

# Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Josette Polman
Telefoon 5113548
E-mail: j.polman@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 2008/89060
Bijlagen
B & W-vergadering van 27-5-2008

## Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Waarderpolder:  
verwerking inspraak en art. 10 BRO-reacties

## Bestuurlijke context

Conform het meerjarenplan bestemmingsplannen is gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein de Waarderpolder. Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de art.10-BRO partners. Tevens is het conceptplan met begeleidende brief toegezonden aan de grote bedrijven in de Waarderpolder. In de begeleidende brief is aangegeven binnen welke termijn kon worden gereageerd op het plan. Verder is het conceptplan aangekondigd in onder meer het Waarderpolderbulletin en in de krant/site van de Kamer van Koophandel met een verwijzing naar de site van de gemeente, waarop het conceptplan was in te zien. Op deze wijze zijn ook de kleinere bedrijven geïnformeerd. Op 8 mei j.l is een inloopmiddag/avond in het Meterhuis gehouden, waarbij mensen/bedrijven geïnformeerd zijn over onder het nieuwe bestemmingsplan, de nieuwe Fly-over bij IKEA en de nieuwe Waarderweg (Oostweg). Alle ingekomen reacties zijn verwerkt en zijn als bijlage 3 opgenomen bij toelichting van dit ontwerpbestemmingsplan

Op de valreep moest nog een aanpassing plaatsvinden op de ontwerp plankaart Waarderpolder om bepaalde ontwikkelingen op het voormalig EBH-terrein mogelijk te maken. Deze ontwikkeling was nog niet voorzien toen de plankaart naar de drukker ging. De aanpassing is als apart plankaartje bijgevoegd en vervangt dat stukje van de grote plankaart.

## Vervolgprocedure

Dit ontwerpbestemmingsplan is gemaakt conform de systematiek van de huidige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Op 1 juli a.s. treedt (nog steeds naar verwachting) de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking. Deze nieuwe Wro kent deels een andere systematiek dan de huidige WRO. Als dit bestemmingsplan voor de Waarderpolder vóór 1 juli a.s. in ontwerp ter inzage is gelegd mag het plan worden afgemaakt conform de huidige WRO. Na bespreking van het ontwerpbestemmingsplan in het college en in de commissie Ontwikkeling wordt het ontwerp uiterlijk 26 juni '08 gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant en zes weken ter inzage gelegd. In die zes weken kan iedereen zienswijzen indienen bij de gemeenteraad. In de vaststellingsfase worden deze zienswijzen verwerkt en ingebed in het raadsvaststellingsbesluit. Na vaststelling volgt er nog een bezwarenprocedure bij Gedeputeerde Staten en daarna nog een beroepsfase bij de Raad van State.

---

## B&W-besluit:

1. Het college stemt in met de verwerking van de ingekomen reacties in het ontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein Waarderpolder;
2. Het college bespreekt de verwerking van de ingekomen reacties en het wettelijk vooroverleg in het ontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein Waarderpolder met de commissie Ontwikkeling;
3. Het college legt, na een positieve bespreking met de commissie Ontwikkeling, het ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Waarderpolder (met het aangepaste plankaartje) ter inzage;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. Communicatieparagraaf: Er gaat een persbericht uit. De verwerking van de ingekomen reacties wordt na het collegebesluit verzonden aan de betrokkenen. De indieners van inspraakreacties ontvangen tevens een uitnodiging voor de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling. De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan wordt bekend gemaakt door middel van een publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant.

# **Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Waarderpolder**

vastgesteld d.d. ....

goedgekeurd d.d. ....

**Gemeente Haarlem**  
**Hoofdafdeling Stadszaken;**  
**Afdeling Ruimtelijke Plannen**  
**2008**

# **Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Waarderpolder**

**TOELICHTING**

## INHOUDSOPGAVE

	<b>blz.</b>
1 INLEIDING .....	1
1.1 Ligging en begrenzing van het plangebied .....	1
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan.....	1
1.3 Doel en planvorm.....	1
1.4 Geldende bestemmingsplannen .....	2
1.5 Planproces.....	2
1.6 Opzet van de toelichting; leeswijzer .....	3
2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED .....	4
2.1 Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorische waarden .....	4
2.2 Stedenbouwkundige verschijningsvorm .....	6
2.3 Bedrijven, voorzieningen en instellingen .....	8
2.4 Woonschepen, woonwagens en bedrijfswoningen .....	8
2.5 Openbare ruimte: verkeer, water en groen.....	10
3 OMGEVINGSFACTOREN / RUIMTELIJKE BEPERKINGEN .....	12
3.1 Bodemkwaliteit.....	12
3.2 Geluid .....	13
3.3 Luchtverontreiniging .....	14
3.4 Milieuzonering.....	14
3.5 Externe veiligheid.....	19
3.6 Hoogtebeperkingen en vogelaantrekkende functies .....	21
3.7 Archeologische aandachtspunten.....	21
3.8 Cultuurhistorische aandachtspunten .....	22
4 BELEIDSKADERS BEDRIJVENTERREIN WAARDERPOLDER .....	23
4.1 Inleiding.....	23
4.2 Structuurplan Haarlem 2020.....	23
4.2 Masterplan Spoorzone .....	25
4.3 Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (HVVP) .....	27
4.4 Nota Milieuzonering.....	29
4.5 Integraal Waterplan Haarlem.....	29
4.6 Coalitieakkoord Haarlem 2006 - 2010.....	31
4.7 Samenvatting beleidsuitgangspunten en de vertaling naar het bestemmingsplan .....	31
5 VISIE OP HET PLANGEBIED.....	33
5.1 Bedrijventerrein Waarderpolder: primair werkgebied.....	33
5.1.1 Kantoren, zelfstandig en ondergeschikt.....	33
5.1.2 Detailhandel.....	34
5.1.3 Parkmanagement .....	36
5.1.4 Wonen.....	36
5.2 Omgeving station Haarlem Spaarnwoude: multifunctioneel knooppunt Oostpoort .....	37
5.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten .....	37
5.4 Openbare ruimte: verkeer, water en groen.....	39
5.5 Duurzame stedelijke ontwikkeling .....	39
5.6 Ontwikkelingen per deelgebied .....	40
5.6.1 Noordkop.....	40
5.6.2 Waarderpolder west.....	41
5.6.3 Waarderpolder midden en oost.....	42
5.6.4 Waarderpolder zuid .....	42

5.6.5	Oostpoort, omgeving station	Spaarnwoude.....	43
5.6.6	EBH/Mincklersweggebied.....		44
6	<b>PLANBESCHRIJVING</b> .....		45
6.1	Juridische planopzet.....		45
6.3	Hoofdopzet plankaart.....		50
6.4	Parkeren in de Waarderpolder .....		53
7	<b>MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>		
7.1	Resultaten overleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening .....		54
7.2	Economische uitvoerbaarheid .....		54
7.3	Handhaving bestemmingsplan Waarderpolder .....		54
	<b>BIJLAGEN</b> .....		55
	BIJLAGE 1. BODEMONDERZOEK.....		56
	BIJLAGE 2: RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID .....		61
	BIJLAGE 3: RESULTATEN OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO.....		64

Afbeelding ligging en begrenzing plangebied

PM

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Ligging en begrenzing van het plangebied**

Het bedrijventerrein Waarderpolder ligt in het noordoosten van de stad Haarlem. Het plangebied grenst aan het Noorder Buiten Spaarne, het recreatiegebied Schoteroog, de Veerpolder, de spoorlijn Amsterdam – Haarlem, de Amsterdamsevaart, de Gedempte Oostersingelgracht, de voormalige Oudeweg en de wijk Droste-Thorbeckekwartier. De exacte grenzen zijn op de plankaart weergegeven. Bij (spoor)wegen en wateren ligt de plangrens overwegend in het midden van de betreffende infrastructuur. Voor de grens tussen het bedrijventerrein en het buitengebied is de rode contour zoals vastgelegd in het streekplan Noord-Holland Zuid bepalend.

### **1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan**

In 1997 is de herstructurering van de Waarderpolder van start gegaan. Ten behoeve van het investeren in en het op peil houden van de Haarlemse economie is ervoor gekozen om de ruimte in de Waarderpolder te intensiveren, het aantal werknemers per hectare te verhogen, vervuilde locaties te saneren en de bereikbaarheid van het bedrijventerrein te verbeteren. Onder de paraplu van het overkoepelende programma Herstructurering Waarderpolder wordt het bedrijventerrein ontwikkeld tot een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven. Beleidskaders voor de Waarderpolder, trends en signalen van de markt vragen om een actueel bestemmingsplan. Besluiten rond het Masterplan Spoorzone hebben bijvoorbeeld invloed op dit bedrijventerrein, maar ook afspraken over kantoorontwikkelingen die in het kader van het Noordvleugeloverleg zijn gemaakt (PLABEKA). Om uitvoering van de plannen voor dit gebied mogelijk te maken is aanpassing en modernisering van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

De gemeente Haarlem streeft bij het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen naar grote plangebieden. Op deze manier kan de gemeente aan burgers en belanghebbenden beter inzicht geven in de ruimtelijke samenhang van plannen. Om deze reden is het bestemmingsplan Nieuwe Energie/Mickelersweg (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 augustus 2003 onder nummer 163/2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 november 2003 onder nummer 2003-33973) in dit nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Waarderpolder opgenomen.

### **1.3 Doel en planvorm**

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan voor de Waarderpolder is het opstellen van een actueel ruimtelijk-juridisch kader. Ten behoeve van de herstructureringsopgave is het nodig dat in dit nieuwe bestemmingsplan mogelijkheden worden gecreëerd voor ondermeer intensief ruimtegebruik en aanpassingen in de de infrastructuur. Verder worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt die beoogd zijn in de voor dit bedrijventerrein opgestelde visies en beleidsuitgangspunten. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Het karakter van de Waarderpolder als bedrijventerrein dient behouden te blijven. In dit nieuwe plan wordt de bestaande, legale situatie adequaat geregeld. In het vigerende bestemmingsplan Waarderpolder was een aantal

gebieden nog niet nader uitgewerkt (UB-bestemmingen). De uitwerking van deze gebieden is in dit bestemmingsplan meegenomen.

De plankaart en de planvoorschriften worden voldoende flexibel om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken, maar zullen tegelijkertijd de grenzen aan moeten geven van die verruiming van mogelijkheden. De rechtszekerheid van belanghebbenden mag namelijk niet in het gedrang komen.

#### 1.4 Geldende bestemmingsplannen

##### *Bestemmingsplannen*

Binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

<b>Naam van het plan</b>	<b>Vastgesteld</b>	<b>Goedgekeurd</b>
Uitbreidingsplan Penningsveer (deels)	06-05-1959	08-06-1960
Bestemmingsplan Waarderpolder	28-08-1991 <i>nr.287</i>	14-04-1992 <i>nr. 91-713449</i>
Uitwerkingsplan Sony Music Waarderpolder	28-01-1997	04-03-1997 <i>nr. 97-600950</i>
Bestemmingsplan Nieuwe Energie / Minckelersweg	20-08-2003 <i>nr. 163/2003</i>	11-11-2003 <i>nr. 2003-33973</i>
Partiële herziening Bestemmingsplan Waarderpolder	19-11-2003 <i>nr. 219/2003</i>	06-02-2004 <i>nr. 2003-48676</i>

Hoewel het bestemmingsplan Nieuwe Energie / Minckelersweg van recente datum is, is dit plan toch meegenomen bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein Waarderpolder. Reden hiervoor is dat op deze manier een groot, samenhangend plangebied ontstaat.

Bij het van kracht worden van het nieuwe bestemmingsplan bedrijventerrein Waarderpolder zullen de in het schema genoemde plannen hun rechtskracht verliezen.

#### 1.5 Planproces

Het bestemmingsplan bedrijventerrein Waarderpolder doorloopt een verkorte procedure. Nadat het college van Burgemeester en Wethouders met het concept-ontwerpbestemmingsplan hadden ingestemd, is dit plan in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 10 Bro voorgelegd aan diverse (semi)overheden en belangengroepen. In deze inspraakfase kon schriftelijk (ook per mail) worden gereageerd op het concept-ontwerpbestemmingsplan. Tevens is er een inloopbijeenkomst georganiseerd ten behoeve van bedrijven en andere belanghebbenden waar het plan is toegelicht.

De commentaren naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg en de inspraak zijn verwerkt en resulteren in dit ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Waarderpolder. Na accord van ons college wordt het ontwerpbestemmingsplan ter bespreking aangeboden aan de raadscommissie Ontwikkeling. Daarna wordt het ontwerpplan gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd. In die periode kan een ieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad. Deze zienswijzen kunnen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. In dat geval wordt het aangepaste ontwerpbestemmingsplan voor vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad, nadat ons college het plan wederom besproken heeft met de commissie Ontwikkeling.



Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan bedrijventerrein Waarderpolder heeft vastgesteld wordt het plan ter goedkeuring gezonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. In deze fase kunnen degenen die een zienswijzen hebben ingediend nog hun bedenkingen kenbaar maken bij de provincie. Ook degenen die het niet eens zijn met eventuele wijzigingen in de vaststelling kunnen dit in deze fase nog kenbaar maken. Na goedkeuring is er tot slot nog een beroepsfase.

## **1.6 Opzet van de toelichting; leeswijzer**

Ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de Waarderpolder is het, conform artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, van belang onderzoek te doen naar de bestaande toestand in het plangebied en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van het gebied. In de toelichting wordt hier op de volgende wijze aan voldaan. In hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt mede aan de hand van resultaten van diverse onderzoeken en analyses, een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in het plangebied. Daarbij wordt ingegaan op ontwikkelingen die zich in de Waarderpolder voordoen of hebben voorgedaan. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens uiteengezet welk beleid voor de Waarderpolder relevant is. Op basis van de beschrijving van de huidige situatie en het geformuleerde beleid is uiteindelijk de visie op het plangebied gebaseerd. Deze visie wordt in hoofdstuk 5 beschreven. Deze visie vindt uiteindelijk zijn weerslag in de wijze waarop de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan zijn vormgegeven: de plankaart en de voorschriften. In hoofdstuk 6 wordt uitgelegd op welke wijze de gronden in de Waarderpolder bestemd zijn en waarom voor bepaalde bestemmingen en regelingen gekozen is. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Inzicht wordt gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan en in de wijze waarop het bestemmingsplan gehandhaafd zal worden. Ook worden in dit hoofdstuk, in het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid, de resultaten van de inspraak en het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening verwerkt. Dit hoofdstuk wordt pas geschreven na afronding van inspraak en vooroverleg en is daarom pas in het ontwerpbestemmingsplan aanwezig. De ingediende reacties en een lijst met deelnemers van het wettelijk vooroverleg worden als bijlagen bij de toelichting opgenomen. Overige bijlagen betreffen onder meer een Rijks- en Provinciaal beleid, bodem-, akoestisch-, , luchtkwaliteits- en externe veiligheid onderzoek.

## 2 **BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED**

Het voorliggende hoofdstuk gaat in op de bestaande situatie in de Waarderpolder. Uiteengezet wordt hoe de Waarderpolder als bedrijventerrein is ontstaan en hoe het terrein er tegenwoordig uitziet. Aan de hand van een onderzoek naar de in het plangebied voorkomende functies en milieuonderzoek wordt inzicht gegeven in de eventuele (planologische) knelpunten. Daarnaast wordt aan de hand van onderzoeksgegevens en literatuuronderzoek een beschrijving gegeven van de ontwikkelingen die zich in de Waarderpolder voordoen.

