. De Nieuwemeerdijk krijgt de bestemming: Verkeer (V). De Koekoekslaan krijgt de bestemming: Verblijfsgebied (Vb), evenals de toegang naar het perceel Nieuwemeerdijk 225. De gemeente neemt maatregelen om zwaar verkeer op de ringdijk (niet zijnde bestemmingsverkeer) te ontmoedigen.

De loswal tegenover het opslagterrein van rijkswaterstaat is conform het gebruik bestemd: Loswal (Vlw). Aan het begin van Koekoekslaan liggen volkstuinten en een tennisbaan. De tennisbaan, die eigendom is van AAS, en de volkstuinten zijn buurtgebonden voorzieningen en zijn als zodanig bestemd: Recreatieve doeleinden, tennis (Rt), respectievelijk Recreatieve doeleinden, volkstuinten (Rv).

Sociale veiligheid

Een kenmerk van goed beheer is aandacht voor de sociale veiligheid. In dit kader zal worden gestreefd naar verbetering van de verlichting van de onderdoorgangen bij de Oude Haagseweg en de A4.

4.6 Woonboten

In Ringvaart bij het Amsterdamse Bos, alsmede aan de Nieuwemeerdijk liggen woonboten. De bewoners van deze woonboten hebben een ontheffing van het verbod tot het innemen van een ligplaats. Een woonboot is erkend als woonvorm en kan in een bestemmingsplan worden geregeld. Het beleid van de gemeente Haarlemmermeer is erop gericht de ligplaatsen van de woonboten, die niet strijdig zijn met het provinciaal beleid, te legaliseren in een bestemmingsplan.

De ligplaatsen voor de woonboten aan de Nieuwemeerdijk worden in dit bestemmingsplan gelegaliseerd. Het gebruik van de ligplaats en de maten voor de woonboten zijn vastgelegd in de voorschriften (artikel 29).

De woonboten bij het Amsterdamse Bos zijn niet bestemd, omdat ze niet passen in het provinciale landschapsbeleid en strijdig zijn met de recreatieve functie van het bos. De bewoners van deze woonboten zijn inmiddels uitgekocht.

De ligplaats voor de drie woonboten aan de Nieuwemeerdijk is recentelijk uitgebreid met een vierde. Het gemeentebestuur heeft ingestemd met de hervestiging van een woonbootbewoner van Zwanenburgerdijk naar de Nieuwemeerdijk. Deze bewoner wil op het water blijven wonen, maar moet de huidige ligplaats verlaten door de aanleg van de Polderbaan. De ligplaats voor vier woonboten is middels een aanduiding (ligplaats voor vier woonboten) in het bestemmingsplan opgenomen. Vanwege hun betekenis voor een veilige waterhuishouding krijgen Ringvaart en Ringdijk (naast de bestemming Water, respectievelijk Verkeer) eveneens de bestemming Waterkering.

4.7 Water

De toekomstige situatie inzake het water in het plangebied is weergegeven in de waterparagraaf (hoofdstuk 5).

4.8 Handhaafbaarheid

Naast het regelen van nieuwe ontwikkelingen is het handhaven van het na te streven ruimtelijk beleid van belang. Om het beleid te kunnen handhaven moeten de voorschriften niet als knellend worden ervaren, maar met het oog op de rechtszekerheid, als noodzakelijk en redelijk. Verder biedt het bestemmingsplan ruimte voor aanpassing aan veranderende omstandigheden en nieuwe inzichten. Op de plankaart en de voorschriften is ruimte gelaten voor uitbreiding van bestaande woningen. De veelal diepe achtertuinen bieden daarvoor voldoende mogelijkheden. De in het uitbreidingsplan Nieuwe Meerdijk 2 en het bestemmingsplan Nieuwe Meer-West aangegeven bouwstrook van 10 m is gehandhaafd. De goothoogte is in de meeste gevallen gebracht op zes meter, een maat die nu gangbaar is.

De gemeente voert een handhavingsbeleid, dat gericht is op het naleven van een bestemmingsplan. Zo nodig zal het gebruik en bouwen in strijd met het bestemmingsplan ongedaan worden gemaakt op kosten van de overtreder.

5. Waterparagraaf

Inleiding

In het toekomstig te ontwikkelen golfterrein 'Nieuwe Meer' wordt gestreefd naar een duurzaam, veilig en gezond waterbeheer. De inrichting van het golfterrein heeft tevens gevolgen voor de inrichting van het watersysteem en de waterketen in de omliggende gebieden. Daarom is gekozen voor een plangebied, dat groter is dan alleen het golfterrein. Het plangebied is gelegen tussen de rijksweg A4 (noordwestzijde), de rijksweg A9 (zuidwestzijde) en de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder (noordoost- en oostzijde). Om tot een goede verankering van het water in het bestemmingsplan te komen, is het proces van de watertoets gevolgd.

Vigerend beleid

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn speerpunten in het vigerend beleid, zoals beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Start-overeenkomst Waterbeleid 21^e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (ministerie van VROM), het Waterhuishoudingsplan (Provincie Noord-Holland), het Waterbeheersplan (Hoogheemraadschap van Rijnland) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Basisprincipes van dit beleid zijn: 'meer ruimte voor water' en het 'voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd'. Dit is in WB21 geconcludeerd in de twee drietrapsstrategieën voor:

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

Het vigerend waterbeleid vormt de basis voor de waterhuishoudkundige inrichting van het nieuwe golfterrein. De waterhuishoudkundige inrichting van het golfterrein Nieuwe Meer is uitgewerkt in het Water-huishoudingsplan 'Golfterrein Nieuwe Meer te Schiphol' (Oranjewoud, eindrapport d.d. januari 2005) en op hoofdlijnen beschreven in de voorliggende waterparagraaf.

Het ontwerp van de waterhuishoudkundige inrichting is in nauwe samenwerking met het Hoogheemraadschap van Rijnland opgesteld. In het kader van de watertoets is op 5 november 2004 het wateradvies verstrekt. De belangrijkste onderdelen in het wateradvies betreffen:

- de afmetingen van de watergangen in de huidige situatie (opnemen van leggergegevens in plaats van de veldgegevens)
- onduidelijkheid over het functioneren van de in het plangebied opgenomen overstortleidingen
- het toekennen van de kwalificatie 'matig verontreinigd' aan het parkeerterrein in plaats van 'licht verontreinigd'
- verduidelijking van enkele tekstdelen

Alle punten uit het wateradvies zijn opgenomen in het waterhuishoudkundig plan en deze waterparagraaf.

Algemene beschrijving van het watersysteem

Het watersysteem in het golfterrein maakt deel uit van het watersysteem in het noordoostelijk deel van het Schipholverrein, welke bestaat uit tochten en kavelsloten. Het overtollige water uit het gehele gebied ten noorden van de A9 voert af via de watergang langs de A9 (A9-noordtocht) en uiteindelijk via gemaal NS-noord naar de polderboezem (peilvak 00).

Om tot een goed ontwerp van het watersysteem te komen is niet alleen het toekomstige golfterrein in beschouwing genomen, maar ook de gebieden die hun water afvoeren via dit gebied. Hiemee wordt het water in het plangebied betrokken bij het ontwerp (zie kaart 140418-K2). Het toekomstige watersysteem is zo ontworpen dat de aanleg van het golfterrein geen invloed heeft op de bovenstroomsgelegen gebieden. Daar treedt ten opzichte van de huidige situatie dan ook geen verandering van waterhuishoudkundige aspecten op.

In het gebied kunnen twee hoofdafvoerrichtingen worden onderscheiden. Het noordelijk deel dat afvoert via de watergangen W17 en W16 en via een duiker ter hoogte van de Oude Haagseweg afvoert richting het gemaal. De tweede hoofdafvoerrichting loopt via de waterpartijen W5 tot W11 en komt uit in de A9-noordtocht, vanwaar het naar het gemaal stroomt. De meeste watergangen en waterpartijen liggen langs de rand van het golfterrein en vervullen een meervoudige functie. Enerzijds zorgen zij voor een goede afvoer van de neerslag en anderzijds vormen zij een afscheiding met het omringende gebied en dragen zij bij aan de belevingswaarde van het gebied. Het centrale deel van het gebied, dat ongeveer de helft van de golfbaan beslaat, heeft geen oppervlaktewater en voert direct af naar de A9-noordtocht.

In de nieuwe situatie worden binnen het golfterrein vijf waterhuishoudkundige eenheden met verschillende peilen in het oppervlaktewater (peilvakken) onderscheiden. Om dit te bereiken zijn ten opzichte van de oorspronkelijke situatie enkele peilvakgrenzen verschoven (peilvak 4.2 en 4.10) en zijn twee nieuwe peilvakken opgenomen (peilvak 4.14 en 4.15). De oorspronkelijke situatie is weer gegeven in kaart 140418-K1. De nieuwe waterhuishoudkundige inrichting is gegeven in kaart 140418-K2.

De driving-range vormt een apart peilvak (peilvak 4.4). Dit gebied ligt ten noorden van de Oude Haagseweg en is waterhuishoudkundig afgescheiden van de rest van de golfbaan. Dit gebied wordt aan drie zijden door een watergang omgeven, waarbij het water met een pomp wordt rondgepompt. Op deze manier wordt stagnatie voorkomen en blijft de waterkwaliteit goed. Voor de waterberging tijdens hevige neerslag is een plasdraszona voorzien.

Aan de oostzijde van het golfterrein bevinden zich de peilvakken 4.10 en 4.9. Beide peilvakken worden gekenmerkt door een groot aantal vijvers, die het water uit de aanliggende gebieden kunnen bergen en afvoeren. Om optimaal gebruik te maken van de waterberging in peilvak 4.10 is dit peilvak voorzien van een regulerende stuw. Deze stuw zorgt dat de afvoer niet groter wordt dan $8,2 \text{ m}^3/\text{min}/100 \text{ ha}$, waardoor het benedenstreams gebied niet wordt belast.

In het centrale deel van het golfterrein (peilvak 4.14) is geen oppervlaktewater voorzien. In dit gebied liggen geen waterpartijen, maar zijn een viertal biotopen voorzien. De biotopen zijn plekken waar het maaiveld ongeveer 1.5 meter lager ligt dan de omgeving (NAP -2.80 meter). Ze dienen als tijdelijke berging voor het overtollige regenwater. Onder normale omstandigheden verzamelt het water zich hier en infiltreert het in de bodem. Bij hevige neerslag kan het aanbod aan water zo groot worden dat het waterpeil in de biotopen stijgt. Bij een waterdiepte van 30 centimeter wordt het water afgevoerd via overstortleidingen (ook wel bioduikers genoemd) naar de A9-noordtocht. Hierbij wordt een cascadesysteem gebruikt waarbij de biotoop 1 (BD1) overstort in biotoop 2 (BD2), etc. Vanuit biotoop 4 wordt het water middels een pomp ($2 \text{ m}^3/\text{min}$) en een duiker afgevoerd naar de A9-noordtocht.

Het hotel en bijbehorende vijvers vormen een eigen gebied. In dit gebied is relatief veel verhard oppervlak aanwezig en is afvoer van afvalwater noodzakelijk. Ten oosten van het hotel worden in het uitloopgebied twee vijvers aangelegd. Deze vijvers verhogen de belevingswaarde van het gebied, maar dienen tevens als berging voor het regenwater. Deze vijvers liggen relatief hoog en het waterpeil bevindt zich op ca. NAP - 3.0 m en NAP - 3.20 m (twee tot drie meter hoger dan het oppervlaktewater in de omgeving). Bij neerslag wordt het overtollige regenwater via de vijvers en overstortleidingen afgevoerd naar de A9-noordtocht. Indien het waterpeil in droge zomers te ver zakt kunnen de vijvers worden aangevuld vanuit het beregeningssysteem.

Buiten het golfterrein zijn van het noordoosten naar het zuiden nog zes peilvakken te onderscheiden, respectievelijk 4.6, 4.13, 4.12, 4.11, 4.8 en 4.7. De waterhuishoudkundige situatie verandert nagenoeg niet door de herinrichting van het golfterrein. Voor de volledigheid worden ze wel beschreven.

Ten oosten van de driving-range (peilvak 4.4) ligt peilvak 4.6. Het peilvak wordt afgescheiden door de Nieuwemeerdijk, de Koekoekslaan en de Oude Haagseweg. Dit peilvak wordt gekenmerkt door tochten en kavels. Via de noordelijke route (W17) wordt het overtollige water afgevoerd. Een belangrijk onderdeel van dit peilvak is de Nieuwemeerdijk. Deze dijk heeft een waterkerende functie ten opzichte van de Ringvaart.

Meer zuidelijker vormt de Nieuwemeerdijk de oostelijke afscheiding van peilvak 4.13. Dit peilvak kent een positieve verandering ten opzichte van de huidige situatie. Vijver W1 wordt verbreed, waardoor de berging toeneemt. Overtollig water wordt over stuwen afgevoerd via peilvak 4.12 over de zuid-oostelijke route.

Ook in peilvak 4.12 is een vijver vergroot (W4). De extra berging die in beide peilvakken is gecreëerd verlaagt de afvoerpieken naar benedenstroomse gebieden in de natte tijd. Met de grotere bergingscapaciteit neemt de noodzaak tot inlaten van gebiedsvreemd water vanuit de Ringvaart af. Water kan in droge tijden worden ingelaten vanuit de Ringvaart. Met behulp van een pomp (P1) wordt het water vanuit het lager gelegen peilvak afgevoerd naar peilvak 4.10.

Peilvak 4.11 beslaat net als in de huidige situatie alleen het oostelijke deel van de Nieuwemeerdijk. Water wordt via peilvak 4.9 afgevoerd. In het zuiden van dit peilvak wordt een inlaat aangelegd, die water vanuit de Ringvaart pompt voor de beregening van het golfterrein. De pomp staat naast de greenkeepersloods in peilvak 4.9. In het oostelijk deel van peilvak 4.9 treden geen veranderingen op. Watergang W9 wordt uitgebreid, maar dit heeft alleen een positief effect door de geringere peilstijging. In het westelijk deel van peilvak 4.9 wordt nieuw water aangelegd. Hierdoor stroomt het water vanuit watergang 7 (W7) niet meer door watergang 8 (W8c). De stuw op de grens van peilvak 4.9 en 4.10 wordt vervangen door een debietgeregelde stuw. De maximale afvoer vanuit peilvak 4.10 wordt hiermee verkleind. Zowel de nieuwe watergang als de installatie van de stuw hebben een positief effect op peilgebied 4.9.

Watergang W10 en W11 zijn onderdeel van peilvak 4.8. Net als in peilvak 4.7 verandert er niets ten opzichte van de huidige situatie. Water wordt vanuit beide peilvakken afgevoerd naar W12.

Als laatste kan peilvak 4.2 worden onderscheiden. Dit peilvak is sterk verkleind door de vergroting van peilvak 4.10 en de komst van peilvak 4.14 en 4.15. Het belangrijkste onderdeel is de watergang waar de noordelijke en zuidoostelijke afvoerroute op uitkomen. Met twee duikers (D5 en D6) staat deze watergang in verbinding met de A9-noordtocht via welke het overtollige water wordt afgevoerd richting gemaal.

Peilbeheer en drooglegging

In het waterhuishoudkundig plan is gestreefd naar behoud van de huidige streefpeilen. De streefpeilen in de bestaande peilvakken binnen het plangebied blijven gehandhaafd. Het streefpeil per peilvak is gegeven in tabel 5.1.

Tabel 5.1 De streefpeilen in de peilvakken

Peilvak	Streefpeil (meter t.o.v. NAP)
4.2	-6.00
4.4 (golfterrein)	-5.25
4.5	-5.55
4.6	Zomerpeil var. -5.00 tot -4.65 Winterpeil var. -5.25 tot -4.65
4.7	-5.75
4.8	Var. -5.70 tot -5.50
4.9 (golfterrein)	-5.20
4.10 (golfterrein)	-4.75
4.11	Var. -4.65 tot -3.70
4.12	-5.30
4.13	Zomerpeil var. -4.55 tot -4.50 Winterpeil var. -4.75 tot -4.30
4.14 (golfterrein)	n.v.t.
4.15 (golfterrein)	-3.00 en -3.20

Peilvak 4.11 bestaat alleen uit dijk van de Ringvaart en heeft eigenlijk geen openwater. Het water wordt onderaan de dijk opgevangen en via peilvak 4.9 afgevoerd.

Peilvak 4.14 heeft geen open water, maar maakt gebruik van biotopen voor berging die worden aangelegd op een peil van 1.5 m onder maaiveld. In de nieuw aan te leggen vijvers van het hotel (peilvak 4.15) geldt een streefpeil van NAP -3.00 m en NAP - 3.20 m. Voor dit peilvak is een peilbesluit nodig.

De drooglegging in het hele gebied varieert in de toekomstige situatie van 1.0 m tot meer dan 3 meter. In tabel 5.2 worden de peilstijgingen gepresenteerd, die optreden bij een regenduurlijn met een herhalingsjijd van 50 jaar ($T=50$) en een toegestane afvoer van $8.2 \text{ m}^3/\text{min}/100 \text{ ha}$. Uit de peilstijgingen en de beschikbare drooglegging blijkt dat er voor het golfterrein geen risico voor inundatie bestaat.

In de tabel is te zien dat peilvak 4.7 grote peilstijgingen te verduren kan krijgen. Aangezien dit gelijk is aan de huidige situatie treedt er geen verslechtering op. Daarnaast heeft peilvak 4.11 geen peilstijging, aangezien er geen openwater ligt. Peilvak 4.9 heeft genoeg bergingscapaciteit om het water afkomstig van peilvak 4.11 op te vangen.

Tabel 5.2 Peilstijging bij regenbuien $T=50$

Peilvak	Peilstijging (m)
4.2	0.23
4.4 (golfterrein)	0.43
4.5	0.12
4.6	0.08
4.7	0.67
4.8	0.14
4.9 (golfterrein)	0.10
4.10 (golfterrein)	0.42
4.11	n.v.t.
4.12	0.06
4.13	0.10
4.14 (golfterrein)	0.84*
4.15 (golfterrein)	0.09

*stijging t.o.v. bodem van biotoop 4

Berging

Diverse locaties in het gebied van het golfterrein worden bebouwd, waaronder het hotel (peilvak 4.15) en de greenkeepersloods (peilvak 4.9). De nieuwe bebouwing resulteert in een toename van circa 2.7 hectare verhard oppervlak. Daarnaast vindt in de peilvakken 4.4, 4.9, 4.10, 4.14 en 4.15 voor circa 26 ha bodemverbetering (verschraling) plaats in combinatie met incidentele aanleg van drainage. De extra bebouwing en bodemverbetering hebben een versnelde afvoer van het regenwater tot gevolg. Ter compensatie van de versnelde afvoer moet extra oppervlaktewater worden aangelegd om deze afvoer tijdelijk te kunnen bergen. Het benodigd oppervlak aan open water is bepaald op basis van bergingsberekeningen. Bij de bergingsberekeningen is uitgegaan van een toegestane specifieke afvoer ($8.2 \text{ m}^3/\text{min}/100 \text{ ha}$) bij een regenduurlijn met een herhalingsstijd van 50 jaar. Hierbij is rekening gehouden met het middenscenario voor de klimaatsverandering, zoals in het Nationaal Bestuursakkoord Water is opgenomen. Voor het realiseren van deze waterberging voorziet het waterhuishoudingsplan in de herprofilering van bestaande watergangen, de aanleg van nieuwe watergangen, vijvers en alternatieve waterberging door de aanleg van een verlaagd maaiveld (plasdras, peilvak 4.4) en retentiegebieden (biotopen, peilvak 4.14).

Uit de bergingsberekeningen voor het golfterrein is per peilvak het benodigd oppervlak aan open water berekend. In tabel 5.3 zijn de resultaten gepresenteerd naast het in het golfterrein voorziene oppervlak aan open water.

Tabel 5.3 Voor berging benodigde en geplande oppervlak aan open water

Peilvak	Voor berging benodigd opp. (ha)	Gepland oppervlak (ha)
4.2	0.39	1.0
4.4 (golfterrein)	1.35	0.86*
4.5	0.05	0.08
4.6	0.53	1.12
4.7	0.67	0.2
4.8	0.18	0.25
4.9 (golfterrein)	0.14	0.43
4.10 (golfterrein)	0.70	1.82
4.11	0.22	0.00
4.12	0.17	0.58
4.13	0.25	0.47
4.14 (golfterrein)	2.72**	2.72
4.15 (golfterrein)	0.66	1.50

* inclusief het oppervlak aan plasberm (in de huidige situatie is 0.2 ha open water aanwezig)

** oppervlak aan biotoop uitgaande van een maximale waterdiepte van 30 cm

Uit tabel 5.2 blijkt dat in de peilvakken ruim voldoende waterberging aanwezig is met uitzondering voor peilvak 4.7, peilvak 4.11 en peilvak 4.4 (driving-range). In peilvak 4.7 wordt niets veranderd, waardoor de waterhuishoudkundige situatie hetzelfde blijft. Peilvak 4.11 (de Ringdijk) herbergt officieel geen open water. Het water van dijkskwel en neerslag wordt afgevoerd via de dijksloot naar peilvak 4.9. Peilvak 4.9 heeft voldoende capaciteit om het water te bergen. Voor peilvak 4.4 is ook in de nieuwe situatie een tekort aan waterberging. Het oppervlak aan open water en plasberm is in de nieuwe situatie verviervoudigd, waardoor de situatie sterk is verbeterd. Het overige benodigde oppervlak aan open water voor berging wordt door de andere gebieden gecompenseerd (voor berekeningen: zie waterhuishoudingsplan 'Golfterrein Nieuwe Meer te Schiphol').

Door de bestaande vaste stuw S3 (peilvak 4.9) te vervangen door debietgeregelde stuw neemt de effectieve berging in de peilvakken 4.10 toe.

Aan- en afvoer van water

De driving-range (peilvak 4.4) krijgt water vanaf het verharde oppervlak van de wegen, door de dijkskwel langs de Nieuwemeerdijk en via een pomp aan de Oude Haagseweg (P4). Het peilvak watert af middels een vaste stuw (S8), vanwaar het via een duiker onder de A9 naar het gemaal stroomt. In droge periodes wordt de pomp (P4, 0,5 m³/min) ingezet om het water op peil te houden en de watergangen door te spoelen.

Peilvak 4.6 heeft, net als in de huidige situatie, twee aanvoermogelijkheden: neerslag en dijkskwel. Als gevolg van de onzekere aanvoer zal het peil net als in de huidige situatie variëren. Overtollig water wordt geloosd via de watergang ten zuiden van het peilvak, welke middels een duiker in verbinding staat met peilvak 4.5, welke afwatert op W16.

De waterpartij in het peilvak 4.10 ontvangt water uit het bovenstrooms gelegen peilvak 4.12 en vanuit het drainagesysteem. Het water uit het peilvak 4.12 wordt aangevoerd middels een pomp, de pomp van Hopman. In het peilvak 4.12 ligt tevens een inlaat, waarmee water vanuit de Ringvaart kan worden ingelaten. Hiermee kunnen in droge periodes de vijvers op peil worden gehouden in de peilvakken 4.12, 4.10 en alle stroomafwaarts gelegen peilvakken. Indien dit nodig is voor een goede waterkwaliteit worden de waterpartijen doorgespoeld. Het drainagesysteem voert tijdens neerslag (en mogelijk tijdens beregening) water aan uit het gebied. Deze door drainage versnelde afvoer kan worden geborgen in de waterpartijen. Benedenstrooms van peilvak 4.10 ligt het peilvak 4.9. Hiervoor gelden dezelfde voorwaarden als voor peilvak 4.10.

De peilvakken 4.13 en 4.11 hebben als enige waterbron neerslag en dijkskwel. Vanwege deze afhankelijkheid varieert het peil in deze peilvakken enigszins. Peilvak 4.13 voert het overtollige water af via peilvak 4.12; peilvak 4.11 doet dit op 4.9.

Het overtollige regenwater uit peilvak 4.14 wordt door de aanwezige drainage verzameld en afgevoerd naar de biotopen. Hier kan het in de bodem infiltreren of wordt het met behulp van een pomp (P3) via een duiker (D12) afgevoerd naar de A9-noordtocht. De pomp heeft een capaciteit van 2 m³/min. In droge periodes is er geen oppervlaktewater aanwezig en wordt gebruik gemaakt van een beregeningssysteem om de golfbanen groen te houden. Het water voor de beregening wordt ingelaten vanuit de Ringvaart ter hoogte van de greenkeepersloods (inlaat ID1). Voor het beregeningssysteem wordt een pomp (P2, 5 m³/min) gebruikt om het systeem onder druk te houden.

In het peilvak 4.15, bestaande uit het hotel en directe omgeving, wordt al het water van het verharde oppervlak (dak, terras) afgevoerd naar de meest noordelijke vijver. Het waterpeil in de vijvers is hoog en zal langzaam uitzakken. Als er te veel water wordt aangevoerd zal het water van de noordelijke vijver (W22, NAP - 3.00 m) naar de zuidelijke vijver (W21, NAP - 3.20 m) stromen en via een duiker naar de A9-noordtocht worden afgevoerd. In periodes van droogte kan water worden aangevoerd via het beregeningssysteem. Deze aanvoer kan dienen voor zowel het op peil houden als het doorspoelen van de vijvers.

Peilvak 4.8 heeft als wateraanvoer de afvoer van de bovenstrooms gelegen peilvakken (4.13, 4.12, 4.10, 4.11 en 4.9). De afvoer vindt plaats over de stuw S6. Zuidoostelijk van deze stuw ligt de stuw waarover peilvak 4.7 afwatert. De aanvoer van dit peilvak vindt plaats via dijkskwel en neerslag.

Watergangen en oevers

Een aantal watergangen wordt verruimd. De watervoerende breedte wordt variërend van 2.0 tot 8.0 m bij een waterdiepte variërend van 0.5 tot 1.0 m. De oevers hebben incidenteel een lichte beschoeiing van hout of kunststof en een talud variërend van 1:1 tot 1:2. Daarnaast wordt een aantal nieuwe vijvers aangelegd (W20 en W21) en verruimd. De vijvers hebben een waterdiepte van 1.2 m en een talud van 1:3.

In het waterhuishoudingsplan zijn de stroomsnelheden en het verhang in de watergangen getoetst. Nergens in het plangebied treden stuwing of stroomsnelheden op die de norm overschrijden. De grootste opstuwung treedt op, buiten het golfterrein, in de watergang in peilvak 4.8 (W11) met

respectievelijk 11 mm over de gehele lengte van de watergang. In deze watergang wordt tevens de hoogste stromingssnelheid gemeten (0.101 m/s). Binnen het plangebied blijft de snelheid beperkt tot maximaal 0.066 m/s in de watergang W09 met een maximale opstuwning van 0.35 mm over de lengte van de watergang. Bij deze snelheid is beschoeiing van de watergangen in het plangebied niet nodig.

Voor de inrichting van de oevers van de vijvers, biotopen en plasdras wordt een natuurlijke inrichting nagestreefd. De inrichting en beheer van deze onderdelen wordt in de vervolgfase verder uitgewerkt.

Kunstwerken

In de plannen voor het golfterrein zijn enkele aanpassingen of nieuw te realiseren kruisingen met infrastructuur aangegeven. Het gaat hierbij om de ontsluiting van het hotel en nieuwe voetpaden. Op de kruisingen met open water worden duikers aangelegd met een minimale diameter van 800 mm.

Voor het onderling verbinden van de biotopen worden zogenaamde overstortleidingen (ook wel bio-duikers genoemd) aangelegd. De uiteindelijke afmeting hiervoor wordt in de vervolgfase bepaald.

Voor het optimaliseren van de (tijdelijk) berging van water in het oppervlaktewater in het peilvak 4.9 wordt de vaste stuw (S3) vervangen door afvoerregulerende stuw. Deze stuw wordt afgeregeld op een maximale specifieke afvoer van 8.2 m³/min/100 ha.

Een aantal pompen wordt geplaatst voor de wateraf- en toevoer. Voor de toevoer van water aan peilvak 4.4 wordt een pomp van 0.5 m³/min neergezet (P4). Voor de afvoer van overtollig water vanuit de biotopen wordt een pomp ingezet van 2 m³/min (P3). P2 is de pomp die wordt gebruikt voor de aanvoer van water dat nodig is voor de beregening. Deze pomp met een capaciteit van 5 m³/min houdt het water afkomstig uit de Ringvaart in het beregeningsstelsel onder druk. De pomp van Hopman blijft bestaan.

Riolering en afkoppelen

Op het golfterrein is nog geen riolering aanwezig. Op het naastgelegen bedrijventerrein Elzenhof is deels een verbeterd gescheiden stelsel (VGS) aangelegd. Het (vuile huishoudelijke) afvalwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie (awzi) op Schiphol-Oost. In de toekomstige situatie wordt de droogweerafvoer (DWA) van het hotel en driving-range (toiletvoorziening) door een pompput en drukriolering afgevoerd, onder de A9 door, naar het VGS op bedrijventerrein Elzenhof. Indien mogelijk wordt de bestaande pomp en leiding van het percolaatwater gebruikt voor de afvoer van het DWA. De DWA afkomstig van de loods is verwaarloosbaar en wordt aangesloten op de bestaande riolering van de bewoning aan de Nieuwemeerdijk.

Langs de Nieuwemeerdijk ligt een aantal woonboten. Deze woonboten lozen hun afvalwater in de huidige situatie ongezuiverd op de Ringvaart. Lozingen van afvalwater direct op de Ringvaart is niet toegestaan. De gemeente is bezig de zuivering van afvalwater in het buitengebied te verbeteren middels een aansluiting op de riolering, verbeterde scheidertanks of IBA's. Op zoek naar een oplossing voor de kwestie met de woonboten wordt nauw samengewerkt met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Bij het afkoppelen is onderscheid gemaakt tussen 'daken/gevels' (schone oppervlakken) en het parkeerterrein (matig verontreinigd) bij het hotel. De schone oppervlakken zullen direct, zonder voorzieningen, naar het oppervlaktewater worden afgekoppeld. Het parkeerterrein wordt afgekoppeld via een bodempassage.

Veiligheid

Naar aanleiding van het risico van opbarsten (van de bodem) bij de aan te leggen vijvers en de te verruimen watergangen is in het waterhuishoudingsplan een toets uitgevoerd. Uit de toets blijkt dat nergens binnen het plan een risico voor opbarsting optreedt.

Als tweede is de veiligheid van de Ringdijk ten opzichte van de vijvers onderzocht. Als mogelijk onveilige vijvers zijn W5 en W9 nader bekeken. Uit gedetailleerde toetsing op 'piping' en 'heave' blijkt de stabiliteit van de Ringdijk voldoende veilig na aanleg van de vijvers.

Grondwater

De minimale drooglegging in het gebied van het golfterrein is gesteld op 1.0 m. Uit boringen blijkt dat op de hoger gelegen delen de ontwateringsdiepte groter is dan 2.5 meter.

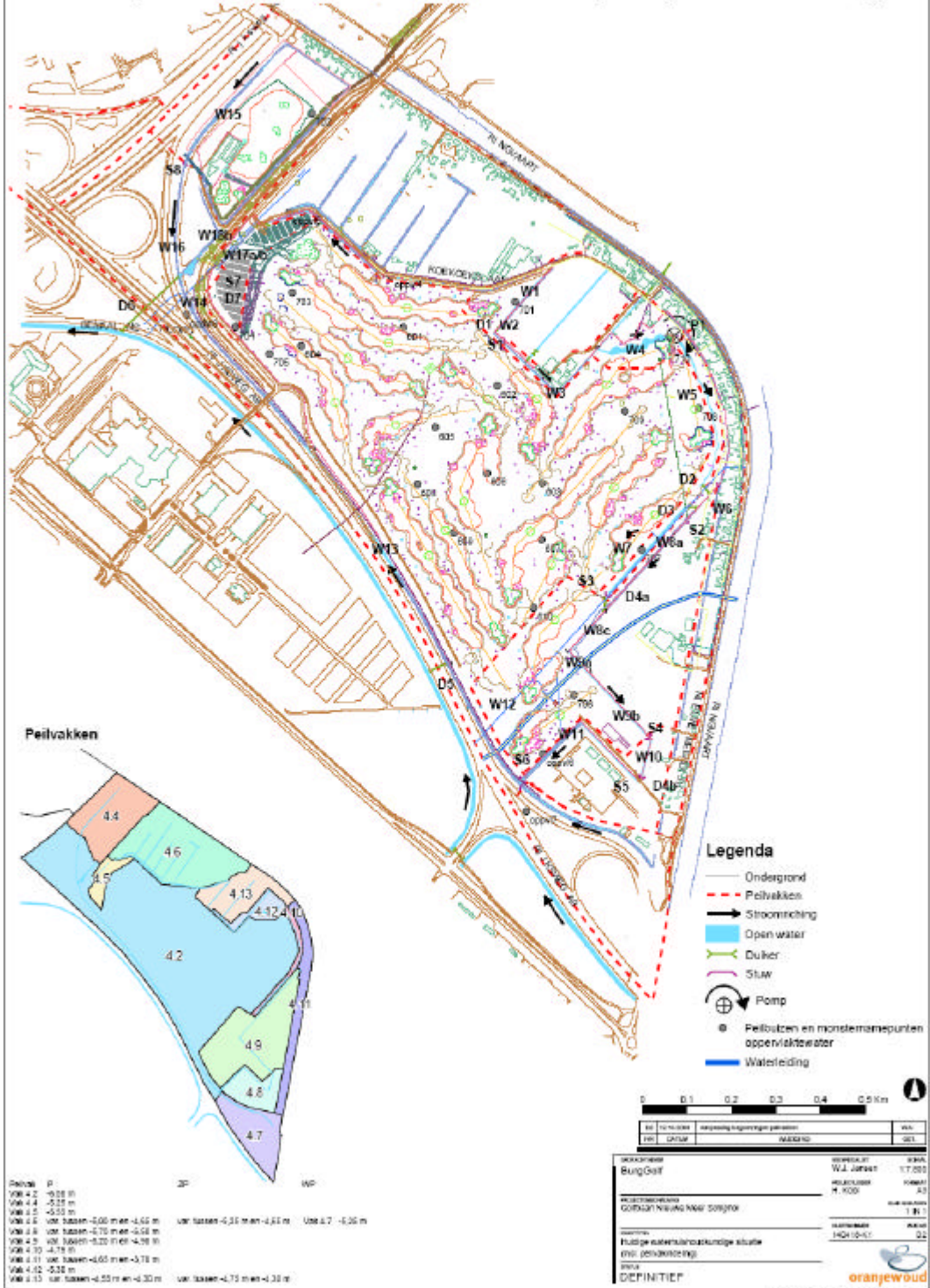
De ontwatering in de peilvakken langs de Ringvaart blijft gelijk aan de huidige situatie.