### 2.1 **Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorische waarden**

#### *Prestedelijke ontwikkeling*

Binnen de grenzen van het bestemmingsplan, globaal gevormd door het Noorder Buiten Spaarne in het westen en het noorden, de Amsterdamsevaart in het zuiden en de A. Hofmannweg en de Camera Obscuraweg in het oosten, zijn twee gebieden als polder bekend. Voor het grootste deel is dat de Waarderpolder in het noordelijk deel. Ten zuiden van de Oudeweg tot aan de Amsterdamsevaart is dat de Veerpolder. Deze polders aan de oostkant van Zuid-Kennemerland, aan de boorden van het Spaarne en de Liede, zoals de Waarderpolder en de Veerpolder vormen de overgang tussen het landschap van de strandwallen en het veengebied. Oorspronkelijk was dit een hoogveengebied dat door ontwatering en ontginning laagveen werd, waar voor de waterbeheersing vervolgens bedijking en bemaling nodig bleken te zijn. De ophoging van de kaden tot dijken vindt in het begin van de 17<sup>de</sup> eeuw plaats. Het gebied is dan eigendom van het Hoogheemraadschap Rijnland. Vóór 1594 was het dan nog moerassige gebied eigendom van de stad Amsterdam.

#### *Hoofdstructuur*

De nauwelijks nog herkenbare ontginningsstructuur van sloten en paden liep in het noordelijk deel van de Waarderpolder oost-west en in het zuidelijk deel noord-zuid. Deze zogeheten opstreckende verkaveling liep steeds vanaf de rivier waarop de ontwatering plaatsvond. In het noordelijk deel waren dat het Noorder Buiten Spaarne en de Binnenliede, in het zuidelijk deel het thans volledig verdwenen Vuilrak, een sterk kronkelende verbinding van het Spaarne met de Binnenliede.

De vergelijking met het historische kaartmateriaal laat zien dat geen van de huidige wegen een tracé van de oude ontginningsstructuur volgt.

Ten zuiden van het voormalig Vuilrak, de scheidslijn van de Waarderpolder en de Veerpolder, was de ontginningsstructuur gericht op de Amsterdamse Vaart.

Van de verkeerswegen is de Oudeweg de enige die, althans in naam, teruggaat op een verbindingsweg van middeleeuwse oorsprong. Het tracé van de Oudeweg begon bij de Amsterdamse Poort en liep voor een deel min of meer parallel met het Vuilrak. Alleen het gedeelte tussen de A. Hofmanweg en het Penningsveer is daar een rest van. De Oudeweg was de verbinding over land van Haarlem met Spaarnwoude en via Spaarnwoude met Amsterdam. Vanuit de binnenstad van Haarlem kon men het Spaarne oversteken bij de Korte Veerstraat, vervolgens de Spaarnedijk volgen (thans de Spaarnwouderstraat), om de route

voort te zetten via de Oudeweg naar de Liede, waar men bij het Spaarnwouderveer kon oversteken om Spaarnwoude te bereiken. In 1519-1521 werd daar in de Liede een dam gelegd, met sluis en brug, die tegen betaling van een penning kon worden gepasseerd: het Penningsveer.

Met het graven van de trekvaart naar Amsterdam in 1631-1632 werd de route naar deze stad aanzienlijk vereenvoudigd.

### ***Bebouwing en gebruik***

In tegenstelling tot de gebieden westelijk van het Spaarne, waar de strandwal zich uitstrekt en het land buiten de stad bouwlandgebied was, was het veengebied oostelijk van het Spaarne in gebruik als grasland.

Aan het Spaarne heeft een “bouwerij” of boerderij gelegen van de kloosterbroeders van het Sint Jansklooster. Waar die boerderij precies heeft gelegen, is niet bekend.

Van het agrarisch gebruik van de polder zijn in het plangebied slechts twee boerderijen bewaard gebleven. Dat is de fraai aan het Spaarne gelegen boerderij ‘Ons Genoegen’, Hendrik Figeeweg 2, die waarschijnlijk uit het eerste kwart van de 18<sup>de</sup> eeuw dateert, en de boerderij ‘Schoteroog’, Waarderweg 132, die in aanleg uit het eind van de 18<sup>de</sup> eeuw dateert.

De boerderij ‘Ons Genoegen’ is het enige object in het plangebied dat als rijksmonument onder de bescherming valt van de monumentenwet vanwege de fraaie ligging en oudheidkundige waarde.

Vanaf 1845 – 1927 valt het beheer van de Waarderpolder en de Veerpolder onder de gemeente Haarlemmerliede. Bestuurlijk gezien blijft het Hoogheemraadschap Rijnland verantwoordelijk voor de polders. Dat blijft ook zo wanneer vanaf 1927 het gebied tot de gemeente Haarlem behoort. Een situatie die voort zou blijven duren zolang er agrarisch gebruik is.

### ***Industrieel***

Al vrij vroeg is er in dit gebied ook sprake van industriële activiteiten. In een heel vroeg stadium is dat al een kalkbranderij en in de 19<sup>de</sup> en het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw zijn er verschillende molens, o.a. voor het zagen van hout.

In de zuidwesthoek van de polder tussen het Vuilrak en de boerderij ‘Ons Genoegen’ zag in 1916 de markante hal van machinefabriek verrijzen. Direct ten noorden van de boerderij verschijnt in de 20-er jaren van de 20<sup>ste</sup> eeuw Hilarius-draadindustrie. Een bouw die vooruitliep op de verdere industrialisering van het poldergebied.

*(pm kaartmateriaal)*

Om verdere industrialisering mogelijk te maken werd in 1933 een Uitbreidingsplan vastgesteld waarbij de gronden in de Waarderpolder werden aangewezen voor de aanleg van havens en industrieterreinen. Het ging daarbij in eerste instantie om het gebied tussen het Spaarne en de huidige Waarderweg. Vanaf 1939 werd hier de Industriehaven met de bijbehorende terreinen aangelegd. Overigens is maar een deel van het oorspronkelijke havenplan hier uitgevoerd want de Industriehaven zou volgens de oorspronkelijke opzet tweemaal zo lang worden. Bovendien was er voorzien in een tweede haven parallel hier aan, die evenals de verlengde Industriehaven zou aantakken op het Noorder Buiten Spaarne bij de huidige Waarderhaven. Oostelijk van de Waarderweg blijft de polderverkaveling na 1945

voorlopig gehandhaafd. Vanaf het eind van de 60-er jaren van de twintigste eeuw is ook dit deel van de Waarderpolder tot industriegebied ingericht en heeft het haar polderverkaveling verloren.

### ***Spoorbaan***

Met de aanleg van de spoorbaan Haarlem – Amsterdam ten zuiden van de Oudeweg en min of meer parallel aan de Amsterdamsevaart is er in de Zuiderpolder een ingreep ontstaan die van blijvend belang is. Het hier aan gerelateerde bedrijfscomplex (Hoofdwerkplaats Nederlandse Spoorwegen) in de driehoek tussen de Amsterdamsevaart, de Oudeweg en de Gedempte Oostersingelgracht grenst aan de oostelijke begrenzing van het beschermd stadsgezicht die over de Gedempte Oostersingelgracht loopt. Dit bedrijfscomplex laat een zeer uiteenlopende bebouwing zien waarvan de mogelijke cultuurhistorische waarde nog onderzocht moet worden. Dat geldt met name voor de bebouwing aan de Gedempte Oostersingelgracht. Ten behoeve van dit bedrijfscomplex is een gedeelte van de Amsterdamsevaart gedempt, die oorspronkelijk tot de, later gedempte, Oostersingel doorliep.

## **2.2 Stedenbouwkundige verschijningsvorm**

Het bedrijventerrein de Waarderpolder is een gebied van bijna 150 hectare groot en vormt het belangrijkste werkgebied voor de gemeente Haarlem. Oorspronkelijk in gebruik als polder is vanaf begin vorige eeuw het gebied langzaam maar zeker in beslag genomen door industrie en bedrijvigheid, functies die in de binnenstad niet meer pasten of gewenst waren. Elk gebied binnen de Waarderpolder heeft z'n eigen structuur en karakter. Deels bepaald door de tijd van in gebruikname, deels bepaald door de ligging aan bijvoorbeeld Spaarne of juist het spoor.

Door de gefaseerde totstandkoming van het industrieterrein door de jaren heen zijn er stedenbouwkundig gezien verschillende deelgebieden te onderscheiden.

### ***Westzijde***

De gebieden aan de westzijde, langs de Spaarneoever en in de omgeving van de Industriehaven, hebben een eigen karakter. Veel middelgrote bedrijven zijn gevestigd aan het water en worden ontsloten vanuit het midden van de polder. Dankzij een groot aantal oost-westverbindingen is er vanuit de polder zicht op het Spaarne.

### ***Middengebied***

In het middengebied bevinden zich overwegend kleine kavels met een omvang tussen de 500 en 700 m<sup>2</sup>. De omvang van deze kavels is te verklaren doordat er tijdens de stadsvernieuwingsperiode een behoefte was ontstaan aan kavels voor bedrijven die zich vanuit milieuoogpunt niet meer goed lieten mengen met de woonfunctie in bijvoorbeeld de binnenstad. Het middengebied wordt naast kleine kavels ook gekenmerkt door de aanwezigheid van het aan de Heringaweg gelegen bedrijf MSD, dat juist één van de grootste kavels in de Waarderpolder heeft. Mede doordat een groot deel van deze kavel nog onbebouwd is, vormt de kavel een bijzonder element in de Waarderpolder.

### ***Zuiden***

In de zuidelijke zone van de Waarderpolder, de zone gelegen ten zuiden van de Oudeweg, kennen de kavels een omvang die varieert tussen de 1 en 5 ha. Met name in de omgeving van

station Spaarnwoude liggen enkele grootschalige kavels, zoals die van Joh. Enschedé en Pharmachemie. Ook het terrein van IKEA kan gerekend worden tot één van de grootschaligste kavels in de Waarderpolder.

De stationsomgeving is in de huidige situatie ruim van opzet. Hoewel dit gebied een belangrijke entree van de stad is, ontbreekt het aan een passende identiteit. Ontwikkelingen hebben in het verleden weinig samenhangend plaatsgevonden waardoor de uitstraling te wensen over laat. Dit is het vestigingsklimaat niet ten goede gekomen. Kansen voor verdere, gestructureerde ontwikkeling van dit gebied liggen er nog wel. Er zijn rondom het station bijvoorbeeld nog kavels beschikbaar voor bebouwing en aan de inrichting van de openbare ruimte kan nog nader vorm worden gegeven.

De ruimte rondom het station wordt verder sterk gedomineerd door de aanwezige infrastructuur. Naast de Amsterdamsevaart, het spoor en het station zelf is er een loopbrug over de weg naar het station en brug voor het overige verkeer.

### *Oosten*

Het oostelijk deel van de Waarderpolder is wat verkaveling betreft vergelijkbaar met het middengebied. Bebouwing is in dit deel hoofdzakelijk gesitueerd aan weerszijden van de A. Hofmannweg. De overgang tussen de Waarderpolder en het buitengebied van de Veerpolder is vormgegeven door in het verlengde van de oost-west georiënteerde wegenstructuur doorzichten open te laten. De bebouwing vormt om die reden geen aaneengesloten rand.

### *Noorden*

De noordkop van de Waarderpolder heeft een open en ongedwongen karakter. Hier bevindt zich nog de nodige uitgeefbare grond. De meest recente ontwikkelingen hebben zich voorgedaan in de noordwesthoek van de Waarderpolder, waar zich met name bedrijfsverzamelgebouwen hebben gevestigd op kavels met een grootte variërend tussen de 100 tot 500 m<sup>2</sup>. Relatief grote kavels in de noordkop zijn het RIDS-terrein (3,2 ha) en de terreinen van Nelis en Bottelier.

### *Bebouwing*

Anders dan het verkavelingspatroon kennen de gebouwen in de Waarderpolder wat hoogte betreft wel eenzelfde maat: de bebouwing in de Waarderpolder bestaat doorgaans uit 2 bouwlagen (circa 10 meter). Uitzonderingen hierop zijn ondermeer bijzondere objecten zoals de KPN zendmast.

Beeldbepalende structuren in de Waarderpolder zijn in hoofdzaak de Oudeweg, de Waarderweg en het Werkmanplantsoen. De Oudeweg is in de huidige situatie de doorgaande weg in de Waarderpolder. Deze weg kent een breed profiel met aan weerszijden (vrijliggende) fietspaden en duidelijke bomenrijen die de weg geleiden. Een andere belangrijke ontsluitingsweg is de noord-zuid gerichte Waarderweg. Ook deze weg kenmerkt zich door een breed profiel. Over het algemeen kent deze weg een breedte van circa 20 meter. Door de aanwezigheid van groenstroken en ventwegen kan de afstand tussen de aan weerszijden van deze Waarderweg gelegen bebouwing maar liefst 40 meter bedragen. Het Werkmanplantsoen vormt centraal in de Waarderpolder gelegen een bijzondere groene ruimte.

### 2.3 **Bedrijven, voorzieningen en instellingen**

Was de Waarderpolder aanvankelijk een echt industriegebied, tegenwoordig heeft het gebied meer het karakter en de uitstraling van een gemengd bedrijventerrein. Sterk vertegenwoordigd zijn de segmenten reparatie, handel, productie-industrie, bouw, distributie, industriële dienstverlening en de van oudsher aanwezige grafische bedrijven die in de loop der tijd steeds meer een kantoorachtige uitstraling hebben gekregen.

Door zijn omvang en het soort bedrijven wordt de Waarderpolder gezien als een regionaal bedrijventerrein binnen de Noordvleugel van de Randstad. Een groot aantal bedrijven opereert op de internationale markt. De Waarderpolder telt ruim 600 bedrijven waar zo'n 15.000 werknemers werkzaam zijn (peildatum 2007). Deze werknemers zijn voornamelijk afkomstig uit de regio Zuid-Kennemerland, alhoewel ook een aanzienlijk deel afkomstig is uit Amsterdam-west, Haarlemmermeer, de bollenstreek en de regio's boven het Noordzeekanaal zoals Noord-Kennemerland, Zaanstad en Alkmaar.

De economische groei in de Waarderpolder is in vergelijking met andere bedrijventerrein in de regio lange tijd achtergebleven. Een verklaring voor deze achterblijvende economische positie wordt ondermeer verklaard door ruimtegebrek, de knelpunten in de bereikbaarheid, de deels verouderde productiestructuur en bodemvervuiling. Grond geschikt maken voor uitgifte is in verband met bodemvervuiling en de financiering van de sanering daarvan een kostbare zaak.

In de Waarderpolder komen twee grote zelfstandige detailhandelsvestigingen voor: een bouwmarkt, gelegen aan de Heringaweg en een grootschalige detailhandelsvestiging (IKEA) ten behoeve van woninginrichting, gelegen in de omgeving van station Spaarnwoude. Verder zijn er enkele voorzieningen op het gebied van horeca, sport en recreatie. Centraal in de Waarderpolder ligt een restaurant. Op het gebied van sport bevindt zich in de zone ten zuiden van de Oudeweg een voetbalveld met bijbehorende clubaccommodatie.

In de noordkop van de Waarderpolder bevinden zich enkele op het water gerichte recreatievoorzieningen. Het gaat om een terrein van de scouting (Bim Bakenes), een loods van jachthaven Wetterwille, een terrein van scouting Regio Haarlem en een accommodatie van de Watervrienden. Langs de Waarderweg / Werkmanplantsoen bevindt zich een clubhuis van een wielervereniging.

Bij de Mollerusweg bevindt zich het zogenaamde Crown Business Centrum. Dit is een bedrijfsverzamelgebouw voor met name productiebedrijven die gebruik maken van gemeenschappelijke voorzieningen zoals vergaderzalen, een centrale balie, een bedrijfsrestaurant, kinderopvang en fitness. Ook andere bedrijven in de Waarderpolder kunnen gebruik maken van deze faciliteiten. De laatste jaren is er een aantal van dit soort bedrijfsverzamelgebouwen bijgekomen.

### 2.4 **Woonschepen, woonwagens en bedrijfswoningen**

#### *Waarderhaven en omgeving*

Aan de westoever van de Waarderpolder ligt, direct ten noorden van de Waarderbrug, de Waarderhaven. In dit water bevinden zich 55 dicht op elkaar gelegen woonschepen. Verder bevinden zich net buiten de Waarderhaven in het Spaarne nog 2 ligplaatsen voor woonschepen.

In het kader van de woonschepenverordening worden eisen gesteld met betrekking tot de brandwerendheid. Deze prestatie is 20 minuten voor bestaande en 30 minuten voor nieuwe woonschepen. Hoofdoorzaak van de huidige brand(on)veiligheid van woonschepen in de Waarderhaven is dat er sinds jaren veel schepen heel dicht bij elkaar liggen die een onvoldoende onderlinge brandwerendheid bezitten.

Een mogelijke oplossing om de brandveiligheid te vergroten is het verruimen van de onderlinge afstand tussen de woonschepen. Hierbij is een minimale onderlinge afstand van 5 meter wenselijk, waarbij woonschepen al dan niet geclusterd worden. Het clusteroppervlak is gerelateerd aan het oppervlak dat een brandweerwagen redelijkerwijs kan behelzen. Voor het verruimen van de onderlinge afstand ontbreekt in de Waarderhaven de fysieke ruimte, zolang het aantal woonboten tenminste gelijk blijft. Het opengraven van naastgelegen gronden om zo meer ruimte te bieden aan de woonschepen wordt momenteel onderzocht.

De toegestane afmetingen van woonschepen in de Waarderhaven heeft de gemeente Haarlem vastgelegd in de Woonschepenverordening. De Woonschepenverordening is aan veranderingen onderhevig, ook momenteel wordt deze Woonschepenverordening weer geactualiseerd. Om bij tussentijdse aanpassingen van de woonschepenverordening tegenstrijdigheden te voorkomen tussen het bestemmingsplan en de Woonschepenverordening, is uitgangspunt dat het bestemmingsplan alleen uitspraken doet over de locatie van de ligplaatsen voor woonschepen en het gebruik van de oevers. Alle andere zaken zijn geregeld in de Woonschepenverordening.

De gronden van het perceel ten noorden van de Waarderhaven zijn door de woonschepenbewoners geleidelijk aan in gebruik genomen als erf/tuin. Een deel van de gronden wordt in ieder geval legaal aan de bewoners verhuurd, het is niet overal duidelijk of dit volledig legaal in gebruik is genomen. Het gebied ziet er, mede door de aanwezigheid van de (mogelijk deels illegale) bergingen, rommelig uit. Ook het gebied ten oosten van de Waarderhaven heeft momenteel een matige ruimtelijke kwaliteit. Ook hier bevinden zich (deels illegale) bergingen.

### ***Waarderveld***

Op het Waarderveld stond in het verleden een woonwagenkamp met 25 standplaatsen. Het grootste deel van dit kamp is in 2002 ontruimd en verspreid over andere woonwagencentra. Zeven woonwagens zijn nog nabij de Waarderhaven geconcentreerd. Het gaat hier om een tijdelijke situatie. Een definitieve locatie voor deze zeven woonwagens wordt gezocht buiten het bestemmingsplangebied.

### ***Bedrijfswoningen***

Verspreid in de Waarderpolder komen legale bedrijfswoningen voor. De bedrijfswoning is van oudsher de woning van de eigenaar of beheerder van het desbetreffende bedrijf die om ondermeer veiligheidsredenen op hetzelfde terrein is gesitueerd. Soms zijn de woningen geïntegreerd in de bedrijfsbebouwing, soms zijn ze als zelfstandige eenheid gerealiseerd. Met het van kracht worden van de “Partiële herziening bestemmingsplan Waarderpolder” in 2004 zijn nieuwe bedrijfswoningen uitgesloten. Reden hiervoor is dat ontwikkelingen op het

gebied van milieuwetgeving ertoe hebben geleid dat ook bedrijfswoningen de groei, uitbreiding en bedrijfsvoering van bedrijven kunnen belemmeren. Aanvankelijk waren milieunormeringen niet van toepassing op dergelijke bedrijfswoningen.

## 2.5 Openbare ruimte: verkeer, water en groen

### *Verkeer*

De huidige ontsluiting van het plangebied geschiedt via de Oudeweg, via twee bruggen over het Spaarne, te weten de Waarderbrug en de Prinsenbrug en via de Gedempte Oostersingelgracht aan de zuid-westzijde van het plangebied.

In het plangebied zelf zijn de Oudeweg, de Waarderweg en de Industrieweg (die in het verlengde ligt van de Waarderbrug) belangrijke ontsluitingswegen. De Nijverheidsheidsweg / Heringaweg en de A. Hofmanweg vormen een belangrijke ontsluiting van de verschillende deelgebieden. De A. Hofmanweg staat in verbinding met het overgebleven deel van de “oude” Oudeweg (nu Penningsveer) richting Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Deze weg is geen ontsluitingweg van het bedrijventerrein.

Verkeersbewegingen van en naar de Waarderpolder vinden vooral overdag plaats; 's nachts is het gebied grotendeels verlaten. De verkeersaantrekkende werking van de Waarderpolder heeft een impact op het verkeerssysteem van de Waarderpolder zelf en op het verkeerssysteem van de directe omgeving. Er is sprake van een ochtend- en middag spitsconcentratie waarbij met name de verkeersdruk op de Spaarndamseweg door woon-werkverkeer een knelpunt is. De Waarderbrug en de daarop aansluitende Industrieweg is te smal gedimensioneerd voor de huidige verkeersstromen, zodat het verwerken van het autoverkeer tijdens de spits een knelpunt oplevert. Ander knelpunt is dat het autoverkeer hier niet gescheiden is van het fietsverkeer.

Rekening houdend met het karakter en de omvang van het bedrijventerrein wordt geconstateerd dat de huidige wegenstructuur niet voldoende capaciteit heeft om het autoverkeer te verwerken. In het belang van het functioneren van de Waarderpolder als bedrijventerrein, maar ook in het belang van de leefbaarheid in Haarlem-noord zijn nieuwe en verbeterde ontsluitingen wenselijk.

De bereikbaarheid van de Waarderpolder per openbaar vervoer vanuit Haarlem-noord is in de huidige situatie een knelpunt door het nog ontbreken van een noordelijke oeververbinding. Aan de zuidzijde van het plangebied zorgt het station Spaarnwoude voor ontsluiting van de zuidoosthoek van de Waarderpolder.

### *Water*

Het water binnen het bestemmingsplangebied behoort grotendeels tot het regionale boezemstelsel van het hoogheemraadschap van Rijnland. Dit boezemwater kent een peil van 0,60 m –NAP. Niet tot dit boezemstelsel behorend zijn enkele geïsoleerde sloten die onder andere in de Noordkop liggen en langs het spoor. De spoorsloot kent met een zomerpeil van 1,80 –NAP en een winterpeil van 1,96 –NAP een lager peil dan het boezemstelsel. De poldersloten in de Noordkop hebben geen waterhuishoudkundige functie. Deze sloten



worden bij de herontwikkeling van de Noordkop gedempt zodat het te ontwikkelen terrein opgehoogd kan worden.

Het aanwezige boezemwater in het plangebied, met name het Spaarne, heeft een belangrijke waterbergende functie. Daarnaast wordt het water gebruikt door de beroeps- en recreatievaart. Met name aan de Industriehaven liggen kansen om de relatie tussen het water en het gebruik van de aangrenzende gronden verder te versterken. Concreet kan hierbij gedacht worden aan de vestiging van watergebonden bedrijvigheid.

Het aanwezige oppervlaktewater wordt tevens gebruikt als bluswatervoorziening. Deze functie van het water zal in de toekomst mogelijk nog belangrijker worden.

Water kan bij de herinrichting van de openbare ruimte ingezet worden om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Voor de uitstraling van een bedrijventerrein kan de vormgeving van de waterstructuur namelijk een belangrijke bijdrage leveren.

### ***Groen en ecologie***

De groenstructuur in de Waarderpolder wordt met name gevormd door de bomenstructuur die samen valt met in het plangebied aanwezige wegen. Concreet gaat het om de Oudeweg, de Waarderweg, de Mollerusweg en de Industrieweg. De Waarderweg kent ook een groene begeleiding in de vorm van het parallel aan de weg gelegen Werkmanplantsoen.

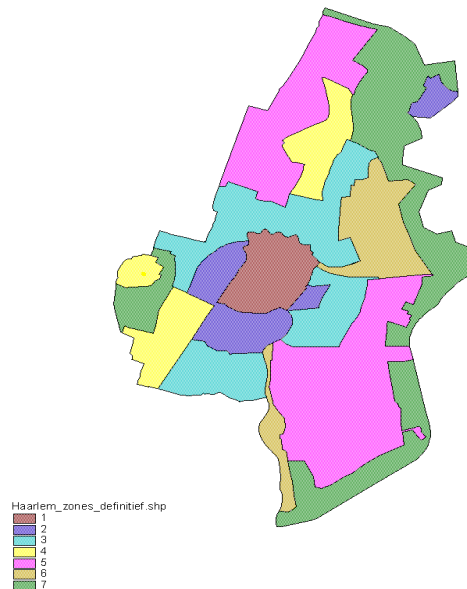
Het spoor met bijbehorende taluds vormt op het gebied van ecologie een belangrijke doorgaande structuur in de stad.

### 3 OMGEVINGSFACTOREN / RUIMTELIJKE BEPERKINGEN

#### 3.1 Bodemkwaliteit

Het bestemmingsplangebied Waarderpolder is gelegen ten oosten van de strandwal Haarlem. De bodemopbouw in de Waarderpolder is klei/veen op zand. Om de Waarderpolder geschikt te maken als industriegebied is bij de aanleg grotendeels een zandige ophooglaag aangebracht. Aan de noordoostzijde ten westen van Schoteroog is nog geen zandige ophooglaag aangebracht.

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie onderstaand figuur). In deze bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de *gemiddelde* bodemkwaliteit vastgesteld.



Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszones 3 en 6. In tabellen in bijlage 1 (“Bodemonderzoek”) zijn de gemiddelden en de P95-waarden van de betreffende bodemkwaliteitszones weergegeven.

In de bodemkwaliteitszone 3 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met koper, lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk kunnen sterke verontreinigingen met lood en zink voorkomen. PAK kan plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. Ook in de ondergrond kunnen uitschieters tot matige verontreinigingen met koper, zink en lood voorkomen.

In de bodemkwaliteitszone 6 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met zink en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk kan de grond echter matig verontreinigd zijn met zink. Daarnaast kunnen plaatselijk ook lichte verontreinigingen met cadmium, kwik, koper, nikkel, lood en minerale olie voorkomen. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met minerale olie en PAK. In de ondergrond kunnen bovendien plaatselijk lichte verontreinigingen met kwik, koper, lood en zink voorkomen.

In het plangebied zijn op diverse locaties als gevolg van bedrijfsactiviteiten bodemverontreinigingen aangetoond. Van specifieke locaties is bekend dat een (ernstige) verontreiniging in de bodem aanwezig is. In bijlage 1 is per locatie de soort verontreiniging weergegeven. Daarbij is eveneens aangegeven wat de status is. De locaties die gesaneerd zijn, zijn daarmee geschikt voor het gebruik. Zijn er bestemmingswijzigingen dan zal per geval beoordeeld moeten worden of een bodemonderzoek dan wel een saneringsplan nodig is. Algemeen geldt dat bij ernstige verontreinigingen een saneringsplan opgesteld moet worden.

## 3.2 Geluid

### *Industrielawaai*

Twee (bestaande) bedrijven, die zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb) zijn expliciet toegestaan in dit bestemmingsplan (zie artikel 4 van de voorschriften). Het bedrijventerrein Waarderpolder is door de aanwezigheid van deze bedrijven een gezoneerd industrieterrein in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (Wgh); dat wil zeggen dat zijn toegestaan "inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" (die inrichtingen zijn vermeld in het Inrichtingen- en vergunningen besluit Wet Milieubeheer). Nieuwe vestigingen van bedrijven die aangewezen zijn in artikel 2.4 (Ivb) worden niet wenselijk geacht (overigens ook al niet in het vigerende bestemmingsplan Waarderpolder). De vestiging van dit soort bedrijven is nu uitgesloten in de voorschriften.

Het instellen van een zone industrielawaai biedt in principe bescherming naar omliggende geluidsgevoelige bestemmingen, door rekening te houden met de cumulatie van de geluidsuitstraling van bedrijven. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting vanwege de op het terrein gevestigde bedrijven niet meer bedragen dan 50 dB(A). Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. De geluidzone is aangegeven op bijgevoegde kaart.

Pm

### *Wegverkeerslawaai*

Pm (resultaten van het onderzoek worden meegenomen in de vaststellingsfase)

### *Spoorverkeerslawaai*

Pm (resultaten van het onderzoek worden meegenomen in de vaststellingsfase)

### ***Bedrijfswoningen***

De Wet geluidhinder is niet van toepassing op bedrijfswoningen op een industrieterrein, met andere woorden deze woningen worden niet beschermd tegen geluidhinder. De zone die rond het terrein ligt omvat immers niet mede het terrein zelf. De geluidbelasting op de gevel van een bedrijfswoning die gelegen is op een gezoneerd industrieterrein is niet bepalend voor de beslissing op een aanvraag of melding in het kader van de Wet milieubeheer. Voor een dergelijke woning geldt geen grenswaarde die in acht moet worden genomen.

De bedrijfsvoering van moderne bedrijven vereist tegenwoordig veelal geen continue aanwezigheid van toezichthoudend personeel bij het bedrijf. Daarnaast is de milieukwaliteit op een bedrijventerrein niet optimaal voor de woonfunctie. Daarom worden op het bedrijventerrein Waarderpolder geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan. Bestaande bedrijfswoningen worden ingepast (lijst met legale bedrijfswoningen is opgenomen in bijlage bij de voorschriften), maar worden wegbestemd als de mogelijkheid zich voordoet.

### ***Woonschepen***

De woonschepen die in de Waarderhaven liggen zijn destijds op grond van het geldende bestemmingsplan Waarderpolder toegestaan. Voorwaarde voor het planologisch inpassen van woonschepen is dat ter plaatse van de ligplaats sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat.

Voor woonschepen gelden geen wettelijke geluidsnormen, zij zijn geen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Ter plaatse van de twee woonschepen in het Spaarne is een geluidstoets uitgevoerd waarbij is uitgegaan van het begrip “aanvaardbare grenswaarde”. Aanvaardbare grenswaarden zijn voor wegverkeerslawaai maximaal 55 dB(A) en voor industrielawaai maximaal 60 dB(A).

De ligplaatsen voldoen aan deze normen.

## **3.3 Luchtverontreiniging**

Pm (resultaten van het onderzoek worden meegenomen in de vaststellingsfase)

## **3.4 Milieuzonering**

Milieuzonering is het ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies.

In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden is gelet op onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachte hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk. Bij het toepassen van de milieuzonering is het nieuwe groene boekje van de VNG Bedrijven en milieuzonering van 2007 (richtafstandenlijst) gebruikt. Deze richtafstandenlijst maakt deel uit van de voorschriften. De uitspraken ABRIS 28-08-2002 en van 13-03-2002 bepalen dat de bedrijvenlijst niet zonder meer in zijn geheel mag worden opgenomen, maar dat altijd moet worden bezien in hoeverre bedrijven uit de toegelaten categorie(ën) ook op andere ruimtelijke gronden aanvaardbaar zijn.