Waterkwaliteit

De huidige kwaliteit van het oppervlaktewater in het plangebied is beter dan de kwaliteit van het grondwater. De beïnvloeding van de oppervlaktewaterkwaliteit door grondwater in het plangebied is nauwelijks van betekenis. De normoverschrijdingen in het grondwater worden niet in dezelfde mate in het oppervlaktewater aangetroffen.

Door het handhaven van de huidige waterpeilen en het reguleren van de afvoer van het peilvak 4.9 wordt de theoretisch benodigde inlaathoeveelheid van gebiedsvreemd water beperkt. Voor het beregenen van de greens en fairways zal, evenals bij peilhandhaving, water worden onttrokken uit de Ringvaart. Het inlaten van water uit de Ringvaart kan tot gevolg hebben dat in de zomerperiode het nutriëntengehalte een grens overschrijdt, waardoor hinderlijke algengroei ontstaat. Hervoor zijn voorzieningen aanwezig om een circulatie in het watersysteem te verkrijgen, zodat dit wordt voorkomen.

Huidige waterhuishoudkundige situatie (incl. peilvakindeling)



Toekomstige voorgestelde peilvakken en waterpeilen



6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 Algemeen

Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de ontwikkeling van een golfbaan annex hotel juridisch mogelijk te maken. Daarvoor dienen een aantal verouderde uitbreidings- en bestemmingsplannen te worden samengebracht in één plan. Een aantal bestemmingen komt niet overeen met het actuele gebruik. Veel bebouwing is gerealiseerd met toepassing van vrijs tellingsprocedures. Daarom zijn de kaarten geactualiseerd en de voorschriften afgestemd op de eisen, die thans worden gesteld aan het gebruik van grond en opstallen. Zo is de bestemming van het gebied tussen de A4 en het tracé van de voormalige Oude Haagseweg aangepast. Het gebied heeft nu nog de bestemming Afvalwaterzuiveringsinrichting (awzi). De zorg voor de waterkwaliteit is opgedragen aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het beleid van het Hoogheemraadschap (Masterplan, jan 1989) is erop gericht het aantal awzi's in haar gebied terug te brengen. In dit kader is de awzi Zwaanshoek uitgebreid en is een nieuwe awzi gebouwd in het noorden van Haarlemmermeer (Zwanenburg). De uitbreiding en nieuwe inrichting vervangen de kleinere awzi's. In dit kader is een ruimtereservering voor een awzi in Nieuwe Meer niet meer nodig. Het gebied tussen de A4 en het tracé van de voormalige Oude Haagseweg wordt betrokken bij de golfbaan. Hier wordt de driving-range gesitueerd. Dit geldt ook voor de agrarische bestemming van de gronden waarop de zandwinput is gesitueerd. Deze gronden zijn niet meer geschikt voor agrarische doeleinden. Verder zijn in de loop der jaren in Nieuwe Meer bouwplannen gerealiseerd met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het betreft over het algemeen aanvragen om kleinschalige uitbreiding van woningen, maar ook de verbreding van de A4 en de Schipholspoorlijn. Voor zover vallend in het plangebied zijn deze uitbreidingen en bouwwerken in het bestemmingsplan opgenomen.

De doelstelling van het bestemmingsplan is het bieden van een juridisch kader voor de actuele situatie in Nieuwe Meer. De opzet van het bestemmingsplan is met een beperkt aantal bestemmingen zo overzichtelijk mogelijk gehouden. Om enerzijds bestaande waarden te kunnen beschermen en anderzijds toekomstige ontwikkelingen te kunnen sturen, is gestreefd naar een evenwicht van flexibiliteit, globaliteit en gedetailleerdheid. Daarnaast zijn enkele verruiming van bestemming of gebruik in het bestemmingsplan ingebracht, die vanwege maatschappelijke ontwikkelingen tegenwoordig algemeen aanvaard zijn. Dit heeft met name betrekking op aan- en uitbouw mogelijkheden bij woningen. In de praktijk hebben met name bij de bestemming Wonen aanvragen om uitbreiding nogal eens betrekking op andere varianten, dan de plankaart en bebouwingsvoorschriften mogelijk maken. Als die varianten niet wezenlijk storen, de welstandscommissie positief adviseert en aanwonenden geen bezwaar maken, zou het een knelpunt zijn als hier maar moeizaam op kan worden ingespeeld. Met name de bestemming Wonen leent zich voor een zekere mate van flexibiliteit, voorzover het niet gaat om uitbreidingen aan de zijkant. Dit vanwege het streven de bebouwing transparant te houden in verband met de recreatieve betekenis van de Ringdijk (zoveel zicht houden op het achter de bebouwing gelegen open landschap, voor zover dit binnen het kader van de Woningwet mogelijk is).

Flexibiliteit in de voorschriften door het bieden van mogelijkheden om vrijstelling te verlenen van bepaalde voorschriften, maakt het mogelijk te blijven inspelen op de maatschappelijke ontwikkelingen, c.q. wensen ten aanzien van het bouwen. Dit voorkomt dat voor kleine, niet bezwaarlijke afwijkingen steeds een omvattende procedure ex artikel 19 WRO dient te worden gevoerd om vrijstelling te kunnen verlenen van de voorschriften. Toepassing van flexibiliteit is duidelijk een afweging die bij Burgemeester en wethouders ligt en niet wordt overgelaten aan de aanvrager van de bouwvergunning of diens burens. Met instemming van B&W kan worden afgeweken van in het plan aangegeven maten en percentages. Vanwege de juridische haalbaarheid moet de flexibiliteit van het plan wel begrensd worden.

Voor enkele gronden of bestemmingen is in de voorschriften een zogenoemde wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO opgenomen. De in dit bestemmingsplan gegeven bestemming kan onder toepassing van die bevoegdheid worden gewijzigd in andere bestemmingen welke in die bevoegdheid staan genoemd en binnen aangegeven kaders (bijvoorbeeld bij garagebedrijven). Voor toepassing van deze bevoegdheid is een planologische procedure vereist, welke in de voorschriften van dit bestemmingsplan is beschreven.

6.2 Voorschriften

De bestemmingsvlakken en andere aanduidingen op de kaart krijgen in combinatie met de planvoorschriften de precieze juridische betekenis. De voorschriften zijn opgedeeld in drie hoofdstukken. In hoofdstuk 1 'Inleidende bepalingen' zijn begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften worden gehanteerd en is de wijze van meten vastgelegd met betrekking tot bijvoorbeeld de hoogte van gebouwen.

In hoofdstuk 2 'Bestemmingsbepalingen' wordt - na een beschrijving in hoofdlijnen van de gewenste ontwikkelingen binnen het plangebied - in artikelen per bestemming een juridische uitwerking gegeven van de op de kaart aangegeven bestemmingsvlakken en nadere aanduidingen. Soms is bij een artikel een aparte beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Deze heeft de volgende functies:

- een instrument waarmee de bestemmingsdoeleinden en de inrichting van het plangebied worden verduidelijkt en gemotiveerd
- een kader waarin gewenste toekomstige ontwikkelingen worden omschreven
- een integratiekader waarin verschillende beleidssectoren aan elkaar worden gekoppeld en waarin verwijzing plaats kan hebben naar andere beleidsvelden
- een plaats waar kwalitatieve (ruimtelijk relevante) kenmerken, zoals stedenbouwkundige, architectonische en verkeerstechnische kenmerken, worden opgenomen
- een toetsingskader voor het beoordelen van bouwvergunningen en dat al of niet mogelijkheden biedt voor kwantitatieve of kwalitatieve afwijking van voorschriften en voor flexibiliteit; dit aspect is nauw verbonden met het vorige punt

In een artikel kunnen zgn. binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden worden opgenomen, onder toepassing waarvan vrijstelling kan worden gegeven van maten of normen die eerder in dat artikel zijn genoemd.

In hoofdstuk 3 'Algemene bepalingen' is een aantal bepalingen opgenomen inzake vrijstelling van voorschriften en gebruik van gronden, niet specifiek gebonden aan een bepaalde bestemming c.q. bepaald artikel. Ook is hier een beschrijving opgenomen van de procedure voor toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

7. UITVOERBAARHEID

Een bestemmingsplan moet uitvoerbaar zijn. Om die reden wordt het plan getoetst op financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid (art. 9 BRO 1985).

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

De financiering van het aanleg van het golfterrein, de omliggende 30 m brede ecologische zone's (natte en droge verbindingen), de reconstructie van de Oude Haagseweg, inclusief de brug over de Ringvaart geschiedt door of namens AAS. De financiering van eventuele landschappelijke inrichting van de bovenlanden maakt deel uit van het Uitvoeringsplan Mainport en Groen, een onderdeel van het op 29 november 1996 gesloten convenant Mainport Schiphol en Groen. Uiteraard kan hierbij overleg met rechthebbenden op deze gronden niet worden gemist.

7.2. Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het instrument om te bepalen, welke ruimte al dan niet kan worden geboden voor bouw- en gebruiksactiviteiten. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente. Het plan is derhalve de basis voor handhaving en handhavingsbeleid. Voor de handhaving van het bestemmingsplan, hieronder ook begrepen het afgeven van bouwvergunningen, is het van belang dat plankaat en voorschriften helder en duidelijk zijn. Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten, ook op langere termijn, te kunnen vasthouden. Daarnaast is handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid. Grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze aan de voorschriften van het bestemmingsplan te worden gehouden. Met dit oogmerk is gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de voorschriften. Hoe eenvoudiger (toegankelijkheid, leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheid om toe te zien op de naleving van de regels. Eveneens geldt hoe minder knellend de voorschriften, hoe kleiner de kans dat het minder nauw met de voorschriften wordt genomen. Op den duur worden immers die regels gerespecteerd, waarvan door de betrokkenen de noodzaak en redelijkheid worden ingezien.

Onder handhavingsbeleid wordt niet alleen het repressief optreden (toezicht, opsporing, sancties en maatregelen) verstaan, maar ook preventie en voorlichting. De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting, vooroverleg over het indienen van een aanvraag om een vergunning, het weigeren van de vergunning en eventuele vrijstellingen. Het gemeentelijk handhavingsbeleid is gebaseerd op de nota: Van Inspanning naar Resultaat, een kadernota handhaving voor de dienst Openbare Werken en de Brandweer (8 november 2001).

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het overleg met bewoners en belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen. Voor de begeleiding van het bestemmingsplan is een participatiegroep geformeerd.

7.3.1 participatie

Op 5 juni 1997 heeft een eerste overleg plaatsgevonden met de participatiegroep. In de participatie worden ook Golf en Recreatie Haarlemmermeer BV en de Haarlemmermeersche Golfclub betrokken. Met AAS is uitvoerig overleg gevoerd over de landschappelijke inpassing van de golfbaan.

Op 28 januari 1998 is vooruitlopend op de officiële tervisielegging in buurthuis Rehoboth een informatie-avond gehouden. Alle inwoners en bedrijven in het plangebied zijn van de mogelijkheid tot inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan in kennis gesteld door een huis-aan-huis bericht. Vanaf maart 1998 is gelegenheid geboden te reageren op de voorgenomen bestemming voor busbaan. Bij de dienst RWE zijn de volgende reacties binnengekomen, gerubriceerd naar ontwerp:

1. Procedure

reactie: Baars

Vindt dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld door inspraakavond summier aan te kondigen.

antwoord:

Namens de gemeente heeft de buurtvereniging ruim van te voren huis aan huis een uitnodiging verspreid. Kort voor de inspraakavond heeft de gemeente de uitnodiging schriftelijk bevestigd. Betrokkene heeft die informatie in goede orde ontvangen. Op 28 januari 1998 is het plan mondeling toegelicht door de wethouder en de projectgroep. Er is gelegenheid geboden tot het stellen van vragen, waarna een periode van drie weken is gegeven om te reageren. Hiervoor zijn 30 (meeneem) exemplaren van het concept-bestemmingsplan (voorschriften, toelichting en twee kaarten) in het buurthuis achtergelaten. Onrechtmatigheid valt niet in te zien.

2. Behoeftte aan een golfterrein

reactie: van Lier, namens Fluitman

Beroept zich op een clause uit zijn erfpachtcontract als (toenmalig) eigenaar/exploitant van de Haarlemmermeersche Golfclub (Vijfhuizen), dat hij als enige een golfclub in de gemeente kan exploiteren. Bovendien vindt hij dat is uitgegaan van onjuiste behoeftecijfers. Hij vraagt om een gesprek met de wethouder.

antwoord:

Betrokkene beroept zich op een clause in zijn erfpachtcontract van 1987 voor de golfbaan bij Vijfhuizen. Daarin staat dat de gemeente de aanleg van een tweede golfbaan niet zal bevorderen. Bij een verzoek om een tweede golfbaan zal met hem worden overlegd. Fluitman ziet die bepaling als een concurrentiebeding, die hem een monopolie geeft voor het exploiteren van een golfbaan in Haarlemmeer. Op 8 oktober 1995 hebben Burgemeester en Wethouders hem gemotiveerd bericht, dat hij geen exclusief recht kan doen gelden. De gemeente moet een verzoek om aanleg van een tweede golfbaan toetsen aan actueel ruimtelijk beleid en objectieve behoeftecijfers. Hierover heeft de gemeente regelmatig met betrokkene overleg gevoerd. Een nieuw gesprek wordt niet zinvol geacht.

Het bestemmingsplan gaat uit van een regionaal draagvlak voor 15 banen van 18 holes en gelet op de bevolkingsprognose tot 2005 voor 3,5 golfbaan. De regio telt momenteel 13 volwaardige golfbanen. Volgens de regioconsul van de Nederlandse Golf Federatie is ten zuiden van het Noordzeekanaal de vraag nog steeds groter dan het aanbod (behoefterapport van 20 juni 1995). Fluitman stelt zich op het standpunt dat er in de regio al 15 volwaardige banen zijn en dat er geen behoefte is aan een nieuwe golfbaan. De gemeente houdt dit uitgangspunt aan als het (enig) juiste. Daarnaast is het voor de concurrentiepositie van belang, dat de golfbaan geen NGF-golfbaan zal zijn, maar een bedrijfsledenbaan.

Betrokkene stelt voorts dat een hotel op deze plaats planologisch ongewenst is. Op de bedenkingen tegen het hotel is ingegaan bij het desbetreffende onderwerp. Juist in Nieuwe Meer is de bouw van een golfbaan annex hotel aanvaardbaar, omdat het gezien kan worden als een ruimtelijk passende en bedrijfseconomisch sterke groene buffer tussen Schiphol en Amsterdam. Een en ander is in de toelichting van het concept-bestemmingsplan verwoord. N.B. inmiddels is de toelichting op dit punt geactualiseerd.

3. Bebouwing golfterrein

reactie: AAS

Vraagt om een onderhoudsgebouw met personeelsfaciliteiten met een oppervlakte van 2.000 m² of zoveel minder als voor opslag van materialen en onderhoudswerktuigen en 5 tot 7 werknemers kan worden volstaan. Hiervoor is gedacht aan een locatie aan de Nieuwemeerdijk, naast het opslagterrein van Rijkswaterstaat. Aangegeven wordt dat minimaal een oppervlakte nodig is van 1.200 tot 1.500 m². Deze oppervlakte is gebaseerd op de ervaring met een golfcomplex nabij Londen waar een gebouw van 800 m², door onvoldoende overdekte opslag-capaciteit, te klein is gebleken.

antwoord:

In het plan is een vrijstelling opgenomen voor een onderhoudsgebouw met een maximale oppervlakte van 150 m², ter hoogte van de Koekoekslaan. Het uitgangspunt van het concept-bestemmingsplan is, dat de bebouwing op het golfterrein wordt geconcentreerd binnen het op de plankaart aangegeven bouwblok en dat het complex wordt ontsloten via de voormalige Oude Haagseweg, die daarvoor wordt heringericht. Het beleid is er verder op gericht aan de Nieuwemeerdijk geen nieuwe bedrijfsbebouwing toe te laten. Een opslagloods van de gewenste omvang van 2000 m² is niet aanvaardbaar.

De situering naast het opslagterrein van Rijkswaterstaat is op zich ruimtelijke en landschappelijk weinig gevoelig en door de directe ligging bij de A9 ook verkeerskundig aanvaardbaar. AAS is bereid het zicht op het gebouw volledig af te schermen met groenaanplant en volstaat met een ontsluiting met een beperkt profiel, die op geen enkele wijze zal (en mag) worden verbonden met het hotel/clubgebouw. Daarom is het bestemmen van een opslagloods en personeelsfaciliteiten (uitsluitend) voor het onderhoud van de golfbaan van maximaal 800 m² en een nokhoogte van 7 meter op die locatie toelaatbaar.

reactie: AAS

Vraagt om de mogelijkheid voor het plaatsen van hekwerken, bijv. waar de natte ecozone grenst aan de achterzijde van de lintbebouwing.

antwoord:

Hiermee kan worden ingestemd. In de toelichting en de voorschriften is opgenomen, dat de afscheiding van het golfterrein zoveel mogelijk dient te gebeuren zonder hekwerken, dus via natuurlijke elementen als greppels, beplanting e.d. Verduidelijkt zal worden dat het verzoek van AAS daarin past, mits in grote lijnen de afscherming van het golfterrein met natuurlijke elementen wordt ingericht.

4. Ligging golfcomplex

reactie: Baars

Vindt de afstand van het golfterrein/ecozone tot haar perceel/woning Koekoekslaan 12 te gering. Woonfunctie ondervindt hinder van ecozone. De bomenrij vermindert het uitzicht en bevordert de onveiligheid. Psychische problemen zijn niet ondenkbaar.

antwoord:

Het bestemmingsplan gaat uit van een afstand van minimaal 30 meter, de breedte van de ecozone. Die afstand kan voldoende worden geacht als afstand tot het golfterrein. Schaduwwerking en verlies van uitzicht door aanplant van de ecozone op het golfterrein is geen zwaarwegend argument. Enige verwaaiing van bladeren, onkruid, etc. is denkbaar, maar in een landelijke omgeving gebruikelijk. Dat geldt omgekeerd ook voor verwaaiing vanaf landbouwgronden naar het golfterrein. Bij de aanplant van de ecozone en/of het golfterrein kan AAS rekening houden met gerechtvaardigde buurtbelangen. Het bestemmingsplan is hierbij echter niet dwingend.

reactie: Baars

Het gebied van het golfterrein kan beter agrarisch blijven en zijn open karakter behouden. Golfterrein of facultatief landschapspark is te dicht geprojecteerd op de woonbebouwing, die daarvan hinder ondervindt.

antwoord:

Er is een vrijstelling ex artikel 19 WRO verleend om de gronden voor het golfterrein in te richten als landschapspark. De agrarische bestemming is derhalve achterhaald. Zoals bij punt 5 is vermeld, is een groene inrichting van het gebied, waaronder begrepen een golfbaan annex hotel, aanvaard.

reactie: van Eck

Wenst naast zijn perceel geen toegang naar het golfterrein en wil geen hinder van afzwaaiende golfballen.

antwoord:

De toegang naar het golfterrein vindt uitsluitend via de Oude Haagseweg en niet naast het perceel van betrokkene. Bij de aanleg van afslagpunten e.d. zal AAS rekening houden met aangrenzende bebouwing. Om hinder voor omwonenden en aanspraken op schade te voorkomen, wordt de slagrichting afgekeerd van de woningen.

5. Driving-range

reactie: AAS

Vraagt om meer speelruimte bij de projectie van een driving-range, onder voorwaarde dat de belangen van aanwonenden niet worden geschaad.

antwoord:

Op de plankaart in het verlengde van het bouwblok voor het hotel, aan de van de woonbebouwing afgekeerde zijde, een zone aangeven, waar probleemloos een driving-range kan worden aangelegd. Volgens de voorschriften kan worden afgeweken van de voorkeursaanduiding, mits de belangen van aanwonenden niet worden geschaad. De aanduiding op de plankaart is niet juridisch bindend. Om misverstanden te voorkomen wordt de aanduiding driving-range geschrapt. AAS streeft naar een inrichtingsplan, waarbij de driving-range de belangen bewoners en de ecozone niet aantast. De gemeente zal dit toetsen aan het inrichtingsplan en dit plan betrekken bij de participatie in het kader van de terinzagelegging van het bestemmingsplan. In de voorschriften zal worden opgenomen, dat Burgemeester en wethouders zo nodig nadere eisen kunnen stellen, indien dat noodzakelijk is voor de bescherming van de belangen van aanwonenden en de ecozone.

N.B. Inmiddels is een nieuw plan voor de inrichting van de golfbaan ingediend. In dit plan is de driving-range geprojecteerd in het gebied tussen het tracé van de Oude Haagseweg en de A4.

6. Hotel

reactie: AAS

Vraagt om meer speelruimte bij de bouwmassa, het aantal bouwlagen, de hoogte, de architectuurkeuze en de landschappelijke inpassing dan in beschrijving in hoofdlijnen is opgenomen.

antwoord:

Afgezien van misverstand over bruto en netto te bebouwen oppervlak voor het hotel spoort de beschrijving in hoofdlijnen geheel met eerdere afspraken tussen RWE en AAS. Uitgangspunt is een hotel van maximaal 200 kamers in de viersterrenklasse, landschappelijk goed ingepast en met een architectuur, die harmonieert met het karakter van het golfterrein. De beschrijving in hoofdlijnen legt daarop de nadruk. Enige afwijking van de gegeven hoogte en architectuur is mogelijk, indien dat past in het doel. Afgesproken is dat al in de voorfase de stedenbouwkundige en welstandsbeoordeling van het ontwerp zal worden gevraagd. Het bouwvlak gaat uit van 5.000 m² bruto.

reactie: Baars, van Lier (namens Fluitman)

Een hotel tast de landelijkheid van het gebied aan, past niet in het gemeentelijk en provinciaal beleid en is daarom onaanvaardbaar. Eveneens is het onaanvaardbaar, dat de gemeente de exploitatie van hotel en golfbaan niet wil koppelen voor een periode van minstens 20 jaar.

antwoord:

In het Structuurplan Haarlemmermeer 2005 staat, dat de gemeente een hotel in het gebied Nieuwe Meer planologisch aanvaardbaar vindt. Omdat een hotel een belangrijke financiële drager is voor het realiseren van de groenstructuur, is een golfbaan annex hotel een passende uitwerking van het streekplan. De provincie is hiervan op de hoogte. Het ontwerp-bestemmingsplan gaat uit van een goede architectonische en landschappelijke inpassing van golfterrein en hotel. De gezamenlijke bouw en exploitatie van hotel en golfbaan is een eis, die in de beschrijving in hoofdlijnen is opgenomen en contractueel zal worden vastgelegd.

7. Parkeerplaatsen

reactie: AAS

De door AAS geselecteerde ontwikkelaar vraagt om 250 parkeerplaatsen voor hotel en golfterrein.

antwoord:

In de voorschriften is na overleg met AAS opgenomen, dat voor een hotel van 200 kamers annex golfbaan maximaal 200 parkeerplaatsen mogen worden aangelegd. Het aantal parkeerplaatsen zal door de Sector Verkeer en Vervoer nader worden vastgesteld volgens de daarvoor gangbare normen. Er mogen meer dan 200 parkeerplaatsen worden aangelegd, als dat volgens die norm toelaatbaar is.

8. Stankcirkel.

A. reactie: WLTO (namens Hopman) en AAS

Betrokkenen wijzen op de richtlijn Veehouderij en Stankhinder, waarin wordt gesteld dat de afstand van een intensieve veehouderij tot een golfterrein 100 meter moet bedragen en dat daarvan niet mag worden afgeweken. Zij voorzien, als hiervan wordt afgeweken, conflicterende situaties voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf.

antwoord:

Het agrarisch bedrijf van Hopman beschikte in 1989 over een hinderwetvergunning voor het houden van 40 melkkoeien, 170 mestvarkens en 30 fokzeugen met bijbehorende biggen. In 1996 bleek dat het bedrijf bestaat uit 36 melkkoeien. In de praktijk is bij dit aantal geen sprake van stankoverlast, althans AAS en de (toekomstige) exploitant van het golfterrein aanvaarden de situatie als een voldongen en onbetwistbaar gegeven. Op basis van artikel 27 van de Hinderwet is het gedeelte van de vergunning en de aanvraag voor het houden van varkens van rechtswege vervallen. Het alsnog verkrijgen van een vergunning voor een varkenshouderij is op basis van het huidige rijksbeleid uitgesloten. Aanmerkelijke uitbreiding van de bestaande activiteiten zijn, gezien het beleid inzake de melkquotering en de tendens om meer restricties te stellen aan intensieve veehouderij, niet aannemelijk of aannemelijk gemaakt.

Op grond van de richtlijn Veehouderij en Stankhinder is op de plankaart rond het bouwblok van het agrarisch bedrijf van Hopman (Koekoekslaan 12) een stankzone van 100 meter aangegeven. In de concept-voorschriften (participatiedocument) was echter in aanvulling op de richtlijn voor het deel van het golfterrein, dat binnen de contour lag een vrijstelling opgenomen voor niet-intensief gebruik, zoals fairways. De gemeente ziet dit als een redelijke en juridisch toelaatbare toepassing van een richtlijn. Dat past in het doel van de richtlijn om conflicterende situaties tussen milieu en ruimtelijke inrichting te voorkomen. De richtlijn heeft geen kracht van wet en de genoemde afstand geldt als een aanbeveling. Niet-intensief gebruik voor de golfsport is volgens de gemeente niet vergelijkbaar met bestemmingen voor dagrecreatie, zoals een zwembad, speeltuin of een sportveld, waarvoor de richtlijn de afstand van 100 meter aanbeveelt. Een golfterrein kent frequent wisselende gebruikers

en bovendien gaat het om een relatief klein (maar bij de inrichting onmisbaar) deel van het golfterrein. AAS en de exploitant willen richting Hopman en de gemeente schriftelijk garanderen, dat zij geen bezwaren zullen maken bij rechtmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf, zoals dat bij (onherroepelijke beslissing over) het bestemmingsplan zal worden vastgelegd.

B. reactie: AAS

Verzoekt om de vrijstelling voor fairways binnen de stankcontour uit te breiden tot greens en afslagpunten, als dat niet anders kan voor de aanleg van een 18-holes golfbaan.

antwoord:

Gezien het in het voorgaande vermelde bestaan daar geen overwegende bezwaren tegen, omdat ook greens en afslagpunten kunnen worden gezien als niet-intensief gebruik. Het oprichten van bebouwing of de aanleg van een driving-range binnen de stankcontour blijft uitgesloten.

C. reactie: WLTO (namens Hopman)

De WLTO vraagt om een stankcirkel van 320 meter.

antwoord:

Volgens de richtlijn wordt een stankcirkel van 320 meter aanbevolen bij meerdere intensieve veehouderijen in een gebied, m.a.w. bij cumulatie van stankoverlast. Daarvan is bij het agrarisch bedrijf van Hopman geen sprake. Het bedrijf heeft nu 36 melkkoeien en een wezenlijke uitbreiding van intensieve veehouderij is niet aannemelijk (gemaakt) en zal ook niet worden bevorderd. Een zone van 320 meter is derhalve niet gerechtvaardigd.

9. Busbaan

reactie: buurtvereniging, alsmede diverse bewoners Nieuwemeerdijk

Doorsnijding van ecologische zone is ongewenst. Busbaan met halte bij de brug is bespreekbaar, mits autoverkeer geweerd wordt.

antwoord:

Het bestemmingsplan gaat uit van een landschappelijk/ecologisch verantwoorde inpassing van de busbaan in de ecozone. Het ontwerp-bestemmingsplan laat een halte toe. Het plaatsen van een bushalte is een zaak van de vervoersmaatschappij. In het kader van het bestemmingsplan kan deze vraag niet worden beantwoord. De busbaan zal niet worden gebruikt voor autoverkeer. De busbaan is inmiddels aangelegd en in gebruik genomen.

reactie: mr Haasdijk, namens van Brug

Bezwaar tegen toename geluidsbelasting door toename autoverkeer.

antwoord:

Busbaan zal niet worden gebruikt door autoverkeer.

10. Zuidtangent

reactie: buurtvereniging

Doorsnijding golfterrein door de Zuidtangent is onlogisch en belastend voor golfterrein en ecozone. De volgende afslag op de A9 (knooppunt Nieuwemeer) is een goed alternatief.

antwoord:

De situering van de Zuidtangent wordt bepaald door de besluitvorming over dat project. Het bestemmingsplan en met AAS gemaakte afspraken voorzien erin, dat de ecozone wordt verschoven naar het golfterrein. In de bestemming golfterrein mag een droge ecozone worden aangelegd. De verplichting tot aanleg van de ecozone is dus hier ook van toepassing. De vraag over de situering kan in die planprocedure nader worden afgewogen. Het bestemmingsplan Nieuwe Meer is hierin volgend.

11. Natte ecologische zone

reactie: AAS

AAS wil de ecozone incidenteel gebruiken voor de golfsport en waar mogelijk binnen de bestemming golfterrein compenseren.

antwoord:

Op de plankaart is een natte ecologische zone aangegeven met een breedte van 30 meter. Gebruik voor de golfsport is in de voorschriften verboden. Een breedte van 30 meter is de minimale breedte voor een ecologische verbindingzone (Gemeentelijk Natuurbeleidsplan; natuur ontsnippert, juni 1997; programma van eisen ecologische verbindingzones). Voorop moet staan dat de ecozone een structurele verbinding blijft. Afhankelijk van het ecologisch gehalte van het inrichtingsplan voor de golfbaan kan enige variatie in de breedte van 30 meter aanvaardbaar zijn, als er geen sprake is van wezenlijke aantasting. AAS heeft toegezegd, dat zij het ontwerp tijdig ter toetsing aan de gemeente zal voorleggen.

reactie: Baars

Verwacht voor het agrarisch bedrijf Koekoekslaan 12 schaduwwerking van de natte ecologische zone en schade voor de bedrijfsvoering.

antwoord:

Op zich is niet goed in te zien dat bij intensieve veehouderij sprake kan zijn van schaduwwerking, die de bedrijfsuitoefening nadelig beïnvloed. In de praktijk zal er geen sprake zijn van schaduwwerking. Overigens is de wijze van beplanting een punt van nadere detaillering, waarbij gerechtvaardigde belangen kunnen worden betrokken.

12. Agrarisch landschappelijke bestemming

A. reactie: J. Hopman

Wenst geen beperking in het agrarisch gebruik op het Domeinenterrein en het perceel achter Koekoekslaan 127. Eveneens wenst hij geen beperkingen van de bouw mogelijkheden op zijn agrarisch bedrijf.

antwoord:

Volgens het ontwerp-bestemmingsplan is op de betreffende gronden grondgebonden agrarisch gebruik toegestaan. Agrarische bebouwing is niet wenselijk, omdat het de openheid van het gebied aantast. Het bedrijf beschikt op vestiging Koekoekslaan 12 over een agrarisch bouwblok van voldoende omvang.

B. reactie: F.F. Hosselet.

Wenst een bouwblok om paarden en kleinvee te kunnen houden, alsmede de mogelijkheid voor stille opslag in aanwezige voormalige agrarische schuren op zijn perceel Nieuwemeerdijk 225.

antwoord:

In het bestemmingsplan zal een stipbestemming worden opgenomen voor het houden van paarden, stille opslag en niet-publieksgericht en hobbymatig gebruik in de creatieve, kunstzinnige sfeer in de voormalige schuren. Vernieuwing van de schuren is toegestaan binnen de huidige maatvoering.

C. reactie: AAS

Wenst een wijzigingsbevoegdheid voor zijn gronden aan de Koekoekslaan om deze, indien nodig, bij het golfterrein te kunnen betrekken.

antwoord:

In het plan is verwoord dat zal worden onderzocht of onder stringente voorwaarden voor landschappelijk/ecologische inpassing en de belangen aanwonenden een wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden wenselijk is. Het ontwerp-bestemmingsplan zal met vermelding van dit voornemen verder in procedure worden gebracht. Bij de start van het vooroverleg zal niet worden gewacht op de uitkomst van dat onderzoek. De uitkomst van het onderzoek zal wel worden betrokken bij de participatie in het kader van de terinzagelegging van het plan.

13. Agrarisch bouwblok Koekoekslaan 12

A. reactie: WLTO (namens Hopman)

Gevraagd wordt om een bouwblok van 1.5 ha in verband met toekomstige uitbreidingsplannen.

antwoord:

Op de plankaart is een bouwblok aangegeven van 75 bij 100 meter. Voor een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf is een bouwblok van 100 bij 100 meter gebruikelijk. Het beleid is erop gericht (uitbreiding van) intensieve veehouderij niet te bevorderen. Gezien het betrekkelijk geringe grondareaal van 6.5 ha en het qua rijksbeleid ongunstige perspectief voor uitbreiding van intensieve veehouderijen (melkquota, restrictief beleid inzake nieuwe varkenshouderijen) kan een bouwblok van 75 bij 100 meter voldoende worden geacht. Er kan een vergroting van bouwblok tot 100 x 100 meter worden overwogen, maar uitsluitend voor niet-intensieve agrarische activiteiten, indien betrokkene de noodzaak alsnog aannemelijk maakt. Een bouwblok van 1.5 ha is alleen gerechtvaardigd voor een zogenaamd mammoetbedrijf en hier dus niet aan de orde.