Van de bedrijvenlijst is een vertaalslag gemaakt naar de bedrijven die vanuit algemene planologische overwegingen in de Waarderpolder gewenst zijn. Verder zijn aan de

bedrijvigheid gerelateerde voorzieningen bestemd voor werknemers van de Waarderpolder toegestaan zoals een kinderdagverblijf, horeca en sportfaciliteiten.

Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het plangebied, door niet passende bedrijvigheid of activiteiten zo veel mogelijk te weren, te reduceren, of door hinder beperkende maatregelen te treffen.

Rondom en **in** de Waarderpolder zijn milieugevoelige gebieden en functies gelegen. Dit zijn (bedrijfs)woningen, woonschepen, recreatieve functies zoals een voetbalvereniging, de scouting en een kinderdagverblijf. Het recreatiegebied ten oosten van de Waarderpolder en de woonwijken die aangrenzend zijn gelegen aan de Waarderpolder zijn ook gevoelige functies. De milieuzonering moet ervoor zorgen dat milieuhinder bij woningen en andere gevoelige functies zoveel mogelijk wordt voorkomen dan wel beperkt. Het volgende uitgangspunt dient als leidraad te fungeren: vestiging van nieuwe gevoelige functies in de Waarderpolder moet worden uitgesloten. Een uitzondering wordt gemaakt voor parkmanagementfuncties. Deze kunnen met vrijstelling op bepaalde locaties worden toegestaan.

Voorts moeten de bedrijven die reeds gevestigd zijn in de Waarderpolder en positief bestemd worden, hun activiteiten zonder belemmeringen kunnen blijven uitvoeren. In dit kader wordt met name bedoeld op de zogenaamde Bevi-bedrijven. Dit zijn bedrijven die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer. Binnen de risicocontouren van deze bedrijven kunnen bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen niet worden toegestaan, omdat anders het bedrijf in zijn functioneren kan worden belemmerd.

Om de gevoelige bestemmingen bij met name de woonbebouwing aan de kant van de Spaarndamseweg te beschermen moet de Waarderpolder inwaarts gezoneerd worden. Op kortere afstand van deze gevoelige (woon)functies worden daarom alleen milieuhygiënisch wat lichtere categorieën (max. categorie 3 van de richtafstandenlijst) toegestaan. Vervolgens komen de zwaardere tot zware bedrijven tot en met maximaal categorie 4.2. Deze moeten een minimale afstand van 100 m respectievelijk 200 en 300 m hebben tot gevoelige functies. De milieubelasting van de toegestane activiteiten neemt dus toe naarmate de afstand tot de gevoelige functies groter wordt. De milieucategorieën van de gevestigde bedrijven zijn geïnventariseerd. Bestaande bedrijven die in een hogere milieucategorie vallen (hoger dan 4.2), vallen onder het overgangsrecht. Nieuwe bedrijven worden getoetst aan de toegestane milieucategorie.

#### *Beoordeling gevestigde bedrijven*

In de Waarderpolder is een aantal bedrijven gevestigd die in beginsel niet passen binnen de maximaal toegestane milieucategorie. In de voorschriften en op de plankaart is aangegeven welke categorieën maximaal zijn toegestaan (maximaal categorie 3 resp. categorie 4.2). Gebleken is dat een aantal bedrijven uit categorie 5 aanwezig is. Dit betreft de volgende inrichtingen:

Inrichting:	SBI code	Categorie
De gebroeders Bottelier Sloophandel BV <sup>(1)</sup> gevestigd aan de Waarderweg 100-116	372	5
Auto- en sloopssloperij Treffers BV <sup>(2)</sup> gevestigd aan de Hendrik Figeeweg 35	3511	5.2
Simon Lévelt BV <sup>(3)</sup> gevestigd aan de Hofmanweg 3	1586	5

Tabel 1: bedrijven met een hogere milieucategorie dan is toegestaan op het bedrijventerrein Waarderpolder.

Voor deze bedrijven is getoetst of ze passen binnen de gewenste milieuzonering in de Waarderpolder. Categorie 5 bedrijven zijn niet toegestaan, tenzij de aard van de milieubelasting vergelijkbaar is met een categorie 4.2 bedrijf. Een keuze om een bedrijf al dan niet positief te bestemmen moet worden onderbouwd op basis van afzonderlijk onderzoek naar de relevante milieuaspecten. De milieubelasting van de bedrijven is getoetst op een afstand die overeenkomt met de richtafstand voor de maximaal toelaatbare milieucategorie. Voor categorie 4.2 is de maximale richtafstand 300 meter. Voor een categorie 5 bedrijf is de maximale richtafstand 700 meter. Indien de gewenste afstand van een categorie 5 bedrijf tot woonbebouwing groter is dan 300 meter, dient nader onderzoek plaats te vinden (behoudens bij de Bevi- bedrijven waar te allen tijde een onderzoek uitgevoerd moet worden inzake de aan te houden veiligheidscontouren voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico).

#### Ad 1: **gebroeders Bottelier Sloophandel BV**

Op 20 april 1998 is aan de gebroeders Bottelier Sloophandel BV gelegen aan de Waarderweg 100-116 een milieuvergunning verleend door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. In de puinbrekerij wordt meer dan 100.000 ton puin per jaar verwerkt. De vergunning heeft betrekking op het breken van bouw- en sloopafval, de op- en overslag van het te sorteren puin, verkoop bouwmaterialen. De aan te houden afstanden op basis van de bedrijvenlijst bedragen:

##### Geur- 30 meter

Gezien de afstand tot woningen van derden is het aspect geur niet relevant.

##### Stof - 200 meter

Op het terrein van de inrichting zijn opslagen aanwezig met ongebroken en gebroken puin. In het verleden zijn er klachten geweest over stofoverlast door het verstuiwen van puin. Ter voorkoming van stofoverlast in de omgeving is een stofbestrijdingsinstallatie aanwezig die automatisch werkt zodat ook in weekeinden het terrein en de opslagen vochtig blijven. De klachten zijn opgelost door voldoende sproeiarmen te installeren zodat de materialen nat gehouden worden en stofverspreiding wordt voorkomen. In de milieuvergunning zijn voorschriften opgenomen om stofoverlast te voorkomen.

Geluid- 700 meter

In de feitelijke situatie is de afstand van de grens van de inrichting tot de dichtstbijzijnde woningen aan de Spaarndamseweg ongeveer 350 meter. In het akoestische onderzoek behorende bij de aanvraag van de milieuvergunning is de geluidsbelasting op de dichtstbijzijnde woningen buiten het industrieterrein onderzocht. Verder is beoordeeld of het bedrijf past binnen de geluidszones van de Waarderpolder. Gebleken is dat bij de representatieve bedrijfssituatie het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (Lar,LT) wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidniveaus op zowel de zone als de gevel van de dichtstbijzijnde woningen.

Gevaar- 10 meter

In het bedrijf zijn nauwelijks gevaarlijke stoffen aanwezig. In verband hiermee en gezien de afstand tot woningen van derden is het aspect gevaar niet relevant.

**Ad 2: Scheep- en autosloperij Treffers**

Op 9 april 2003 hebben de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland een oprichtingsvergunning in het kader van de Wet milieubeheer verleend aan Scheep- en autosloperij Treffers gelegen aan de Hendrik Figeeweg 35. De provincie heeft op 9 februari 2007 is een veranderingsvergunning verleend.

De afstand van dit bedrijf tot de dichtstbijzijnde woonwijk, de Thorbeckebuurt is 280 meter. De aan te houden afstanden van een scheeps- en autosloperij op basis van de bedrijvenlijst bedragen:

Geur- 100 m

Gezien de vergunde activiteiten is geen geuroverlast ten gevolge van het in werking zijn van de inrichting te verwachten. Indien er toch geuroverlast optreedt buiten de inrichting dan moet de vergunninghouder conform de voorschriften van de milieuvergunning maatregelen treffen om de overlast weg te nemen. Hiermee is het aspect geur voldoende ondervangen.

Stof- 200 m

Bij de inrichting komt nauwelijks stof vrij. Indien dit wel het geval zou zijn dan wordt dit ondervangen door een voorschrift dat geen visueel waarneembare stofverspreiding mag optreden. Op basis van de afstand tot woningen van derden en het voorschrift is het aspect stof niet relevant.

Geluid- 700 m

De nieuw ontwikkelde Thorbeckebuurt ligt op een afstand van 280 meter van de grens van de inrichting. De Scheepssloperij produceert aanzienlijk veel geluid omdat sloopwerkzaamheden deels in de open lucht plaatsvinden. De afstand die volgens de bedrijvenlijst aangehouden moet worden is 700 meter. Bij de aanvraag voor de milieuvergunning is geen akoestisch onderzoek gevoegd waaruit blijkt dat aan de geluidnormen die gelden voor geluidgevoelige bestemmingen wordt voldaan. Nader akoestisch onderzoek op deze locatie is noodzakelijk om te kunnen vaststellen of de milieuzone van dit bedrijf teruggebracht kan worden tot de feitelijke situatie.

Gevaar- 100 m

In de inrichting zijn maximaal 12 gedemonteerde LPG autogastanks aanwezig. Verder worden gasflessen opgeslagen. In de voorschriften is opgenomen dat de opslagen 3 meter van de grens van de inrichting moeten worden geplaatst. De opslagen mogen op de erfrens worden geplaatst indien een brandwerende scheiding wordt aangebracht van zestig minuten. De opslagen van brandbare stoffen in bovengrondse tanks moeten voldoen aan de CPR 9-6 en de opslagen van gevaarlijke stoffen in emballage moet voldoen aan de CPR 15-1. Het aspect gevaar is hiermee voldoende ondervangen.

Resumerend kan worden gesteld dat voldaan wordt aan de milieuaspecten, uitgezonderd het aspect geluid. De afstand van woningen van derden tot de grens van de inrichting is zoals aangegeven 280 meter.

Aangezien de milieuzone voor een dergelijk bedrijf volgens de bedrijvenlijst 700 meter moet zijn dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de feitelijke geluidbelasting op de gevels van woningen van derden.

**Ad 3: Koffiebranderij Simon Levelt**

Simon Levelt heeft een oprichtingsvergunning in het kader van de Wet milieubeheer d.d. 8 mei 1996. In het bedrijf worden circa 1000 ton ruwe koffiebonen per jaar gebrand en gedroogd. Simon Levelt valt volgens de lijst milieuzonering in categorie 5. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning, niet zijnde een bedrijfswoning in de Waarderpolder, van derden is 132 meter. De maximaal aan te houden afstanden op basis van de richtafstandenlijst zijn:

Geur- 500 meter

Binnen 500 meter van het bedrijf zijn enkele woningen gelegen. Een woning is op 132 meter gelegen. Verder is een aantal woningen in Penningsfeer binnen 500 meter van het bedrijf gelegen. Op de koffiebranderij is een bijzondere regeling in het kader van de Nederlandse Emissierichtlijn van toepassing. In deze bijzondere regeling staan geurnormen opgenomen en maatregelen die getroffen kunnen worden ter voorkoming van geurhinder. Uitgangspunt van het geurbeleid is dat zolang er geen klachten bekend zijn er geen maatregelen behoeven te worden getroffen.

In de voorschriften van de milieuvergunning d.d. 8 mei 1996 zijn voorschriften opgenomen ter voorkoming van geurhinder door het aanbrengen van voorzieningen.

Bij aanhoudende geurklachten moet geuronderzoek uitwijzen of aan de voorschriften kan worden voldaan. Er zijn geen geurklachten bekend bij de gemeentelijke milieuafdeling. Gezien het geringe aantal geurgevoelige objecten die binnen de geurcontour is gelegen en het feit dat er geen stankklachten bekend zijn kan het bedrijf positief bestemd worden op deze locatie.

Stof- 30 meter

Binnen 30 meter van de inrichting zijn geen woningen gelegen. Het aspect stof is niet relevant.



Geluid- 200 meter

Het bedrijf bevindt zich op een gezoneerd industrieterrein. De geluidsbijdrage op de zone leidt niet tot een overschrijding op de zonebewakingspunten. Het aspect geluid is niet relevant.

**3.5 Externe veiligheid**

Het aspect externe veiligheid beslaat in de Waarderpolder drie aspecten, te weten externe veiligheid inrichtingen, het transport van gas in ondergrondse buisleidingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

***Algemeen***

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving door het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals bijvoorbeeld vuurwerk, LPG, fossiele brandstoffen en oplosmiddelen over weg, water, spoor en door buisleidingen. Deze activiteiten leggen beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingen van een gebied. Er zijn veiligheidsafstanden nodig tussen bedrijven en/of (spoor)wegen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of vervoerd. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna te noemen Bevi) wil burgers in hun woon- en leefomgeving een wettelijk minimum beschermingsniveau bieden tegen gevaarlijke stoffen. De milieukwaliteitseisen betreffen het zogenaamde plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico is het risico op een bepaalde plaats (uitgedrukt als de kans per jaar) dat een gemiddelde persoon op die plaats in de omgeving van een inrichting of transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval. Uitgangspunt is dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Binnen een risicocontour van  $10^{-6}$  mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen zoals scholen en woningen.

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van een minimaal bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in de omgeving van een inrichting of transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

***Externe veiligheid inrichtingen***

Externe veiligheid speelt in de Waarderpolder een rol bij de volgende vijf inrichtingen:

<b>Inrichting</b>	<b>toelichting</b>
Edilon (Mollerusweg) / Edilon (Nijverheidsweg)	Moet nog gereguleerd worden.
Zandbergen	Dit bedrijf is gereguleerd en heeft door toepassing van nieuwe koeltechnieken geen veiligheidscontour buiten de inrichtingsgrens.
Connector (Hofmanweg)	Moet nog gereguleerd worden. Plaatsgebonden en eventueel groepsrisico moeten onderzocht worden. Zeer waarschijnlijk verliest dit bedrijf de Bevi-status.

Prins Staal (Kousenmakersweg 2)	Dit bedrijf heeft op het terrein een propaantank met een inhoud van 13 M <sup>3</sup> .
------------------------------------	---

*Tabel 1: overzicht Bevi bedrijven op het bedrijventerrein Waarderpolder, peildatum maart 2008*

Behalve de vijf Bevi-bedrijven zijn er voorts windturbines aanwezig die bij bladbreuk en ijsafzetting een risico kunnen vormen voor de omgeving. De vier windmolens staan buiten het plangebied maar de wieken zijn van invloed op de inwikkelmogelijkheden in de Noordkop. Dit onderwerp wordt nader onderzocht in het kader van het project Noordkop.

### ***Gastransport in ondergrondse buisleidingen***

In het plangebied bevinden zich twee gastransportleidingen die beperkingen opleggen ten aanzien van het gebruik van de bovengrond. De betreffende leidingen van de Gasunie (W-532-01 en W-532-06) zijn op de plankaart aangegeven.

Op basis van de (ten tijde van het in ontwerp terinzage gelegde bestemmingsplan) formeel nog vigerende circulaire “Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” (1984) van het ministerie van VROM dienen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen aan weerszijden van de gasleiding veiligheidsafstanden aangehouden te worden. Deze afstanden zijn afhankelijk van de kenmerken van de leiding.

Bij veiligheidsafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden. Het is de bedoeling om ten opzichte van gevoelige functies (functies die voorzien in het regelmatig verblijf van personen) minimaal de toetsingsafstand aan te houden.

Voor de leidingen van de Gasunie geldt een aan te houden toetsingsafstand van 30 meter. Planologische, technische en economische overwegingen kunnen echter leiden tot het aanhouden van kleinere afstanden. In ieder geval dient de minimale bebouwingsafstand aangehouden te worden. Volgens de circulaire dient ten opzichte van aardgastransportleidingen (diameter 12”, ontwerpdruk 39,9 bar) een minimale bebouwingsafstand van 4 meter aangehouden te worden aan weerszijde van de hartlijn van de leiding tot gevoelige bestemmingen.