B. reactie: Baars

Als echtgenote van dhr Hopman acht zij een tweede eigen woning gerechtvaardigd.

antwoord:

Uitgangspunt is één dienstwoning per agrarisch bedrijf (voor de agrariër en zijn gezin). Een tweede dienstwoning is qua bedrijfsvoering niet noodzakelijk, ruimtelijk ongewenst en qua geluidsbelasting niet mogelijk.

14. Zandput

reactie: Hopman

Vraagt om in ontwerp-bestemmingsplan op te nemen dat eens in de drie à vier jaar (opnieuw) grondonderzoek moet worden gedaan.

antwoord:

De provincie is het bevoegd gezag ingevolge de Wet Milieubeheer: Deze reactie zal in kader van het vooroverleg over het bestemmingsplan worden meegezonden. Het bestemmingsplan zelf is geen basis zijn voor vervolgrondonderzoek. De in het plan opgenomen bijlage over de zandput is informatief en heeft derhalve geen betekenis in de bestemmingsplanprocedure.

15. Bestemming woningen lintbebouwing Nieuwemeerdijk

Algemeen

A. reactie: buurtvereniging:

Verzoekt om het bouwverbod in open ruimten tussen bestaande woningen niet te hanteren voor ruimten die smaller zijn dan 10 meter.

antwoord:

In het bestemmingsplan is een verbod opgenomen om open ruimten tussen bestaande woningen te bebouwen. Stedenbouwkundig en landschappelijk is dat wenselijk om de herkenbaarheid van het profiel van de dijk maximaal te beschermen. Het bij voorbaat toelaten van uitzonderingen doet afbreuk aan dat streven. Achter de woningen of achter het dijklichaam mag wel worden gebouwd. Via een vrijstelling kan bebouwing aan de zijkant worden toegelaten, als dat in een uitzonderings-situatie nodig is om rekening te houden met bijzondere huisvestingsbelangen, bijv. in geval van medische indicatie en er na afweging geen overwegende stedenbouwkundige bezwaren zijn.

B. reactie buurtvereniging:

Verzoekt om de bestemming voor bestaande autobedrijven te schrappen, zodat het gebruik kan worden beëindigd, zodra zo'n bedrijf van eigenaar wisselt en bij het definitief beëindigen van het gebruik door de zittende eigenaar.

antwoord:

In de voorschriften is bepaald, dat bij definitieve beëindiging van een autobedrijf aan de dijk, die bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming Bedrijven, die dan geen nieuw autobedrijf meer toelaat. De reden daarvan is dat autobedrijven in principe hier niet wenselijk zijn. Dat sluit aan op de gangbare jurisprudentie. Duidelijk is dat gevestigde autobedrijven aanmerkelijke stoornis kunnen veroorzaken en dat dit vooral geldt voor het perceel Nieuwemeerdijk 399. Dit perceel zal daarom niet worden bestemd, tenzij nadere afspraken kunnen worden gemaakt over een aanvaardbare beheersituatie. Dat zal bij het vooroverleg, aan de Provincie worden gemeld. Zoals in de paragraaf handhaving is opgemerkt kan en zal tegen toename van stoornis worden opgetreden. In de voorschriften zal expliciet worden opgenomen, dat het verboden is aan of in de berm van de dijk voertuigen ter verkoop uit te stallen

Perceel Nieuwemeerdijk 242

reactie: Mr W. Haasdijk namens Glass on Wheels.

Betrokkene wenst een bedrijvenbestemming voor een al jaren gevestigd bedrijf, dat beschikt over een milieuvergunning en ook voor dat doel heeft mogen bouwen.

antwoord:

De milieuvergunning is afgegeven voor opslagruimte voor autoruiten. Uit waarneming ter plaatse blijkt dat incidenteel lichte werkzaamheden worden verricht en dat een deel van de woning is ingericht als kantoor. De woning annex kantoor zal conform het actuele gebruik worden bestemd: Wonen - kantoor (WK). De opslagruimte krijgt een stipaanduiding voor 'opslag toegestaan', die tevens lichte werkzaamheden mogelijk maakt.

Perceel tussen Nieuwemeerdijk 222 en de Oude Haagseweg

reactie: C.D. Bol namens de eigenaar van dit perceel.

Betrokkene verzoekt om wijziging van het bestemmingsplan voor de bouw van een woning.

antwoord:

Anders dan betrokkene veronderstelt is nieuwbouw van een woning ter plaatse uitgesloten vanwege de vastgestelde zone voor het industrielawaai van Schiphol en wegverkeerslawaai

Nieuwemeerdijk 242 en 242 A

reactie: Mr. R. Vos, namens C. de Boer c.a.

Betrokkene wenst een bedrijvenbestemming voor hier al tientallen jaren gedoogde bedrijfs-activiteiten in voormalige landbouwschuren.

antwoord:

Deze activiteiten, waaronder begrepen buitenopslag voor aannemingsbedrijven zijn in het ontwerpplan onder het overgangsrecht gebracht. Dat houdt in dat het gebruik mag worden voortgezet. Beleidsmatig gezien kan een bedrijvenbestemming alleen worden overwogen, als daarmee een verbetering van de bestaande situatie wordt bevorderd. Uitgangspunt daarbij is het terugdringen van buitenopslag en het mogelijk maken van kleinschalige nieuwbouw, die qua omvang past in de schaal van het lint. Hierbij wordt gedacht aan een maximum oppervlakte van 250 m² en bedrijfsactiviteiten die passen in de categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfstypen.

Nieuwemeerdijk 269

reactie: J. Hopman

Betrokkene wil een bestemming voor een al jaren op dit perceel aanwezige en feitelijk bewoonde woning.

antwoord:

In het bestemmingsplan is voor dit perceel een woonbestemming opgenomen, die vernieuwing van dit pand mogelijk maakt tot een eengezinswoning.

\
Het Domeinenterrein (gelegen aan de Nieuwemeerdijk ten westen van de Koekoekslaan).

reactie: J. Hopman

Betrokkene wenst hier een agrarisch bestemming, die bebouwing mogelijk maakt.

antwoord:

Zie afwijzend antwoord gemeente bij onderdeel landschappelijke bestemming (nr 12).

Nieuwemeerdijk 292

reactie: W. Chr. Ulrich

Betrokkene wijst er op, dat hij aan de Koekoekslaan beschikt over een opslagruimte, waar ambachtelijke werkzaamheden plaatsvinden. Hij verzoekt om een bestemming bedrijven cat. 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfstypen.

antwoord:

Er is hier sprake van opslag en lichte werkzaamheden. Daartoe zal een stipaanduiding 'opslag toegestaan' worden aangegeven.

Nieuwemeerdijk 299

reactie: Mr v.d. Leij, namens heer T. van Scheppingen (Arlin BV), Nieuwemeerdijk 297

Betrokkene wil op het perceel Nieuwemeerdijk 299 een bestemming, die de bouw van vier wooneenheden mogelijk maakt, als vervanging van een woning en een stacaravan op dit perceel.

antwoord:

Het bestemmingsplan laat vervanging toe van de bestaande, legale, d.w.z. met vergunning gebouwde dijkswoning. De bestemming voorziet in uitbreiding van de bestaande dijkswoning tot een naar huidige inzicht passende maat voor een eengezinswoning. Voor de aanwezige stacaravan is geen vergunning verleend. Weliswaar wordt de stacaravan al een reeks van jaren gedoogd, maar het ruimtelijk beleid is er op gericht stacaravans niet als zodanig te bestemmen. Het mogelijk maken van vier wooneenheden is een verdergaande afwijking van het bestaande gebruik. Alleen al omdat het perceel is gelegen binnen de zone van het industrielaan van Schiphol is het niet mogelijk het aantal woningen in het plangebied uit te breiden.

Nieuwemeerdijk 306

reactie: H. Boekhoff

Betrokkene wil een bestemming Bedrijven cat. 1 en 2 voor een nieuw gebouwde loods op zijn perceel en dezelfde bestemming voor de gebouwen, waarin tot voor enkele jaren zijn taxibedrijf was gevestigd.

antwoord:

Voorafgaand aan het verlenen van de vergunning voor bedoelde schuur heeft de gemeente bepaald, dat in de loods binnenopslag annex lichte activiteiten zijn toegestaan. Daarom zal een stipaanduiding 'opslag toegestaan' worden aangegeven. Deze bestemming zal ook worden gegeven aan de bebouwing die vroeger werd gebruikt voor het stallen van auto's voor een taxibedrijf. Overigens is op basis van de stipbestemming vestiging van een nieuw taxibedrijf of autobedrijf uitgesloten, omdat het beleid erop is gericht dergelijke activiteiten aan de dijk niet te bevorderen.

Nieuwemeerdijk 313/314

reactie: F. Weide

Betrokkene verzoekt aanpassing van het bestemmingsplan t.b.v. een recent ingediend bouwplan.

antwoord:

Het gaat om een geringe overschrijding van een hoogtemaat. Het bestemmingsplan is aangepast..

Nieuwemeerdijk 425

reactie: Mr R. Ridder namens H. Slinger

Betrokkene verzoekt om een bedrijvenbestemming in de categorie 1 t/m 4 voor de voormalige gebouwen van de manege, die al een reeks van jaren worden gebruik voor stille opslag. Hij beroept zich hierbij op de ruimtelijke uitstraling en verkeerseffecten, die zijn verbonden aan een manegebedrijf.

antwoord:

In het plan wordt hier 'verruimde stille opslag' toegestaan. Daarmee wordt niet-storende binnenopslag toegestaan in combinatie met lichte werkzaamheden. Dit stemt overeen met het huidige gebruik van de gebouwen. Vergelijking met de effecten van een manege is geen juiste en volledige afweging. De kernvraag is of een voorgenomen gebruik past in het ruimtelijk beleid en de omgeving. Een manege werd, toen in de jaren tachtig jaren gezien als een passende bestemming in een woonlint met een landelijk karakter. Mede op basis van informatie van aanvrager werd aannemelijk gemaakt, dat een manege een exploitabele voorziening was, die in een behoefte voorzag. Indien, zoals blijkt, een manege niet exploitabel is, hanteert de gemeente eenzelfde beleid als bij leegstaande landbouwschuren. Het beleid is erop gericht doelmatig gebruik mogelijk te maken, voor zover planologische belangen zich daartegen niet verzetten. Door de ligging van de gebouwen en het vroegere gebruik is de bij voormalige landbouwschuren toelaatbare 'stille opslag' opgerekt tot 'verruimde stille opslag'. De hoofdbestemming is 'Stoeterij'. Tegen een bedrijvenbestemming op de betreffende locatie bestaan overwegende planologische bezwaren. In de concept-voorschriften is een vrijstelling opgenomen voor 'verruimde stille opslag'.

Bij nadere afweging van de reactie moet worden erkend, dat die regeling juridisch gezien te omslachtig is. Om die reden zal naast bestemming Stoeterij een stipaanduiding '(binnen)opslag toegestaan' worden aangegeven, die verruimde stille opslag rechtstreeks mogelijk maakt. Het uitgangspunt blijft, dat de goederen voor langere duur worden opgeslagen, zodat alleen al vanwege de aard van het gebruik het aantal verkeersbewegingen en werknemers beperkt is. Het huidige gebruik voldoet aan deze criteria.

16. Functie Nieuwemeerdijk

reactie: A.A.M. Baars

Betrokkene veronderstelt dat het bestemmingsplan als uitgangspunt neemt dat de Nieuwemeerdijk verkeersluw wordt gemaakt en is het daarmee oneens.

antwoord:

De veronderstelling dat het doel van het bestemmingsplan is, dat de Nieuwemeerdijk verkeersluw moet worden gemaakt, berust op een misverstand. De bestemming Verkeer heeft betrekking op een doorgaande functie voor dit deel van de Ringdijk. De achtergrond daarvoor is de Nota Perspectief voor de Ringdijk, die in de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangehaald. De nota gaat wel uit van snelheidsremmende maatregelen en aandacht voor een veilige afwikkeling van (langzaam) verkeer, maar niet van het verkeersluw maken van dit deel van de dijk. Dat staat onder punt 3.3. van de toelichting.

17. Structuurvisie Haarlemmermeer-Noord

reactie: A.A.M. Baars t.a.v. Structuurvisie Haarlemmermeer Noord

Betrokkene stelt hierop geen antwoord te hebben ontvangen.

antwoord:

De Structuurvisie Haarlemmermeer-Noord valt buiten het bestek van deze participatie. Bij schrijven van 26 aug. 1997 is betrokkene geïnformeerd over de vragen inzake de structuurvisie, voorzover deze betrekking hebben op dit bestemmingsplan.

7.3.2 Overleg ex artikel 10 BRO 1985

Reacties overleg ex artikel 10 BRO inzake ontwerp-bestemmingsplan Nieuwe Meer

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijk ordening is ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de reguliere overlegpartners. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Ministerie VROM (Inspecteur Ruimtelijke Ordening, mede namens de Inspecteur Volkshuisvesting en de Inspecteur Milieuhygiëne)
2. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland
3. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijksluchtvaartdienst, Directie Vervoer en Infrastructuur
4. DGW&T, Directie West-Nederland, namens het Ministerie van Defensie, Dienst der Domeinen
5. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek
6. Provincie Noord-Holland
7. Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA)
8. Gemeente Amstelveen
9. Gemeente Amsterdam
10. Hoogheemraadschap van Rijnland
11. Waterschap Groot-Haarlemmermeer
12. KPN Telecom, Netwerkdiensten
13. Gasunie
14. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland (WRK)
15. Buurtvereniging Nieuwe Meer
16. Dorpsraad Badhoevedorp
17. Amsterdam Airport Schiphol
18. Kamer van Koophandel Amsterdam
19. Ondernemersfederatie Haarlemmermeer

Opmerkingen Dienst Openbare Werken

De volgende instanties hebben aangegeven geen opmerkingen over het bestemmingsplan te hebben:

4. DGW&T, Directie West-Nederland, namens het Ministerie van Defensie, Dienst der Domeinen (geen opmerkingen)
5. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (geen opmerkingen)
(ROB geeft aan dat als gevolg van een taakverdeling in het kader van het Cultuurconvenant de bestemmingsplanbeoordeling is komen te liggen bij de provincie)
7. Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA) (geen opmerkingen)
12. KPN Telecom, Netwerkdiensten (geen opmerkingen)
13. Gasunie (geen opmerkingen)
14. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland (WRK) (geen opmerkingen)
19. Ondernemersfederatie Haarlemmermeer (geen opmerkingen)
(OFH wijst op een foutieve adressering)

De reacties inzake het vooroverleg ex artikel BRO dateren van 1998. Bij de beantwoording is uitgegaan van de situatie anno 2004.

1. Ministerie VROM (Inspecteur Ruimtelijke Ordening, mede namens de Inspecteur Volkshuisvesting en de Inspecteur Milieuhygiëne)

De Inspecteur merkt op dat in de toelichting geen aandacht is besteed aan de vraag of voor de aanleg van de golfbaan een milieu-effectrapportage verplicht is.

Antwoord:

Over de huidige inrichting van de golfbaan annex driving-range is advies gevraagd of een milieu-effectrapportage (m.e.r.) vereist is. Uit het advies blijkt, dat een m.e.r. in het onderhavige geval niet nodig is. Ingevolge onderdeel C, categorie 10.2 van het Besluit Milieu-effectrapportage 1994 is de aanleg van een golfbaan mer-plichtig als de gronden een andere bestemming hebben dan een agrarische, de golfbaan een oppervlakte heeft van 50 ha of meer, de golfbaan een oppervlakte beslaat van 20 ha of meer in een gevoelig gebied of 18 holes of meer heeft. Geen van de voorwaarden is van toepassing op Nieuwe Meer. Hieruit kan worden geconcludeerd, dat voor de aanleg van de golfbaan (de gronden hebben een agrarische bestemming) geen mer-plicht bestaat. Uit voltooide milieu-effectrapporten is namelijk gebleken, dat de aanleg van golfbanen op agrarische gronden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich meebrengt. De driving-range is geprojecteerd op gronden met de bestemming 'rioolwaterzuiveringsinrichting'. De driving-range zal ongeveer 4 ha omvatten, een oppervlakte die aanzienlijk geringer is dan de norm van 50 ha. Dit houdt in dat ook voor de driving-range geen mer-plicht geldt.

Op 8 februari 2004 is het Besluit van 23 december 2004 tot wijziging van het Besluit-MER 1994 in werking getreden (Staatsblad 2005/7). In het Besluit is de uitzondering voor de aanleg van een golfbaan op agrarische gronden geschrapt. Artikel II van het besluit tot wijziging van het Besluit-MER 1994 kent een overgangsbepaling. Deze bepaling geldt voor de gevallen waarin de verplichting tot het uitvoeren van een milieu-effectrapportage of de verplichting tot het beoordelen van de noodzaak tot het uitvoeren van een milieu-effectrapportage, hangende de totstandkomingprocedure van een project, ten gevolge van de inwerkingtreding van de wijziging van het Besluit-MER 1994 zou wijzigen. Die situatie doet zich hier voor. Een van de criteria is dat mededeling is gedaan van een ontwerp of voorontwerp en dit tevens ter inzage is gelegd. De procedure ex artikel 19 WRO voor het golfterrein c.a. heeft vanaf 15 maart 2003 gedurende vier weken ter visie gelegen.

De Inspecteur heeft er waardering voor, dat de natte ecologische zone wordt beschermd vanwege eventueel verontreinigd water van het golfterrein, maar hij vraagt zich af of ook aandacht is besteed aan de verontreiniging van de ecologische zone door de aangrenzende intensieve veehouderij.

Antwoord:

Het agrarisch bedrijf aan Koekoekslaan 12 is geen intensieve veehouderij meer, maar een gewone melkveehouderij. Het afvalwater van de melkstal gaat naar een gierput. Voor de opvang van het huishoudelijk afvalwater zal een individuele behandelingsinstallatie van afvalwater (IBA) worden geplaatst.

De Inspecteur merkt op dat in de voorschriften het onderscheid tussen de bestemmingen Wonen W1, Wonen W2 en Wonen W3 niet wordt toegelicht. Verder attendeert hij op een aantal redactionele onvolkomenheden.

Antwoord:

In de voorschriften is met de gemaakte opmerkingen rekening gehouden.

2. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland

Het Directoraat merkt op, dat op de kaart ook een RESA-veiligheidszone en hindernisbepalende vlakken zijn aangegeven, maar dat in de toelichting geen aandacht is besteed aan de consequenties die daaraan zijn verbonden.

Antwoord:

Inmiddels geldt een nieuw regiem: het Luchthavenindelingbesluit (LIB). In de toelichting is ingegaan op de consequenties van het LIB voor het plangebied. Het plangebied voldoet aan het LIB. Een deel van het plangebied (circa 450 meter) ligt binnen de 10^{-6} individueel-risico-contour. De contour omvat het gebied, waarbinnen met een kansverwachting van 10^{-6} een ongeval met een vliegtuig mogelijk is. Binnen deze contour is in principe geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van bestaand gebruik. Een zeer klein deel van het plangebied ligt binnen de veiligheidssloopzone. Dat is een zone rond de kop van elke baan, waarbinnen uit overwegingen van het veilig functioneren van het vliegverkeer op de luchthaven in principe geen bebouwing is toegestaan, behoudens bestaand gebruik van gebouwen met een kantoorfunctie of van bedrijven. In het deel van het plangebied binnen de veiligheidssloopzone komen geen gebouwen voor.

Het Directoraat constateert een aantal onvolkomenheden op de plankaart en stelt tevens voor het steunpunt voor wegonderhoud te bestemmen als 'steunpunt voor wegonderhoud', omdat er niet alleen opslag plaatsvindt, maar ook directievoering.

Antwoord:

De plankaart zal worden aangepast en in de doeleindenomschrijving van de bestemming zal directievoering worden opgenomen.

De golfbaan ligt in de Groene AS. Om investeringen in de Groene AS niet verloren te laten gaan, is het naar de mening van het Directoraat noodzakelijk de golfbaan op ecologische grondslag in te richten.

Antwoord:

In het bestemmingsplan is via de aanleg van ecologische zones aandacht geschonken aan de ecologische inrichting. Ook bij de inrichting van de golfbaan wordt aandacht gegeven aan ecologie.

Verder merkt het Directoraat op, dat het noodzakelijk is er voor te zorgen, dat mensen vanaf het uitzichtpunt op de geluidswal langs de A9 de rijksweg niet kunnen bereiken.

Antwoord:

De gemeente kan niet garanderen dat iemand die dat wil de snelweg op opkomt. Bij de inrichting zal er op worden gelet, dat het bereiken van de rijksweg zoveel mogelijk wordt bemoeilijkt.

Tenslotte maakt het directoraat een opmerking over het akoestisch onderzoek. Naar de mening van het directoraat dragen de toe- en afrit Nieuwe Meer van de A9 nauwelijks bij aan de geluidsbelasting van de omgeving. De geluidsproductie op deze onderdelen van de infrastructuur wordt overstemd door het geluid van de hoofdrijbaan

3. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijksluchtvaartdienst, Directie Vervoer en Infrastructuur

Het hoofd beleidsgroep Luchtvaart merkt op, dat op de plankaart de 50- en 55 dB(A)-contour die horen bij het vijfbanenstelsel ontbreken, alsmede de contouren van het vierbanenstelsel. De genoemde contouren moeten, krachtens een aanwijzing van de minister van VROM op bestemmingskaarten worden aangebracht.

Antwoord:

Inmiddels is het LIB van toepassing. Op de plankkaart is de relevante informatie uit LIB opgenomen.

Verder merkt het hoofd van de beleidsgroep op, dat de locatie van de wolkenhoogtemeter gehandhaafd dient te worden. Binnen een straal van 20 meter van de wolkenhoogtemeter mogen geen obstakels worden geplaatst. Het gebruik van het golfterrein mag geen hinder opleveren voor het uitvoeren van metingen. De locatie moet ook voor onderhoud bereikbaar zijn.

Antwoord:

De wolkenhoogtemeter ligt buiten het golfterrein bij de volkstuintjes en is bereikbaar via het opslagterrein van Rijkswaterstaat. Het gebied grenst aan een groenbestemming, waarin geen obstakels zijn voorzien.

De boomaanplant in de ecologische zone mag niet hoger worden dan 10 meter.

Antwoord:

Deze informatie zal worden doorgegeven aan AAS, die de ecologische zone aanlegt.

6. Provincie Noord-Holland

De provincie kan in het algemeen instemmen met de uitgangspunten en de opzet van het bestemmingsplan. De passage inzake werkgelegenheid 'voor zover zij legaal zijn, wordt (alleen) de huidige aard en omvang onder het zogenaamde overgangsrecht gebracht en is voortgezet gebruik daarvan mogelijk' wordt onduidelijk gevonden. Omwille van de rechtszekerheid van het bestemmingsplan wordt in overweging gegeven een duidelijke keuze te maken en deze in het bestemmingsplan tot uitdrukking te brengen.

Antwoord:

Deze passage zal zo worden geredigeerd, dat legale bedrijven naar huidige aard en omvang worden bestemd. Tegen strijdig gebruik zal worden opgetreden.

De provincie merkt op dat in het bestemmingsplan is geen rekening is gehouden met eventueel aanwezige archeologische waarden. Met name de oude stroomruggen zijn interessant om te inventariseren, gezien de grote kans op vondsten daar. Hetzelfde geldt voor de randen van Haarlemmermeer, zeker waar oude veenlagen aanwezig zijn. Geadviseerd wordt het plangebied archeologisch te inventariseren.

Antwoord:

De provincie Noord-Holland heeft inmiddels gebieden met bijzondere aardkundige waarden opgenomen in haar streekplannen. In de Provinciale Milieuverordening worden de gebruiksbepalingen aangegeven voor aardkundige monumenten. De provincie beoordeelt elementen van bodembescherming in bestemmingsplannen. Haarlemmermeer staat op de provinciale archeologische inventarisatiekaart aangegeven als gebied met de 'minst hoge potentie'. Tot dusverre wordt alleen bij heel grote werken archeologisch onderzoek gedaan (bijv. Vijfde Baan, HSL). Iets belangwekkends is nooit gevonden. Scheepswrakken - een vaak genoemde associatie bij de woorden archeologie en Haarlemmermeer - zouden gezien hun oppervlakteligging eerder gevonden moeten zijn. Ook in het Archissysteem van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Onderzoek zijn in het plangebied geen archeologische waarden geregistreerd. De archeologische verwachtingswaarde voor het gebied is daardoor laag. Er is derhalve geen aanleiding om onderzoek te verrichten naar archeologische waarden in het gebied.

In artikel 21 van de voorschriften wordt voor de natte ecologische zone een talud voorgeschreven van minimaal 1:2. Dit is zeer steil. Voor natuurvriendelijke oevers wordt in het algemeen gestreefd naar minimaal 1:10. In dit geval wordt in overweging gegeven een talud voor te schrijven van minimaal 1:4.

Antwoord:

In de voorschriften is opgenomen dat uitgegaan wordt van een talud van 1:4. Slechts in bepaald omschreven omstandigheden wordt uitzondering hierop toegelaten.

De provincie vindt de grens tussen de natte ecologische zone en de tuinen achter de woningen aan de Nieuwemeerdijk, zoals die is aangegeven op de plankaart, onduidelijk. Aanbevolen wordt de grens van het bestemmingsvlak Gen (thans Gvn) te leggen op de rand van de tuinen, zodat de aanwezig sloot in de bestemming Gen (Gvn) wordt opgenomen.

Antwoord:

De plankaart zal op dit punt worden aangepast. In de voorschriften wordt ook een verbod opgenomen, om vlonders of steigers in de sloot aan te leggen.

Verder stelt de provincie een aantal aanscherpingen van de tekst inzake de Groene AS voor en wordt aanbevolen gebieden met waardevolle natuur en meer passende bestemming te geven. Tevens heeft men nog enkele opmerkingen over de legenda van de plankaart.

Antwoord:

Het bovenland bij de Koekoekslaan, voorzover eigendom van AAS, krijgt de bestemming Natuur. De andere percelen zal de landschappelijke waarden tot uitdrukking worden gebracht in de bestemming (agrarisch met landschappelijke waarde, deel van de zone (80 meter) tussen A4 en busbaan krijgt eveneens een natuurbestemming.

7. Gemeente Amstelveen

De gemeente Amstelveen werkt ook aan een totstandkoming een golfterrein. De gemeente mist een afweging, waarom wordt afgeweken van het Regionaal Structuurplan ROA. Bovendien vraagt men zich af, hoe het besloten karakter wordt gehandhaafd.

Antwoord:

De aanleg van een golfbaan in Amstelveen is niet doorggegaan. De golfbaan is niet strijdig met Regionaal Structuurplan. Het thans ingediende plan betreft geen gesloten baan meer. In de toelichting is dit verwoord.

In het ontwerp-bestemmingsplan worden de woonboten bij het Amsterdamse Bos onder het overgangs-recht gebracht. De gemeente gaat er vanuit dat de woonboten ook daadwerkelijk worden verplaatst. Aanbevolen wordt de overgangsbepaling op dit punt aan te vullen. Verder stelt men voor de plangrens te verschuiven, dat ook het deel van de Ringvaart, tussen de huidige plangrens en rijksweg A9 binnen het plangebied valt.

Antwoord:

Inmiddels liggen in het Haarlemmermeerse deel van de Ringvaart geen woonboten meer. De woonbootbewoners zijn inmiddels uitgekocht. Rijksweg A9, inclusief op- en afritten, maakt deel uit van het bestemmingsplan Schiphol en omgeving. Bij de plangrens is naar een logisch grens gezocht. Deze gevonden in de voet van talud van de A9.

8. Gemeente Amsterdam

De gemeente Amsterdam merkt op, dat in het ontwerp-bestemmingsplan een reservering voor het doortrekken van de noordzuidlijn ontbreekt. Deze reservering is wel opgenomen in de partiële herziening van het streekplan voor Amsterdam-Noordzeekanaalgebied, Haarlemmermeer/Schiphol. Amsterdam dringt er op aan de reservering ook in het bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord:

In het inmiddels vastgestelde streekplan Noord-Holland Zuid is het plangebied opgenomen als recreatiegebied. Aan de noordzijde van A4, c.q. westzijde is indicatief aangegeven dat daar de noordzuidlijn naar Schiphol kan worden doorgetrokken. De gemeente Haarlemmermeer kan mee instemmen.

De gemeente Amsterdam heeft in haar structuurplan Open Stad 1996 de Oude Haagseweg als mogelijk te ontwikkelen hoofdweg aangeduid; een verbinding openbaar vervoer, fietsverkeer en vracht- en zakelijk verkeer. In het ontwerp-bestemmingsplan is het gebied tussen de Oude Haagseweg en de A4 groen gehouden (AgL). Aan de Amsterdamse zijde is in deze strook de mogelijkheid geschapen voor het vestigen van hoogwaardige Schiphol gerelateerde bedrijvigheid. In de Stedenbouwkundige Visie Schipholzone is door de deelnemers aan het Bestuursforum Schiphol, waaronder Haarlemmermeer, de mogelijkheid voor bedrijvigheid in de hele zone voorzien. Een samenhangende invulling is op zijn plaats. In het gebied wordt al geïnvesteerd in een busbaan en een mogelijke verlenging van de Noordzuidlijn. In het kader van de bereikbaarheid dringt Amsterdam ook aan op het realiseren van een auto-ontsluiting.

Antwoord:

In het ontwerp-bestemmingsplan is de actuele situatie opgenomen (busbaan, fietspad en ontsluiting golfbaan). De ontwikkelingen, zoals die zijn aangegeven in de Stedenbouwkundige Visie Schipholzone, zijn niet in het ontwerp-bestemmingsplan vastgelegd, omdat verwacht wordt dat de voorziene ontwikkeling in de planperiode van dit bestemmingsplan niet zullen worden gerealiseerd.

9. Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap verzoekt bij het hoofdstuk water ter wille van de duidelijkheid beide waterbeheerders te noemen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor de waterkwaliteit en is beheerder van de boezem, i.c. de Ringvaart. Verder dient Nieuw Amsterdams Peil Normaal Amsterdams Peil te zijn.

Antwoord:

De toelichting en voorschriften worden dit punt aangepast en geactualiseerd naar de huidige situatie.

10. Waterschap Groot-Haarlemmermeer

Het waterschap merkt op, dat de bestemming 'Groenvoorzieningen (G)' onderworpen is aan de restricties die gelden voor de bestemming 'Waterkering'. Ter wille van de duidelijkheid vindt men het gewenst bij lid 7 van de bestemming 'Waterkering' aan te geven dat het plaatsen van diepwortelende begroeiing, hoogopgaande begroeiing (bomen), de aanleg van waterpartijen en het verrichten van graafwerkzaamheden binnen het theoretisch profiel van de waterkering niet is toegestaan.

Antwoord:

De voorschriften zullen op dit punt worden aangepast

In de bestemming 'Water' wordt aangegeven, dat B&W vrijstelling kunnen verlenen voor aanlegsteigers. Het waterschap pleit er voor het beleid van provincie, gemeente en waterschap inzake steigers op elkaar af te stemmen. Het waterschap voert al jaren een beleid dat gebaseerd is op het verlenen van ontheffingen voor steigers voor houders van het ops talrecht aan de dijk. Aan de ontheffing worden voorschriften verbonden met betrekking toelaatbare afmetingen. De in het bestemmingsplan opgenomen diepte van 2.50 meter strookt niet met de diepte die door provincie en waterschap worden gehanteerd.

Antwoord:

Het beleid van het waterschap inzake de breedte van aanlegsteigers hangt af van de breedte van het water. De Ringvaart is ter hoogte van Nieuwe Meer minder dan 50 meter breed en valt in de categorie 15 - 50 meter. Voor deze categorie geldt voor aanlegsteigers een maximale breedte van 2 meter. Het voorschrift zal hierop worden aangepast.

In het kader van de watertoets hebben de waterbeheerders (Hoogheemraadschap van Rijnland en het Waterschap Groot-Haarlemmermeer) een voorlopig wateradvies gegeven. Het voorlopig wateradvies is gebaseerd op de plankaart en de toelichting. Een eventueel aanvullend definitief wateradvies wordt gegeven na het toezenden van de voorschriften. Om een watertoets voor het hele plangebied te kunnen uitvoeren dienen de resultaten van het waterhuishoudingsplan van het golfterrein, dat het overgrote deel van het plangebied omvat, bekend te zijn. De in het waterhuishoudingsplan gemaakte afspraken kunnen dan in de voorschriften van het bestemmingsplan worden vastgelegd. Dit geldt met name de afgesproken hoofdstructuur van het water op de golfbaan. Deze dient expliciet op de plankaart te worden aangegeven.

Het wateradvies voor de golfbaan kan niet één op één worden gebruikt voor het bestemmingsplan. Wel kan voor het bestemmingsplan worden geput uit de waterparagraaf voor het bestemmingsplan voor de procedure ex artikel 19 WRO.

Antwoord:

De waterparagraaf is op dit punt aangepast.

Verder merken de waterbeheerders op, dat alle watergangen in het plangebied de bestemming 'Water' moeten krijgen en niet alleen de Ringvaart. De daarbij behorende voorzieningen (sluizen, bruggen, inlaten, gemalen, taluds, duikers, e.d.) en de aangrenzende onderhoudsstrook (2-5 meter) dienen de bestemming 'Waterhuishoudkundige doeleinden' te krijgen. In de voorschriften moet rekening worden gehouden met de functie ervan en de daarbij behorende bebouwingsvoorschriften.

Antwoord:

De hoofdwatergangen en vijvers zullen als zodanig worden bestemd (Water, Wa). De technische voorzieningen kunnen, gelet op schaal, moeilijk op de plankaart worden aangegeven. Daarvoor wordt verwezen naar het waterhuishoudingsplan.

Uit de toelichting blijkt niet, hoe de natte ecologische zone wordt ingericht. In het wateradvies kan worden opgenomen hoe deze wordt ingericht en beheerd.