Nieuw buisleidingenbeleid dat momenteel in voorbereiding is bij de rijksoverheid kan leiden tot andere veiligheidsafstanden. Indien deze afstanden bekend worden voor de vaststelling van dit bestemmingsplan zal het plan hierop aangepast worden.

### ***Vervoer gevaarlijke stoffen***

In de Waarderpolder vindt vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. De route die formeel hiervoor is aangewezen loopt vanaf de A200 de Waarderpolder in. Mede door de aanleg van de nieuwe Waarderweg zal een nieuw besluit genomen moeten worden over de route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Aangezien het aantal transporten gering is wordt in dat kader overwogen om de Waarderpolder niet langer op te nemen in een nieuwe route, maar het transport te regelen via (permanente) ontheffingen (convenant). Het is de bedoeling dat hier in 2008 een besluit over genomen wordt.

Ook over het spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Over het traject Amsterdam-Haarlem wordt ammoniak vervoerd. Onderzoek wordt gedaan naar de consequenties voor

het plaatsgebonden en het groepsrisico. In de ontwerpfase zullen de uitkomsten van dit onderzoek overgenomen worden in de toelichting. De ammoniaktransporten per spoor stoppen in 2009.

### **3.6 Hoogtebeperkingen en vogelaantrekkende functies**

In het Luchthavenindelingbesluit, onderdeel van de gewijzigde Wet Luchtvaart, is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten en omtrent beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De Waarderpolder ligt geheel binnen dit beperkingengebied.

Relevant voor bestemmingsplan Waarderpolder is dat de volgende vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik uitgesloten dienen te worden:

- industrie in de voedselsector met extramurale opslag of overslag;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;

De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen.

Voor het gehele bestemmingsplangebied gelden hoogtebeperkingen, van zuid naar noord oplopend van 45 meter in het zuidoosten van de Waarderpolder, tot 60 meter in het noorden en 120 meter in het westen. Daarbij moet bedacht worden dat de hoogtematen gerelateerd worden aan de referentiehoogte van de luchthaven: -4.00 N.A.P. Dat betekent dat een hoogtemaat van 60 meter, een hoogtebeperking oplevert van +56.00 N.A.P.

In de Waarderpolder is de ruim 151 meter hoge zendmast, gelegen aan de A. Hofmanweg 1, hoger dan op basis van het luchthavenindelingbesluit toegestaan zou zijn. Aangezien voor het plaatsen van de zendmast een bouwvergunning is verleend voordat het Luchthavenindelingbesluit in werking trad, is dit object niet in strijd met dit besluit.

#### ***Straalpaden***

Bovengenoemde zendmast brengt overigens zelf ook hoogtebeperkingen teweeg. Het straalpad dat zich in noordoostelijke richting uitstrekt richting de Wormer toren is nog steeds in dienst en dient vrijgehouden te worden van objecten hoger dan 90 meter. Overigens is dit afhankelijk van de afstand van een object ten opzichte van de toren. Aangezien de zendmast aan de oostkant van het bestemmingsplangebied staat en het straalpad in noordoostelijke richting loopt zijn er geen beperkingen voor het bedrijventerrein zelf.

### **3.7 Archeologische aandachtspunten**

Het plangebied Waarderpolder vormt een poldergebied aan de oostkant van Haarlem, gelegen tussen het Spaarne en de Liede. Dit gebied, gelegen tussen de oudste- de 5600 jaar geleden gevormde strandwal van Haarlemmerliede- en de één na oudste strandwal van Nederland, de strandwal van Haarlem, wordt een strandvlakte genoemd. Strandvlakten werden in de prehistorie, simpelweg omdat de mens daar geen droge voeten hield, niet bewoond. Toch komt het, heel zelden overigens, voor dat bij opgravingen in strandvlakten prehistorische bewoningssporen aan het licht komen. Het plangebied Waarderpolder is daar een voorbeeld van. Bij opgravingen zijn hier belangrijke vondsten gedaan. Niet alleen uit het Laat-Neolithicum, de Bronstijd en de IJzertijd, maar ook uit de Romeinse tijd en de vroege

Middeleeuwen. Opmerkelijk bijvoorbeeld was de ontdekking van enkele huizen van het bij een stormramp in het midden van de 12<sup>e</sup> eeuw verzwolgen dorpje Haarlemmerwoud.

Dat in dit strandvlaktegebied zeer oude bewoningssporen aangetroffen worden komt door de aanwezigheid, onder het huidige maaiveld, van nog oudere strandwallen. Op enkele plekken komen restanten van deze strandwallen voor, die nog steeds een flink eind onder het huidige maaiveld gelegen is. Deze plekken staken enkele duizenden jaren geleden boven het toenmalige zeeniveau uit, waardoor ze wel degelijk voor bewoning in aanmerking kwamen.

Op de plankaart zijn de archeologische waardevolle gebieden aangegeven. Gezien de hoge archeologische waarde van de gemarkeerde gebieden in het plangebied is archeologisch onderzoek hier, voorafgaand aan bodemverstoring, verplicht.

NB. Indien nieuwe regelgeving daartoe aanleiding geeft wordt deze tekst in de vaststellingsfase aangepast.

### **3.8 Cultuurhistorische aandachtspunten**

De cultuurhistorische waarden van het plangebied zijn vooral gelegen in de enige twee resterende boerderijen met de directe omgeving daarvan en de vroegste industriële bebouwing. Boerderij ‘Ons Genoegen’, Hendrik Figeeweg 2, is in de redengevende omschrijving van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg als volgt opgenomen: “Boerderij XVIIIa. Zeer fraai gelegen aan het Spaarne. Bescheiden architectuur, doch van oudheidkundige waarde.” Boerderij ‘Schoteroog’, Waarderweg 132, is een redelijk gaaf bewaard gebleven boerderij van het krukhustype uit het eind van de 18<sup>de</sup> eeuw met een vrijstaande stal van ca. 1900.

Het is belangrijk dat de boerderijen aan de Hendrik Figeeweg en Waarderweg een goede ‘biotoop’ behouden, zodat de context van dit belangrijke cultuurhistorische agrarische erfgoed met bijgebouwen en beplanting voor de toekomst zeker gesteld wordt. Daarom is de boerderij aan de Hendrik Figeeweg ook beschermd als rijksmonument en is de boerderij aan de Waarderweg geselecteerd om eventueel gemeentelijk monument te worden.

De vroege industriële bebouwing is in de Waarderpolder bijzonder vertegenwoordigd met de grote hal uit 1914 van de voormalige machinefabriek Fige. Tot hetzelfde complex hoort ook het oude hoofdkantoor uit 1927 in de stijl van de Amsterdamse school. Het is aan te bevelen deze gebouwen zo goed mogelijk voor de toekomst zeker te stellen en de ontwikkelingen af te stemmen op de kwaliteit van de bestaande architectuur.

De architectuurhistorische kwaliteit van de bebouwing van de werkplaats van de Nederlandse Spoorwegen dient nog onderzocht te worden. Dat geldt met name voor de bebouwing aan de Gedempte Oostersingelgracht.

In het kader van het verruimen van de waterberging in de stedelijke omgeving is een ontdemping van het gedempte deel van de Amsterdamsevaart een belangrijke mogelijkheid. Zeker ook als herstel van een belangrijk cultuurhistorisch fenomeen, de trekvaart tussen Haarlem en Amsterdam.

NB. In de vaststellingfase worden de cultuurhistorische aspecten van het EBH terrein toegevoegd.

## 4 BELEIDSKADERS BEDRIJVENTERREIN WAARDERPOLDER

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor de Waarderpolder relevante beleidskaders. In verband met de leesbaarheid van dit hoofdstuk is een beschrijving van het rijks- en provinciaal ruimtelijke relevant beleid opgenomen in de bijlage. Bij de samenvatting in dit hoofdstuk komen de beleidsaspecten van deze overheden wel terug.

### 4.2 Structuurplan Haarlem 2020

Het Structuurplan Haarlem geeft inzicht in de ruimtelijke vertaling van de doelstellingen zoals die zijn opgenomen in het Ontwikkelings Programma Haarlem (OPH). Omdat Haarlem nauwelijks ruimte heeft voor uitbreiding zal voor de opgaven uit het OPH (versterken zakelijke dienstverlening, verbeteren culturele en toeristische aantrekkingskracht en het creëren van een duurzaam goed woonklimaat) ruimte gevonden moeten worden in de bestaande stad. Meervoudig ruimtegebruik, intensiveren van het grondgebruik, herstructurering en functiemenging zullen in dat opzicht een belangrijke rol gaan spelen om de doelstellingen uit het OPH waar te maken. Daarbij mogen kwaliteitsdoelstellingen niet uit het oog worden verloren. Maatregelen op het gebied van duurzaamheid en leefomgevingskwaliteit dragen bij aan het leefbaar houden van de stad.

Gebieden die met name een bijdrage kunnen leveren aan de stedelijke opgaven zijn gebieden waar enerzijds de ruimte intensiever benut kan worden, maar die ook gekenmerkt worden door een goede bereikbaarheid. Het structuurplan geeft aan welke gebieden dat zijn en welke functies daar op hun plaats zijn. Door op de structuurplankaart het grondgebied van de gemeente Haarlem onder te verdelen in verschillende gebiedstypes wordt een eerste uitspraak gedaan over de spreiding van functies over de stad. Daarnaast zijn per gebied, afhankelijk van het karakter daarvan, verschillende maatregelen, activiteiten en ruimtelijke reserveringen aangegeven.

Op de structuurplankaart is de Waarderpolder onderverdeeld in verschillende gebiedstypen. Het grootste deel van de Waarderpolder wordt aangemerkt als bedrijventerrein, ofwel als specifiek werkgebied. De zuidoosthoek van de Waarderpolder, zijnde de omgeving van het station Spaarnwoude, wordt gezien als een multifunctioneel knooppunt hoogwaardig openbaar vervoer (HOV).

In deze volgende subparagrafen wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein Waarderpolder en het multifunctionele knooppunt bij station Spaarnwoude.

#### ***Bedrijventerrein Waarderpolder***

Met symbolen en arceringen is op de structuurplankaart aangegeven waar in de Waarderpolder maatregelen genomen worden of voor welke gebieden welke ruimtelijke opgaven geformuleerd zijn. Deze maatregelen en opgaven verschillen per deelgebied. De noordkop van de Waarderpolder wordt geïntensiveerd met bedrijfsfuncties. Deze zone heeft de nodige ontwikkelpotenties door de aanleg van de Waarderweg en de brug over het Spaarne. De ontsluiting en daarmee de bereikbaarheid (per auto, bus en fiets) van dit deel van de Waarderpolder wordt hierdoor aanzienlijk verbeterd.

Het centrale en het oostelijk deel van de Waarderpolder blijft aangewezen voor (industriële) productiebedrijven, industrie, reparatiebedrijven e.d.

Bij de centraal in de Waarderpolder geplande nieuwe Waarderweg wordt ingezet op een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte. Zo gaat een duidelijke water- en bomenstructuur deze doorgaande route accentueren.

In de Welstandsnota (2004) is vastgelegd dat voor delen van de Waarderpolder (de ontwikkellocaties langs het Spaarne en langs de assen) nog welstandscriteria vastgesteld moeten worden. Door de ligging aan het Spaarne zijn er kansen voor het opwaarderen van de uitstraling van het bedrijventerrein. Om deze reden wordt extra aandacht besteed aan de verschijningsvorm van bedrijfsgebouwen op deze locaties. Zo wordt in het Structuurplan onder andere gedacht aan het creëren van enkele markante hoogteaccenten langs de oever, bijvoorbeeld nabij de aanlanding van de brug. Het zorgvuldig vormgeven van de westoever van de Waarderpolder vraagt naast concrete stedenbouwkundige uitgangspunten tevens om een architectonische hoogwaardige invulling.

Naast de verschijningsvorm van deze westelijke zone speelt ook de toegankelijkheid een belangrijke rol bij nieuwe ontwikkelingen. Beoogd wordt langs het Spaarne een recreatieve route tot stand te brengen tussen de binnenstad en het recreatiegebied Schoterog en omgeving. Kansen voor recreatie liggen voorts in de meest zuidelijke punt van de westoever: op de splitsing van het Spaarne en de Industriehaven is op de structuurplankaart een reservering opgenomen voor een passantenhaven / aanlegsteiger.

In het zuidelijk deel van de Waarderpolder vindt in het Structuurplan, geënt op een multimodale ontsluiting, transformatie plaats naar een kantorenpark, waarin ontwikkelruimte wordt gecreëerd voor industriële en zakelijke dienstverlening.

Een specifieke maatregel die bijna alle deelgebieden treft is het vormgeven van een nieuwe waterstructuur in de Waarderpolder. Het Structuurplan is op dit punt in overeenstemming gebracht met het Integraal Waterplan Haarlem. Hier wordt in een volgende paragraaf verder aandacht aan besteed.

#### *Multifunctioneel knooppunt Oostpoort*

Een knooppunt is een plek in de stad die voor een groot deel ruimtelijk en functioneel kan veranderen op basis van beschikbaarheid van grond en goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto. De knooppunten zijn de zwaartepunten voor de stedelijke ontwikkeling en hebben betekenis op stedelijk en regionaal niveau. Functioneel gezien hebben de knooppunten mogelijkheden voor verdichting met economische en/of maatschappelijke voorzieningen in combinatie met woningbouw.

Het knooppunt rondom station Haarlem Spaarnwoude, knooppunt “Oostpoort” genoemd, ligt aan een belangrijke toegangsroute van de stad en heeft de potentie om sfeer en cachet te krijgen die nu nog ontbreekt. Voor de toekomstige ontwikkeling wordt ingezet op een hoge dynamiek, een gemiddelde tot hoge dichtheid van bebouwing, compact bouwen en middelhoge tot hoogbouw. Aandacht moet besteed worden aan duurzame maatregelen zoals bijvoorbeeld meervoudig ruimtegebruik, overstapmogelijkheden van auto naar openbaar vervoer, voldoende fietsvoorzieningen en toepassing van zonne-energie.

Specifiek voor het knooppuntgebied “Oostpoort” is op de structuurplankaart de aanduiding ”grootschalige detailhandel” relevant. Deze aanduiding heeft betrekking op de bestaande

detailhandelsvestiging van IKEA. Het Structuurplan heeft de beleidslijn ten aanzien van deze vorm van detailhandel overgenomen, maar geeft in de Waarderpolder geen verdere mogelijkheid voor de vestiging van nieuwe grootschalige detailhandel. Deze worden elders in de stad geconcentreerd, namelijk op het Delftplein, de Spaarneboog aan de Spaarndamseweg en in het stadsdeelhart van Schalkwijk.

Voorts is op de structuurplankaart een nieuwe fietsverbinding ingetekend tussen het knooppuntgebied en de Zuiderpolder.

Het knooppunt Oostpoort valt tevens binnen het verandergebied Spoorzone. Voor dit verandergebied is een apart Masterplan opgesteld dat in de volgende paragraaf behandeld wordt.

## 4.2 Masterplan Spoorzone

### *Algemeen*

Het plangebied van de Spoorzone beslaat een gebied dat begint aan de oostzijde van de stad, bij station Spaarnwoude en loopt via het zuidelijk deel van de Waarderpolder naar de Spaarneoever rond de Prinsenbrug verder in westelijke richting tot aan de Spoorwegdriehoek. Het Masterplan Spoorzone is opgesteld om de ontwikkelingen in dit gebied te structureren en een goede samenhang en kwaliteit te waarborgen. Geformuleerde ambities moeten worden omgezet in concrete plannen, rekening houdend met het beoogde stedelijk milieu in verschillende deelgebieden in de Spoorzone.

### *Waarderpolder*

In het Masterplan Spoorzone worden uitspraken gedaan over de ontwikkeling van de zuidzijde van het bestemmingsplangebied. Het plan richt zich op het gebied gelegen tussen de Oudeweg en de Amsterdamse Vaart, station Spaarnwoude en de Gedempte Oostersingel Gracht. In het Masterplan Spoorzone wordt geconstateerd dat dit gebied nog een aanzienlijke onbenutte potentie heeft. Dit, gezien de nog aanwezige fysieke ruimte, de aanwezigheid van station Spaarnwoude en de ligging ten opzichte van de regio. De ontwikkelpotentie neemt bovendien verder toe na het opwaarderen van de Oudeweg en de aansluiting met de Waarderweg (zie volgende paragraaf).

De omgeving van station Spaarnwoude vormt een belangrijke entree van de stad. Doordat dit deel van de Spoorzone direct bereikbaar is vanuit de Randstad, ligt het voor de hand een intensievere meer stedelijke ontwikkeling voor te stellen zodat Haarlem hier meer georiënteerd op de omgeving kan zijn. Bovendien kan door nieuwe ontwikkelingen een betere stedenbouwkundige samenhang met Haarlem-Oost ontstaan.

Beoogd wordt hier invulling te geven aan een multifunctioneel knooppunt zoals dat verankerd is in het streekplan en het structuurplan. Door de ontwikkeling van onder andere kantoren kan het vervoerspotentieel van het station vergroot worden. Gezien de ligging nabij het station zijn publiekstrekkende kantoren hier op hun plaats. De stationsomgeving zelf zal verbeterd moeten worden.

De zone ten oosten van de Camera Obscuraweg is in het Masterplan Spoorzone nog aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie. Voorwaarde voor deze functie is dat onder

meer gezorgd wordt voor een zorgvuldige overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied.

#### *Stedenbouwkundig plan Oostpoort*

Het gebied Oostpoort ligt op de scheiding van verschillende gebieden met elk hun eigen karakter: de Waarderpolder (het bedrijvenpark van Haarlem), de Zuiderpolder (het woongebied aan de oostkant van Haarlem), de Amsterdamsevaart (woongebied met tevens onder meer kantoorfuncties) en de Veerplas (natuurgebied met recreatieve voorzieningen). Het Stedenbouwkundig plan Oostpoort, door de gemeenteraad vastgesteld in 2006, is een uitwerking van het Masterplan Spoorzone voor wat betreft de ontwikkeling van het meest oostelijke gebied van de Spoorzone.

Voor de ontwikkeling van het gebied Oostpoort zijn de volgende acht uitgangspunten geformuleerd:

1. de stadsentree moet een identiteit krijgen die bij de stad past;
2. de toekomstige infrastructuur moet ingepast worden in een samenhangende, ruimtelijke structuur en moet piekbelastingen kunnen opvangen;
3. de Waarderpolder en de Zuiderpolder moeten voor zowel langzaam verkeer als voor autoverkeer goed verbonden worden;
4. de directe omgeving van station Spaarnwoude moet beter gebruikt en ingericht worden;
5. de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van de Amsterdamsevaart moeten worden behouden en waar mogelijk versterkt;
6. de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van de Veerplas als onderdeel van de stelling van Amsterdam moeten worden behouden en uitgebuit;
7. de structuur en de ruimtelijke samenhang moeten duidelijk gedefinieerd worden
8. de openbare ruimte moet eenduidig zijn vormgegeven.

De zone ten zuiden van de Oudeweg (geen onderdeel uitmakend van het multifunctionele knooppunt) wordt in het Masterplan gezien als een gebied waar hoogwaardige bedrijvigheid een plaats kan krijgen. In aansluiting op een nieuw station (in het verlengde van de Prins Bernhardlaan) zou hier de kantoorfunctie sterk ontwikkeld kunnen worden. Sinds het vaststellen van het Masterplan zijn de plannen voor kantoren in deze zone bijgesteld. Enerzijds vloeit dit voort uit afspraken in Noordvleugelverband over de regionale behoefte aan vierkante meters kantoren, anderzijds heeft de gemeente gekozen voor temporisering van het Masterplan Spoorzone (zie verderop bij coalitieakkoord).

Ten aanzien van de de werkplaats van de NS (Nedtrain), gelegen tussen de Amsterdamsevaart, de Gedempte Oostersingelgracht en de Oudeweg is aangenomen dat de NS deze werkplaats nog lange tijd zal gebruiken. Om die reden gaat het Masterplan er van uit dat de werkplaats nog lange tijd als zodanig moet kunnen blijven functioneren. Ook voor het bestemmingsplan zal dit het uitgangspunt zijn.



### 4.3 Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (HVVP)

#### Algemeen

Bij het vormgeven van het Haarlemse verkeersbeleid voor de periode tot 2010 is de Haarlemse verkeersstructuur gezien in relatie tot stedelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen. De aandacht gaat daarbij uit naar het verbeteren van de leefbaarheid in met name woonwijken, en het waarborgen van de bereikbaarheid van Haarlem in de regio.

Wat het verbeteren van de leefbaarheid betreft zet Haarlem in op het afremmen van het autogebruik. Dit kan worden bereikt door alternatieve vervoerswijzen te stimuleren, in woonwijken het aantal wegen niet uit te breiden en gebiedsvreemd autoverkeer zo snel mogelijk naar de randen van de stad te geleiden. Op de wegen aan de rand van de stad is een goede doorstroming buiten de spijstijden van groot belang. Tijdens de spits wordt met behulp van doseerpunten niet meer autoverkeer op het stedelijk wegennet toegelaten dan verwerkt kan worden. Dat betekent dat ten behoeve van de doorstroming van het autoverkeer in de stad, congestie op de invalswegen geaccepteerd wordt. Vóór doseerpunten liggen zogenaamde transferpunten. Hier bestaat de mogelijkheid om over te stappen naar een andere vervoerswijze.

Wat de regionale positie van Haarlem betreft moet voorkomen worden dat de stad steeds meer excentrisch ten opzichte van belangrijke locaties in de regio komt te liggen, zoals Schiphol, Amsterdam en IJmond. Ten behoeve van de economische ontwikkeling van de regio en daarmee die van Haarlem, is het van groot belang dat gebieden die veel mensen aantrekken (zoals werkgebieden of gebieden met een toeristische aantrekkingskracht) goed bereikbaar zijn.

#### Waarderpolder

De herstructureringsopgave van de Waarderpolder en daarmee samenhangend het streven naar verdere verdichting en het creëren van meer arbeidsplaatsen per hectare genereert meer verkeer. De bestaande verkeersstructuur in en rondom de Waarderpolder kan de te verwachten extra verkeersdruk als gevolg daarvan niet aan. In verband met het verbeteren van het vestigingsklimaat in de Waarderpolder mag de bereikbaarheid van het bedrijventerrein niet achter blijven. Voor alle vervoerswijzen wordt daarom ingezet op nieuwe routes, het verbeteren van bestaande routes en het stimuleren van alternatieve vervoerswijzen (bijvoorbeeld het openbaar vervoer of de fiets in plaats van de auto).

#### *Autoverkeer*

Een belangrijke maatregel om de bereikbaarheid van de Waarderpolder vanuit het noorden te verbeteren is de aanleg van de Schoteroogbrug en de aanleg van de nieuwe Waarderweg in de Waarderpolder. Door het autoverkeer in de toekomst niet meer over de Spaarndamseweg te leiden wordt bovendien de leefbaarheid in delen van Haarlem-noord verbeterd.

De maatregelen die nodig zijn om de nieuwe Waarderweg te realiseren zijn het creëren van een verbinding tussen de Waarderpolder en de Vondelweg en het realiseren van een betere aansluiting van de Camera Obscuraweg op de Amsterdamse Vaart (N200).

De aansluiting van de Camera Obscuraweg op de N200 wordt gereconstrueerd tot een directe aansluiting met een fly-over. Deze aanpassing is overigens niet alleen in verband met de

Waarderweg van belang. In de toekomst wordt de Oudeweg namelijk een belangrijke invalsweg van de stad en wordt het autoverkeer niet meer via de Amsterdamse Vaart de stad in geleid. De Amsterdamse Vaart krijgt een kleinschaliger inrichting die beter bij de omgeving van de weg past.

In verband met het bieden van alternatieve vervoerswijzen is het de bedoeling dat ter hoogte van station Spaarnwoude een transferpunt wordt gerealiseerd.

Op basis van de functie die straten en wegen hebben voor het geleiden van het autoverkeer, zijn deze in het HVVP onderverdeeld in categorieën. Daarbij is een relatie gelegd tussen de functie van de weg en het profiel ervan. Voor de infrastructuur in de Waarderpolder betekent dit het volgende.

De Industrierweg zorgt ervoor dat autoverkeer dat Haarlem-noord in- of uit wil, zo direct mogelijk van en naar de randen van de stad worden geleid. Deze weg is daarmee een gebiedsontsluitingsweg type B. In principe zijn deze wegen voorzien van vrij- of aanliggende fietsvoorzieningen.

De Oudeweg en de nieuw aan te leggen Waarderweg zijn wegen waarover het wijkvreemde en doorgaande verkeer wordt afgewikkeld. Deze worden daarom aangemerkt als gebiedsontsluitingswegen type A. Dergelijke wegen maken onderdeel uit van de hoofdstructuur van de stad. Wat profiel betreft is er sprake van vrij liggende fietsvoorzieningen naast de rijbaan.

#### *Openbaar vervoer*

Op het gebied van openbaar vervoer voorziet het HVVP net zoals het Masterplan Spoorzone in de ontwikkeling van light rail op bestaand spoor met extra stations. Extra ontsluiting per openbaar vervoer is van belang voor de te verwachten toename van arbeidsplaatsen in de zone langs het spoor. Door de aanleg van de brug over het Spaarne is er een mogelijkheid om de Waarderpolder per openbaar vervoer te ontsluiten vanuit Haarlem-noord. Voorzien wordt in een tracé voor de bus. Komend vanaf de Spaarndamseweg zal de bus via de Waarderweg en de Oudeweg verder rijden naar station Haarlem Centraal (vice versa).

#### *Langzaam verkeer*

Het verbeteren van de bereikbaarheid van de Waarderpolder voor langzaam verkeer kan gestalte krijgen door het realiseren van ontbrekende schakels in het fietspadennetwerk. Voorstellen hiervoor zijn reeds eerder gedaan in de Recreatienota Haarlem (1997) en het Spaarneplan (2000). Het streven is er namelijk op gericht om langs het Spaarne een (recreatieve) route voor fietsers en voetgangers te situeren. Hoewel langs de rand van de Waarderpolder de fysieke mogelijkheden vooralsnog beperkt zijn, blijft dit bij toekomstige herontwikkeling van locaties een aandachtspunt. In het bestemmingsplan wordt hierin voorzien.

Een andere nog te realiseren langzaam verkeersroute is die over de Schoterbrug over het Spaarne en wel tussen de Waarderpolder en de Vondelweg. Voor werknemers in de Waarderpolder die woonachtig zijn in Haarlem-noord, Velsbroek en Santpoort kan dit een belangrijke stimulans zijn om de auto te laten staan en naar werk te fietsen. Ook vanuit recreatief oogpunt is een dergelijke verbinding van belang. De verbinding over het Spaarne vormt namelijk een ontbrekende schakel in een regionale oost-westroute die vanaf de Kennemerduinen via de binnenduinstrand en het Schoterbos uiteindelijk naar Schoterroog leidt.

Voor langzaam verkeer is de Waarderbrug een belangrijk onderdeel in oost-west route tussen de duinen en recreatiegebied Spaarnwoude. Een verbreding van de brug biedt mogelijkheden voor de aanleg van vrij liggende fiets- en wandelpaden.

Tot slot wordt in het HVVP een noord-zuidfietsverbinding beoogd tussen de Waarderpolder en de Prins Bernardlaan. Het reserveren van ruimte voor een dergelijke verbinding is bij het ontwikkelen van de zuidzijde van de Waarderpolder van belang.

#### **4.4 Nota Milieuzonering**

##### Algemeen

Milieuzonering is een manier om te bepalen in hoeverre functies zoals wonen, werken en recreatie gecombineerd kunnen worden. In het kader van de verdichtingsopgave voor de stad en daarmee samenhangend meervoudig ruimtegebruik kan het namelijk wenselijk zijn de woon- en werkfunctie in één gebied te combineren, zolang de gevoelige bestemming daar geen onevenredige milieuhinder van ondervindt. De Wet milieubeheer stelt hieraan eisen. Ook denkbaar is dat bepaalde bedrijven zoveel stof, geur of geluid produceren of gevaarlijke stoffen opslaan, dat woningen in de directe nabijheid van die bedrijven niet gewenst zijn. Door het bepalen van de hinder van een te vestigen bedrijf kan bepaald worden welke minimale afstand ten opzichte van gevoelige bestemmingen aangehouden dient te worden. Andersom kan bepaald worden op welke afstand van bestaande bedrijvigheid nieuwe woningen gebouwd kunnen worden.

Uitgangspunt van de Nota Milieuzonering is dat er ten behoeve van een duurzaam woon- en werkklimaat in de stad een relatie wordt gelegd tussen het karakter van een gebied (gebiedstypologie) en de in dat gebied toelaatbare bedrijfscategorieën.

##### Waarderpolder

Het bedrijventerrein Waarderpolder valt in de nota milieuzonering onder de gebiedstypologie “werken”. Het accent ligt hierbij op bedrijven die geconcentreerd in een bepaald gebied gevestigd zijn. Gezien deze milieucategorieën zijn de in Waarderpolder toegestane bedrijven niet te mengen met de woonfunctie.

Wel moet rekening gehouden worden met het feit dat de randen van de Waarderpolder grenzen aan woongebieden. Om de milieuhinder ten opzichte van die woningbouw te beperken is inwaartse zonering van de Waarderpolder uitgangspunt. Dit betekent dat categorie 3 bedrijven bij voorkeur aan de randen van het bedrijventerrein een plaats krijgen, en bedrijven die vallen onder milieucategorie 4 een locatie in het midden van de Waarderpolder. Overigens is het ook denkbaar dat categorie 4 bedrijven zich in de nabijheid van de Spaarneoever vestigen, voor zover die oever ten noorden van de Waarderbrug is gelegen. De toenemende breedte van het Spaarne zorgt daar namelijk voor een grotere afstand tussen de Waarderpolder en de woonbebouwing langs de Spaarndamseweg.

#### **4.5 Integraal Waterplan Haarlem**

##### Algemeen

Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard

oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

Doelstelling voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2015 is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente een verbeterd waternetwerk voor ogen dat uitgebreid is met nieuw water.

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een toename van verharding (wegen, gebouwen enz.). Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om wateroverlast als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Verder is uitgangspunt dat bij demping van oppervlaktewater dit verlies voor 100% wordt gecompenseerd.

#### Waarderpolder

Een gebied in de stad waar tot 2015 / 2020 de verharding als gevolg van herstructureringsprojecten nog aanzienlijk zal toenemen is de Waarderpolder.

Als nadere uitwerking van het Integraal Waterplan hebben de gemeente Haarlem en het hoogheemraadschap van Rijnland de wateropgave als gevolg van deze verwachte toename aan verharding nader in beeld gebracht. Daarbij hebben de gemeente en het waterschap een gebiedsgerichte benadering toegepast: de verwachte toename aan verharding is niet per project afzonderlijk bepaald, maar per gebied (in dit geval de hele Waarderpolder). In het verlengde hiervan is ook de te compenseren hoeveelheid oppervlaktewater gekoppeld aan het onderzoeksgebied. Voor het op orde houden van de waterhuishouding is het namelijk nodig een toename aan verharding te compenseren door de aanleg van nieuw oppervlaktewater. Rijnland en de gemeente Haarlem stellen hiervoor als richtlijn dat minimaal 15% van de toename van verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van open water. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater.