Antwoord:

Verwezen wordt naar artikel 23 van de voorschriften.

Voor de ligplaatsen voor woonboten geldt een maximale breedte en maximale oppervlakte. In de toelichting dient te worden vermeld hoe het afvalwater wordt verzameld en afgevoerd. Lozing van afvalwater direct op het oppervlaktewater is niet toegestaan.

Antwoord:

De woonboten zullen in het kader van de uitvoering van de Wet verontreiniging oppervlaktewater moeten worden aangesloten op het rioleringsstelsel. In het Gemeentelijk Rioleringsplan 1999-2005 is aangegeven, dat de panden binnen de bebouwde kom moeten worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Dit geldt ook voor woonboten.

Verzocht wordt - naast de kernzone van de waterkering - ook de keurzones van de waterkering op de plankaart en in de voorschriften op te nemen. Deze bestaan uit een beschermingszone (25 meter uit de dijksloot en het buitenboord van de Ringvaart) en een buitenbeschermingszone (100 meter, aansluitend op de beschermingszone van 25 meter).

Antwoord:

Het voorschrift is aangepast.

15. Buurtvereniging Nieuwe Meer

De buurtvereniging heeft de volgende opmerkingen:

Op pagina 13 van het akoestisch rapport is sprake van nader onderzoek naar de exacte ligging van de 55 dB(A)-contour. Men vraagt hoe het staat met het onderzoek, vanwege de relevantie voor woningbouw.

Antwoord:

Het hele plangebied ligt binnen de 60dB(A)-contour, waardoor woningbouw wettelijk niet mogelijk is.

Op pagina 13 wordt vermeld dat het afvalwater van de awzi Badhoevedorp ter hoogte van de Oude Haagseweg wordt uitgeslagen op de Ringvaart. Dit moet zijn het viaduct van de A4.

Antwoord:

Inmiddels is awzi Badhoevedorp niet meer in bedrijf. Het afvalwater van Nieuwe Meer wordt thans gezuiverd door awzi Zwanenburg.

De buurtvereniging juicht de aanbevelingen van de Groene AS toe en vraagt naar de status van deze regels.

Antwoord:

De Groene AS is onderdeel van de landschappelijke inpassing van Schiphol. Dit vastgelegd in het streekplan Noord-Holland Zuid. Op de plankaart van het streekplan is de Groene AS aangegeven met de aanduiding 'ecologische verbindingzone'.

De buurtvereniging constateert een tegenstrijdigheid inzake het verkeersbeleid voor de Nieuwemeerdijk. Enerzijds is sprake van herinrichting in verband met verkeersproblemen, anderzijds wordt de Ringdijk niet autoluw gemaakt.

Antwoord:

De Nieuwemeerdijk vervult een functie voor het regionale autoverkeer. Om de Ringdijk veiliger te maken, is een beleid vastgesteld met daaraan gekoppeld een uitvoeringsprogramma. Uitvoering vindt plaats op basis van urgentie. De Nieuwemeerdijk is inmiddels conform het uitvoeringsprogramma ingericht.

Volgens informatie van de buurtvereniging heeft de heer Hosselet nooit een verzoek voor nieuwbouw ingediend. Het gemeentelijk antwoord is daardoor onduidelijk. Met acht het verstandig dat de gemeente contact opneemt met de heer Hosselet.

Antwoord:

In het voorontwerp-bestemmingsplan is uitgegaan van planologische mogelijkheid voor kleinschalige paardenhouderij voor vernieuwing van en stille opslag in bestaande schuren. Dit staat los van een aanvraag van de heer Hosselet, die niet is ingediend. De heer Hosselet heeft wel laten weten 250 m2 te beperkt te vinden. In het kader van de verdere planprocedure zal college/raad daar beslissing op nemen.

De buurtvereniging betreurt een algemeen verbod voor uitbouw aan de zijkant van woningen. Een en ander gezet tegen de wind. Enige vrijheid moet er toch zijn.

Antwoord:

Verwezen wordt naar het inmiddels vergunningvrije regiem ingevolge de Woningwet, die enige uitbreiding aan de zijkant mogelijk maakt.

Tot spijt van de buurtvereniging wordt er nergens iets gezegd toegestane omvang van autobedrijven in relatie tot het grondoppervlak.

Antwoord:

De bebouwing van de garagebedrijven is bestemd conform de huidige omvang. Het is niet mogelijk eisen te stellen aan de grootte van het perceel.

In bijlage 2 van het akoestisch rapport (verkeersgegevens Oude Haagseweg) is sprake van een eerste en tweede deel, en tevens van een beleidsvariant en een Schipholvariant. Men vraagt wat het eerste en tweede deel inhoudt.

Antwoord:

Deze informatie is inmiddels achterhaald. Het akoestisch rapport wordt geactualiseerd.

De bestemming Vov voor de Oude Haagseweg is niet in de voorschriften terug te vinden.

Antwoord:

Dit wordt aangepast.

De buurtvereniging is niet gelukkig met de tijdelijke afrit van de Zuidtangent. Men vindt dat de Zuidtangent vanaf Schiphol-Noord de reguliere op- en afritten van en naar de A9 kan gebruiken.

Antwoord:

Inmiddels is er een permanente situatie.

16. Dorpsraad Badhoevedorp

De dorpsraad Badhoevedorp geeft aan, dat in het bestemmingsplan het gebied tussen de Oude Haagseweg en de westzijde van het talud van de A4 niet is omschreven. In het structuurplan Badhoevedorp is het gebied voorsnog ook niet opgenomen. Verzocht wordt het gebied in een van beide plannen op te nemen.

Antwoord:

Het structuurplan en het voorontwerp-bestemmingsplan zijn twee verschillende plannen. Het bestemmingsplan Nieuwe Meer omvat het gebied tot het talud van de A4. Voor het bestemmingsplan is gekozen om de grens bij de A4 te leggen, omdat dit een duidelijke fysieke grens is. In het structuurplan Badhoevedorp is het gebied tussen de Oude Haagseweg en de A4 niet bestemd, omdat nog niet duidelijk was, waar het tracé van een door te trekken Noordzuidlijn zou komen te liggen. In het inmiddels vastgestelde streekplan Noord-Holland Zuid is het plangebied opgenomen als recreatiegebied. Aan de noordzijde van A4, c.q. westzijde is indicatief aangegeven dat daar de noordzuidlijn naar Schiphol kan worden doorgetrokken. De gemeente Haarlemmermeer kan hier mee instemmen. De Noordzuidlijn zal te zijner tijd in een nieuw bestemmingsplan Badhoevedorp moeten worden opgenomen.

De dorpsraad vindt het niet terecht, dat de Nota Perspectief Ringdijk wordt aangehaald, omdat de nota achterhaald is en voor delen is herzien. De dorpsraad pleit voor een bestemming Verblijfsgebied voor de Nieuwemeerdijk. Men acht het voor de bewoners onaanvaardbaar nog meer over de dijk te laten gaan.

Antwoord:

Het beleid voor de Ringdijk is geactualiseerd en vastgelegd in een uitvoeringsprogramma. De Nieuwemeerdijk is inmiddels conform het uitvoeringsprogramma ingericht.

Over de plannen van andere bestuurlijke organisaties inzake de Oude Haagseweg wordt niet gerept. De dorpsraad vindt dit niet correct.

Antwoord:

In het ontwerp-bestemmingsplan is de actuele situatie opgenomen (busbaan, fietspad en ontsluiting golfbaan). Zie ook antwoord aan Amsterdam (punt 8).

De dorpsraad vraagt of het juist is de afrit van de Zuidtangent, zoals ingetekend op kaart 1, via een nood-brug via een noodbrug naar Schiphol-Noord wordt geleid. Wordt deze definitief als de A9 wordt omgeleid en de Oude Haagseweg wordt doorgetrokken over het oorspronkelijke tracé?

Antwoord:

De permanente situatie is thans bestemd.

17. Amsterdam Airport Schiphol

De projectgroep Zuidtangent geeft aan, dat op grond van artikel 19, lid 3 fietspaden en grastaluds tot de droge ecologische zone kunnen behoren. Dit zou het geval kunnen zijn bij de teen van het talud. Dit deel van de droge ecologische zone kan naast de Zuidtangent worden geprojecteerd.

Antwoord:

Het tracé van het fietspad is nog niet definitief. Op de plankaart is indicatief een tracé aangegeven in het midden van de droge ecologische zone.

Het definitieve voorontwerp van de Zuidtangent wordt september 1998 afgerond, waarna de exacte ligging van het tracé van de Zuidtangent voor het bestemmingsplan kan worden aangegeven.

Antwoord:

Dit is inmiddels gebeurd.

18. Kamer van Koophandel Amsterdam

De kamer kan in grote lijnen met het ontwerp-bestemmingsplan instemmen. Men geeft de gemeente in overweging aan het gebied tussen de A4 en de Oude Haagseweg een bedrijvenbestemming te geven. De locatie is uitermate geschikt voor de vestiging van kantoren (doortrekking zuidas richting Schiphol, zichtlocatie langs snelweg, nabij luchthaven en snelwegen). Gelet op de schaarste aan bedrijventerreinen rond de luchthaven en de genoemde vestigingsfactoren is de locatie uitermate geschikt.

Antwoord:

Het bestemmingsplan gaat uit van het vorige en geldend streekplan, waarin de beoogde bestemming recreatie is.

De kamer twijfelt over de geschiktheid van het gebied voor de vestiging van een hotel, gelet op de milieubelasting in het gebied (lawaai, luchtverontreiniging, visuele hinder).

Antwoord:

De aanvraager gaat nog steeds uit van haalbaar plan.

7.3.3 Verslag van de inspraakavond over de voorgenomen artikel 19 lid 1 WRO procedure ten behoeve van de aanleg van een golfbaan en de bouw van een hotel in Nieuwe Meer aan de oostzijde van de Oude Haagseweg, d.d. 19 juni 2002.

Aanwezig: namens de gemeente.

De heren de Graaf, voorzitter, van der Lee, stedenbouwkundige en mevrouw Lodder, landschaps-architect en Muetstege, jurist, alsmede wethouder Schoenmaker.

Mede aanwezig: de heer Ooms namens Schiphol Real Estate en mevrouw van der Wal namens het architectenbureau Mecanoo.

Opening.

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Hij herinnert eraan dat de gedachtevorming over dit project al geruime tijd in beslag neemt en dat de Luchthaven Schiphol al in 1995 een plan heeft gepresenteerd voor een golfbaan met hotel. Nadat in 1998 de gemeente het ontwerp-bestemmingsplan Nieuwe Meer presenteerde is het lang stil gebleven rondom dit project. Dat was ten minste de indruk naar buiten toe. Tussen de diverse instanties is wel overleg geweest over de planvorming en de afstemming van de verschillende planologische belangen. Als resultaat daarvan heeft het college in principe besloten om de procedure ex artikel 19 lid 1 van de WRO toe te passen. De eerste stap daarvan is, dat het plan met ingang van 17 juni gedurende twee weken ter inzage ligt en dat vanavond de inspraakavond wordt gehouden. Hij geeft aan, dat de heer Muetstege daar nog nader op in zal gaan. Eerst zal de heer van der Lee een toelichting geven op het plan.

Ten aanzien van de publicatie meldt hij dat er sprake is van een verschrijving. Het gaat hier uiteraard in het verlengde van de eerdere plannen om een project aan de oostzijde van de Oude Haagseweg, zoals dat in de ruimtelijke onderbouwing is beschreven.

De heer van der Lee licht toe, dat Nieuwe Meer reeds op zich een bijzondere kern is. Klein, maar karakteristiek en bovendien gelegen tussen twee belangrijke polen: Amsterdam en Schiphol. Daarnaast is de Koekoekslaan een belangrijk cultuurhistorisch element, omdat dit de dijk is van het oorspronkelijke Haarlemmermeer. Ook de gronden boven de Koekoekslaan zijn van belang omdat dit zogenaamde bovenlanden zijn, die al bestonden voor de drooglegging. Nieuwe Meer maakt onderdeel uit van de zogenaamde Groene As. Dat is het provinciaal (beleids)plan om in de gebieden gelegen in de As tot een groene ontwikkeling te komen. De uitdaging bij de planvorming is geweest om te komen tot een planologische ontwikkeling, die recht doet aan zowel de leefbaarheid van Nieuwe Meer als de landschappelijke uitgangspunten en met een krachtige realiteitswaarde. Dit met het doel dat er een goede, economisch draagkrachtige en zo groen mogelijke buffer ontstaat tussen Amsterdam en Schiphol. Er is veel overleg nodig geweest met aanvrager, omdat die in eerste instantie zowel delen van de Koekoekslaan als van de bovenlanden wilde betrekken bij zijn plan voor de aanleg van een golfbaan. Bovendien voldeed een eerder ontwerp voor een hotel niet aan de specifieke waarden van het gebied.

In het nu voorliggende plan worden zowel de bovenlanden als de Koekoekslaan geheel gerespecteerd. Dat zal ook zo in het ontwerp-bestemmingsplan worden geregeld. De planvorming van het hotel is erop gericht om zowel de landschappelijke kwaliteit van het (in te richten) gebied, als de leefbaarheid van het dorp te respecteren.

Het hotel is georiënteerd langs de busbaan (over de voormalige Oude Haagseweg.) De langgerekte vorm en de geleidelijk oplopende hoogte vanaf de Koekoekslaan zijn gekozen voor een zo gunstig mogelijke inpassing ten opzichte van de bestaande bebouwing. Hiermee ontstaat een architectonisch element dat een goede verbinding vormt tussen de A9 en het dorp en dat ook ten opzichte van de lintbebouwing goed is ingepast. Het ontwerp kenmerkt zich door hoge architectonische kwaliteit, alsmede door het specifieke materiaalgebruik.

De heer Muetstege geeft de volgende toelichting op de toepassing van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De gemeente kan via artikel 19 WRO medewerking verlenen aan plannen die in strijd zijn met een geldend bestemmingsplan. Dat is in dit geval het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Bij toepassing van het eerste lid van artikel 19 WRO is een inspraakronde

verplicht. Dat is nu aan de orde. Tevens is een zogenaamde ruimtelijke onderbouwing nodig. Die ligt ter inzage bij de stukken. De gemeente legt daarin uit waarom zij meent dat het plan voldoet aan het ruimtelijk beleid en hoe bestaande belangen zijn afgewogen. De inspraakronde dient om te peilen hoe er gedacht wordt over de gepresenteerde plannen en of er inderdaad voldoende rekening is gehouden met bestaande belangen. Tijdens deze inspraakavond kunnen vragen worden gesteld. Deze vragen zullen met het antwoord worden opgenomen in het inspraakverslag. Dat verslag zal in ieder geval worden toegezonden aan degenen die de presentielijst hebben ondertekend. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan ook een schriftelijke zienswijze worden ingediend. Het college zal de ingediende zienswijzen beoordelen en daarna beslissen of de procedure ex artikel 19, lid 1 van de WRO wordt doorgezet, dan wel of het plan of de ruimtelijke onderbouwing aanpassing behoeft.

De procedure volgens artikel 19, lid 1 WRO houdt in dat het plan gedurende een maand ter inzage wordt gelegd. In die periode kunnen zienswijze worden ingediend. Er vindt daarna een hoorzitting plaats. Vervolgens beslist het college over het aanvragen van een verklaring van geen bezwaar bij Gedeputeerde Staten. Dat college beslist over het verlenen van de gevraagde verklaring van geen bezwaar. De wet administratieve rechtspraak overheidsbeschikking biedt de mogelijkheid om tegen een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling bezwaar en of beroep in te stellen. De WRO gaat ervan uit dat een vrijstellingsprocedure maximaal 32 weken in beslag neemt.

De voorzitter geeft vervolgens de gelegenheid om te reageren. Het onderstaande verslag geeft een weergave van de besproken onderwerpen.

1. Procedure bestemmingsplan

De heer **Hoof** heeft er bezwaar tegen als er een apart bestemmingsplan wordt gemaakt voor het golfterrein. Hij vindt het onjuist dat de bestaande woonbebouwing van Nieuwe Meer niet wordt meegenomen.

De heer **Muetstege** antwoordt, dat dit niet de bedoeling is. Het ontwerp-bestemmingsplan zal weer worden opgepakt en medio september worden gepresenteerd. Dat omvat het gehele gebied oostelijk van de A4, inclusief de woonbebouwing.

2. Ontsluiting golfterrein / IJsbaan

De heer **van Scheppingen** wijst erop dat de meeste golfbanen een directe ontsluiting hebben op een Rijksweg. Hij vraagt of dat hier ook zo kan worden geregeld met een directe aansluiting op de A9. Tevens vraagt hij of het mogelijk is, dat de in te richten waterpartijen 's winters worden gebruikt als ijsbaan voor de buurt.

De **voorzitter** wijst erop, dat directe aansluitingen op Rijkswegen nauwelijks haalbaar zijn, maar zegt toe dat dit zal worden opgenomen met Rijkswaterstaat.

N.B. Uit bij Rijkswaterstaat ingewonnen informatie is gebleken dat een aansluiting op de A9 thans onbespreekbaar is. Wellicht kan in het kader van toekomstige planvorming ten aanzien van de A9 en of de Oude Haagseweg worden onderzocht in hoeverre een directe aansluiting mogelijk is op de Schipholweg.)

De heer **Ooms** vindt de suggestie voor een ijsbaan op zich aardig, en zal dat opnemen met de exploitant, al kan hij er geen enkele toezegging doen.

3. Situering onderhoudsgebouw voor de golfbaan

De heer **Van Leeuwen**, Koekoekslaan 81 vindt het onnodig en ongewenst, dat dit gebouw - op zo'n groot golf terrein - uitgerekend voor zijn woning is gesitueerd. Een goed alternatief is het terrein van Rijkswaterstaat aan de oostzijde van het gebied. Vier woningen aan de Koekoekslaan hebben last van het gebouw. De heer **Hutter** en mevrouw **Bonnema** sluiten zich hierbij aan en wijzen er bovendien op, dat de Koekoekslaan bij deze situering van het onderhoudsgebouw gebruikt zal gaan worden door personeel van het golfterrein en door toeleveranciers. Zij vinden dat ongewenst.

De heer **Ooms** antwoordt namens SRE, dat het om een betrekkelijk klein gebouw gaat, waarvan de precieze maten overigens nog niet vaststaan. De exploitant van de golfbaan BurgGolf B.V. heeft voorkeur voor deze plek vanwege de ligging bij het hotel. Volgens zijn informatie zullen slechts 5 tot 10 mensen op de golfbaan werken aan het onderhoud. Hij acht overigens (enige) aanpassing van de situering denkbaar en zal dit overleggen met de exploitant.

4. Koekoekslaan

De heer **Esveld** vraagt of de Koekoekslaan ter hoogte van de Oude Haagseweg afgesloten blijft voor auto's. De heer **van de Lee** bevestigt dit. Wel wordt voorzien in een doorgaande fietsroute.

5. Verlichting golfbaan/driving-range.

Op een vraag van de heer **Pasman** antwoordt de heer **Ooms**, dat hij nog niet weet wat de wensen van de exploitant zijn ten aanzien van de verlichting van de driving-range. Uiteraard zal voor eventuele verlichting een aanvraag worden ingediend. Op de golfbaan zelf zal uiteraard geen verlichting worden aangebracht. De heer **Pasman** maakt duidelijk, dat hij geen last wil hebben van verlichting en daartegen zonedig bezwaar zal maken.

6. Parkeren/Koekoekslaan/Bovenlanden

De heer **Kleppe**, Nieuwe Meerdijk 260 vraagt of er op eigen terrein voldoende parkeerterrein is voor golfers en bezoekers van het hotel. Hij vreest met de heer **van Lely**, dat er geparkeerd zal worden aan de Koekoekslaan en omgeving.

De heer **van der Lee** geeft aan dat er op eigen terrein in totaal ruim 500 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Daarbij is ook rekening gehouden met gebruik van de driving-range. Dat is voldoende voor zowel het hotel als de golfbaan. Bezoekers voor het hotel zullen vooral van Schiphol komen en dan aangevoerd worden met bussen.

7. Koekoekslaan (bomen).

De heer **Knibbe** vraagt aandacht voor het feit, dat alle bewoners van de Koekoekslaan willen dat de oude bomen langs de weg worden gerooid. Zij zijn zo oud, dat hun inziens het risico bestaat dat zij bij storm omwaaien. Hierover is een brief geschreven aan de dienst Openbare Werken, maar hierop is tot nu toe niets vernomen.

De **voorzitter** zegt toe, dat dit bij OW zal worden aangekaart en dat de bewoners alsnog een nadere reactie zullen ontvangen.

Onderzoek heeft opgeleverd dat de bewuste brief beantwoord is op 18 oktober 2001. De brief is gericht aan mevrouw A. Hutter - van Leeuwen, Koekoekslaan 61 met de mededeling dat het verzoek om de bomen op de rooilijst te plaatsen is afgewezen.

De **voorzitter** maakt duidelijk dat het zogenaamde terrein van Domeinen ten noorden van Koekoekslaan niets te maken heeft met de golfbaan en dat daar geen parkeerplaatsen worden aangelegd of bestemd.

De **voorzitter** maakt duidelijk, dat het bestemmingsplan de aanleg van parkeerplaatsen buiten het bestemde terrein niet toelaat. De bovenlanden krijgen in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming Agrarische doeleinden -onbebouwbaar, met natuurwaarde.

8. Afzwaaiende ballen / hekwerken

Meerdere bewoners geven aan dat zij bezwaar hebben tegen het plaatsen van hekwerken of netten rondom het golfterrein, omdat dit ontsierend is.

Desgevraagd legt de heer **van der Lee** uit, dat bij de situering van de holes rekening wordt gehouden met slagrichting en risico voor aanwonenden door afzwaaiende golfballetjes. Mede omdat er alleen geofefende spelers op de baan mogen is het risico voor aanwonenden uiterst gering. Hij zegt toe, dat er in ieder geval geen hekken worden geplaatst rondom de golfbaan. In het bestemmingsplan zullen dergelijke hekwerken ook niet worden toegestaan.

N.B. rondom de driving-range zal wel een afscherming noodzakelijk zijn; deze afscherming bestaat dan uit een zo veel mogelijk in het 'groen' geplaatst hek/netwerk).

9. Toernooien.

De heer **Kleppe** vraagt hoe het parkeren wordt opgelost bij toernooien en of het voornemen bestaat om grote toernooien te organiseren.

De heer **Ooms** antwoordt, dat het de bedoeling is om een zeer hoogwaardige golfbaan aan te leggen en dat het plan is om één keer per jaar, gedurende een week, een groot toernooi te organiseren. De ervaring leert dat het aantal bezoekers makkelijk is te reguleren en bovendien kan naar verwachting de parkeercapaciteit op Schiphol worden gebruikt. Overigens zullen er de eerste vijf tot zes jaar geen toernooien gehouden kunnen worden, omdat de baan dan nog niet tot het gewenste niveau is volgroeid.

10. Onderhoud ecologische zone bij de golfbaan.

De heer **Kroon**, Nieuwe Meerdijk 365 heeft kritiek op het onderhoud van de door SRE aangelegde waterpartij, die onderdeel uitmaakt van de ecologische zone. Het onderhoud daarvan is bedrevend. Hij vraagt of er in het kader van het bestemmingsplan wordt voorzien in een speelweide of trapveldje voor de buurt.

De heer **Ooms** zal aandacht geven aan het aspect onderhoud.

De **voorzitter** zegt toe dat bij de bestemmingsplanprocedure zal worden nagegaan of er mogelijkheden zijn om te komen tot aanleg van een speelweide of trapveldje.

11. Relatie hotel / golfbaan.

De heer **Knibbe** vraagt of bezoekers van het hotel en gebruikers van de golfbaan dezelfde doelgroep zijn.

De **voorzitter** bevestigt, dat het gaat om een totaal-concept, waarbij gezocht wordt naar een combinatie van hotelbezoekers en golfers.

De heer **Ooms** vult aan dat de exploitant van de golfbaan werkt met een formule waarbij individueel en bedrijfsgebonden lidmaatschap mogelijk is.

12. Hotel/geluid/halte busbaan

De heer **van Lely**, die pal naast de Oude Haagseweg woont, wijst erop dat het nu al druk is op de aangelegde busbaan. Met bezoekers en gasten van een hotel van 400 kamers en met personeel in wisseldienst voor dag- en nacht zal dat alleen maar drukker worden. Bovendien is er aan en afvoer van goederen. Hij vindt dat de Oude Haagseweg te druk wordt en dat de geluidhinder teveel toeneemt. Het stoort hem, dat hieraan geen aandacht wordt gegeven en hij wenst alsnog duidelijkheid. Daarnaast wijst hij erop, dat de halte van de busbaan, die aanvankelijk aan de Nieuwe Meerdijk was geprojecteerd, nu pal voor het beoogde hotel staat. Buurtbewoners moeten nu vanaf de dijk 500 meter verder lopen om bij de halte te komen.

De **voorzitter** zegt toe, dat meer duidelijkheid zal worden gegeven over de effecten van het hotel voor de verkeersbelasting en over de effecten van geluidsbelasting voor de aangrenzende woningen aan de Nieuwe Meerdijk. Ook geeft hij aan dat de kritiek op de situering van de halte onder de aandacht van de Vervoermaatschappij zal worden gebracht. Wellicht is een extra halte aan de dijk een oplossing.

Voor de locatie bushalte hebben de volgende afwegingen een rol gespeeld:

- er zijn twee locaties voor een halte denkbaar: nabij de ringvaart en nabij het hotel
- er zullen op beide halten zeer weinig reizigers instappen, er moet een keus gemaakt worden voor slechts één halte
- de halte nabij de ringvaart is technisch onmogelijk; een halte in een talud is niet wenselijk, op de brug al helemaal niet
- De nu gekozen locatie benadert zowel de ringvaart als het hotel het best

13. Voormalige Oude Haagseweg / Bestemming

Op een vraag van de heer **Buijs** antwoordt de heer Muetstege, dat de Oude Haagseweg is onttrokken aan het verkeer. In dit bestemmingsplan zal de verkeerssituatie worden bestemd, die nu wordt voorzien, dat is: busbaan + ontsluiting van hotel en golfbaan. De feitelijke toestand is namelijk, dat de weg al een reeks van jaren niet meer als Rijksweg in gebruik is. De geldende bestemming van de Oude Haagseweg in het verouderde 'Plan in hoofdzaak 1958' kan alleen een rol spelen als er concrete plannen zouden zijn voor gebruik conform de nog geldende bestemming.

De **voorzitter** vult aan dat een bestemming in een bestemmingsplan geen 'eeuwigheidswaarde' heeft. Een vastgesteld of goedgekeurd bestemmingsplan kan worden gewijzigd en zelfs in de loop van de procedure van een ontwerp-bestemmingsplan kunnen nieuwe inzichten blijken, die het nodig maken om een bestemming aan te passen. Wel is het zo, dat de wetgever eisen stelt aan de motivering van een gemeente om een (ontwerp) bestemming te wijzigen.

14. Fiets / wandelroute

De heer **Bonnema** vraagt of rekening is gehouden met de aanleg van fiets, wandel- of ruiterspaden.

De heer **Ooms** antwoordt, dat op verzoek van de gemeente op de wal langs de A9 ruimte is gereserveerd voor de aanleg van een fietspad. SRE of de exploitant stelt (alleen) de ondergrond beschikbaar. In het erfpachtcontract met de exploitant is daartoe een clause opgenomen. Zij stellen geen geld beschikbaar voor de aanleg van een fietspad. Het is aan de gemeente om te bepalen of de bestemming fietspad uitvoerbaar is.

De **voorzitter** zegt toe dat duidelijkheid zal worden gegeven over de positie van dit fietspad in het gemeentelijk fietspadenplan en dat ook met de provincie zal worden bezien welke mogelijkheden er zijn om tot uitvoering over te gaan.

Op de betreffende locatie is geen utilitair fietspad voorzien in het fietsplan 2003-2010. Er worden fietsstroken langs de ringdijk tussen de A4 en de A9 in de eerste helft van volgend jaar opgeleverd. Verder wordt er op utilitair gebied niets in de omgeving Oude Haagseweg gedaan. Een recreatieve route die nu in aanleg is, is het fietspad vanaf de brug over de A9 langs de Oude Haagseweg naar het recreatiegebied Oeverlanden in Amsterdam. Er is verder geen geld beschikbaar om de reservering in het bestemmingsplan Nieuwe Meer vorm te geven. Zowel voor de recreatieve als utilitaire verbindingen zijn andere keuzes gemaakt.

15. Bestemming perceel van de heer Hosselet

De heer **Hosselet** vraagt aandacht voor de bestemming van zijn perceel, met woning en voormalige agrarische schuren direct ten westen van de voormalige Oude Haagseweg.

(N.B. Dit is een weergave van aspecten die relevant zijn voor het ontwerp-bestemmingsplan in een vervolgesprek met de heer Muetstege. Deze aspecten hebben geen betrekking op de huidige aanvraag in het kader van artikel 19 WRO).

De woning met bijbehorend terrein is zijn eigendom. De schuren worden gebruikt voor niet-agrarisch gebruik. Op termijn wil hij hier eventueel stalling van paarden. Hij gaat ervan uit dat zijn bestaande en het niet agrarisch gebruik als zodanig in het ontwerp-bestemmingsplan zal worden gelegaliseerd. De heer **Muetstege** antwoordt, dat bestaande rechten in een ontwerp-bestemmingsplan in principe moeten worden gelegaliseerd, tenzij er concrete andere planologische inzichten zijn. In dit stadium is dat voor het deel van Nieuwe Meer ten oosten van de Oude Haagseweg niet het geval. Het ligt dus voor de hand, dat de bestemming, zoals die was aangegeven in het eerdere ontwerp-bestemmingsplan onveranderd zal blijven. Overigens zou de bestemming 'Recreatie, golfterrein' eveneens kunnen worden overwogen voor dit deel, indien SRE daar-toe een verzoek indient. Indien daarbij de gronden worden betrokken waar de heer Hosselet thans eigenaar is, zal de gemeente nagaan of SRE in de gelegenheid is daarvan de eigendom te verwerven.

16. Inbreng bewoners en terugkoppeling gemeente bij inspraak over gemeentelijke plannen

Opgemerkt wordt, dat de bewoners van Nieuwe Meer betrokken worden bij diverse projecten, zoals de busbaan, deze artikel 19 WRO-procedure en het ontwerp bestemmingsplan. Nieuwe Meer heeft dan overleg met verschillende disciplines van de gemeente. Daarbij worden afspraken gemaakt en soms toezeggingen gedaan, maar het is soms twijfelachtig of de verschillende projectleiders dat onderling goed afstemmen.

De **voorzitter** antwoordt, dat de gemeente onderkent dat betere afstemming nodig is. Dat geldt zeker voor een gemeente als deze met een veelvoud van projecten. Juist een bestemmingsplan-procedure is een moment om dergelijke afspraken goed af te stemmen. Hij zegt toe, dat in het kader van die procedure de verschillende projecten op een rijtje zullen worden gezet, ook als die begeleid worden door andere diensten dan RWE. De te houden inspraakavond over het ontwerp-bestemmingsplan kan zeker een klankbord zijn voor opmerkingen over andere projecten. Hij zegt toe, dat voorafgaand aan de inspraakavond eerst in klein comité met de buurtvereniging en de participatiegroep zal worden overlegd. Het verslag hiervan zal deel uitmaken van de stukken voor de inspraakprocedure.

17. Nutsaansluitingen

De heer **Buijs** wijst er in dit verband op, dat in Nieuwe Meer als 'kern tussen Amsterdam en Schiphol' nog steeds negen woningen geen aansluiting hebben op riool, gas en kabel, omdat dit deel van Nieuwe Meer nog wordt gezien als onrendabel gebied. Waar sprake is van een voornemen tot een hoogwaardig kwalitatieve inrichting van een gebied met een tophotel vindt hij dat echt niet meer kunnen.

De **voorzitter** zegt toe dat hij deze opmerking zeker mee zal nemen en dat de buurtvereniging nader zal worden geïnformeerd.

Hieronder is het antwoord vermeld op gestelde vragen.

2. Deze suggestie heeft nog geen aandacht gekregen, maar zal op korte termijn met de exploitant worden besproken.
3. Situering en maatvoering zijn aangegeven op de plankaart. De bestemming voor het onderhoudsgebouw is aangegeven bij het opslagterrein van Rijkswaterstaat.
5. De verlichting van de driving-range is aangegeven op de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan. De maximale hoogte van de lichtmasten is bepaald in de voorschriften.
7. Hier is bij de Dienst Openbare Werken aandacht voor gevraagd.
10. De aanleg van een speel- of trapveldje is niet inpasbaar.
12. Er is een nieuw akoestisch rapport opgesteld.
14. Het is in dit stadium niet mogelijk gebleken om dit fietspad op te nemen in het gemeentelijk fietspadenplan. Voorlopig zal worden volstaan met een voetpad.
16. Voorafgaand aan de inspraakprocedure zal eerst worden overlegd met de buurtvereniging en de participatiegroep.
17. Over de verwerking van afvalwater in onrendabele gebieden zijn afspraken gemaakt met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Afhankelijk van de situatie ter plaatse zal een betreffend pand worden aangesloten op de riolering, zal een IBA worden geplaatst of een verbeterde septictank (zie ook hoofdstuk 5, de waterparagraaf).

7.3.4 Verslag van de inspraakavond op 11 september 2003 over het gepresenteerde plan voor de aanleg van een driving-range tussen de A4 en de Oude Haagseweg en (de aanpassing van) het plan voor aanleg van een golfbaan tussen de Oude Haagseweg, Koekoekslaan, Nieuwemeerdijk en de A9.

1. Opening

De heer Van Eijs opent de vergadering en deelt mede dat wethouder Schoenmaker is verhinderd. Hij zal daarom deze inspraakavond leiden, in zijn functie van coördinator bij de Sector Ruimtelijke Planvorming (RPV). Allereerst geeft hij de aanwezigen achter de tafel de gelegenheid om zich voor te stellen.

Gemeente: Annemarie Lodder, Sector Landschap en Stedenbouw, landschapsarchitect, Ronald Muetstege, Sector RPV, Projectleider Bestemmingsplan, jurist.

Anton Koomen, projectleider namens Schiphol Real Estate (SRE), Ian Ouwerkerk, projectleider namens BurgGolf Holding.

2 Dhr. Muetstege geeft een toelichting op de volgende aspecten.

a. Procedure

Deze inspraakprocedure is een vervolg op de medio vorig jaar gevoerde procedure voor een golfbaan met een hotel. De spraakprocedure gaat vooraf aan een beslissing van burgemeester en wethouders omtrent het starten van een procedure ex artikel 19, lid 1 WRO. Hiermee kan vrijstelling worden verleend van een geldend bestemmingsplan. Het gaat nu om een formele inspraakavond voor de driving-range met afslaggebouw, waarbij mede de gelegenheid bestaat om te reageren op de golfbaan met greenkeepers(onderhouds)gebouw. In 2002 reeds gegeven inspraakreacties hoeven niet te worden herhaald. Nieuwe inspraakreacties kunnen nog gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk worden ingediend. Op deze avond kunnen ook mondelinge reacties worden gegeven. Die mondelinge reacties zullen worden opgenomen in het verslag, dat de aanwezigen zal worden toegestuurd binnen uiterlijk vier weken. Het nu gepresenteerde plan is het resultaat van overleg tussen SRE en de bewoners. Op basis daarvan is een eerder ingediend plan aangepast. Dit plan en de reacties die worden ontvangen zijn de basis voor de afweging door het college. Zij is benieuwd naar de reacties op dit plan. Het college zal die, zoals vermeld, betrekken bij haar beslissing omtrent het verzoek van SRE. Indien het college daartoe besluit zal het plan opnieuw twee weken ter inzage liggen en kunnen daartegen desgewenst zienswijzen worden ingediend.

b. Veranderingen ten opzichte van eerdere artikel 19 WRO procedure

Het hotel maakt geen deel uit van deze artikel 19 WRO-procedure, maar is nog wel integraal onderdeel van het concept voor een golfbaan annex hotel en als zodanig actueel. In het ontwerp bestemmingsplan blijft het hotel dan ook als zodanig bestemd. Om planningstechnische redenen zal niet nu, maar wel binnen afzienbare tijd door SRE een verzoek worden gedaan ten behoeve van een afzonderlijke art. 19-procedure. In vergelijking met een eerder ontwerp voor het hotel en clubhuis zijn clubhuis en hotel nu twee zelfstandige elementen, die qua vorm en architectuur goed op elkaar aansluiten. Het is de bedoeling om voor 25 oktober de inspraak voor het bestemmingsplan te houden.

De situering van de greenkeeperscompound (onderhoudsgebouw) is een tegemoetkoming aan bezwaren bij de vorige procedure. Het gaat om een gebouw van 800 m² (20x40 meter) met een hoogte van circa 5 meter en op 150 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning, waarbij de korte kant naar de woningen is gekeerd.

Nieuw is de situering van de driving-range, waarbij SRE na overleg met omwonenden en de buurtvereniging heeft gekozen voor een inrichtingsplan voor de driving-range waarbij is voorzien in:

- een groenzone van 80 meter tussen de voetsloot bij de woonpercelen aan de Nieuwemeerdijk en de driving-range,
- het aanbrengen van een net met een hoogte van 5 meter tussen de driving-range en de groene zone achter de woningen aan de Nieuwemeerdijk.

Voor wat betreft de precieze maten van netten en lichtmasten en de afstand ervan tot de woonpercelen ervan geeft hij aan, dat de heer Ouwerkerk dit zal toelichten.

Het gebouw van de driving-range is nu ingediend voor de eerste fase. SRE wil uiteindelijk een transparant gebouw in twee lagen over vrijwel de volle breedte van de driving-range. De eerste fase gaat niet verder dan tot de eigendomsgrens van het terrein van de heer Hosselet. Dat is ongeveer de helft van het door SRE gewenste gebouw.

c. Positie terrein van de heer Hosselet

Om het gehele afslag gebouw te kunnen realiseren, dient SRE de gronden van de heer Hosselet te (kunnen) verwerven. SRE is met hem in onderhandeling. De gemeente staat in principe open voor overleg over de mogelijkheid om woning en opstallen ter hervestigen naar een perceel aan de Koekoekslaan. Duidelijk is daarbij dat de huidige oppervlakte niet één op één kan worden verplaatst. Zolang de gronden niet kunnen worden verworven, gaat het SRE uitsluitend om de eerste fase. De gronden van de heer Hosselet houden daarin de bestemming, zoals die in een eerder ontwerpplan was opgenomen. Dat is de bestemming 'Wonen', waarbij bestaande schuren onder het overgangsecht worden gebracht met de mogelijkheid om bij sloop ervan vrijstelling te verlenen voor herbouw tot een kleinere oppervlakte ten behoeve van stille opslag of het houden van paarden.

3. Landschappelijke aspecten

Mevrouw Lodder geeft een toelichting op de landschappelijke aspecten. Het gebied maakt deel uit van de zogenaamde Groene AS, de provinciale Ecologische Hoofdstructuur, een verbinding tussen Amstelland en Spaarnwoude. Dit provinciaal beleidsstuk voorziet in versterking van de natte ecologische functie van de Ringdijk en de aanwezige veenweide gebieden, de zogenaamde bovenlandjes. Deze hebben bijzondere waarde voor de natuur en vanuit cultuurhistorie, want zij dateren van voor de inpoldering van Haarlemmermeer. Met SRE zijn in dat kader afspraken gemaakt ten aanzien van de inrichting van de randen van golfbaan.

Het gaat hier om de reeds grotendeels gerealiseerde natte ecologische zone langs de golfbaan. Met SRE is ook overleg gevoerd om in het kader van hun aanvraag de natuurwaarde van het gebied te versterken. De genoemde 80 meter zone bij de driving-range zal op natuurlijke wijze worden ingericht. Hierbij kan die zone qua aanplant een goede en herkenbare groene geleiding vormen tussen de woonpercelen en de driving-range. Deze strook en het bovenlandje bij de Koekoekslaan kunnen dan een passende bestemming krijgen, te weten 'Natuur'. SRE heeft een beheersplan laten opstellen voor het bovenlandje bij de Koekoekslaan. Er zijn drie varianten voor het beheer in beeld gebracht. Er wordt onderzocht of het mogelijk is bijvoorbeeld het Noord-Hollands Landschap te betrekken bij het onderhoud. De gemeente zal over deze varianten meer toelichting geven bij de inspraak over het bestemmingsplan. Daarvoor zal nog een afzonderlijke publicatie worden gedaan met een rondzendbrief aan de bewoners

4. Inrichtingsplan Driving-range/Golfbaan

De heer **Ouwerkerk** legt aan de hand van een gekleurde inrichtingstekening uit hoe de golfbaan zal worden aangelegd. Het gaat om een 18 holes golfbaan met een clubhuis in drie lagen, een onderhoudsgebouw en een driving-range met afslaggebouw. Het afslaggebouw ligt op 320 meter uit de voetsloot van de woonpercelen aan de Nieuwemeerdijk. Bij de aanleg zijn nog aanpassingen mogelijk, maar in hoofdlijnen ligt het ontwerp vast. Op een vraag van de heer **Hutter** geeft hij aan, dat de toegangsweg die nu parallel aan de Koekoekslaan loopt naar de voormalige zandput zal worden verwijderd, evenals het toegangshek. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de mogelijkheid voor natuurontwikkeling via zogenaamde natte biotopen op de golfbaan. De randen van de golfbaan zijn reeds eerder ingericht als natte ecologische zone.

Bij de driving-range houdt BurgGolf ook voor de toekomst geen rekening meer met de aanleg van oefenholes tussen woningen en driving-range. Daardoor is de hoogte van het hek tussen de woningen en de driving-range blijvend beperkt tot 5 meter. Het is mogelijk om het hek nog iets terug te plaatsen, zodat het vanuit de woningen gezien achter een aan te leggen groenwal zal liggen. De hoogte van de hekken langs de busbaan en de A4 is aanzienlijk lager dan BurgGolf aanvankelijk beoogde. Het gaat nu gezien vanuit de woningen om een hoogte van 20 meter op het hoogste punt en voor het merendeel 12 en 5 meter. Hij wijst er op dat BurgGolf netten van circa 20 meter hoog daadwerkelijk heeft aangelegd bij andere golfbanen en dat met de lagere hoogte dus werkelijk een tegemoetkoming wordt gedaan. In die zin heeft BurgGolf rekening willen houden met de specifieke situatie en niet uitsluitend met haar belang als commerciële golfbaanexploitant.

De lampen zullen worden geplaatst op de masten van het net. Vanuit de woningen gezien komt de laatste lamp op 150 meter uit de voetsloot achter de woningen. Daarbij gaat het om een mast met een hoogte van 12 meter. Daarnaast zal worden gewerkt met zogenaamde louvres. Hiermee kan (en zal) de invloed van het licht kan worden bijgesteld ten gunste van de woonpercelen. BurgGolf heeft gekeken naar de wens van de bewoners om verlichting vanaf de grond, maar verwacht daarvan geen voordeel voor de bewoners, omdat dan meer in het licht wordt gekeken. Bij een hoogte van 12 meter is er minder rechtstreeks zicht. Overigens is BurgGolf bereid rekening te houden met gevoelens van de bewoners op dit punt. Tegen grondverlichting bestaat geen principieel bezwaar, maar BurgGolf ziet daarbij voor de bewoners geen voordeel. In ieder geval is het uitgangspunt van BurgGolf dat er bij dit verlichtingsplan geen sprake is van directe invloed van de baanverlichting op de gevels van de woningen.

5. Inspraakreacties

- a. Mevrouw **Hopman** merkt op, dat de aanvraag om bouwvergunning voor dit project een aantal malen is gepubliceerd met een andere aanduiding van de locatie; in één geval onder de aanduiding Schiphol-Oost. Dat is voor de bewoners verwarrend.
- b. De heer **Blom** spreekt de hoop uit dat de plannen echt doorgaan.
- c. De heer **van Brug**, Nieuwemeerdijk 203, brengt naar voren dat de driving-range op deze plek absoluut niet op zijn plaats is, omdat de betrokken 17 bewoners reeds zoveel overlast ervaren van zowel vliegtuiglawaai, wegverkeerslawaai van de A4 en spoorweglawaai, alsmede geluids-overlast vanwege het proefdraaien met vliegtuigmotoren. Daarnaast is er sprake van aantasting van het uitzicht door kunstwerken van deze infrastructuur en is er op de Nieuwemeerdijk veelvuldig sprake van file, omdat de weg als sluiproute wordt gebruikt. Hij wijst er op dat de dijk zes meter hoger ligt dan de geprojecteerde driving-range en dat de verlichting ervan om die reden eens te meer als zeer storend zal worden ervaren. Hij doet een beroep op de gemeente om het wekje zoals het nu is zo te laten, want deze woningen hebben al genoeg overlast. Hij verwacht dat er sprake zal zijn van aanmerkelijke waardedaling van de woningen als de driving-range wordt aangelegd. Er is met SRE gesproken over aanpassing van een eerder ingediend plan. Hoewel er aanpassingen hebben plaatsgevonden, ervaart hij die als marginaal.
Op een vraag van de voorzitter antwoordt hij dat het bezwaar tegen de driving-range primair verband houdt met de avondopenstelling en de verlichting van zowel de driving-range als het afslaggebouw.
- d. Mevrouw **de Zeeuw** wil nadere informatie over de bereikbaarheid van het golfterrein. Zij constateert dat de busbaan gebruikt wordt door autoverkeer, terwijl hier uitsluitend bussen mogen rijden. De heer **Wijnands** sluit zich daarbij aan. Voorts wil zij duidelijkheid over de verandering van de doelgroep van de golfbaan. Aanvankelijk zou sprake zijn van een min of meer besloten luchthavengebonden club. Nu gaat het om een openbare commerciële baan. Zij ziet dat als een wezenlijke verandering.

- e. De heer **Hopman** uit zijn grote ergernis over het jarenlange slechte onderhoud van de voormalige zandput en grondhopen die vlak achter zijn perceel zijn gelegd. Zijn weidegrond heeft regelmatig te kampen met wateroverlast en woekering van onkruid vanwege onvoldoende beheer door SRE, hoewel hierover duidelijke afspraken zijn gemaakt bij het verlenen van een vrijstelling ex artikel 19 WRO ten behoeve van grondophoging en een milieuvergunning voor afwerking van de zandput. Het resultaat hiervan is bedroevend. Zelfs zijn er pompen uitgezet, die juist zijn aangebracht om het grondwaterpeil op orde te houden. Er is schade veroorzaakt aan zijn agrarische bedrijfsvoering. Ook de aanleg van de golfbaan zal zijn bedrijfsvoering schaden. Bij zowel Schiphol als de gemeente krijgt hij geen gehoor op zijn klacht over het slechte onderhoud. Zijn brieven blijven onbeantwoord. Ook heeft hij geen antwoord gekregen op bij de gemeente ingediende bezwaarschriften. Hij wordt door de gemeente wel gehouden aan het naleven van regels. Voor Schiphol gelden blijkbaar andere regels. De heer **Esveld** sluit zich hierbij aan. De heer **Hutter** merkt op, dat nog recent de halve put onder water heeft gestaan en dat het water niet wordt afgevoerd naar de AWZI op Schiphol, maar gewoon de sloot in gaat.
- De heer **Hopman** meldt nog dat er in het verleden zijns inziens juridisch tussen Schiphol en de toenmalige eigenaar onjuiste grondtransacties hebben plaatsgevonden met gronden waar hij als pachter het recht van eerste koop had.
- f. De heer **Hosselet** doet zijn beklag over de grove tegenwerking die hij de afgelopen 15 jaar heeft ontmoet bij Schiphol en de gemeente om zijn (bouw)plan te realiseren voor het houden van paarden en het bieden van een mogelijkheid om gehandicapten te laten paardrijden. De bank wenst geen geld te lenen, omdat zij blijkbaar meer rekening houdt met de wensen van Schiphol. Ook hij stelt, dat hem door SRE het recht van eerste koop is ontnomen, dat hem als pachter toekwam. Hij is financieel kapot gemaakt. Hij snapt werkelijk niet waarom niet volstaan kan worden met een meer eenvoudige driving-range en waarom hier zo'n grote en puur commerciële golfbaan annex driving-range nodig is.
- g. Mevrouw **Hoogland** vindt dat:
1. Er alsnog een bodemonderzoek moet worden gehouden om vast te stellen of er al dan niet sprake is van verslechtering van de situatie
 2. Het hotel blijkbaar niet meer nodig is, omdat het niet is opgenomen in de artikel 19 WRO procedure en de driving-range dus kan worden aangelegd op de plek van het hotel
 3. Als zou blijken dat de golfbaan op termijn toch niet rendabel is, alsnog een agrarische bestemming moet worden gegeven aan deze gronden. Het komende beleid van de EEG biedt daarvoor naar haar mening goede mogelijkheden, in ieder geval na 2006.
 4. De bovenlandjes bij de Koekoekslaan niet alleen in beheer, maar ook in eigendom zouden moeten worden overgedragen aan bijvoorbeeld het Noord-Holland Landschap.
- Verder verwijst zij naar een informatiebrief, die zij aan alle belangstellen heeft afgegeven. Daarin wordt gepleit voor goed onderzoek naar de situatie rond het beheer van de voormalige zandput inzake bodem en waterverontreiniging en aandacht voor het behoud en herstel van natuurwaarden.
- h. De heer **Rijnsburger** vraagt of er is gekeken naar het gevaar van de netten voor vogels.
- i. De heer **van Leeuwen**, Nieuwemeerdijk 451, vraagt of het onderhoudsgebouw verder van de woningen aan de dijk kan worden gesitueerd en/of kan worden voorzien van afschermend groen en hoe de toegang is.
- j. Een insprekerster vraagt of voor een golfbaan een MER procedure nodig is en hoe het plan zich verhoudt met het Streekplan.

Antwoorden

- a. De heer **Muetstege** zegt toe, dat in voorkomende gevallen de uitnodiging eerder zal worden verzonden en dat in ieder geval door het tijdig toezenden van een uitnodiging rekening zal worden gehouden met drukke perioden in het agrarische bedrijf van de heer Hopman. De heer **Ouwerkerk** geeft aan dat het afslag gebouw 320 meter van de voetsloot is verwijderd en 40 afslagplekken bevat in twee bouwlagen. Per plek zal één TL-buis worden aangebracht. Desgewenst kan die worden voorzien van een schermje zodat er geen rechtstreeks zicht op is vanuit de woningen. Gezien de afstand zal er zijns inziens geen sprake zijn van stoornis. De driving-range zal geopend zijn tot 21 uur. Daarna worden de duizenden geslagen balletjes machinaal vrijwel geruisloos opgehaald. Dan zal de verlichting ook worden getemperd tot huis-kamerniveau. BurgGolf heeft vanuit zijn belang als commercieel exploitant getracht rekening te houden met de belangen van bewoners en is daarbij afgeweken van haar gebruikelijk concept. Als voorbeelden noemt hij Zoetermeer, waar lichtmasten zijn geplaatst van 18 meter en Purmerend met masten van 24 meter.
- b. Omtrent de waardedaling deelt de heer **Koomen** mede, dat SRE op verzoek van de gemeente door een onafhankelijk deskundig bureau een zogenaamd schaderapport heeft laten maken en dat volgens de uitkomst hiervan geen sprake is van schade, die wettelijk gezien vergoed zou moeten worden. De reden hiervan is dat nu op dit perceel de bestemming 'Rioolwaterzuivering' rust.
- c. De heer **Muetstege** meldt desgevraagd ter aanvulling op eventuele waardedaling, dat hiermee niet duidelijk is of de woningen in feite al dan niet in waarde zullen dalen. Hij heeft slechts een globale indicatie gekregen, dat een driving-range niet of nauwelijks aanleiding is voor een waardedalend effect. Voor wat betreft de geldende bestemming 'Rioolwaterzuivering' merkt hij op, dat het hier gaat om een beleidsmatig gezien reeds lang achterhaalde bestemming en dat in het ontwerp bestemmingsplan Nieuwe Meer, dat in 1998 is gepresenteerd, met instemming van SRE een agrarische bestemming met landschappelijke waarde was opgenomen. De plan-procedure van dat ontwerp is vertraagd mede omdat SRE meer tijd nodig had voor het ontwikkelen van een definitief concept voor de golfbaan met een andere situering van de driving-range dan in 1998 was voorzien. Overigens was in 1998 wel voorzien dat de agrarische bestemming van de onderhavige percelen t.z.t. zou kunnen worden veranderd in golfbaan.
- d. De golfbaan en het hotel worden ontsloten via de A10 (afslag van hotel Mercure) en de Oude Haagseweg. Alleen de busbaan heeft een rechtstreekse verbinding met Schiphol Centrum. De heer **Koomen** zal nagaan of daadwerkelijk auto's van de busbaan gebruikt maken. Als dit het geval is dan zullen maatregelen worden genomen om dit te voorkomen.

De doelgroep van de golfbaan is voornamelijk luchthavenbedrijven en passagiers. De golfbaan wordt echter een openbare baan. Dit houdt in dat ook anderen van de baan gebruik kunnen maken.

- e. De heer **Muetstege** geeft aan dat hij in het verleden meermalen contact heeft gehad met de heer Hopman over zijn klachten en dat op basis daarvan overleg is gevoerd met Schiphol en de Sector Milieu, maar dat hij de laatste jaren niet is benaderd. Hij erkent, dat een bezwaar tegen de vorige artikel 19 WRO-procedure pas na een half jaar voorlopig is afgedaan onder toezending van het verslag van die inspraakavond. De heer Hopman geeft aan dat hij dit niet heeft ontvangen. De heer Muetstege zal dit nagaan. Ook zal hij aandacht geven aan de kritiek van de heer Hopman dat niet is gereageerd op een bezwaar uit 1998 en eerdere brieven aan de gemeente.

De heer **Koomen** geeft aan dat er inderdaad signalen zijn ontvangen dat het beheer van het terrein kan worden verbeterd. Binnen SRE zijn maatregelen getroffen om het beheer daadwerkelijk te verbeteren. Zo is er voor de omgeving één aanspreekpunt, de heer Lem, waar klachten kunnen worden gemeld. Ook zal op korte termijn op de put begonnen worden met grondverbetering en opschoning van het terrein.

De heer **Mast** (directeur SRE), in de zaal aanwezig, merkt op dat hij het onverteerbaar vindt als brieven niet beantwoord worden. Als dit het geval is zullen maatregelen worden getroffen om dit in de toekomst te voorkomen. Hij stelt voor een afspraak te maken tussen hem, Hopman en Lem om problemen uit het verleden nader te bespreken. De heer Hopman wil overleggen, maar heeft er weinig vertrouwen in dat SRE zich nu wel aan de regels zal houden.

- f. De heer **Koomen** merkt op, dat SRE met de heer Hosselet heeft gesproken over mogelijke verplaatsing en dat SRE een respectvolle en nette oplossing wil. Zijn indruk is dat de gevoerde gesprekken, waarbij ook een adviseur van de heer Hosselet was betrokken, wel een redelijk positief verloop hadden. De heer **Mast** geeft aan dat hij eveneens met de heer Hosselet zal overleggen.
- g. De heer **Muetstege** geeft aan dat over effecten voor Flora en Fauna een rapportage wordt voorbereid over de invloed van het project voor aanwezige diersoorten. Dat zal worden meegenomen bij de besluitvorming omtrent de start van de artikel 19 WRO-procedure.
- h. De heer **Muetstege** geeft aan dat volgens het Besluit MER en de daarbij behorende toelichting een MER procedure niet noodzakelijk is.

7. Sluiting

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng en deelt mede dat vragen voor zover nog niet beantwoord, nog nader schriftelijk beantwoord zullen worden.

(na de hoorzitting antwoorden op gestelde vragen)

Na sluiting van de vergadering is er duidelijkheid over de volgende punten.

SRE neemt contact op met de deskundigen die het grondonderzoek hebben opgesteld. In overleg met deze deskundigen zal nagegaan worden of een extra onderzoek noodzakelijk is.

Gemeente en SRE zijn zoals vermeld in gesprek over de wijze waarop de bovenlandjes in de toekomst moeten worden beheerd. Of eventuele eigendomsoverdracht hierbij noodzakelijk is, zal in de gesprekken worden meegenomen.

BurgGolf zal met het ontwerp van de netten in combinatie met eventuele beplanting het gevaar voor de vogels minimaliseren.

BurgGolf geeft aan dat in overleg met de heer van Leeuwen beplanting rond het onderhoudsgebouw kan worden aangebracht.

7.3.5 Advies Provinciale Planologische Commissie van Noord-Holland

Op 7 juni 2005 is het ontwerp-bestemmingsplan Nieuwe Meer behandeld in de Kerngroep van de subcommissie voor gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciale Planologische Commissie. De Kerngroep is van mening dat de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen, zoals Recreatieve doeleinden (Rg, Ra, Ro, Rc, Rw en Rh) voor het golfterrein en bijkomende voorzieningen, Natuur en Natuur met Agrarische doeleinden en Groenverbindingszone (droog en nat) goed aansluiten op de bestemming recreatiegebied, die voor het plangebied is aangegeven in het Streekplan Noord-Holland Zuid. De Kerngroep is van mening dat de zandput, waarop de golfbaan wordt aangelegd, verontreinigende stoffen bevat. De Kerngroep conformeert zich aan de saneringsbeschikking van 1 december 1997 (nr. 97-517057), waarin is aangegeven dat de verontreiniging ernstig is, maar niet urgent. Er zijn geen humane, ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig.

De commissie meent dat de bestaande functies, zoals wonen, agrarische en andere bedrijven, maatschappelijke doeleinden e.d., op passende wijze zijn geregeld. Ook stemt de commissie in met het opnemen van een uitwerkingsplicht voor mogelijke uitplaatsing van de gebruiker Nieuwemeerdijk 225.

De commissie acht het gewenst de toelichting aan te vullen met informatie over luchtkwaliteit. Blijkens de toelichting zouden er als gevolg van wegverkeer geen overschrijdingen van de normen plaatsvinden. De commissie verzoekt de gemeente dit te staven met recent onderzoek.

De commissie is van oordeel dat de opmerkingen van de diverse overlegpartners als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 adequaat zijn verwerkt. In de bespreking van de reacties als bedoeld in artikel 10 van het BRO is op enkele onderdelen van de reactie van het Waterschap Groot-Haarlemmermeer (sinds 1 januari 2005 opgegaan in het Hoogheemraadschap van Rijnland) nog niet is ingegaan. De waterbeheerder stemt in met het waterhuishoudingsplan en de wijze van verwerking daarvan in het bestemmingsplan (voorschriften en plankaart). Nadere detaillering geschiedt bij het verlenen van de vergunning.

Blijkens de inspraakreacties (par. 7.3.1. onder punt 14) is gesproken over het in het bestemmingsplan opnemen van een verplichting om eens in de drie tot vier jaar grondonderzoek uit te voeren. De commissie is het eens met de gemeentelijke reactie, dat een dergelijke verplichting niet in een bestemmingsplan thuishoort. Sinds de inwerkingtreding van het Bouwstoffenbesluit (1999) is niet het college van Gedeputeerde Staten bevoegd gezag maar het gemeentebestuur.

DEEL 2: VOORSCHRIFTEN

- 1 INLEIDENDE BEPALINGEN
 - Artikel 1 Begripsbepalingen
 - Artikel 2 Wijze van meten

- 2 VOORSCHRIFTEN VOOR DE BESTEMMINGEN
 - Artikel 3 Wonen (W1, W2 en W3), met erfbebouwing (mg), zonder erfbebouwing(zg) en zoekgebied uit te werken Wonen (medegebruik toegestaan).
 - Artikel 4 Maatschappelijke doeleinden, buurthuis (Mb)
 - Artikel 5 Maatschappelijke doeleinden, nutsvoorzieningen (Mn)
 - Artikel 6 Detailhandel (D)
 - Artikel 7 Detailhandel en Wonen (DW)
 - Artikel 8 Kantoren (K)
 - Artikel 9 Kantoren en Wonen (KW)
 - Artikel 10 Horeca (H)
 - Artikel 11 Horeca en Wonen (HW)
 - Artikel 12 Bedrijven (B1)
 - Artikel 13 Bedrijven, opslagterrein (Bo)
 - Artikel 14 Bedrijven, garagebedrijf (Bg)
 - Artikel 15 Agrarische doeleinden (A)
 - Artikel 16 Agrarische doeleinden kassen (Ak)
 - Artikel 17 Agrarische doeleinden, stoeterij (Ast)
 - Artikel 18 Recreatieve doeleinden, golfterrein (Rg), afslaggebouw (Ra), onderhoudsgebouw (Ro) en clubhuis (Rc) en water (Rw)
 - Artikel 19 Recreatieve doeleinden, hotel (Rh)
 - Artikel 20 Recreatieve doeleinden, volkstuinten (Rv)
 - Artikel 21 Recreatieve doeleinden, tennis (Rt)
 - Artikel 22 Natuur en Natuur met Agrarische Doeleinden (N) (NA)
 - Artikel 23 Groenverbindingzone (Gvd) (Gvn) (Gv)
 - Artikel 24 Groenvoorzieningen (G)
 - Artikel 25 Verkeer (V) en loswal (Vlw)
 - Artikel 26 Verkeer Hoogwaardig Openbaar Vervoer (VHOV)
 - Artikel 27 Verblijfsgebied (Vb)
 - Artikel 28 Water (Wa)
 - Artikel 29 Waterkering
 - Artikel 30 Belemmeringen en zoneringen Luchthavenindelingbesluit Schiphol
 - Artikel 31 Leidingen

- 3 OVERIGE BEPALINGEN
 - Artikel 32 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening
 - Artikel 33 Anti-dubbeltelbepaling
 - Artikel 34 Algemene vrijstellingsbevoegdheid
 - Artikel 35 Overgangsbepaling omtrent het gebruik
 - Artikel 36 Overgangsbepaling omtrent bouwen
 - Artikel 37 Procedureregels ex artikel 11 WRO
 - Artikel 38 Procedure vrijstelling
 - Artikel 39 Algemene gebruiksbepaling
 - Artikel 40 Herbouw na calamiteit
 - Artikel 41 Strafrechtelijke bepaling
 - Artikel 42 Slotbepaling

1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

Aanbouw:	een aan een gebouw aanwezig bouwwerk dat niet rechtstreeks vanuit dat gebouw toegankelijk is
Aan-huis -verbonden beroep:	een beroep dat door een lid van het huishouden en maximaal één werknemer kan worden 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
Agrarisch bedrijf (verzamelbegrip):	een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van vee
Agrarisch bedrijfsgebouw :	een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf
Ambachtelijk bedrijf:	een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen
Bebouwing:	een of meer bouwwerken (waaronder gebouwen)
Bebouwingspercentage:	een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak van het bouwperceel dat maximaal mag worden bebouwd
Bedrijfs -/dienstwoning:	een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is
Bestaand bouwwerk:	het op de dag van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaand bouwwerk, alsmede een bouwwerk dat wordt of mag worden gebouwd krachtens een vóór deze dag verleende of krachtens een vóór deze dag aangevraagde, maar nog te verlenen bouwvergunning
Bestemmingsgrens:	een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak
Bestemmingsvlak:	een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming
Bijboot:	een werkvlot van 1.50x2.00 meter of een daarmee vergelijkbaar werkboot
Bijgebouw:	een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw
Biotoop:	matig en zoveel mogelijk op natuurlijke wijze te onderhouden deel op de golfbaan, met duidelijke kenmerken van natuurontwikkeling in de vorm van inheemse beplanting en of waterpartijen met overwegend een flauw talud
Bouwen:	het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk

Bouwgrens:	een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen
Bouwlaag:	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, 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 vlak dat door bouwgrenzen omsloten is en waarop gebouwen zijn toegelaten
Bouwwerk:	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond
Detailhandel:	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit
Detailhandel in volumineuze goederen:	detailhandel die qua aard en omvang niet past in winkelcentra, waartoe ieder geval worden gerekend: detailhandel in auto's, boten, caravans en landbouwwerktuigen, alsmede grove bouwmaterialen
Droge Groenverbindingszone:	gronden die als onderdeel van natuurgebieden in de omgeving zijn aangewezen ten behoeve van duurzame natuurontwikkeling in de vorm van aanplant met inheemse beplanting en een extensieve wijze van onderhoud zonder bestrijdingsmiddelen en met minimale bemesting
Fairway:	intensief onderhouden grasveld tussen tees en greens
Garagebedrijf:	een bedrijf, dat is gericht op het te koop aanbieden van, waaronder uitstalling ten verkoop, verkopen en herstellen van motorvoertuigen
Gebouw:	elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt
Green:	intensief te onderhouden gras rondom een hole
Grondgebonden:	een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van agrarisch bedrijf: het telen van gewassen en / of het houden van vee, door hoofdzakelijk gebruik te maken van open grond
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
Horecabedrijf:	een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/ of dat gericht is op het exploiteren van zaalaccommodatie

Inrichtingskenmerken:	de in procenten en of vierkante meters aangeven indeling van het terrein met roughs en biotopen
(de) Kaart:	de als zodanig gewaarmerkte kaarten, bladen 1 t/m 2 (nrs) van het bestemmingsplan
Kantoor-/praktijkruimte:	een ruimte welke wordt gebruikt voor de uitoefening van een praktijk, kantoor of dienstverlenend beroep door een lid van het huishouden en maximaal één werknemer, in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegend mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is
Kas:	een gebouw, waarvan de wanden en het dak bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen of opkweken van vruchten, bloemen, groenten of planten
Keur	een verordening met gebods- en verbodsbepalingen vastgesteld door het Hoogheemraadschap van Rijnland; de keur bevat onder meer bepalingen met betrekking tot de instandhouding van waterlopen en kunstwerken
Legger:	een door het Hoogheemraadschap van Rijnland bijgehouden register van percelen waarop bepaalde verplichtingen rusten. In de legger is opgenomen wat de minimale afmetingen zijn van waterlopen en kunstwerken
Ligplaats voor een woonschip:	de ruimte die door een woonschip permanent wordt of kan worden ingenomen
Manege:	een bedrijf, dat is gericht op het verzorgen, dressereren en trainen van paarden voor de ruitersport
Natte Groenverbindingszone:	gronden die als onderdeel van natuurgebieden in de omgeving zijn aangewezen ten behoeve van duurzame natuurontwikkeling in de vorm van water en/of waterpartijen met een flauw verloop, alsmede daarbij passende aanplant en extensief beheer zonder bestrijdingsmiddelen en met minimale bemesting
Medegebruik	het gebruik als stalruimte voor paarden al dan niet in combinatie met stille opslag en niet publieksgericht en hobbymatig gebruik in de creatieve en kunstzinnige sfeer
Nutsvoorzieningen:	voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie
Onderkomen:	een voor verblijf geschikt - al dan niet aan zijn bestemming onttrokken voer-, vaar- of vliegtuig, ark, caravan of living van, voor zover deze niet als bouwwerk is aan te merken, alsook een tent
(het) Plan:	het bestemmingsplan Nieuwe Meer van de gemeente Haarlemmermeer

Pleziervaartuig:	een vaartuig dat gezien zijn inrichting en uitrusting niet bedoeld is voor (nagenoeg) permanente bewoning op een ligplaats, maar hoofdzakelijk gebruikt en bestemd is voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie
Prostitutiebedrijf:	een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt
Prostitutie:	het aanbieden van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding
Roughs:	matig te onderhouden deel van een golfbaan met verspreide aanplant van bomen en struiken
Seksinrichting:	de voor het publiek toegankelijk besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar
Stille opslag:	gebruik van voormalige landbouwschuren of nevengebruik van een agrarisch bedrijf ten behoeve van milieuvergunningplechtige opslag, al dan niet in combinatie met beperkte en voornamelijk handmatige activiteiten, die qua aard, invloed en uitstraling daaronder begrepen de verkeersaantrekkende werking gerekend kunnen worden tot de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfstypen
Stoeterij:	een bedrijf dat is gericht op het fokken en het verzorgen van paarden
Tee:	Intensief te onderhouden gras rondom een afslagplaats
Tuinbouwbedrijf:	agrarische bedrijf gericht op het telen van groente, fruit, tuin- en kasvruchten, sierteeltgewassen of tuinbouwzaden, mits de exploitatie van deze bedrijven geheel of grotendeels gebonden is aan ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden
Uitbouw:	een aan een gebouw aanwezig bouwwerk dat rechtstreeks vanuit dat gebouw toegankelijk is
Veredelingsbedrijven:	pelsdiermouterijen, varkensfokkerijen en varkensmesterijen, kalverfokkerijen, kalvermesterijen, pluimveehouderijen en champignonkwekerijen, voorzover al deze bedrijven niet direct afhankelijk zijn van de opbrengst van de bij het bedrijf behorende gronden
Woning:	een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding
Woonschip:	<ol style="list-style-type: none"> a. elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot woonverblijf voor één of meer personen b. een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. in aanbouw c. een casco, dat tot vaar- of drijftuig als bedoeld onder a. kan worden opgebouwd d. een vaar- of drijftuig als bedoeld onder a. t/m c., dat is ingegraven, aangeaard, op de wal getrokken of door andere oorzaak niet onmiddellijk kan varen of drijven e. de overblijfselen van een vaar- of drijftuig als bedoeld onder a t/m d

Woonark: een (schoenendoos)opbouw op een betonnen casco nagenoeg (voortdurend) in gebruik als woning

Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

De lengte, de breedte en diepte van een bouwwerk:	tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren)
De oppervlakte van een bouwwerk:	tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en / of het hart van scheidsmuren)
De goothoogte van een bouwwerk:	van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks verticaal gevelvlak tot aan het peil
De (bouw)hoogte van bouwwerken:	vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het een bouwwerk; antennes, schoorstenen andere ondergeschikte bouwonderdelen worden hierbij niet meegerekend, daaronder begrepen ondergeschikte bouwonderdelen onder een gebouw
De inhoud van een bouwwerk:	tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren) en de dakvlakken (met inbegrip van erkers en dakkapellen)
De breedte van een woning:	tussen de buitenwerk eindgevelvlakken en de gemiddelde harten van scheidsmuren
Hoogte van een woonark/woonschip/woonvaartuig:	vanaf het hoogste punt van een woonark, woonschip of woonvaartuig tot aan de waterlijn, uitgezonderd masten en ondergeschikte dakopbouwen voor luchtbehandelingsinstallaties, schoorstenen e.d.
Lengte en breedte van een woonark/woonschip/woonvaartuig:	tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijden van de staande wanden van een woonark, woonschip of woonvaartuig, een omloop niet meegerekend
Peil:	<ol style="list-style-type: none">voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de kruin van de weg ter hoogte van het bouwwerkvoor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouwvoor een bouwwerk geprojecteerd op de Ringdijk wordt het Normaal Amsterdams Peil + 50 cm aangehouden
Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:	tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van dat bouwperceel voorkomende hoofdgebouw, waar die afstand het kortst is

2 VOORSCHRIFTEN VOOR DE BESTEMMINGEN

Artikel 3. Wonen (W1, W2 en W3), met erfbebouwing (mg), zonder erfbebouwing (zg) en medegebruik toegestaan

Beschrijving in hoofdlijnen

1. a. Beschermen van de individuele identiteit van de dijkbebouwing met een informeel karakter en landelijke uitstraling met een zoveel mogelijk herkenbaar dijkprofiel.
- b. De open ruimte van het dijkprofiel tussen de als zodanig op de plankaart aangegeven bouwstroken in stand houden door geen bouwrecht toe te kennen voor gebouwen, zulks onverminderd het vergunningvrije regime van de Woningwet.
- c. Het mogelijk maken van uitbreiding aan de achterzijde, met bescherming van het op de plankaart aangegeven dijkprofiel in de vorm van een souterrain of splitleveltuinkamer op de begane grondverdieping.
- d. Op sommige percelen is een aanduiding aangegeven, die bepaalde vormen van gebruik toelaat in bebouwing bij een woning. Het gaat hier om bebouwing al dan niet in de vorm van voormalige agrarische bebouwing. Herbouw van dergelijke bebouwing is eveneens toegestaan.