Geschat is dat er voor het op orde houden van het watersysteem in en rond de Waarderpolder ruimte gevonden dient te worden voor ruim 6 hectare water. In het door de gemeente Haarlem en het hoogheemraadschap uitgevoerde onderzoek zijn vervolgens verschillende oplossingsrichtingen aangedragen om die ruimte te vinden. Hoewel volgens het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland de wateropgave in eerste instantie binnen het betreffende peilgebied opgelost dient te worden, zijn in het kader van de bovengenoemde gebiedsgerichte benadering ook grensoverschrijdende oplossingen onderzocht.

Een voorbeeld van het creëren van nieuw oppervlaktewater in de Waarderpolder is de aanleg van een noord-zuidwatergang evenwijdig aan de aan te leggen Waarderweg. Deze watergang moet in verbinding komen te staan met het Noorder Buiten Spaarne. In de verder planontwikkeling voor de Noordkop Waarderpolder wordt deze waterverbinding meegenomen en verder uitgewerkt. Een andere maatregel waar nog onderzoek naar wordt gedaan is het realiseren van een verbinding tussen de centrale watergang bij de Waarderweg en de spoorloot. Door het creëren van een verbinding wordt de doorstroming in het watersysteem bevorderd. Voor de waterkwaliteit is dit gunstig.

Bij het in verbinding stellen van bovengenoemde watergangen moet niet alleen de inpasbaarheid verder onderzocht worden, maar ook het overbruggen van het verschil in peilniveau (het boezemstelsel kent zoals aangegeven in hoofdstuk 2 een ander peil dan het poldersysteem).

#### 4.6 Coalitieakkoord Haarlem 2006 - 2010

In dit coalitieakkoord wordt het accent gelegd op vier ankerpunten die betrekking hebben op onderhoud, financiën, sociaal beleid en wijkaanpak.

Relevant voor dit bestemmingsplan Waarderpolder is met name het temporiseren van grote projecten zoals de Spoorzone. Daarnaast moeten er inspanningen geleverd worden om de stad bereikbaar te houden vanuit de regio. Een goede bereikbaarheid vormt een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van de stad. Het is voor de ontwikkeling van Haarlem van belang dat onnodig autoverkeer wordt beperkt en het openbaar vervoer en het fietsen wordt gestimuleerd.

Haarlem dient zich te ontwikkelen tot een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven en kantoren. Samen met het bedrijfsleven zal de gemeente de komende periode werken aan het economisch profiel, ofwel de economische agenda voor de stad. Een goede economische ontwikkeling van de stad zal niet alleen gevolgen hebben voor het verkleinen van het aantal Haarlemmers met een uitkering. Ook voor de werkgelegenheid in de regio speelt de Waarderpolder een belangrijke rol. De vestiging van bedrijven met veel werkgelegenheid krijgt dan ook voorrang.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein van de Waarderpolder dient krachtig te worden voortgezet. Naast de optimalisering van de bereikbaarheid wordt aandacht besteed aan de ontwikkeling van de Waarderpolder in relatie tot de regionale economische ontwikkeling.

#### 4.7 Samenvatting beleidsuitgangspunten en de vertaling naar het bestemmingsplan

- De Waarderpolder is grotendeels een bedrijventerrein, ofwel een specifiek werkgebied. Dit sluit aan bij het gebiedstype “gemengd modern vestigingsmilieu” uit het provinciale locatiebeleid. De omgeving rondom station Haarlem Spaarnwoude wordt aangemerkt als multifunctioneel knooppunt HOV; dit sluit aan bij de gebiedstypologie “binnenstedelijke subcentra” uit het provinciale locatiebeleid.

*Bestemmingsplan:* het gebied heeft vrijwel overal de bestemming 'Bedrijventerrein' (BT) gekregen met daarbij de gewenste toegestane milieucategorie. Rondom station Spaarnwoude hebben de gronden de bestemming Gemengd (GD) gekregen, waar naast bedrijven ook zelfstandige kantoorvestigingen zijn toegestaan.

- De transformatie van de zuidzijde van de Waarderpolder van bedrijven naar kantoren wordt een maatregel voor de lange termijn.

*Bestemmingsplan:* het gebied rond station Spaarnwoude heeft een gemengde bestemming gekregen (zowel kantoren als bedrijven zijn toegestaan). De rest van het gebied ten zuiden van de Oudeweg heeft de bestemming bedrijventerrein (BT) gekregen met die restrictie dat langs de Oudeweg in een strook van maximaal 45 meter naast een maximale, ook een minimale bouwhoogte is opgenomen. Hiermee wordt bereikt dat dat de beeldkwaliteit langs

deze as sterk wordt verbeterd. Op de tweede en hogere bouwlagen zijn zelfstandige kantoren toegestaan.

- Wat de ruimtelijke ontwikkeling van de Waarderpolder betreft wordt ingezet op het bevorderen van meervoudig ruimtegebruik, het intensiveren van het grondgebruik, het herstructureren van verouderde gebieden en het waar mogelijk en wenselijk nastreven van functiemenging. Het verhogen van het aantal arbeidsplaatsen is uitgangspunt;

*Bestemmingsplan:* meervoudig ruimtegebruik wordt mogelijk gemaakt langs de assen en langs het Spaarne. Naast de bedrijvenfunctie zijn daar op de verdiepingen ook zelfstandige kantoren mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de meeste gronden voor 100% bebouwd mogen worden. Het verhogen van het aantal arbeidsplaatsen is uitgangspunt bij gemeentelijke gronduitgifte.

- Ten behoeve van de economische ontwikkeling wordt veel waarde gehecht aan het optimaliseren van de bereikbaarheid. De ontsluiting van de Waarderpolder moet worden verbeterd door ingrepen in de infrastructuur. Voor een goede afwikkeling van het autoverkeer wordt binnen de planperiode ingezet op de aanleg van de Waarderweg, het creëren van een verbinding tussen de Waarderweg en de Vondelweg, het vormgeven aan een goede aansluiting van de Oudeweg op de Waarderweg en het verbeteren van de aansluiting op de Amsterdamse Vaart op de Camera Obscuraweg. Op het gebied van langzaam verkeer ontbreekt er nog een verbinding met Haarlem Oost.

*Bestemmingsplan:* binnen het nieuwe bestemmingsplan zijn genoemde ingrepen in de infrastructuur verwerkt.

- Op het gebied van milieu wordt gestreefd naar het geleidelijk aan inwaarts zonereren van het bedrijventerrein Waarderpolder. Op deze manier kan milieuoverlast voor omliggende woongebieden teruggedrongen worden;

*Bestemmingsplan:* op de plankaart is een inwaartse zonering verwerkt.

- De waterhuishouding wordt gebiedsgericht aangepakt. Het op orde houden van het watersysteem wordt nagestreefd door het toevoegen van oppervlaktewater.

*Bestemmingsplan:* binnen alle bestemmingen is water mogelijk gemaakt. Een aantal projecten waarbij water een belangrijke rol speelt zijn nog niet afgerond (o.m. de inrichting van de Noordkop). De resultaten van dat project worden meegenomen in de vaststellingsfase.

## 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

### 5.1 Bedrijventerrein Waarderpolder: primair werkgebied

Het regionale bedrijventerrein Waarderpolder biedt ruimte aan een breed scala aan bedrijfsactiviteiten. Het bieden van ruimte voor nieuwe bedrijvigheid is van groot belang voor de economie van Haarlem en de regio Zuid-Kennemerland en daarmee uiteindelijk ook voor de economische ontwikkeling van de Noordvleugel (globaal de regio Schiphol-Amsterdam-Almere-Utrecht). In een intensief verstedelijkt gebied is het van belang dat ruimte voor bedrijvigheid ook gecreëerd wordt door het beter benutten van bestaande locaties.

Zoals aangegeven in het streekplan Noord-Holland Zuid is één van de belangrijkste opgaven voor de regio Zuid-Kennemerland het herstructureren van bestaande bedrijfslocaties. De gemeente Haarlem werkt in dit kader samen met het rijk en de provincie aan de herstructurering van de Waarderpolder.

Voor de planperiode van het bestemmingsplan is algemeen uitgangspunt dat de Waarderpolder een vestigingsmilieu blijft voor uiteenlopende bedrijfscategorieën en dat het aantal werknemers per hectare toeneemt.

De Waarderpolder is primair geschikt voor groothandel, lichte industrie, productiebedrijven en ambachtelijke bedrijven.

Het is niet de bedoeling dat op een bedrijventerrein locaties in gebruik worden genomen door niet-bedrijfsfuncties. Zoals beschreven bij de ontstaansgeschiedenis van de Waarderpolder zijn in het verleden bedrijven naar de Waarderpolder getrokken omdat deze in bijvoorbeeld de binnenstad niet meer op hun plaats waren. Milieufactoren en de nabijheid van woningen speelden daarbij een rol. In een gebied dat specifiek is aangewezen voor de bedrijfsfunctie moet voorkomen worden dat juist de bedrijven verdrongen worden door niet-bedrijfsfuncties (met uitzondering van parkmanagement).

Aan het aantal arbeidsplaatsen per hectare kunnen in het bestemmingsplan geen eisen gesteld worden. Wel zal de gemeente in principe bij gronduitgifte de richtlijn van minimaal 80 arbeidsplaatsen per hectare hanteren.

Op basis van de provinciale gebiedstypering van het locatiebeleid valt de Waarderpolder grotendeels onder de moderne gemengde vestigingsmilieus. Gemengd wil niet zeggen dat menging met de woonfunctie mogelijk is. Wel zijn op basis van dit beleid behalve de bedrijfsfunctie ook de kantoorfunctie (zonder baliefunctie) en detailhandel in volumineuze goederen mogelijk (met inbegrip van Auto's, Boten, en Caravans-goederen (ABC) alsmede tuincentra, geconcentreerde meubeldetailhandel (meubelboulevards) en bouwmarkten. Verderop in deze paragraaf wordt de visie weergegeven ten aanzien van het toestaan van niet-bedrijfsfuncties in de Waarderpolder.

#### 5.1.1 Kantoren, zelfstandig en ondergeschikt

In het vigerende bestemmingsplan Waarderpolder waren binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" bijbehorende bedrijfskantoren mogelijk. Aangezien dergelijke

kantoorruimte gelieerd en ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie, is uitgangspunt dat ook in dit bestemmingsplan dergelijke kantoorruimte mogelijk is.

Zoals geconstateerd, wordt in de Waarderpolder bedrijfsbebouwing doorgaans in twee bouwlagen gerealiseerd. Rekening houdend met de intensiveringsopgave en de wens om compact te bouwen (verhoging beeldkwaliteit) kunnen ook meerdere bouwlagen gerealiseerd worden. Voor veel bedrijven is dit gezien de aard van de bedrijfsvoering echter geen optie. Gedacht kan worden aan productiebedrijven met zware machines op de begane grond. Om toch een bijdrage te leveren aan het intensief gebruik van de ruimte is het de bedoeling van dit bestemmingsplan om de eerste twee bouwlagen alleen te bestemmen voor de bedrijfsfunctie. De overige bouwlagen kunnen, met inachtneming van de maximale bouwhoogte en beperkingen die bijvoorbeeld voortvloeien uit het BEVI (Besluit externe veiligheid inrichtingen), ingevuld worden met andere functies. Daarbij wordt enerzijds gedacht aan kantoorruimte, anderzijds aan parkmanagementvoorzieningen. Doordat alleen de hogere bouwlagen hiervoor in aanmerking komen is geen sprake van het verliezen van bedrijfsruimte. Compenseren van bedrijfsruimte zoals bedoeld in het provinciale locatiebeleid is om die reden niet aan de orde.

Bovenstaande visie heeft echter geen betrekking op de hele Waarderpolder. Op basis van stedenbouwkundige en verkeerskundige argumenten wordt in paragraaf 5.3 aangegeven waar de bedoelde intensivering gewenst is.

### 5.1.2 Detailhandel

Het gemeentelijk beleidskader geeft geen aanleiding om in de Waarderpolder nieuwe detailhandelsfuncties mogelijk te maken. Voornaamste reden om reguliere detailhandel in de Waarderpolder uit te sluiten heeft te maken met het voorkomen van uitholling van bestaande detailhandelsconcentraties in de stad. Door de in vergelijking lagere huisvestingskosten op een bedrijventerrein zou de Waarderpolder voor bepaalde branches aantrekkelijk kunnen zijn als vestigingsplaats. Indien de reguliere detailhandel zich zou vestigen in de Waarderpolder, staat dat haaks op het in de Detailhandelsnota beschreven streven om detailhandelsvoorzieningen goed over de stad te spreiden over de bestaande winkelcentra. Ten aanzien van de binnenstad komt daar nog bij dat dit een toeristisch aantrekkingspunt is, met name vanwege het uitgebreide en gedifferentieerde winkelapparaat. Aangezien de economie van de binnenstad van grote waarde is voor de economie van Haarlem als geheel, moet uitholling van het aanbod aan detailhandelsvoorzieningen hier zeker voorkomen worden.

Tot slot kan reguliere detailhandel beschouwd worden als een publieksaantrekkende functie. In verband met het bereikbaar houden van de Waarderpolder is het niet gewenst dat er verkeersstromen van en naar de Waarderpolder ontstaan als gevolg van de vestiging van nieuwe detailhandelsvestigingen.

Bepaalde vormen van detailhandel worden echter niet als bedreigend voor de bedrijfsfunctie gezien en ook niet als concurrentie voor bestaande winkelcentra in de stad. Het gaat hier om detailhandel als nevenactiviteit en om vormen van e-commerce

Met e-commerce wordt bedoeld dat producten op digitale wijze (via internet) worden aangeboden en gekocht. De producten zelf liggen opgeslagen in daarvoor bestemde



bedrijfsruimten. Bezichtig van deze producten is daarbij mogelijk. Aangezien dergelijke bedrijfsactiviteiten qua aard en uitstraling vergelijkbaar zijn met postorderbedrijven en showrooms, is er geen bezwaar tegen deze bedrijfsvorm.

Bij detailhandel als nevenactiviteit wordt bedoeld op magazijnverkoop, verkoop na bezichtiging van een showroom, detailhandel gerelateerd aan ambachtelijke bedrijfsvoering en detailhandel gerelateerd aan groothandel.

Voor detailhandelsbedrijven met alleen opslag van producten in de Waarderpolder wordt één keer per jaar (maximaal 36 uur) per adres de mogelijkheid geboden om uitverkoop te houden (zodra het bestemmingsplan rechtskracht heeft wordt deze mogelijkheid verder uitgewerkt in gemeentelijke regelgeving). Door deze verkoop slechts eens per jaar toe te staan is er geen sprake van structurele detailhandelsverkoop en daarmee van concurrentie ten opzichte van de binnenstad. Voordeel van een magazijnverkoop is dat er ruimte vrij komt voor een nieuwe voorraad. Dit kan een verkooppunt elders in de stad, bijvoorbeeld in het centrum, ten goede komen. In dat opzicht kan magazijnverkoop gezien worden als een stimulans voor de bedrijfsvoering van detaillisten.