Doeleindenomschrijving

2. De op de plankaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, onverminderd het bepaalde in artikel 29 en bij de aanduiding 'medegebruik toegestaan' voor stille opslag en het houden van paarden.

Inrichting

3. Op deze gronden zijn toegestaan:
 - a. hoofdgebouwen
 - b. gebouwen ten behoeve van medegebruik
 - c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 - e. tuinen en erven
 - f. bijbehorende voorzieningen, waaronder voorwerpen van beeldende kunst
 - g. overige bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen

Bebouwingsvoorschriften

4. Voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart, de beschrijving in hoofdlijnen en de volgende bepalingen:
 - a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak (W) worden gebouwd; de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven
 - b. de diepte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw achter de achterste bebouwingsgrens op gronden met de aanduiding 'mg' mag niet meer bedragen dan 3 meter
 - c. de dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen
 - d. de voorgevel van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw dient ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te liggen
 - e. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen
 - f. de gezamenlijke oppervlakte van volgens de Woningwet vergunningplichtige gebouwen op gronden met de aanduiding 'mg' mag niet meer bedragen dan 1/3 van de met 'mg' aangeduide grond
 - g. de gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen op gronden met de aanduiding 'mg' mag niet meer bedragen dan 56 m²

- h. ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder het hoofdgebouw tot een diepte van niet meer dan 3 meter
 - i. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen binnen de aanduiding 'medegebruik toegestaan' mag niet meer bedragen dan de als zodanig op de plankaart aangegeven situering, zulks met inachtneming van een maximale goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 5 meter
5. Voor het bouwen van vrijstaande gebouwen, bijgebouwen daaronder begrepen, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de achterste bebouwingsgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen
 - b. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter en de nokhoogte niet meer dan 4 meter
 6. Voor het bouwen van erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden met inachtneming van de aanwijzingen op de plankaart de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte mag binnen het als waterkering (dijklichaam) aangegeven deel van de bestemming niet meer bedragen dan 1 meter
 - b. de hoogte van afscheidingen en andere bouwwerken mag voor de naar de weg toegekeerde gevel niet meer bedragen dan 1 meter en voor het overige niet meer dan 2 meter
 - c. de hoogte van andere bouwwerken, dienende ter verfraaiing van het perceel, zoals tuinarchitectuur of beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 3 meter

Aanduiding: binnenopslag toegestaan

7. In panden met de aanduiding 'binnenopslag toegestaan' is niet-milieuvergunningplichtige opslag van materialen toegestaan ten behoeve van één-persoons-bedrijfs-activiteiten die elders worden uitgeoefend, zoals een stoffeerderij of loodgietersbedrijf, mits die opslag geen verband houdt met be- of verwerking van materialen of met publieksgerichte dienstverlening ter plekke en de activiteiten qua aard en invloed kunnen worden gerekend tot Bedrijven 1 in de categorie 1 of 2 van de Lijst van bedrijfstypen van dit bestemmingsplan, zulks met uitzondering van taxibedrijven, garagebedrijven, groot- en detailhandel, logistieke bedrijven, horeca en seks- en prostitutie-inrichtingen.

Vrijstellingen

8. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4 voor:
 - a. het op gronden met de aanduiding 'mg' oprichten van aan- en uitbouwen van woningen met een grotere diepte dan 3 meter, zulks tot een diepte van 4.5 meter, indien de geringe breedte van een perceel dat noodzakelijk maakt om de woning op modern huisvestingsniveau te brengen, mits de belangen van aanwonenden qua uitzicht, bezonning en daglichttoetreding niet onevenredig worden geschaad
 - b. het oprichten van zendmasten met een hoogte van ten hoogste 20 meter, indien de situering daarvan zo is gekozen dat zo dicht mogelijk wordt aangesloten op het hoofdgebouw dan wel dat de afstand tot en ligging in de zichtlijnen van aanwonenden en de openbare weg zo gunstig mogelijk wordt gekozen
 - c. het vestigen van een praktijkruimte op gronden met de aanduiding 'mg' en/of binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak, met dien verstande dat deze vrijstelling niet van toepassing is op ruimten van het dijkslint als bedoeld in lid 1, sub b en met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de totale vloeroppervlakte van de praktijk-/kantoorruimte niet meer mag bedragen dan 75 m²
 2. de totale oppervlakte van de in lid 4 bedoelde bebouwing, voor zover gerealiseerd op gronden met de aanduiding 'mg', niet meer mag bedragen dan 1/3 van de met 'mg' aangeduide grond

- d. voor een overschrijding van de op de kaart aangegeven voorste bebouwingsgrens met 1.50 meter ten behoeve van de bouw van erkers met een maximale hoogte van 3 meter, mits:
 1. de afstand van de erker tot de voorste begrenzing van de voortuin minimaal 3.00 meter bedraagt
 2. de erker niet meer dan 2/3 van de voorgevelbreedte beslaat

9. *Toepassing artikel 11 WRO*

Wijzigingsbevoegdheid 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening. de bestemming van de binnen de begrenzing Wijzigingsbevoegdheid 1 gelegen gronden (mg) te wijzigen in de bestemming Bedrijven 1 en Groenvoorzieningen, indien vaststaat dat de bestaande bebouwing zal worden gesloopt, zulks met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de toelaatbare maximale oppervlakte van een bedrijfsgebouw is 250 m²
- b. de goothoogte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 4 meter en de nokhoogte niet meer dan 7 meter.
- c. de afstand van het bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient ten minste 10 meter te bedragen
- d. de afstand van de achtergevel van het gebouw tot de Nieuwemeerdijk mag niet minder bedragen dan 300 meter
- e. de breedte van de bestemming groenvoorzieningen moet minimaal 8 meter bedragen, zulks gemeten vanuit de zijdelingse perceelsgrens
- f. het gebouw mag uitsluitend worden gebruikt voor bedrijfsuitoefening in categorie 1 en 2 volgens de bij het plan behorende Lijst van bedrijfstypen, zulks met uitsluiting van groothandel, detailhandel en garagebedrijven

Wijzigingsbevoegdheid 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening de bestemming van de binnen de begrenzing wijzigingsbevoegdheid 3 gelegen gronden ('Wonen (mg) en (zg)' groenvoorzieningen en recreatie wijzigen in Recreatieve doeleinden, afslaggebouw (Ra) ten behoeve van een uitbreiding van het afslaggebouw, indien vaststaat dat voorzien is in de mogelijkheid van herhuisvesting van de betrokken bewoner naar het perceel aan de Koekoekslaan, dat is opgenomen met de wijzigingsbevoegdheid Wonen, (mg), (zg), alsmede paardenstal toegestaan, zulks met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. van deze bevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt dan nadat de wijzigingsbevoegdheid 'wonen, (mg), (zg), alsmede paardenstal toegestaan' als bedoeld in artikel 22 onherroepelijk is goedgekeurd
- b. de maatvoering van de uitbreiding van het afslaggebouw is het spiegelbeeld van de bestaande situering, zowel qua oppervlakte als vormgeving; de hoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter

Strijdig gebruik

10. Tot gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming als bedoeld in artikel 38, lid 1, wordt in ieder geval gerekend: de uitoefening van detailhandel of bedrijfsmatige activiteiten, die geen verband houden met opslag van materialen en het elders uitvoeren van de hoofdactiviteiten op de werkplek.
11. Het bepaalde in lid 10 is niet van toepassing op het gedeeltelijk gebruik van een woning voor een aan-huis-verbonden beroep, mits dat gebruik niet meer omvat dan 40% van de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouw en aan- en uitbouwen met een maximum van 50 m²

Artikel 4. Maatschappelijke doeleinden, buurthuis (Mb)

Doeleindenomschrijving

1. De als zodanig op de kaart aangewezen gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 29, bestemd voor een buurthuis.

Bebouwingsvoorschriften

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden zijn toegestaan:
 - a. gebouwen
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 - c. tuinen, verhardingen, parkeerplaatsen
 - d. groenvoorzieningen
3. De gebouwen ten dienste van de onder het eerste lid bedoelde bestemming mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de kaart binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte mag binnen het als waterkering (dijklichaam) aangegeven deel van de bestemming niet meer bedragen van 1 meter
 - b. de hoogte van afscheidingen en andere bouwwerken, buiten het onder a bedoelde deel van het perceel, mag niet meer bedragen dan 2 meter
 - c. de hoogte van andere bouwwerken, dienende ter verfraaiing van het perceel, zoals tuinarchitectuur of beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 3 meter.
 - d. de hoogte van afscheidingen en andere bouwwerken mag voor de naar de weg toegekeerde gevel niet meer bedragen dan 1 meter en voor het overige niet meer dan 2 meter
 - e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter

Artikel 5. Maatschappelijke doeleinden, nutsvoorzieningen (Mn)

Doeleindenomschrijving

1. De als zodanig op de kaart aangewezen gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 29, bestemd voor voorzieningen van openbaar nut.

Bebouwingsvoorschriften

2. Op deze gronden zijn toegestaan:
 - a. gebouwen
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 - c. groenvoorzieningen en verhardingen
3. De gebouwen ten dienste van de onder het eerste lid bedoelde bestemming mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de kaart binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

Artikel 6. Detailhandel (D)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 29, bestemd voor het uitoefenen van detailhandel.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegestaan:
 - a. gebouwen
 - b. bijgebouwen
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 - d. tuinen
 - e. verhardingen, parkeerplaatsen

Bebouwingsvoorschriften

- 3 De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanwijzingen op de kaart en binnen het daarop aangegeven bouwvlak.
4. Voor het bouwen van erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden met inachtneming van de aanwijzingen op de plankaart de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte mag binnen het als waterkering (dijklichaam) aangegeven deel van de bestemming niet meer bedragen dan 1 meter
 - b. de hoogte van afscheidingen mag voor de naar de weg toegekeerde gevel niet meer bedragen dan 1 meter en voor het overige niet meer dan 2 meter
 - c. de hoogte van andere bouwwerken denende ter verfraaiing van het perceel, zoals tuin-architectuur of beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 3 meter.
 - d. de hoogte van erfafscheidingen achter de weg toegekeerde gevel van een gebouw of het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 2 meter

Strijdig gebruik

5. Tot gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 38, lid 1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden voor opslagdoeleinden, waaronder tevens het opslaan van vuil, puin en afval, tenzij deze opslag van tijdelijke aard is en uit het onderhoud van de betrokken gronden en bouwwerken voortvloeit.

Artikel 7. Detailhandel en Wonen (DW)

Doeleindenomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 29, bestemd voor detailhandel op de begane grond van het hoofdgebouw, en / of wonen al dan niet in combinatie met detailhandel.

Inrichting

2. Op de gronden zijn toegestaan:
 - a. gebouwen
 - b. bouwwerken geen gebouwen zijnde
 - c. verhardingen, parkeerplaatsen
 - d. tuinen, groenvoorzieningen

Bebouwingsvoorschriften

3. De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanwijzingen op de kaart en binnen het aangegeven bouwvlak.
4. De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte mag binnen het als waterkering (dijklichaam) aangegeven deel van de bestemming niet meer bedragen van 1 meter
 - b. de hoogte van afscheidingen mag voor de naar de weg toegekeerde gevel niet meer bedragen dan 1 meter en voor het overige niet meer dan 2 meter
 - c. de hoogte van andere bouwwerken, dienende ter verfraaiing van het perceel, zoals tuinarchitectuur of beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 3 meter.
 - d. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 2 meter
 - e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter

Strijdig gebruik

5. Tot gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 38, lid 1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden voor opslagdoeleinden, waaronder tevens het opslaan van vuil, puin en afval, tenzij deze opslag van tijdelijke aard is en uit het onderhoud van de betrokken gronden en bouwwerken voortvloeit.

Artikel 8 Kantoren (K)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 29, bestemd voor kantooractiviteiten.

Inrichting

2. Op de gronden zijn toegestaan:
 - a. gebouwen
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 - c. verhardingen, parkeerplaatsen
 - d. tuinen, groenvoorzieningen

Bebouwingsvoorschriften

3. De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanwijzingen op de kaart en binnen het daarop aangegeven bouwvlak.
4. De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte mag binnen het als waterkering (dijklichaam) aangegeven deel van de bestemming niet meer bedragen dan 1 meter
 - b. de hoogte van afscheidingen mag voor de naar de weg toegekeerde gevel niet meer bedragen dan 1 meter en voor het overige niet meer dan 2 meter
 - c. de hoogte van andere bouwwerken dienende ter verfraaiing van het perceel, zoals tuinarchitectuur of beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 3 meter
 - d. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 2 meter
 - e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter

Strijdig gebruik

5. Tot gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 38, lid 1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden voor opslagdoeleinden, waaronder tevens het opslaan van vuil, puin en afval, tenzij deze opslag van tijdelijke aard is en uit het onderhoud van de betrokken gronden en bouwwerken voortvloeit.

Artikel 9. Kantoren en Wonen (KW)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 29, bestemd voor kantooractiviteiten en / of wonen.

Inrichting

2. Op de gronden zijn toegestaan:
 - a. gebouwen
 - b. bouwwerken geen gebouwen zijnde
 - c. verhardingen, parkeerplaatsen
 - d. tuinen, groenvoorzieningen

Bebouwingsvoorschriften

3. De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanwijzingen op de kaart en binnen het aangegeven bouwvlak, met dien verstande dat de woning ten minste een bouwlaag van het hoofdgebouw dient te omvatten.
4. De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte mag binnen het als waterkering (dijklichaam) aangegeven deel van de bestemming niet meer bedragen van 1 meter
 - b. de hoogte van afscheidingen mag voor de naar de weg toegekeerde gevel niet meer bedragen dan 1 meter en voor het overige niet meer dan 2 meter
 - c. de hoogte van andere bouwwerken, dienende ter verfraaiing van het perceel, zoals tuinarchitectuur of beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 3 meter
 - d. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 2 meter
 - e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter

Strijdig gebruik

5. Tot gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 38, lid 1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden voor opslagdoeleinden, waaronder tevens het opslaan van vuil, puin en afval, tenzij deze opslag van tijdelijke aard is en uit het onderhoud van de betrokken gronden en bouwwerken voortvloeit.

Artikel 10. Horeca (H)

Doeleindenomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 29, bestemd voor de uitoefening van een horecabedrijf.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegestaan:
 - a. gebouwen
 - b. bijgebouwen
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 - d. tuinen
 - e. verhardingen, parkeerplaatsen

Bebouwingsvoorschriften

3. De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanwijzingen op de kaart en binnen het daarop aangegeven bouwvlak.
4. De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte mag binnen het als waterkering (dijklichaam) aangegeven deel van de bestemming niet meer bedragen van 1 meter
 - b. de hoogte van afscheidingen mag voor de naar de weg toegekeerde gevel niet meer bedragen dan 1 meter en voor het overige niet meer dan 2 meter
 - c. de hoogte van andere bouwwerken, dienende ter verfraaiing van het perceel, zoals tuinarchitectuur of beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 3 meter.
 - d. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 2 meter
 - e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter

Strijdig gebruik

5. Tot gebruik van gronden strijdig met de bestemming als bedoeld in artikel 38, lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor opslagdoeleinden, waaronder tevens valt het opslaan van vuil, puin en afval, tenzij deze opslag van tijdelijke aard is en uit het onderhoud van de betrokken gronden en bouwwerken voortvloeit.

Artikel 11. Horeca en Wonen (HW)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart aangegeven gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 29, bestemd voor horecabedrijven en wonen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegestaan:
 - a. gebouwen
 - b. bijgebouwen
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 - d. tuinen
 - e. verhardingen en parkeerplaatsen

Bebouwingsvoorschriften

3. De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanwijzingen op de kaart en binnen het aangegeven bouwvlak. Een horecabedrijf is uitsluitend toegestaan op de begane grond van het hoofdgebouw.
4. De bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte mag binnen het als waterkering (dijklichaam) aangegeven deel van de bestemming niet meer bedragen van 1 meter
 - b. de hoogte van afscheidingen mag voor de naar de weg toegekeerde gevel niet meer bedragen dan 1 meter en voor het overige niet meer dan 2 meter
 - c. de hoogte van andere bouwwerken, dienende ter verfraaiing van het perceel, zoals tuinarchitectuur of beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 3 meter.
 - d. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 2 meter
 - e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter

Strijdig gebruik

5. Tot gebruik van gronden in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 38 lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor opslagdoeleinden, waaronder tevens valt het opslaan van vuil, puin en afval, tenzij deze opslag van tijdelijke aard is en voortvloeit uit het onderhoud van de betrokken gronden en bouwwerken.

Artikel 12. Bedrijven 1 (B1)

Doeleindenomschrijving

2. De op de kaart als zodanig aangegeven gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 29, bestemd voor bedrijfsactiviteiten waarvoor burgemeester en wethouders in het kader van de Wet milieubeheer het bevoegde gezag zijn om vergunning te verlenen.

Inrichting

3. Op deze gronden zijn toegestaan:
 - a. gebouwen ten behoeve van bedrijven die kunnen worden aangemerkt als ambachtelijk en die geen vergunning ingevolge de Wet milieubeheer nodig hebben en bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen, alsmede praktijkruimten met uitzondering van detailhandel, horeca en massage- annex seksinrichtingen
 - b. (bij)gebouwen voor administratieve ruimten nodig voor de bedrijfsvoering
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 - d. parkeerplaatsen en overige verhardingen
 - e. groenvoorzieningen en waterpartijen

Bebouwingsvoorschriften

4. De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Voor het oprichten van gebouwen gelden de aanwijzingen op de kaart.
5. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat op perceelsgedeelten binnen de arcering waterkering de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter.

Vrijstellingen

6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3a van dit artikel voor categorie 1 en 2 bedrijven, die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen en voor bedrijven in categorie 3, indien die blijkens schriftelijk advies van de terzake kundige dienst van de gemeente, naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk kunnen worden gesteld aan in de hiervoor bedoelde Lijst vermelde bedrijven, mits het geen geluidzoneplichtige bedrijven betreft of (een combinatie met) groothandel, detailhandel, garagebedrijf of verkeersaantrekkende bedrijvigheid, horeca en massage- annex seks- en prostitutie-inrichtingen voor

Strijdig gebruik

7. Tot gebruik van gronden in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 38 lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor opslagdoeleinden, waaronder tevens valt het opslaan van vuil, puin en afval, tenzij deze opslag van tijdelijke aard is en voortvloeit uit het onderhoud van de betrokken gronden en bouwwerken.

Artikel 13. Bedrijven, opslagterrein (Bo)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de opslag, het laden en lossen van goederen en materialen ten behoeve van onderhoud van wegen en de in dat verband noodzakelijke directievoering.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegestaan:
 - a. gebouwen
 - b. bouwwerken geen gebouwen zijnde
 - c. verhardingen en parkeerplaatsen
 - d. groenvoorzieningen en waterpartijen

Bebouwingsvoorschriften

3. De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanwijzingen op de plankaart en binnen het daarop aangegeven bouwvlak.
4. De hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, de hoogte van andere bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Strijdig gebruik

5. Tot gebruik van gronden in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 38 lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor opslagdoeleinden, waaronder tevens valt het opslaan van vuil, puin en afval, tenzij deze opslag van tijdelijke aard is en voortvloeit uit het onderhoud van de betrokken gronden en bouwwerken.

Artikel 14. Bedrijven, garagebedrijf (Bg)

Beschrijving in hoofdlijnen

1. Garagebedrijven passen in principe niet in het karakter van het dijkslint en het woonmilieu. Daarom zijn, met uitzondering van het (voor de woonomgeving storende) bedrijf aan de Nieuwemeerdijk 399, de legaal gevestigde garagebedrijven opgenomen met een aparte bestemming. Garagebedrijven zijn dus elders binnen het plangebied niet toegestaan. Bij definitief vertrek van een garagebedrijf zijn burgemeester en wethouders bevoegd met toepassing van artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening die bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijven 1' of een andere bestemming van dit plan, behalve Wonen.

Doeleindenomschrijving

2. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 29, bestemd voor een garagebedrijf, dat activiteiten uitoefent vallend binnen categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfstypen.

Inrichting

3. Op deze gronden zijn toegestaan:
 - a. bedrijfsgebouwen, met uitzondering van bedrijfswoningen
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen
 - c. open terreinen t.b.v. laden, lossen en parkeren

Bebouwingsvoorschriften

4. Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak
 - b. de gebouwen moeten van een kap worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 25° en niet meer dan 60° mag bedragen
 - c. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 meter

Strijdig gebruik

5. Tot gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming als bedoeld in artikel 38, lid 1 wordt in ieder geval gerekend:
 - a. de uitoefening van detailhandel anders dan auto's
 - b. het opslaan van goederen, stoffen of materialen, waarvan de aanwezigheid voor de bedrijfsvoering niet noodzakelijk is
 - c. verkoop van motorbrandstoffen
6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 WRO de bestemming Garagebedrijf te wijzigen in de bestemming Bedrijven 1, indien het garagebedrijf definitief is vertrokken.

Artikel 15. Agrarische doeleinden (A)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden karakter al dan niet in combinatie met stille opslag, met uitzondering van glastuinbouwbedrijven.

Inrichting

3. Op deze gronden zijn toegestaan:
 - a. agrarische bedrijfswoningen en agrarische bedrijfsgebouwen
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 - c. verhardingen
 - d. tuinen en erven
 - e. water

Bebouwingsvoorschriften

4. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt bepaald dat:
 - a. binnen het bouwblok ten hoogste één agrarische bedrijfswoning mag worden gebouwd, mits daarvoor of gelijktijdig de bij hetzelfde bedrijf behorende agrarische bedrijfsgebouwen zijn of worden voltooid, met inachtneming van de volgende:
 1. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 4 meter en de nokhoogte niet meer dan 8 meter
 2. de bedrijfswoning dient van een kap te worden voorzien met een dakhelling van ten hoogste 30°
 3. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 700 m³ bedragen
 - b. bij de in het bouwvlak gelegen woning mag worden gebouwd een schuur, een hobbyruimte, alsmede een garage, carport mits de gezamenlijke oppervlakte van bouwvergunningplichtige bouwwerken niet meer bedraagt dan 56 m² en de goothoogte van deze gebouwen niet meer bedraagt dan 3 meter en de dakhelling bij voorkeur niet meer dan 30°
 - c. agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel: de goothoogte van agrarische bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen en de nokhoogte mag niet meer dan 10 meter
5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter

Strijdig gebruik

6. Tot gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming, als bedoeld in artikel 38, lid 1, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen
 - b. het uitoefenen van detailhandel met uitzondering van de producten van het eigen bedrijf
 - c. het in de open lucht opslaan van goederen, stoffen of materialen, waarvan de aanwezigheid voor de agrarische bedrijfsvoering niet noodzakelijk is

Artikel 16. Agrarische doeleinden, kassen (Ak)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf in de vorm van teelt onder glas al dan niet in relatie daarmee voor stille opslag.

Inrichting

3. Op deze gronden zijn toegestaan:
 - a. kassen
 - a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 - c. verhardingen
 - d. tuinen en erven

Bebouwingsvoorschriften

4. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt bepaald dat:
 - a. voor het bouwen van kassen gelden de aanwijzingen op de plankaart
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van een schuur, een hobbyruimte, alsmede een garage, carport mag niet meer bedragen dan 56 m² en de goothoogte van deze gebouwen niet meer bedraagt en de nokhoogte niet meer dan 5 meter, met dien verstande dat deze gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd in dat deel van het bestemmingsvlak Ak dat grenst aan 2 bestaande woningen die als zodanig zijn bestemd
5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter; de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter

Strijdig gebruik

6. Tot gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming, als bedoeld in artikel 38, lid 1, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen
 - b. het uitoefenen van detailhandel met uitzondering van de producten van het eigen bedrijf
 - c. het opslaan van goederen, stoffen of materialen, waarvan de aanwezigheid voor de agrarische bedrijfsvoering niet noodzakelijk is
 - d. het aanleggen of verharderen van wegen, paden (met uitzondering van kavelpaden) of parkeerplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, die niet noodzakelijk zijn voor de agrarische bedrijfsvoering of eventuele landschappelijke herinrichting in overeenstemming met de eigenaar

Artikel 17. Agrarische doeleinden, stoeterij (Ast)

Beschrijving in hoofdlijnen

1. Het gaat hier om bebouwing van een manege, waarvan de bedrijfsuitoefening in de tachtiger jaren is beëindigd. De bestemming is gericht op een gebruik ten behoeve van het fokken en houden van paarden en stille opslag.

Doeleindenomschrijving

2. De als zodanig op de kaart aangewezen gronden zijn met inachtneming van het bepaalde in lid 1 bestemd voor het fokken of verzorgen van paarden en stille opslag.

Inrichting

3. Op deze gronden zijn toegestaan:
 - a. agrarische bedrijfsgebouwen, waaronder begrepen een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 - c. verhardingen
 - d. tuinen en erven, open terreinen en buitenbak

Bebouwingsvoorschriften

4. Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepaling: binnen het bouwblok mag ten hoogste één agrarische bedrijfswoning worden gebouwd met inachtneming van het volgende:
 1. de goothoogte van de bedrijfswoning mag bij voorkeur niet meer dan 6 meter bedragen en de nokhoogte niet meer dan 9 meter
 2. de bedrijfswoning dient van een kap te worden voorzien met een dakhelling van bij voorkeur ten hoogste 30°
 3. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 700 m³ bedragen
5. Bij de in het bouwvlak gelegen woning mogen worden gebouwd een schuur, een hobbyruimte, alsmede een garage en een carport met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 56 m²
 - b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3.50 meter bedragen en de nokhoogte niet meer dan zes meter
 - c. bij de in het bouwvlak gelegen woning mag worden gebouwd een schuur, een hobbyruimte, alsmede een garage, carport mits de gezamenlijke oppervlakte van bouwvergunningplichtige bouwwerken niet meer bedraagt dan 56 m² en de goothoogte van deze gebouwen niet meer bedraagt dan 3 meter en de dakhelling niet meer dan 30°
6. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen; de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter

Strijdig gebruik

7. Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 38, lid 1, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen
 - b. de uitoefening van detailhandel
 - c. het opslaan van goederen, stoffen of materialen waarvan de aanwezigheid voor de agrarische bedrijfsvoering niet noodzakelijk is

Artikel 18. Recreatieve doeleinden, golfterrein (Rg), afslaggebouw (Ra), onderhoudsgebouw (Ro) en een clubhuis (Rc).

Beschrijving in hoofdlijnen

1. De op de plankaart als golfterrein (Rg, Ra, Ro en Rc) bestemde gronden dienen:
 - a. voor de inrichting met een natuurvriendelijke golfbaan met een clubhuis, een onderhoudsgebouw en een driving-range met een afslaggebouw en water. In het clubhuis zijn de gebruikelijke activiteiten toegestaan, zoals ontmoetingsruimte, een restaurant en een shop voor de verkoop van artikelen voor het uitoefenen van de golfsport; de maximale oppervlakte van het restaurant mag niet meer bedragen dan 10% van het bruto vloeroppervlak en de shop mag niet groter zijn dan 50 m².
 - b. voor de ontwikkeling van biotopen en andere natuurelementen met voldoende onderlinge samenhang, daaronder begrepen water, en een wezenlijke oppervlakte met een structuur als verbindingzone. De opzet van een natuurvriendelijke golfbaan is dat selectief wordt omgegaan met bestrijdings-middelen.
 - c. Het afslaggebouw, onderhoudsgebouw en het clubhuis zijn op de plankaart opgenomen met een bouwvlak. De bouwgrens voor het afslaggebouw op de driving-range geeft binnen het geldende bebouwingspercentage ruimte om de situering van het gebouw nader te bepalen, mits de grondvorm van de bebouwing behouden blijft. Deze grondvorm is ter illustratie op het renvooi van de plankaart aangegeven. Aansluitend aan het golfterrein is een hotel bestemd met de bestemming Rh. Vormgeving en architectuur van hotel en clubhuis zijn identiek en zo gekozen dat de bebouwing een kwalitatieve impuls is voor het gebied. Bij clubhuis en hotel is parkeren in de bouwgrens toegestaan. Bij het clubhuis is een specifieke gerichtheid op andere doelgroepen dan de beoefenaren van de golfsport niet toegestaan. De ontsluiting van de Nieuwemeerdijk naar het onderhoudsgebouw is geregeld in de bestemming Gvd (zie artikel 23 lid 1).
2.
 - a. het is verboden als zodanig ingericht water te gebruiken voor het plaatsen van vlonders en of bruggetjes
 - b. voorkomen moet worden dat water van het golfterrein vermengd kan raken met het water van het veenweidegebied
 - c. één waterpartij dient als habitat voor de rugstreeppad; hier is een natuurlijke oever met een talud van 1:4 verplicht. Bij andere waterpartijen wordt ook uitgegaan van natuurlijke oevers. Een steiler profiel dan 1:4 en/of damwanden is hier toegestaan, maar uitsluitend waar dat om golftechnische en constructietechnisch redenen noodzakelijk is bij de aanleg en instandhouding van tees, fairways en greens.
 - d. er geldt een aanlegvergunningstelsel om behoudens vergunning van burgemeester en wethouders waterpartijen en waterpartijen te dempen. Een aanlegvergunning is niet nodig indien elders binnen de bestemming Recreatie voldoende vervangend water wordt gemaakt, dat voldoet aan de ecologische uitgangspunten, zoals vermeld onder lid 1 en aan de in het waterhuishoudingsplan van januari 2005 bepaalde capaciteit voor de waterberging, zoals dat is beschreven in hoofdstuk 5 van de toelichting
 - e. grondslag voor het inrichten van water is het onder lid c genoemde waterhuishoudingsplan, dan wel een aanpassing daarvan die in overeenstemming met de waterbeheerder tot stand komt
3. De golfbaan kent een geaccidenteerd karakter. De maximale hoogte is +NAP 5.25 meter, de gemiddelde hoogte bedraagt 0 meter.
4. Het golfterrein dient op natuurlijke wijze te worden afgescheiden door greppels, walletjes, sloten of beplanting of paal en draad. Hekwerken zijn slechts toegestaan ter hoogte van het woonlint, indien zij noodzakelijk zijn voor de bescherming van de ecologische zone

5. Netten en lichtmasten zijn uitsluitend toegestaan op het deel van het terrein ten westen van de busbaan, waar de driving-range met afslaggebouw is geprojecteerd. De toelaatbare situering van netten en lichtmasten is limitatief aangegeven op de plankaart. Andere lichtmasten en netten zijn ingevolge het bestemmingsplan niet toegestaan, tenzij de maximale hoogte van 6 meter die in het plan is opgenomen voor andere bouwwerken, niet wordt overschreden. De driving-range zal door een 80 meter diepe groenverbingszone worden afgescheiden van de percelen aan de Nieuwemeerdijk. Deze zone heeft de bestemming Natuur.
6. Binnen de op de plankaart aangegeven geurcontour van 100 meter zijn schuilgelegenheden, tees, daaronder begrepen de afslagplaats en greens, daaronder begrepen een holes niet toegestaan. Dit houdt verband met een aangrenzende rundveehouderij en de van toepassing zijnde milieuwetgeving. Intensief gebruik ten behoeve van de golfsport is binnen die cirkel namelijk niet toegestaan. Ingevolge deze bepaling zullen deze gronden extensief worden gebruikt.
7. Ontsluiting voor particulier gemotoriseerd verkeer is mogelijk gemaakt via de als zodanig op de plankaart aangegeven ontsluitingsweg. De naastliggende en als zodanig bestemde hoogwaardige openbaar vervoerverbinding mag alleen worden gebruikt door krachtens het wegenverkeersreglement toelaatbare (bus)voertuigen. Om het aantal vervoersbewegingen te beperken wordt een eigen (AAS) busverbinding vanaf Schiphol via de busbaan nagestreefd. Ontsluiting van het golfterrein voor gemotoriseerd verkeer via de Koekoekslaam is ongewenst. De Koekoekslaam zal daarom ter hoogte van de parkeerplaatsen voor het golfterrein als groen worden ingericht en worden afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Dit is zo bestemd op de plankaart. Binnen die bestemming is wel een fiets- of voetpad toegestaan.
8. Parkeren aan de ontsluitingsweg of het maken van parkeerplaatsen buiten het eigenlijke profiel van die weg is niet toegestaan.
9. Binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak met de bestemming Ro mag, met inachtneming van de aanwijzingen op de plankaart, een gebouw worden opgericht voor uitsluitend de stalling van voertuigen en machines en voor de opslag van goederen, die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de golfbaan, alsmede voor de inrichting en het gebruik voor faciliteiten, die onmisbaar zijn voor het betrokken onderhoudspersoneel. Voor de afscherming van het gebouw en landschappelijke inpassing daarvan moet worden voorzien in de noodzakelijke aanplant. De ontsluiting voor aanvoer van materiaal en onderhoudspersoneel van de Nieuwemeerdijk naar het onderhoudsgebouw heeft een profiel van niet meer dan 3,5 meter. Deze ontsluiting mag niet worden gebruikt door bezoekers of gebruikers van het golfterrein.
10. Het aantal parkeerplaatsen voor het als zodanig bestemde golfgebouwen bedraagt 306. Dit aantal is gebaseerd op de actuele parkeernormering van de gemeente. Voor een 18 holes-golfbaan komt dit uit op 144 p.p. en voor een afslaggebouw met 40 afslagplaatsen op 80 p.p. Indien de voorgenomen verdubbeling met nog eens 40 afslagplaatsen wordt gerealiseerd, moeten nog eens 80 parkeerplaatsen worden aangelegd. De parkeernorm voor het restaurant is 0,095 parkeerplaats per m² en voor zaalruimte 0,075 parkeerplaats per m². Het totaal te verhard oppervlak is indicatief op de plankaart aangegeven. Parkeren is uitsluitend toegestaan binnen de bestemming Rc daaronder begrepen de bouwgrans van het clubgebouw.

Doeleindenomschrijving

11. De als zodanig op de kaart aangewezen gronden zijn met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen bestemd voor een golfterrein met bijbehorende voorzieningen, ecologische en landschappelijke elementen en voor parkeerplaatsen binnen de bestemming Rc, daaronder begrepen het bouwvlak

Inrichting

12. Op deze gronden zijn toegelaten:

- a. een golfbaan, gebouwen zijnde een clubhuis, een afslaggebouw, een onderhoudsgebouw en schuilgelegenheden
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, netten en hekwerken
- c. landschapselementen, groenvoorzieningen, taluds
- d. wandel en fietspaden
- e. waterlopen en waterpartijen

Bebouwingsvoorschriften

13. Voor het bouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart, de navolgende bepalingen en de beschrijving in hoofdlijnen, met dien verstande dat masten, voor verlichting en de bevestiging van netten bij de driving-range ,uitsluitend zijn toegestaan bij de op de plankaart als lichtpunt aangegeven aanduiding.

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

- a. de hoogte van hekwerken mag niet meer bedragen dan 2 meter
- b. de hoogte van masten mag niet meer bedragen dan:
 1. op de naar de busbaan toegekeerde zijde van de driving-range, binnen een afstand van 150 meter vanaf het afslaggebouw maximaal 18 meter, binnen een afstand van 150 tot 220 meter maximaal 12 meter
 2. op de naar de A4 toegekeerde zijde van de driving-range, binnen een afstand van 150 meter maximaal 12 meter, binnen een afstand van 150 tot 220 meter maximaal 10 meter.
- c. de hoogte van een schuilgelegenheid mag niet meer bedragen dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan totaal 20 m²

Aanlegvergunning

15. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op gronden met de bestemming Recreatieve doeleinden, golfterrein de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het kappen van bomen, tenzij dit incidenteel is en dient voor het gewone beheer en gepaard gaat met (gelijktijdige) herplant
- b. het ontgraven van gronden, tenzij het gaat om incidentele aanpassing van het verloop van de wal die gelijktijdig wordt gecompenseerd met ophoging binnen het nieuwe verloop
- c. het dempen van waterpartijen en watergangen, tenzij dit dient voor een gedeeltelijke herstructurering van de ecologische verbindingzone, dan wel de binnen de golfbaan gerealiseerde biotopen, die voldoet aan het bepaalde onder lid 1 van dit artikel, en gepaard gaat met aanleg van vervangend water binnen deze bestemming

Strijdig gebruik

16. Tot gebruik in strijd met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 38, lid 1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het planten van bomen of het aanbrengen van beplanting binnen het binnen de aanduiding Gvd aangegeven profiel voor een langzaam verkeersroute
- b. inrichting en gebruik voor de golfsport van de gronden met de bestemming Gvn en Gvd
- c. inrichting en het gebruik van de gronden met de bestemming Recreatieve doeleinden, dat afwijkt van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen
- d. het aanleggen of hebben van vlonders op de gronden met de bestemming Gvn
- e. binnen een afstand van 30 meter rondom de wolkenmeter mogen geen obstakels worden geplaatst; de hoogte van beplanting mag maximaal 10 meter bedragen
- f. een groter ruimtebeslag voor een restaurant in het clubhuis dan 10 % van het bruto vloeroppervlak van het clubhuis en meer dan 50 m² ten behoeve van een shop
- g. het aanleggen van verhardingen of parkeerplaatsen of het parkeren als zodanig binnen de bestemming Rg, zulks met uitzondering van de bestemming Rc

Artikel 19. Recreatieve doeleinden, hotel (Rh)

Beschrijving in hoofdlijnen

1. Het hotel is opgenomen met een aparte bestemming Recreatieve doeleinden, hotel (Rh), omdat er geen sprake is van een gezamenlijke exploitatie van golfbaan en hotel. Wel maakt het hotel qua vormgeving en uitstraling integraal onderdeel uit van de voorgenomen inrichting van het gebied. Ook is van belang dat hotel en clubhuis in architectonisch opzicht een identiek concept hebben. Er is veel aandacht gegeven aan een goede landschappelijke inpassing van het hotel en een in architectonisch opzicht bijzondere vormgeving. Daardoor wordt het hotel een passend herkenningspunt van de omgeving, die kan worden geschetst als een kleinschalig woonlint met een van oorsprong verstillend agrarisch gebied met incidenteel agrarische bebouwing met op de achtergrond de A9 en het luchthaventerrein. De op de plankaart aangegeven situering van het hotel draagt er aan bij dat het golfterrein ter hoogte van de busbaan wordt afgeschermd en biedt een passende geleiding van deze hoogwaardige openbaar vervoersverbinding. Tevens is het een herkenbaar en stedenbouwkundig gezien aantrekkelijke verbinding tussen Nieuwe Meer en Schiphol.

Het hotel draagt door de situering en nagestreefde attractieve architectuur bij aan de belevingswaarde van het gebied als groene/recreatieve buffer tussen Schiphol en Nieuwe Meer en de Groene AS. Het hiertoe op de plankaart aangegeven bouwvlak is een neerslag van een zorgvuldige stedenbouwkundige en architectonische keuze op basis van deze uitgangspunten. De bouwgrens voor het hotel geeft binnen het geldende bebouwingspercentage ruimte om de situering van het gebouw nader te bepalen, mits de grondvorm van de bebouwing behouden blijft. Deze grondvorm is ter illustratie op het renvooi van de plankaart aangegeven. Als bouwkundig afzonderlijke, maar architectonisch geheel geïntegreerde voorziening is een aparte bestemming opgenomen voor een clubhuis.

Het aantal kamers van het hotel mag niet meer bedragen dan 400. Het hotel mag faciliteiten omvatten die gebruikelijk zijn bij een vier-sterren-hotel, zoals restaurants, squashbanen, fitnessruimte, sauna en vergaderruimte, mits die niet zelfstandig toegankelijk zijn en worden geïntegreerd in de bouwmassa van het hotel. Een vergadercentrum is niet toegestaan

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is afhankelijk van het aantal kamer: 1.25 p.p. per kamer en voor het restaurant 0.095 p.p. per m². Het totaal te verharden oppervlak is indicatief op de plankaart aangegeven. Parkeren is uitsluitend toegestaan binnen de bestemming Rh daaronder begrepen het deel binnen de bouwgrens van het hotel.

Doeleindenomschrijving

2. De als zodanig op de kaart aangewezen gronden zijn met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen bestemd voor een hotel, water, groenvoorzieningen en op het onbebouwde deel binnen het bestemmingsvlak daaronder begrepen de onbebouwde ruimte van het bouwvlak voor parkeerplaatsen

Inrichting

3. Op deze gronden zijn toegelaten:
 - a. een hotel
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 - c. ontsluitingsweg, parkeervoorzieningen
 - d. landschapselementen, groenvoorzieningen, taluds
 - e. wandel en fietspaden
 - f. grastaluds met bomen en bosschages
 - g. waterpartijen

Bebouwingsvoorschriften

4. a. Voor het oprichten van gebouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart, de beschrijving in hoofdlijnen
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van hekwerken niet meer mag bedragen dan 2 meter.

Artikel 20. Recreatieve doeleinden, volkstuinten (Rv)

Doeleindenomschrijving en inrichting

1. De op de kaart als zodanig aangegeven gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 29, bestemd als (volks)tuin.

Bebouwingsvoorschriften

2. Op de gronden zijn toegestaan:
 - a. gebouwen in de vorm van kassen
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen
 - c. grondkassen en bergkisten
 - d. volkstuinten, tuinen en erven
3. Voor het bouwen van kassen gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepaling: de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 16 m².
4. Voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter
 - b. de hoogte van grondkassen en bergkisten mag niet meer bedragen dan 70 cm

Artikel 21. Recreatieve doeleinden, tennis (Rt)

Doeleindenomschrijving

1. De als zodanig op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor tennisbanen.

Bebouwingsvoorschriften

2. Op deze gronden zijn toegestaan:
 - a. bouwwerken, geen gebouw zijnde
 - b. verhardingen, parkeerplaatsen
 - c. groenvoorzieningen
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de toegelaten hoogte ten hoogste 6 meter bedraagt.

Artikel 22. Natuur en Natuur en Agrarische Doeleinden (N) (NA)

Beschrijving in hoofdlijnen

- 1 a. Het streven is er op gericht om binnen de bestemming Natuur het oorspronkelijke landschap en de aanwezige natuurwaarde te behouden en te versterken door onder andere extensief beheer met een perceelsgewijze beweiding met lichtgewicht runderen of schapen al dan niet in combinatie met maaien. De begrazingsintensiteit mag niet hoger zijn dan 1-2 GVE (grootvee-eenheden) per ha. Waterpeilverlaging en het inlaten van gebiedsvreemd water mag niet plaatsvinden. Het toelaten van nieuwbouw voor agrarische bedrijven of hobbymatig agrarisch gebruik op deze gronden, is daarmee niet in overeenstemming. Het aanbrengen van verharding is evenmin toegestaan. Voor diverse activiteiten die van invloed kunnen zijn op de na te streven natuurwaarde van het gebied is een aanlegvergunningstelsel van toepassing. Via een deugdelijke afscheiding dient voorkomen te worden dat vee vanaf het onder 3 bedoelde perceel het gebied in kan gaan.
- b. De intentie is dat de grondeigenaar - in overleg met omwonenden - een ontwikkelings- en beheersplan opstelt, waarin nader wordt ingegaan op het versterken van de landschappelijke en natuurwaarden en het onderhoud ervan.
- c. Het perceel dat mede is bestemd voor Agrarische Doeleinden (NA) is niet opgenomen in bedoeld ontwikkelings- en beheersplan. Wel geldt hier het aanlegvergunningstelsel. Grondgebruik als zogenaamd hooiland en het weiden van vee is hier toegestaan.

Doeleindenomschrijving

2. De op de kaart als Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de versterking van de landschappelijke en natuurwaarde, daaronder begrepen sloten en in relatie daarmee het extensief houden van vee, mits de begrazingsintensiteit niet hoger is dan 1-2 GVE per ha en binnen de bestemming Natuur met Agrarische Doeleinden voor een gebruik als hooiland al dan niet in combinatie met het weiden van vee.

Inrichting

3. op deze gronden zijn toegestaan:
 - a. water
 - b. groenvoorzieningen
 - c. voetpaden

Wijzigingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de binnen de begrenzing "wijzigingsbevoegdheid 3" gelegen gronden (N) te wijzigen in de bestemming Wonen met een aanduiding paardenstal toegestaan en, (zg), (mg) indien vaststaat dat de woning Nieuwe-meerdijk 225 met opstallen zal worden gesloopt om het betrokken perceel met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3 te gebruiken voor de golfsport, met in achtneming van de volgende bepalingen:
 - a. het grondvlak van de bestemming Wonen mag niet meer bedragen dan 100 m² en de oppervlakte van een paardenstal mag niet meer dan 350 m²
 - b. bij de projectie van de erfbestemming (mg) (zg) mag ten hoogste een grondvlak worden aangeduid van 1.000 m² met dien verstande dat de grond gelegen tussen de weg en de bestemming Wonen dient te worden aangegeven met de aanduiding (zg)
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen op gronden met de bestemming 'mg' mag niet meer bedragen dan 56 m²
 - d. de afstand van de bestemmingsgrens Wonen, alsmede van de aanduiding mg, tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient ten minste 30 meter te bedragen
 - e. de afstand tot de weg, zoals aangegeven met de bestemming Verblijfsgebied, dient ten minste 10 meter te bedragen
 - f. de maximale goot- en nokhoogte van de woning, zoals aan te geven op de plankaart, bedraagt respectievelijk maximaal 4 en 9 meter

Aanlegvergunning

6. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen of verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen ten dienste van de bestemming
 - b. het afgraven, ophogen of ontginnen van de bodem
 - c. het wijzigen van de waterhuishouding, daaronder begrepen het dempen van sloten
 - d. het aanbrengen van oeverbeschoeiing
 - e. werken of werkzaamheden, welke wijziging van de waterhuishouding of de waterstand beogen of tengevolge hebben, daaronder begrepen het graven of dempen van sloten, tenzij verricht door of in opdracht van een publiekrechtelijk lichaam, belast met de waterbeheersing of de waterkwaliteit
 - f. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur, tenzij het gaat om voorzieningen die noodzakelijk zijn voor of verband houden met het beheer gericht op de instandhouding van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde van de gronden
 - g. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging van de bestaande houtopstand
 - h. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden

Strijdig gebruik

5. Tot een gebruik van gronden en bouwwerken, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 38, lid 1, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van deze gronden voor opslag of stort van gronden, stoffen, materialen of goederen waarvan de aanwezigheid niet noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering
 - b. het aanleggen van (verhardingen ten behoeve) van parkeerplaatsen of het parkeren als zodanig

Artikel 23. Groenverbindingszone (Gvd) (Gvn) (Gv)

Beschrijving in hoofdlijnen

1. De bestemming heeft betrekking op:

1. Een zone op langs de A4, met een profiel van minimaal 30 meter ten behoeve van de inrichting en/of het behoud als graslandje met bosschage. Langs het golfterrein heeft die zone de vorm van een verhoogd landschappelijke element (wal). Deze zone die op de plankaart is aangeduid als Gvd (Groenverbindingszone droog) is met de natte zone als bedoeld onder 2 aangewezen als structureel element voor natuurontwikkeling langs de golfbaan. Deze zones zijn onderdeel van de groenstructuur die voor het overige wordt gevormd door de onder 3 vermelde groenzone, de figuratief aangeduide biotopen op de golfbaan en de in de nabije omgeving van driving-range en golfbaan aangegeven gronden met de bestemming Natuur. In deze droge groenverbindingszone is een recreatieve doorgaande fiets- of wandelroute toegestaan met een profiel van minimaal 3.50 meter. Deze route is indicatief aangegeven op de plankaart. De ontsluiting van de Nieuwemeerdijk naar het onderhoudsgebouw heeft een profiel van niet meer dan 3.5 meter en mag met voertuigen worden gebruikt voor aanvoer van materialen en onderhoudspersoneel. Deze ontsluiting mag niet worden gebruikt door bezoekers of gebruikers van het golfterrein.
2. een natte groenverbindingszone (Gvn) langs de noordzijde van de golfbaan die herkenbaar is als continue ecologische natuurlijke verbinding met rietaanplant, flauw en natuurlijk verloop van de taluds van in over-wegende mate 1:4. Overschrijding van de als (droge en natte) ecologische zone aangegeven gronden voor inrichting van de golfbaan is niet aanvaardbaar. De gronden met de aanduiding ecologische zone dienen van de golfbaan te worden onderscheiden door middel van greppels, walletjes, sloten of beplanting of daarvan te worden afgescheiden met paal en draad. Dit om zoveel mogelijk te voorkomen dat deze zone vrijelijk wordt betreden. Voor de groenverbindingszones langs de golfbaan geldt een aanlegvergunningstelsel als bedoeld in artikel 22 en een verbod op het gebruik van bestrijdingsmiddelen, tenzij dit in verband met optredende plantenziektes onvermijdelijk is. Bemesting dient zoveel mogelijk te worden vermeden.
3. Begeleidende groenstroken (Gv) langs de rijkswegen A4 en A9; dergelijke groenstroken worden door Rijkswaterstaat zoveel mogelijk op natuurvriendelijke wijze onderhouden en bieden daarom goede kansen voor de ontwikkeling van natuur en ecologie. Er wordt geen gebruik gemaakt van bemesting en bestrijdingsmiddelen. In het bestemmingsplan geldt voor deze strook geen aanlegvergunningstelsel, omdat de wijze van onderhoud door Rijkswaterstaat voldoende garantie is voor behoud van natuurwaarden.

Doelendomschrijving

2. De op de kaart als Groenverbindingszone aangegeven gronden zijn bestemd voor ecologische verbindingszone in de vorm van water of aanplant op onverhard open terrein en een wandel of fietspad op de droge groenverbindingszone. De gronden met de nadere aanduiding 'groenverbindingszone nat' zijn uitsluitend bestemd voor aanplant, waterlopen en waterpartijen.

Inrichting

3. Op de gronden zijn toegestaan:
 - a. groenvoorzieningen, waterpartijen
 - b. voet en fietspaden
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een hoogte van 2 meter
 - d. verharding voor de toegangsweg van het onderhoudsgebouw

Strijdig gebruik

4. Tot een gebruik van gronden en bouwwerken, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 38, lid 1, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van deze gronden voor opslag of stort van gronden, stoffen, materialen of goederen waarvan de aanwezigheid niet noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering
 - b. het aanleggen van verhardingen of parkeerplaatsen of het parkeren als zodanig

Artikel 24. Groenvoorzieningen (G)

Beschrijving in hoofdlijnen

1. Deze bestemming is aangegeven voor het onbebouwd deel van de ringdijk en andere graslandjes van wezenlijke omvang. Het behoud van de bestaande openheid en het huidige landschappelijke karakter staat hier voorop.

Doeleindenomschrijving

2. De op de kaart als zodanig aangegeven gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 29, bestemd voor groenvoorzieningen.

Inrichting

3. Op de gronden zijn toegestaan:
 - a. groenvoorzieningen
 - b. waterpartijen
 - c. wandelpaden.
 - d. andere bouwwerken tot een hoogte van 2 meter

Strijdig gebruik

4. Tot een gebruik van gronden en bouwwerken, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 38, lid 1, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van deze gronden voor opslag of stort van gronden, stoffen, materialen of goederen waarvan de aanwezigheid niet noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering
 - b. het aanleggen van verhardingen of parkeerplaatsen of het parkeren als zodanig

Artikel 25. Verkeer, loswal (Vlw)

Doeleindenomschrijving

1. De als zodanig op de plankaart voor Verkeer (V) aangewezen gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 29, bestemd voor het afwikkelen van verkeersstromen en de overslag van zand en grind

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegestaan:
 - a. verhardingen voor motorvoertuigen, (brom)fietsers en voetgangers
 - b. groenvoorzieningen, bermen en waterpartijen
 - c. geluidswerende voorzieningen
 - e. bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen
 - f. straatmeubilair, waaronder objecten van (beeldende) kunst
 - g. halte-meubilair, openbare verlichting,

Bebouwingsvoorschriften

3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van lantaarnpalen.
4. Op de gronden welke op de kaart nader zijn aangeduid met Vlw, mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de overslag en het transport van zand en grind niet meer bedragen dan 11 meter.

Strijdig gebruik

5. Tot gebruik van gronden, waaronder begrepen de berm, strijdig met de bestemming zoals bedoeld in artikel 38, lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor het ter verkoop uitstellen van voertuigen.

Artikel 26. Verkeer, Hoogwaardig Openbaar Vervoerverbinding (Vhov)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden, ingevolge de plankaart bestemd voor 'Verkeer, Hoogwaardig Openbaar Vervoer' (Vhov), zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 29, aangewezen voor:
 - a. een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding over de weg, niet zijnde een tram- of railverbinding
 - b. geluidwerende voorzieningen, haltevoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water voor de waterstaatkundige infrastructuur, waaronder begrepen bermen en bermsloten

Inrichting

2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden zijn toegestaan:
 - a. gebouwen
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals overkappingen, geluidwerende voorzieningen, haltemeubilair, openbare verlichting, verkeersregelinstantaties, technische installaties, reclame-uitingen, kunstobjecten, portalen, tunnels en bruggen ten behoeve van fiets- en voetpaden

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
 - a. haltevoorzieningen, gebouwen en overkappingen met een maximale oppervlakte van 50 m² per halte
 - b. de bouwhoogte van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voor openbare nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van lantaarnpalen
 - c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen overkappingen, mag ten hoogste 8 meter bedragen

Artikel 27. Verkeer, Verblijfsgebied (Vb)

Doeleindenomschrijving

1. De als zodanig op de kaart aangewezen gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 29, bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor verblijf, alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegestaan:
 - a. verhardingen
 - b. groenvoorzieningen
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen
3. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter met uitzondering van lantaarnpalen.

Artikel 28. Water (Wa)

Bestemmingsomschrijving

1. De gronden, ingevolge de plankaart bestemd voor Water (Wa), zijn aangewezen voor vaarwater, waterafvoer, waterberging en waterpartijen en uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven ligplaats voor woonschepen voor maximaal 4 woonschepen, woonvaartuigen of woonarken.

Beschrijving in hoofdlijnen Ringvaart

2. De Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder moet als hoofdwatgang blijvend worden behouden voor de waterbeheersing. De Ringvaart moet tevens worden behouden voor zowel de beroepsvaart als de recreatievaart. Tevens is de Ringvaart voor het gedeelte dat binnen dit bestemmingsplangebied ligt door de provincie aangewezen als regionale ecologische verbindingzone en daarom is een uitbreiding van het aantal steigers en woonschepen hier ongewenst. Woonschepen in het plangebied, die aanwezig waren ten tijde van het door de gemeente vastgestelde status quo-beleid (1976), zijn in het bestemmingsplan gelegaliseerd. De toegestane diepte van een ligplaats is mede afgestemd op het belang van de scheepvaart en de mogelijkheid om de hier aanwezige vaargeul te kunnen gebruiken.

Tevens vervult de Ringvaart een belangrijke functie voor waterafvoer en waterberging. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is eigenaar van de Ringvaart en op basis daarvan bevoegd om zakelijke rechten te verlenen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is bevoegd om vergunning te verlenen voor het maken van steigers en dergelijke in de Ringvaart, dit onverminderd de geldende gebruiksbepaling en de maximale toelaatbare maatvoering voor dergelijke bouwsels in dit bestemmingsplan en een eventueel noodzakelijke bouwvergunning.

3. Voor nevenwatergangen en waterpartijen is de beschermingszone aan weerszijden hiervan een strook ter breedte van 2 meter gemeten uit de insteek. Bebouwing en diepwortelende beplanting mogen niet plaatsvinden binnen zowel de kernzone als de beschermingszone.

Inrichting

4. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden zijn toegestaan:
 - a. water
 - b. bouwwerken bestemd voor waterstaatkundige infrastructuur, geen gebouwen zijnde
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers en aanlegplaatsen
5. Binnen de aanduiding woonschepen toegestaan gelden behoudens het maximaal toelaatbare aantal van 4 de volgende bepalingen:
 1. de afmetingen van het woonschip en woonvaartuig waarmee ligplaats wordt ingenomen mogen maximaal bedragen:
 - lengte : 25.00 meter
 - breedte : 6.00 meter
 - hoogte : 3.85 meter, gemeten vanaf het water
 2. een woonark waarmee ligplaats wordt afmetingen mag groter zijn dan:
 - lengte : 21.00 meter
 - breedte : 6.00 meter
 - hoogte : 3.85 meter, gemeten vanaf het water

Bebouwvoorschriften

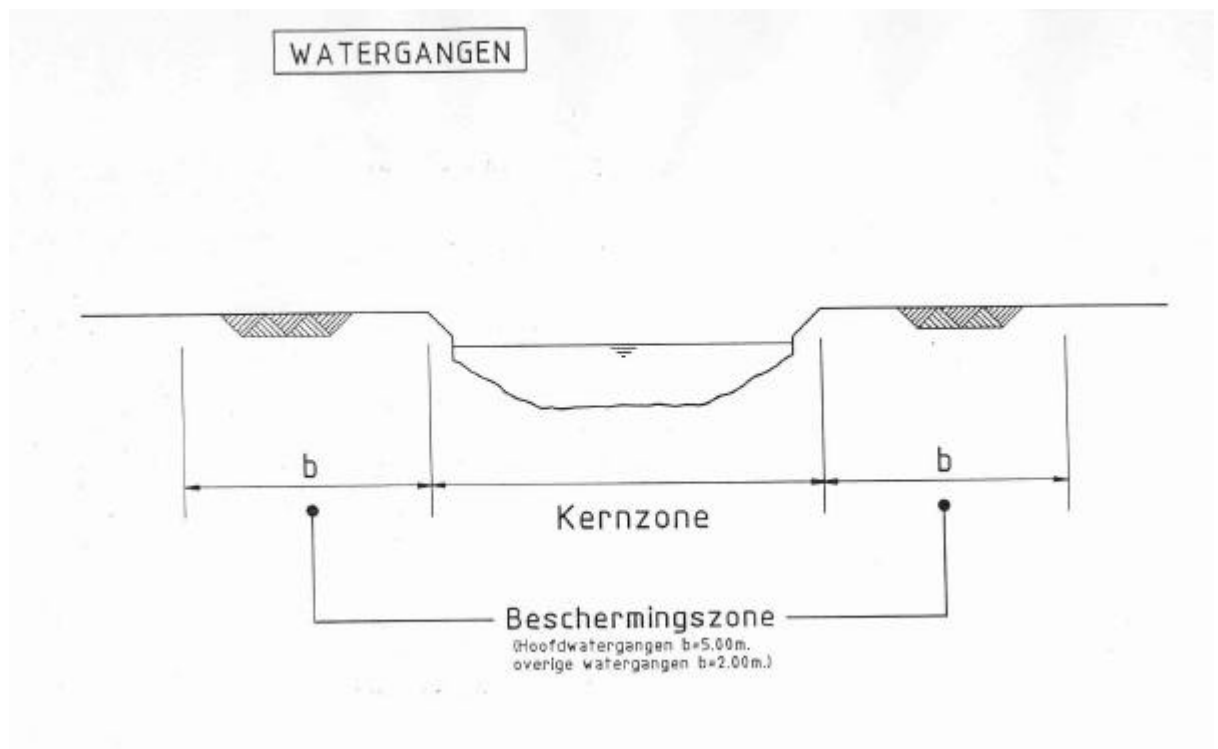
6. Voor de in lid 2 bedoelde bouwwerken geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Strijdig gebruik

7. Tot gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming als bedoeld in artikel 38 van deze voorschriften, wordt in elk geval aangemerkt een gebruik als:
- ligplaats voor woonschepen buiten de op de plankkaart aangegeven aanduiding 'woonschepen toegestaan'
 - het innemen van een ligplaats met woonschepen, die niet voldoen aan de onder 6 vermelde maximaal toelaatbare maten binnen de aanduiding 'woonschepen toegestaan'
 - als ligplaats voor onderkomens
 - als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- of vaartuigen of onderdelen daarvan
 - als opslagplaats voor gereede of ongereede goederen, waaronder niet verstaan wordt het opslaan van bouwmaterialen en andere hulpmaterialen voor het bouwen ten behoeve van de uitvoering van werken ter plaatse, voor de duur van de uitvoering
 - als stortplaats voor puin of afvalstoffen
 - als opslagplaats van bagger- en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop
 - het gebruik van de in lid 1 genoemde gronden ten behoeve van een ligplaats voor woonschepen en/of woonarken, of een casco (caisson) dat tot woonschip kan worden omgebouwd
 - het gebruik van de in lid 1 genoemde gronden ten behoeve van een ligplaats voor al of niet overdekte drijfvaartuigen waaronder begrepen drijvende botenhuizen
 - het, ten behoeve van het laden en lossen van schepen aanbrengen van installaties, steigers en daarmee gelijk te stellen bouwwerken

Vrijstelling

8. Steigers en aanlegplaatsen tot ten hoogste 2 meter uit de oever zijn toegestaan mits hiervoor een vergunning (onthefing van de keur) is verleend door het Hoogheemraadschap van Rijnland, onverminderd de daarvoor noodzakelijke bouwvergunning.



Artikel 29. Waterkering

Doeleindenomschrijving

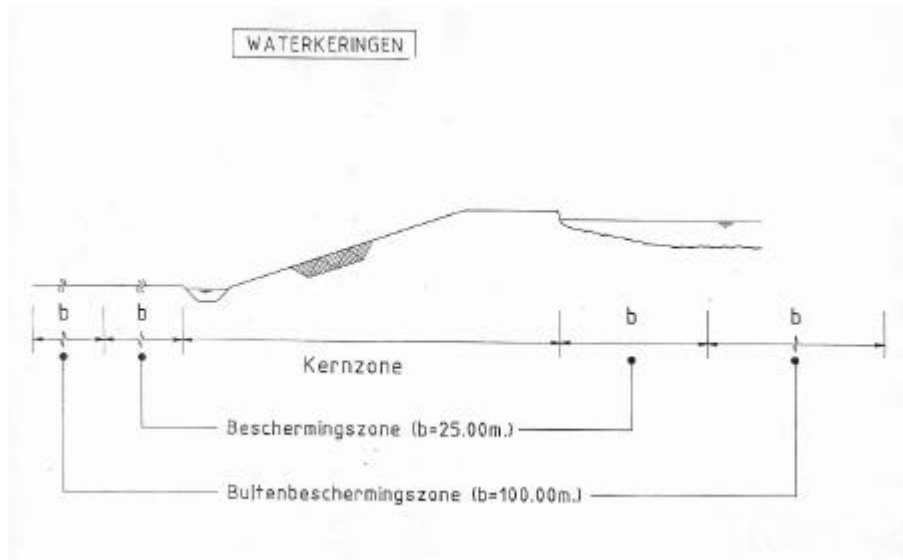
1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn, onverminderd het bepaalde in de artikelen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 20, 24, 25, 26 en 27, primair bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing.

Inrichting

2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden zijn toegestaan:
 - a. gebouwen
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Beschrijving in hoofdlijnen

3. Het dijklichaam van de Ringdijk van de Haarlemmermeerpolder moet in stand gehouden worden voor de waterkering. Werken en werkzaamheden die tot het normale onderhoud en beheer horen van de beheerder van de waterkering zijn toegestaan.
4. In de Keur van de beheerder van de waterkering zijn bepalingen vastgelegd omtrent ontgraving, het maken en uitvoeren van werken, bebouwing en beplanting ter bescherming van de waterkerende functie en de waterbeheersing van de Ringdijk. In de Keur zijn de kernzone (het gedeelte van de watergang gelegen tussen de insteek vanaf het maaiveld ter weerszijden van de watergang) en de beschermingszone (gronden grenzend aan de kernzone van de watergang dienend voor het uitvoeren van onderhoud aan en ter bescherming van het profiel van de watergang) van de watergangen vastgelegd.
5. Bebouwing en diepwortelende beplanting mogen niet plaatsvinden binnen zowel de kernzone als de beschermingszone van de Ringvaart (25 meter uit de teen van de kernzone van de dijk). Binnen de beschermingszone van de Ringvaart mogen tevens geen ontgravingen plaatsvinden. Het bepaalde in artikel 34 van deze voorschriften is hier niet van toepassing.
6. Aanvragers dienen bij de beheerder van de waterkering instemming te vragen voor de aanleg van steigers voor water(dag)recreanten en voor recreatief medegebruik van de oever van de Ringvaart, onverminderd de daarvoor noodzakelijke bouwvergunning.



Bouwvoorschriften en gebruiksvoorschriften

7. a. voor de als Waterkering aangeduide gronden geldt dat er niet gebouwd en/of gebruik mag worden gemaakt van de opstellen en/of gronden, indien als gevolg daarvan de waterkerende functie van de Ringdijk wordt verminderd of teniet worden gedaan
 - b. voor het bouwen door of namens het Hoogheemraadschap, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter
8. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.
 9. De oever mag vanuit waterstaatkundige overwegingen niet met bomen ingeplant zijn of worden.

Vrijstellingsbevoegdheid

10. Burgemeester en wethouders zijn nadat door de beheerders van de waterkering is verklaard dat daartegen uit oogpunt van waterhuishouding en onderhoud geen bezwaar bestaat bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het aanbrengen van recreatieve voorzieningen, verkeersremmende obstakels, verhardingen en beplantingen en dergelijke

Strijdig gebruik

11. Tot gebruik van de gronden strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 38, lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik als tuin of erf ten behoeve van woonschepen en woonarken. Woonboten zijn toegestaan binnen de op de plankaart aan te geven aanduiding.

Artikel 30. Belemmeringen en zoneringen Luchthavenindeling Schiphol

Beperking bebouwing

1. Op de gronden die op de plankaart 22-3-4-A aangeduid zijn met de term 'veiligheidssloopzone', zijn geen gebouwen toegestaan, behoudens bestaand gebruik van gebouwen met een kantoorfunctie of van bedrijven.
2. Op de gronden die op de plankaart 22-3-4-A aangeduid zijn met de term ' 10^{-6} individueel-risico-contour', zijn geen gebouwen toegestaan, behoudens bestaand gebruik.
3. Op de gronden die op de plankaart 22-3-4-A aangeduid zijn met de term '58 dB(A) L_{den} -contour', zijn geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik.
4. Van bestaand gebruik als bedoeld in het eerste tot en met derde lid, is sprake indien op de datum van inwerkingtreding van het LIB op de desbetreffende plaats een gebouw rechtmatig aanwezig is en overeenkomstig de bestemming wordt gebruikt, of voor de datum van inwerkingtreding van het LIB een bouwvergunning is verleend voor dit gebouw op de desbetreffende plaats, mits binnen zes maanden na die datum een begin met de werkzaamheden is gemaakt.
5. Ten aanzien van degene die op de datum van inwerkingtreding van het LIB rechtmatig gebruiker is van een woning of een woonwagen op de gronden die op de plankaart "XXX" aangeduid zijn met de term 'veiligheidssloopzone' of 'geluidssloopzone', kan indien sprake is van bestaand gebruik als bedoeld in het vijfde lid, beëindiging van dit gebruik niet worden geveerd.

Bouwhoogte

1. Op de gronden die zijn aangewezen op de plankaart 22-3-4-A zijn geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de plankaarten aangegeven maximale bouwhoogte.
2. In afwijking van het eerste lid is een object dat hoger is dan de desbetreffende maximale waarde toegestaan indien:
 - a. het object opgericht of geplaatst is overeenkomstig een bouwvergunning of een aanlegvergunning of voor het object een dergelijke vergunning is verleend en;
 - b. de vergunning is verleend voor 20 februari 2003.
3. Op de in het eerste lid bedoelde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voor zover deze werken of werkzaamheden reiken tot een hoogte boven de in dat lid bedoelde maximale waarden.
4. De hoogte van een object wordt gemeten in relatie tot de referentiehoogte van de luchthaven Schiphol, zijnde -4.00 meter NAP.

Vogelbeperkingengebied

1. Op de gronden die zijn aangewezen op de plankaart 22-3-4-A is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:
 - a. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag
 - b. viskwekerijen met extramurale bassins
 - c. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking
 - d. natuurreservaten en vogelreservaten
 - e. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare
2. In afwijking van het eerste lid is dit grondgebruik of deze bestemming toegestaan voor zover dit gebruik of deze bestemming rechtmatig is op 20 februari 2003.

Aanlegvergunningen

1. Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) op de gronden aangegeven op de plankaart 22-3-4-A de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
 - b. het ophogen van gronden;
 - c. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing.;
 - d. het graven of verbreden en vergroten van waterwegen en/of waterpartijen.
2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing voor:
 - a. werkzaamheden , normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 - b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis
 - c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik
 - d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd
3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 1 zijn slechts toelaatbaar voor zover zij in overeenstemming zijn met de beperkingen op grond van het LIB
4. Alvorens Burgemeester en Wethouders een vergunning verlenen voor werken als bedoeld in lid 1 d worden de waterbeheerders om advies gevraagd

3 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 31. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening gemeente Haarlemmermeer 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. richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor het wegverkeer
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden
- e. de ruimte tussen bouwwerken

Artikel 32. Anti-dubbeltelbepaling

Grond, die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, mag bij verlening van een bouwvergunning voor een ander bouwwerk niet nog eens in aanmerking worden genomen.

Artikel 33. Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde op de kaart en in deze voorschriften, zonder de procedure als bedoeld in artikel 37 vrijstelling verlenen voor:
 - a. het oprichten van bouwwerken ten behoeve van openbare nutsbedrijven en gemalen met een bouwhoogte van niet meer dan 3.50 meter en een oppervlakte van niet meer dan 25 m²
 - b. het oprichten van voorwerpen van beeldende kunst
 - c. het inrichten van brengparkjes
 - d. het afwijken met niet meer dan 10% van de op de plankaarten en in deze voorschriften aangegeven percents-tages, maten en oppervlakten
 - e. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, of die noodzakelijk zijn door de werkelijke toestand van een terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt
 - g. het in geringe mate afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat en of een bouwvlak, mits dit nodig is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen
2. Vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 34. Overgangsbepaling omtrent het gebruik

1. Binnen het plan gelegen gronden en bouwwerken die bij het van kracht worden van dit plan in gebruik zijn voor andere doeleinden dan waarvoor zij blijkens het plan mogen worden gebruikt, mogen voor die doeleinden in gebruik blijven, tenzij dit gebruik, op basis van een voorgaande planologische regeling, reeds als illegaal kan worden aangemerkt en:
 - a. van gemeentewege op basis van een planologische regeling is opgetreden tegen dit gebruik, of
 - b. dit gebruik is aangevangen binnen drie maanden voor het moment van het van kracht worden van dit plan
2. Het is verboden het in het eerste lid bedoelde strijdig gebruik te wijzigen, indien hierdoor de bestaande afwijking naar zijn aard en/of omvang wordt vergroot.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in het eerste lid vervatte verbod als strikte toepassing van dit verbod leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.
4. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan daaronder begrepen de overgangsbepaling van het bestemmingsplan.

Artikel 35. Overgangsbepaling omtrent bouwen

1. Bouwwerken, die bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel gebouwd worden of kunnen worden krachtens een bouwvergunning die is of moet worden verleend, en die afwijken of zouden afwijken van het plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijkingen van het plan niet worden vergroot en behoudens onteigening overeenkomstig de wet:
 - a. voor een gedeelte worden vernieuwd of in beperkte mate worden veranderd
 - b. tot ten hoogste 15% van de vloeroppervlakte worden uitgebreid, mits daardoor de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrenzen dan wel de voorgevelrooilijnen niet worden overschreden en overigens de bestaande afwijking van de aard van de bestemming niet wordt vergroot
2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in het eerste lid bepaalde voor:
 - a. het geheel vernieuwen en daarbij al dan niet veranderen van bestaande bouwwerken, mits de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrenzen niet worden overschreden en de bestaande afwijking van de aard van de bestemming niet wordt vergroot
 - b. het geheel vernieuwen en daarbij uitbreiden tot ten hoogste 15% van bestaande bouwwerken, voorzover die bouwwerken de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrenzen dan wel de voorgevelrooilijn niet overschrijden en de bestaande afwijking van de aard van de bestemming niet wordt vergroot
3. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 36. Procedureregels ex artikel 11 WRO

1. Een ontwerp-besluit tot wijziging op grond van artikel 14, lid 6 en een ontwerp besluit tot uitwerking ingevolge artikel 3, lid 7 waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 WRO, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken ter gemeentesecretarie ter inzage.
2. Burgemeester en wethouders geven van te voren kennis van de terinzagelegging in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, of op een andere geschikte wijze.
3. De kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van bedenkingen.
4. Gedurende de in lid 1 genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk bedenkingen indienen tegen het ontwerp-wijzigingsbesluit.

Artikel 37. Procedure vrijstelling

Wanneer burgemeester en wethouders voornemens zijn op grond van de artikelen 3 lid 8 en 28 lid 7 vrijstelling te verlenen dienen burgemeester en wethouders de volgende procedureregels in acht te nemen:

- 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, alsmede op de gebruikelijke wijze
- b. belanghebbenden worden gedurende veertien dagen na publicatie in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders, waartoe het voorgenomen besluit ter inzage wordt gelegd
- c. indien ten aanzien van het voornemen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt, plegen burgemeester en wethouders met hen overleg
- d. burgemeester en wethouders nemen een met redenen omkleed besluit en doen daarvan mededeling aan hen, die hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt

Artikel 38. Algemene gebruiksbevestiging

1. Het is verboden de gronden (inclusief water) en bouwwerken (woonschepen daaronder begrepen) te gebruiken en/of te laten gebruiken op een wijze of een tot een doel strijdig met de gegeven bestemming (en).
2. Het is verboden gronden, water en bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van een seksinrichting
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 39. Herbouw na calamiteit

1. Bouwwerken als bedoeld in artikel 34, eerste lid mogen in geval van verwoesting ten gevolge van een calamiteit, geheel worden herbouwd, mits de aanvraag voor de vergunning voor deze herbouw is ingediend binnen 1 jaar, na het tenietgaan van het bouwwerk
2. De vergunning voor deze herbouw wordt slechts verleend, indien de aanvraag daartoe is ingekomen binnen 1 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de termijn in het tweede lid tot ten hoogste vijf jaar, indien en voorzover zulks vanwege een ter zake dienende procedure noodzakelijk is

Artikel 40. Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het bepaalde in de artikelen 35, lid 1 en 2 en artikel 39 leden 1 en 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1 a, lid 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 41. Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel: 'Voorschriften bestemmingsplan Nieuwe Meer'.

(doc.ter inzagelegging b.w. besluit november 2005)

DEEL 3: BIJLAGEN

Bijlage 1

Akoestisch Rapport

Bijlage 2

Waterhuishoudingsplan

Bijlage 3

Bedrijven en Milieuzonering

Toelichting op het gebruik van de Lijst van bedrijfstypen.

In het bestemmingsplan is de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst van bedrijfstypen, zoals aangegeven in de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (Tweede druk, Den Haag, 2001). In de lijst zijn noodzakelijk geachte afstanden tussen bedrijven en woongebieden opgenomen. Er worden 10 richtafstanden onderscheiden, variërend van 0 m tot 1.500 m. De afstanden zijn als volgt in klassen ingedeeld:

- Klasse 1: 10 meter
- Klasse 2: 30 meter
- Klasse 3: 50 meter
- Klasse 4: 100 meter
- Klasse 5: 200 meter
- Klasse 6: 300 meter
- Klasse 7: 500 meter
- Klasse 8: 700 meter
- Klasse 9: 1.000 meter
- Klasse 10: 1.500 meter

Het noemen van afstanden houdt het risico in, dat zij een eigen leven gaan leiden. Het opnemen van concrete afstanden betekent niet, dat deze ook in het bestemmingsplan moeten worden aangehouden. De genoemde afstanden zijn slechts indicatief. Ze worden gehanteerd met het oog op de kans op en de mate van hinder en gevaar voor de woonomgeving. Al naar gelang het omgevings-type (rustige woonwijk, drukke woonwijk, gemengd gebied, landelijk gebied zonder woningen, landelijk gebied met woningen, bedrijvigheid, water-/bodembeschermingsgebied, stiltegebied, natuurgebied, verblijfsrecreatie) zijn correcties mogelijk. Dat betekent dat een correctie voor dat milieu-aspect één afstandsstap lager kan worden aangehouden. De Lijst van bedrijfstypen wordt in het bestemmingsplan Nieuwe Meer gebruikt als toetsingskader voor een goede ruimtelijke ordening en niet als leidraad voor een milieuvergunningsprocedure.

De toelaatbaarheid van bedrijven en de aan te houden afstand zal per bedrijf, in combinatie met een milieuvergunning, worden beoordeeld.

De Lijst van bedrijfstypen is een relatief grof hulpmiddel om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten en bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk voor dat een bedrijf door een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van bedrijfstypen is verondersteld. In artikel 8 van de voorschriften (het bedrijvenartikel) is daarom bepaald dat Burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen. Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient zich te richten op de in de Lijst aangegeven soorten milieubelasting.

Daarnaast is het mogelijk dat zich bedrijven aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de Lijst van bedrijfstypen. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven, kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Ten slotte is het denkbaar dat in de planperiode het algemene beeld van de in de Lijst genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten zich door technologische ontwikkelingen in positieve zin wijzigt. Om hierop adequaat te kunnen reageren, zijn Burgemeester en wethouders in dergelijke situaties bevoegd de Lijst van bedrijfstypen aan te passen.

Cat: Categorie
 B: Bodemverontreiniging
 C Continue
 D Divers
 L Luchtverontreiniging
 Z Zonering

SBI	Volgnr	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	C	Z	Ge vaar	Ver kee r	Visu eel	Afstand	B	D	L
												Cat		
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TBV DE LANDBOUW												
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	30	30	C		10	1	1	30	2	B	L
0112	0	Tuinbouw:												
0112	1	- bedrijfsgebouwen	10	30	30	C		10	1	1	30	2	B	L
0112	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30	C		10	1	1	30	2	B	L
0112	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30	C		10	1	1	30	2	B	L
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		30	1	1	30	2	B	
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	30	30	C		10	1	1	30	2	B	
0125	5	- bijen	10	0	30	C		10	1	1	30	2		
0125	6	- overige dieren	30	10	30	C		0	1	1	30	2		D
0141.1		hoveniersbedrijven	10	10	10			10	1	1	10	1		
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGS- MIDDELEN EN DRANKEN												
1581	0	Broodfabr., brood- en banketbakkerijen:												
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	C		10	1	1	30	2		
1593 - 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0	1	1	30	2		
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT												
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			30	2	2	30	2		
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK ed.												
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	30	30			0	1	1	30	2		
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN RE- PRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1		
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0	1	1	30	2	B	
2223	A	Grafische afwerking	10	0	10			0	1	1	10	1		
2223	B	Binderijen	30	0	30			0	2	1	30	2		
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10	2	1	30	2	B	
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10	2	1	30	2	B	D
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10			0	1	1	10	1		
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN												
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10	2	1	30	2		
33	-	VERVAARDIGING MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30			0	1	1	30	2		
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.												
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	1	1	30	2	B	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10	2	2	30	2		
40	-	PROD. EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER												
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met trans- formatorvermogen:												
40	B1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10	1	1	30	2	B	
40	C3	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C		10	1	1	30	2		
40	D2	- blokverwarming	10	0	30	C		30	1	1	30	2		

41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER											
41	B1	- < 1 MW	0	0	30	C	10	1	1	30	2		
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTOR-FIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
5020.4	B	Autobeklederijen	10	10	10		10	1	1	10	1		
5020.5		Autowasserijen	10	0	30		0	2	1	30	2		
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	1	1	30	2		
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELS- BEMIDDELING											
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1		
5121		Grth in akkerbouwprod. en veevoerders	30	30	30		30	2	2	30	2		
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30		0	2	1	30	2		
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30		30	2	1	30	2		
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30		30	2	1	30	2		
5134		Grth in dranken	0	0	30		0	2	1	30	2		
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30		0	2	1	30	2		
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0	2	1	30	2		
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	2	1	30	2		
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmid.	10	10	30		30	2	1	30	2		
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30		10	2	1	30	2		
5148.7	0	Grth in vuurwerk:											
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag tot 50 ton	10	0	30		30	2	1	30	2		
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag tot 2 ton	10	0	10		30	1	1	30	2		
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	2	2	30	2		
5162		Grth in machines en apparaten	0	0	30		0	2	2	30	2		D
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30		0	2	2	30	2		
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10		0	1	1	10	1		
5211/2,5246 /9		Supermarkten, warenhuizen, hypermark- ten, bouwmarkten, tuincentra	0	0	10		30	3	1	30	2		
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	30	0	10		10	1	1	30	2		
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	30	10	10	C	10	1	1	30	2		
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	0	0	0		10	1	1	10	1		
5249		Detailhandel in vuurwerk	0	0	10		10	1	1	10	1		
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10		10	1	1	10	1		
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKEN- VERSTREKKING											
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken	30	0	10		10	2	1	30	2		
553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	30	0	10	C	10	2	1	30	2		
5551		Kantines	10	0	30	C	10	1	1	30	2		D
5552		Cateringbedrijven	30	0	10	C	10	1	1	30	2		
60	-	VERVOER OVER LAND											
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C	0	2	1	30	2		
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT											
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10		0	2	1	10	1		
63	-	DIENSTVERLENING TBV HET VERVOER											
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C	0	3	1	30	2		L
6322, 6323		Ov. Dienstverl. t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10		0	2	1	10	1		
633		Reisorganisaties	0	0	10		0	1	1	10	1		
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1		D

64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE											
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	2	1	30	2		
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	1	1	10	1		
642	B	TV- en radiozenders (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0	C	30	1	3	30	2		D
65, 66, 67	-	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN											
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	30	C	0	1	1	30	2		
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED											
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0	1	1	10	1		
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORT-MIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10	2	1	30	2		
714		Verhuurbedr. voor roerende goederen neg.	10	10	30		10	2	2	30	2		D
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE-TECHNOLOGIE											
72	A	Computerservice- en informatietechnologiebureau's e.d.	0	0	10		0	1	1	10	1		
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	1	1	30	2		
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	1	1	10	1		
74	-	OV. ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	1	1	10	1		D
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	2	1	30	2		B
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	2	1	10	1		
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN											
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	30		0	2	1	30	2		
80	-	ONDERWIJS											
801, 802		Scholen voor basis- en alg. voortgezet onderwijs	0	0	30		0	1	1	30	2		
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30		10	1	1	30	2		D
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG											
8511		Ziekenhuizen	10	0	30	C	10	3	2	30	2		
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijf.	10	0	10		0	2	1	10	1		
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	0	10		0	1	1	0	1		
853		Verpleeghuizen	10	0	30	C	0	1	1	30	2		
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING											
9000.1	0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:											
9000.3	A7	- verwerk. Fotochemisch en galvano-afval	10	10	30		10	1	1	30	2		B L
91	-	DIVERSE ORGANISATIES											
9111		Bedrijfs- en werknemersorg. (kantoren)	0	0	30		0	1	1	30	2		
9131		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30		0	2	1	30	2		
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE											
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C	30	2	1	30	2		
9213		Bioscopen	0	0	30	C	0	3	1	30	2		
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30	C	0	3	1	30	2		
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30		0	2	1	30	2		
9234.1		Dansscholen	0	0	30	C	0	2	1	30	2		
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10		0	2	1	10	1		
9261.2	B	Bowlingcentra	0	0	30	C	0	2	1	30	2		
9261.2	H	Golfbanen	0	0	10		0	2	1	10	1		
9261.2	I	Kunstsibanen	0	0	30	C	0	2	2	30	2		
9262	0	Schietinrichtingen:											
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10	C	10	1	1	10	1		
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30		30	1	1	30	2		

9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30	C	0	2	1	30	2		
9271		Casino's	30	0	10	C	0	3	1	30	2		
9272.1		Amusementshallen	0	0	30	C	0	2	1	30	2		
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30	2	1	30	2	B	L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	1	1	30	2		
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	10	0	10		0	1	1	10	1		
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10		0	1	1	10	1		
9303	0	Begrafenisondernemingen:											
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10		0	2	1	10	1		
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10		0	2	1	10	1		
9304		Badhuizen en saunabaden	10	0	30	C	0	1	1	30	2		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0	1	1	10	1		D

Bijlage 4: Bedrijfsactiviteiten Nieuwe Meer februari 2005

Straat	nr	It Naam bedrijf	Activiteit
Nieuwemeerdijk	204	Glass on Wheels	
Nieuwemeerdijk	205	Snoep	Aannemer
Nieuwemeerdijk	206	Matrix Bouw	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw
Nieuwemeerdijk	242	Metaalreiniging	Vervaardiging van gereedschapswerktuigen
Nieuwemeerdijk	246	Web Cruiming	Handelsbemiddeling in voedings- en genotmiddelen
Nieuwemeerdijk	246	Wheels in Action	Sleepbedrijven van voertuigen
Nieuwemeerdijk	248	Kaslander F J	Elektrotechnische bouwinstallatie (sterkstroom)
Nieuwemeerdijk	250	Baarsjes De Install.bedr. BV	Loodgieters -, fitterswerk; installatie van sanitair
Nieuwemeerdijk	251	Patissier Duterlay	Biscuit-, koek- en banketfabrieken
Nieuwemeerdijk	253	Ins. + Outs M. Groot	Boekhoudbureaus
Nieuwemeerdijk	261	Autobedrijf R.Keve	Reparatie van personenauto's
Nieuwemeerdijk	267	Medusa Software	Adviesbureaus op het gebied van automatisering
Nieuwemeerdijk	281	Gezond Totaal	Overige vormen van detailhandel in voedingsmiddelen
Nieuwemeerdijk	287	Goudsblom A. en partners	Groothandel in bloemen en planten
Nieuwemeerdijk	297 D	Regatta Benelux	Groothandel in sportartikelen (excl. watersport-)
Nieuwemeerdijk	297	Wichers & Dreef BV	Overige technische ontwerp-, teken- en adviesbureaus
Nieuwemeerdijk	299 A	Vogue Interior Fabrics	Groothandel in woningtextiel en vloerbedekking
Nieuwemeerdijk	299 A	Window Impression	Groothandel in woningtextiel en vloerbedekking
Nieuwemeerdijk	319	Geest H H J van der	Detailhandel in zuivel (excl. kaasspeciaalzaak)
Nieuwemeerdijk	322	Arte Vista	Kunstgalerie
Nieuwemeerdijk	326	Cafe Restaurant Meerzicht	Nederlandse restaurants
Nieuwemeerdijk	327	Taxi Luts	Ongeregeld personenvervoer per taxi
Nieuwemeerdijk	329	E.M. Bungener	Detailhandel in dames- en herenbovenkleding
Nieuwemeerdijk	332	Action in Marketing BV	Reklame- en advertentiebemiddeling
Nieuwemeerdijk	343	Weijde F Loodgietersbedr.	Loodgieters -, fitterswerk; installatie van sanitair
Nieuwemeerdijk	350	Hillegers Bemiddeling	Groothandel en handelsbemiddeling in personenauto's
Nieuwemeerdijk	350	Autobedrijf Uytendaal	Groothandel en handelsbemiddeling in personenauto's
Nieuwemeerdijk	357	R. van Zoelen BV	Schildersbedrijf
Nieuwemeerdijk	365	Loodgietersbedrijf Kroon	Loodgieters -, fitterswerk; installatie van sanitair
Nieuwemeerdijk	370	Aannemersbedrijf G.K. Visbeen & Co	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw
Nieuwemeerdijk	384	Taxi Jococo	Ongeregeld personenvervoer per taxi
Nieuwemeerdijk	399 A	E.K. Automobielen	Groothandel en handelsbemiddeling in auto-onderdelen
Nieuwemeerdijk	399	Grover Trading	Overige gespecialiseerde groothandel n.e.g.
Nieuwemeerdijk	425	Slinger H	Groothandel in levend vee
Nieuwemeerdijk	437	E.F.J.Engelkamp	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw
Nieuwemeerdijk	447	Pelikaan De	Cafés e.d.
Koekoekslaan	127	Uitvaartverzorging H. Esveld	Uitvaartverzorging
Koekoekslaan	12	J. Hopman	Fokken en houden van rundvee
Koekoekslaan	14	Wijk J J van Textiles	Handelsbemiddeling in kleding, overig textiel

(bron BIR/ EZ/ RWE)

Bijlage 5

Samenvatting milieu-aspecten voormalige zandput en beschikking van Gedeputeerde Staten ex artikel 29 en 37 van de Wet Bodembescherming



van de put in het watervoerende pakket.

De aangetroffen dioxines en furanen in de put vormen geen risico's voor de volksgezondheid.

Millieuhygienische gevolgen ten gevolge van consolidatie slib en verdere ophoging

De bodem rondom de put bestaat uit een relatief slecht doorlatende deklaag, waaronder zich een watervoerend zandpakket bevindt. De grondwaterstroming in het zandpakket direct onder de put is zuidwestelijk gericht. In en rondom de put heerst een kweisituatie; water uit diepere lagen kwelt tenslotte op tot in de deklaag.

Door consolidatie van materiaal in de put wordt poriënwater naar buiten geperst, in hoofdzaak opwaarts (o.a. via de puinbanen) maar ook zijwaarts en in geringe mate naar beneden, in het watervoerende zandpakket. Het naar boven afstromend consolidatiewater wordt vermengd met regenwater en zal uiteindelijk grotendeels in de sloten rondom de put terecht komen en reeds terecht zijn gekomen. De rest, bijna 20 %, wordt momenteel afgevoerd naar de awzi Schiphol.

Op grond van de uitgevoerde berekeningen kan worden gesteld dat de verontreinigingen zich bij maximale verspreiding geheel onder het luchthaventerrein bevinden. Binnen de maximaal berekende afstanden, in de deklaag niet verder dan enige tientallen meters en in het hieronder liggende watervoerend pakket enkele honderden meters, bevinden zich geen bedreigde objecten. Zolang er op het Schipholterrein geen (drink)water wordt gewonnen, zijn er geen risico's voor de volksgezondheid. Uiteindelijk zal al het water opkwellen naar sloten in de deklaag. Gedurende de tijd dat de meest mobiele componenten kunnen doordringen in de sloten is de aanvoer van uit de put gestopt en nemen de concentraties door verdunning met kwelwater en door adsorptie aan de grond verder af. De risico's als gevolg van doorslag worden daarom ook zeer gering geacht.

Op grond van de verkregen resultaten worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- de waterkwaliteit in en rondom de put alsmede stroomafwaarts van de put jaarlijks te monitoren
- bij definitieve inrichting van de put zoveel mogelijk regenwater op te vangen (zoals van verharding en waterpartijen), zodat de hoeveelheid van (licht) verontreinigd water uit de put zo klein mogelijk wordt
- bij eventuele grondwateronttrekkingen, bijvoorbeeld ten behoeve van nieuwbouw, de mogelijkheden voor retourbemaling na te gaan ter voorkoming van snelle verspreiding van verontreiniging in het watervoerend pakket

Geotechnische aspecten

Zonder ophoging zal onder ongewijzigde omstandigheden de sliblaag in de voormalige put in de komende 40 jaar nog 0,50 m aan de rand en circa 4,0 m in het centrum waar puinbanen ontbreken, inklinken (consolideren). Op de langere termijn en/of bij verdere ophoging nemen de zettingen verder toe. Thans is in de zomerperiode de bovenste 0,50 m uitgedroogd waardoor het betreden en berijden mogelijk is. In de winterperiode vermindert de draagkracht echter sterk. Bij ongewijzigde omstandigheden zal door zetting het maaiveld ten opzichte van het waterpeil dalen waardoor de draagkracht verder afneemt.

In verband met de geringe draagkracht en ter compensatie van de optredende zettingen is een ophoging van het terrein noodzakelijk. Gedacht wordt aan 1,5 tot 4 m afhankelijk van de

terreinomstandigheden.

Door de optredende zettingen is integrale inrichting van het terrein als golfbaan niet mogelijk. Wel is het mogelijk delen van het terrein die voldoen aan de gestelde toelaatbare zettingen te onderscheiden van terreinen die pas na verloop van tijd geschikt gemaakt kunnen worden. Op grond van een zettingscriterium afgeleid uit een fictieve ophoging van 2 m. is het terrein in vier klassen, I t/m IV, te verdelen. Zone I is gelegen op de terreingedeelten buiten de voormalige zandwinput waar het oorspronkelijke bodemprofiel nog aanwezig is en in de strook aan de randen van de put. Het is mogelijk om deze terreinen binnen een periode van 1 tot 2 jaar in te richten en in gebruik te nemen. In mindere mate geldt dit voor de terreinen in zone II en III voor zover hierin puinbanen aanwezig zijn. De slechte delen, zone IV voor zover deze gelegen zijn buiten de puinbanen, zijn ongeschikt om, althans op korte termijn, als golfbaan in gebruik te worden genomen in verband met de grote zettingen en de bijbehorende hoge onderhoudskosten die in deze gebieden zijn te verwachten. De delen aangeduid als III en vermoedelijk de gebieden vallend onder klasse IV voor zover hier puinbanen in zijn gelegen, zijn geschikt te maken door geleidelijk op te hogen en het terrein pas in te richten nadat de grootste zettingen na een periode 5 à 10 jaar zijn opgetreden.

Om de toegankelijkheid van dit slechtste terreingedeelten over circa 2 jaar nog te kunnen waarborgen dient zo spoedig mogelijk opgehoogd te worden in lagen van maximaal 0,75 m en een wachtperiode van telkens tenminste 4 maanden aan te houden. De ophoging dient bij voorkeur in de zomerperiode te worden aangebracht in verband met de hogere draagkracht van de uitgedroogde toplaag. Een ongecontroleerde ophoging dient te worden vermeden omdat dit kan leiden tot stabiliteitsverlies van de ophoging en ondergrond. Doorpersingen kunnen hiervan het gevolg zijn zoals in het verleden meermalen is geconstateerd. Buiten zone IV kunnen de laagdikten van de ophoging 1 à 1,25 m bedragen met wachtperiodes van 3 tot 6 maanden en buiten de put van 1,5 m met rustperiodes van circa 3 maanden. Om schade in de omgeving te voorkomen, zoals bebouwing en watergangen, dient de ophoging 10 tot 20 m hiervan verwijderd te zijn.

Funderingen op de slappere gedeelten van de put zullen extra zwaar uitgevoerd moeten worden om uitknikken te voorkomen die de funderingskosten met een factor 10 tot 20 duurder maken dan een fundering buiten de put.

LIN

VOORMALIGE ZANDWINPUT "DE NIEUWE MEER"

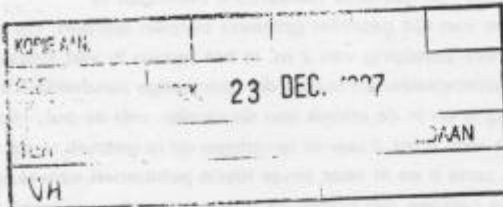
8 oktober 1997

- 3 -



Datum 1 december 1997 97-517057

Onderwerp



Provinciehuis
Dreef 3
2012 HR Haarlem

Postadres
Postbus 123
2000 MD Haarlem

Tel. (023) 514 31 43
Fax (023) 531 44 82

E-mail
post@noord-holland.nl

Behandelende afdeling Milieubeheer en Bodemsanering

Uw kenmerk

Behandeld door dhr. W.M. Warmerdam

Telefoon (023) -5143386

Bijlagen:

BESCHIKKING

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben op 7 november 1997 ontvangen rapporten van de NV Luchthaven Schiphol, Postbus 7501, 1118 ZG Schiphol als bedoeld in artikel 29 van de Wet bodembescherming inzake het op de locatie plaatselijk aangeduid Koekoekslaan, nabij Nieuwe Meer, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie H, nrs. 6585, 8517 en 8841 ingestelde nader onderzoek.

Bovengenoemde rapporten betreffen de door het adviesbureau DHV Milieu en infrastructuur opgestelde rapporten:

- * "Voormalige zandinput Nieuwe Meer", deel 1: Inventarisatie gegevens, nr. MT-BD-949626, 25 augustus 1995;
- * "Voormalige zandinput Nieuwe Meer", deel 2: Analyseresultaten en consolidatieberekeningen, nr. MT-BD-952221, 25 augustus 1995;
- * "Voormalige zandinput Nieuwe Meer", deel 3: Waterbalans en stoftransport, nr. MT-BD953484, 22 september 1995 en
- * "Voormalige zandinput Nieuwe Meer", deel 5: Samenvatting, nr. MT-BD955335, 28 september 1995;

overwegende,

- dat gedeputeerde staten op verzoek van de melder hebben besloten de standaardbeschikkingenprocedure ingevolge titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht toe te passen, omdat redelijkerwijs geen zienswijzen zijn te verwachten van belanghebbenden die de beschikking niet hebben aangevraagd;
- dat hiervan is kennis gegeven in het Witte Weekblad (editie 57) van 27 februari 1997;

Bereikbaarheid per openbaar vervoer:
vanaf station Haarlem buslijnen 1, 5, 71, 72, 93, 140 en 174 van de NZH, vanaf Zandvoort en Heemstede/Aardenhout of Amsterdam-West buslijn 80 van de NZH

In uw antwoord graag datum, kenmerk en

Bijlage 6

Onderzoek luchtkwaliteit