Showrooms zijn toegestaan in de Waarderpolder. Het is alleen niet de bedoeling dat er ter plaatse producten worden verkocht. Alleen bezichtiging van goederen is mogelijk. De feitelijke verkoop (betaling) en de levering van de goederen vindt niet in de showroom plaats. Gekochte goederen mogen dus niet direct door de klant worden meegenomen maar dienen thuis te worden bezorgd. Bij goederen die in showrooms bezichtigd kunnen worden kan gedacht bijvoorbeeld worden aan open haarden en keukens. Dergelijke showrooms vestigen zich over het algemeen niet in de binnenstad aangezien het uitstellen van de producten om veel vloeroppervlak vraagt. Concurrentie met de binnenstad ligt wat dit betreft dan ook niet voor de hand.

Bij detailhandel als nevenactiviteit wordt zoals aangegeven ook gedacht aan de verkoop van producten die gerelateerd zijn aan ambachtelijke bedrijfsvoering. Onder ambachtelijke activiteiten wordt handmatig werk verstaan dat ter plekke verricht wordt bij ambachtsbedrijven (bouw- en installatiebedrijven, reparatie- en schadeherstellende bedrijven en bedrijven in kunst, nijverheid en cultuur). Productiebedrijven en dienstverlenende bedrijven vallen hier niet onder. Voorwaarde voor de detailhandelsfunctie is dat de betreffende ambachtsbedrijven als zodanig ingeschreven moeten staan bij de Kamer van Koophandel. Voorts mag niet meer dan 10% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 60 m<sup>2</sup> ingericht zijn als verkoopvloeroppervlak.

Groothandelsvestigingen zijn in de Waarderpolder toegestaan. Een groothandelsvestiging verhandelt producten die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd en die aan bedrijfsmatige (niet-consumptieve) afnemers (andere ondernemingen) worden afgeleverd. De hoofdfunctie van de groothandel is het 'voortstuwen' van goederenstromen. De groothandel vervult een intermediaire rol tussen de leverancier en ondernemers (bijvoorbeeld detaillisten of aannemers). Kenmerkend voor de bedrijfsvoering van groothandelsvestigingen is dat ze een afgebakend klantenbestand hebben en voor deze klanten toegangspasjes verschaffen. Mocht desalniettemin verkoop aan particulieren plaatsvinden, dan levert dit slechts een zeer beperkt deel van de omzet op. Uitgangspunt van de gemeente Haarlem is dat

dit niet meer dan 10% bedraagt van de totale omzet. Overige criteria zijn het bij de Kamer van Koophandel ingeschreven moeten staan als een groothandelsvestiging en het achterwege laten van reclame gericht op particulieren.

### 5.1.3 Parkmanagement

Zoals vermeld streeft de gemeente Haarlem naar het creëren van meer arbeidsplaatsen per hectare. Hoe meer mensen er in de Waarderpolder werkzaam zijn, hoe groter de behoefte aan ondersteunende voorzieningen voor deze werkenden. Gedacht kan hierbij worden aan horeca in de vorm van een lunchroom of een restaurant. Grotere bedrijfsvestigingen beschikken eerder over een zelfstandige bedrijfskantine dan kleinere bedrijfsunits. Voor dergelijke bedrijven kan een lunchroom een aanvullende werking op de bedrijfsvoering hebben. Naast horeca kunnen ook sportvoorzieningen, bijvoorbeeld ten behoeve van bedrijfsfitness, een welkome aanvulling zijn voor werknemers. Ook een gemakswinkel (gericht op de verkoop van een beperkt aantal artikelen), kinderopvang en een geldautomaat worden gerekend onder ondersteunende voorzieningen.

Uitgangspunt is dat met behoud van het karakter van de Waarderpolder als bedrijventerrein er ruimte geboden kan worden voor een beperkt aantal ondersteunende voorzieningen voor werknemers. Bestaande, legale voorzieningen zullen in ieder geval worden opgenomen in het bestemmingsplan. Nieuwe voorzieningen worden alleen toegestaan na een zorgvuldige afweging. Zowel bij bestaande als bij eventuele nieuwe ondersteunende voorzieningen zal namelijk gekeken worden naar de aard van de voorziening (kwetsbaar, milieugevoelig), de locatie en de omgevingsfactoren. Geconcludeerd zou bijvoorbeeld kunnen worden dat de locatie van bestaande dan wel nieuwe voorzieningen onwenselijk is uit oogpunt van externe veiligheid en milieuzonering.

Collectieve voorzieningen zoals beveiliging en afvalverwijdering zal de gemeente Haarlem in het kader van parkmanagement stimuleren. Deze genoemde voorzieningen hebben geen directe relatie met het bestemmingsplan.

### 5.1.4 Wonen

Ten behoeve van de beoogde economische ontwikkeling van het bedrijventerrein Waarderpolder is het van belang dat aanwezige en toekomstige bedrijven in hun functioneren zo min mogelijk op milieugebied belemmerd worden door de aanwezigheid van de woonfunctie.

Beleid ten aanzien van de vergunningverlening van de woonschepenligplaatsen en ten aanzien van het aantal ligplaatsen is vastgelegd in de woonschepenverordening. Het bestemmingsplan regelt alleen het toegestane gebruik van de haven en de aangrenzende oevers.

Wat het geleidelijk aan terugdringen van de bedrijfswoningen betreft richt de visie zich op het onverminderd voortzetten van het beleid zoals dat is vastgelegd in de partiële herziening van bestemmingsplan Waarderpolder uit 2004.

Rond het station Haarlem Spaarnwoude is de woonfunctie mogelijk inpasbaar. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan. Ook voor dit gebied geldt echter dat bij het toestaan van toekomstige functies rekening moet worden gehouden met de (milieu)invloedsfeer van bedrijven die buiten dit gebied liggen en mogelijk ook met het spoor gelet op het vervoer van bepaalde gevaarlijke stoffen.

## **5.2 Omgeving station Haarlem Spaarnwoude: multifunctioneel knooppunt Oostpoort**

Aan de zuidzijde van station Haarlem Spaarnwoude is reeds ingezet op kantoorontwikkeling, en ten zuidoosten ervan zal een multifunctioneel stadion gerealiseerd worden. Voor de planperiode van het bestemmingsplan is uitgangspunt dat ook de noordzijde van station Haarlem Spaarnwoude verder ontwikkeld wordt tot een multifunctioneel knooppunt. Dit komt overeen met het provinciale gebiedstype “binnenstedelijk subcentrum”.

Binnen het knooppuntgebied valt de grootschalige detailhandelsvestiging aan de Laan van Decima, de gronden tussen deze vestiging en het station en de gronden ten oosten van de Camera Obscuraweg. Belangrijke omgevingsfactoren die voor de functionele invulling van dit gebied van belang zijn, zijn de aanwezigheid van een station, de ligging aan het buitengebied en de ligging aan een belangrijke invalroute. Door ingrepen in de infrastructuur (aanleg fly-over) wordt de autobereikbaarheid van het gebied verbeterd.

Voor de verdere invulling van het knooppunt wordt op de eerste plaats ingezet op publieksaantrekkende functies. Reden hiervoor is dat juist deze functies qua bereikbaarheid baat hebben bij de aanwezigheid van een station. Een toename van het aantal bezoekers en daarmee een toename van het aantal reizigers, is omgekeerd gunstig voor de vervoerswaarden van het station. Hoe meer reizigers vervoerd moeten worden, hoe groter de kans dat de frequentie waarmee de treinen halteren toe kan nemen. Op deze manier kan station Haarlem Spaarnwoude op termijn uitgroeien tot een regionaal knooppunt. De wisselwerking tussen het station en de toekomstige functies is dus een belangrijk aandachtspunt.

De nieuwe functies in het knooppuntgebied zijn overwegend economisch van aard. Met name wordt ingezet op nieuwe kantoorruimte met of zonder baliefunctie. Overige functies die mogelijk een plek kunnen krijgen zijn woningen (aansluitend op de Veerplas), recreatieve voorzieningen (in- en outdoorcentrum, eveneens aansluitend op de Veerplas) en een of twee hotels.

In paragraaf 5.6.5 wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige uitwerking van het knooppuntgebied.

## **5.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten**

Bij het uitvoeren van de herstructurering wordt beoogd meer bedrijvigheid in de Waarderpolder te krijgen door het stimuleren van intensief ruimtegebruik. Daarmee samenhangend wordt beoogd een toename van het aantal arbeidsplaatsen per hectare te bereiken.

Intensiveren van bedrijvigheid en het beter benutten van de schaarse ruimte betekent voor dit bestemmingsplan “bedrijventerrein Waarderpolder” dat kavels 100% bebouwd mogen worden (tenzij op de plankaart anders is aangegeven). Uitgangspunt is wel dat bij nieuwbouwontwikkelingen de benodigde parkeerplaatsen worden opgelost op eigen terrein. Bij het maximaal bebouwen van een bedrijfskavel betekent dit dat de parkeerbehoefte bijvoorbeeld inpandig, ondergronds of bovenop de bebouwing moet worden opgelost. In het bestemmingsplan worden deze maatregelen dan ook mogelijk gemaakt.

Ten aanzien van de hoogte van bebouwing wordt in het bestemmingsplan op verschillende plekken zowel een onder- als een bovengrens opgenomen. Langs de doorgaande wegen, ofwel de assen, is de minimale hoogte groter dan in achterliggende gebieden. In de Waarderpolder bevinden zich twee belangrijke doorgaande wegen: de Oudeweg en de Waarderweg. Stedenbouwkundig wordt het wenselijk geacht dat de uitstraling van deze wegen verbeterd wordt. Niet alleen is dat te bewerkstelligen door de inrichting van de wegen zelf en de aanplant van bomen, maar ook door het aanhouden van een passende bouwhoogte die past bij de profielen van de wegen. Door langs de assen een minimale bouwhoogte aan te houden krijgen de wegen een stedelijke allure die past bij de functie van de wegen als doorgaande routes.

Ook langs de Spaarne-oever wordt een minimale bouwhoogte opgenomen die groter is dan de achterliggende zone. Een variatie in (minimale en maximale) bouwhoogte komt de stedenbouwkundige verschijningsvorm van de Waarderpolder ten goede, terwijl ook rekening wordt gehouden met de diversiteit in bedrijvigheid. Voor bedrijven die gezien hun bedrijfsvoering geen kans zien om meer volume te creëren dan bijvoorbeeld twee lagen, is ruimte beschikbaar in gebieden die niet langs de assen liggen. Bedrijven die wel kans zien een grotere minimale bouwhoogte te bereiken, bijvoorbeeld door de combinatie met andere functies, kunnen zich vestigen op een opvallender plek langs de assen. De afweging tussen locaties zal per bedrijf verschillend zijn. In sommige gevallen is de grondprijs doorslaggevend, in andere gevallen zal de zichtbaarheid van de locatie een belangrijk locatiecriterium zijn.

Aandacht is reeds uitgegaan naar het zorgvuldig vormgeven van de onbebouwde openbare ruimte in de Waarderpolder. Daarnaast is de visie weergegeven ten aanzien van intensief ruimtegebruik, concreet vertaald naar minimale en maximale bouwhoogten. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het waarborgen van een duurzame stedenbouwkundige opzet van het bedrijvenpark. Aandacht zal wat dit betreft uitgaan naar de verkaveling, de ligging van de gebouwen ten opzichte van de onbebouwde openbare ruimte en naar maatregelen die in het kader van het bestemmingsplan gestimuleerd kunnen worden voor een duurzaam gebruik van de Waarderpolder.

Voor nieuw te ontwikkelen gebieden gaat extra aandacht uit naar het creëren van heldere structuren die bij veranderend gebruik van de bebouwing ongewijzigd blijven. Dit wordt in eerste instantie gewaarborgd door eisen te stellen ten aanzien van de situering van de bebouwing. Langs bepaalde wegen zal door het opnemen van een dwingende rooilijn een compact en rustig gevelfront ontstaan dat fungeert als begeleiding van de wegen.

In andere gevallen wordt de dwingende rooilijn achterwege gelaten en is de erfgrens de uiterste bebouwingsgrens. Dit verschil in stedenbouwkundige regimes benadrukt de functies van de wegen.

#### **5.4 Openbare ruimte: verkeer, water en groen**

Het vormgeven van de openbare ruimte is een manier om structuur aan te brengen in een gebied dat steeds intensiever ingericht gaat worden met bedrijfsbebouwing. Een zorgvuldig ingerichte openbare ruimte is ook een belangrijke voorwaarde om de uitstraling ofwel de allure van het bedrijventerrein te verbeteren. Het investeren in de weginfrastructuur is een voorwaarde voor het bereikbaar houden en het daarmee voor het economisch gezond kunnen functioneren van een in ontwikkeling zijnd regionaal bedrijventerrein.

Het verbeteren van de bereikbaarheid van de Waarderpolder wordt vorm gegeven door de aanleg van de Waarderweg, die vanaf de Oudeweg in noordelijke richting zijn weg vervolgt richting de nieuw aan te leggen Schoterbrug. Om te zorgen voor een goede geleiding van het autoverkeer vanaf de Amsterdamsevaart worden de volgende maatregelen genomen: verbreding van het Keggeviaduct, realisatie van een fly-over bij de Amsterdamsevaart – Camera Obscuraweg, verbreding van de Oudeweg en aanleg van de Waarderweg. Verkeer dat vanuit het oosten de stad binnenrijdt wordt via de fly-over de Waarderpolder ingeleid. Verkeer dat uit de Waarderpolder komt, wordt via het Keggeviaduct naar de Amsterdamsevaart geleid.

Ten behoeve van het overzichtelijk maken en houden van het bedrijvenpark is het van belang dat de verschillende deelgebieden op een logische wijze zijn aangesloten op de hoofdinfrastructuur. Het eenvoudig kunnen vinden en bereiken van een bedrijfslocatie geldt voor bedrijven als een belangrijk vestigingscriterium. De Waarderweg zal een overzichtelijk aantal afslagen kennen naar de deelgebieden. Het beperken van de hoeveelheid afslagen komt de doorstroming ten goede.

Intensief en efficiënt ruimtegebruik heeft ook betrekking op de openbare ruimte; beoogd wordt om in de Waarderpolder in plaats van verspreid liggende plekken samenhangende structuren te creëren waarbij de functies water, groen en verkeer zoveel mogelijk gecombineerd worden. Een concreet voorbeeld hiervan betreft de aanleg van de nieuwe Waarderweg, waarbij parallel aan deze weg wordt voorzien in een nieuwe watergang, gecombineerd met groen.

#### **5.5 Duurzame stedelijke ontwikkeling**

Bij het streven naar economische groei is het uit oogpunt van duurzaamheid van belang dat tegelijkertijd gestreefd wordt naar een daling van de milieudruk. De gemeente Haarlem richt dan ook op het op een duurzame wijze herstructureren van de Waarderpolder. In dit kader is het project “Duurzame Energiescan” gestart. Bedrijven kunnen nagaan welke technische en financiële mogelijkheden er zijn om duurzame energie toe te passen. Bij duurzame energietoepassingen die ruimtelijk relevant zijn, kan bijvoorbeeld gedacht worden aan (kleinschalige) windturbines op de daken van bedrijfsbebouwing, aan ondergrondse warmte-

en koudeopslag en aan compact bouwen. Van belang is dat het bestemmingsplan geen belemmering vormt voor dergelijke ingrepen.

Niet alleen de milieudruk in de Waarderpolder zelf is een aandachtspunt, maar ook de milieudruk die de Waarderpolder op de omgeving veroorzaakt. Aan de westzijde van de Waarderpolder bevindt zich op enige afstand de woonbebouwing van de Spaarndamseweg. Woningen zijn milieugevoelige functies. Om die reden is het van belang dat deze functie geen extra hinder ondervindt van nieuwe bedrijfsvestigingen die zich aan de Spaarne-oever van de Waarderpolder vestigen. Rekening houdend met de milieuzonering en het eerder beschreven inwaarts zoneren, is uitgangspunt dat zich langs de Spaarne-oever maximaal categorie 3 bedrijven mogen vestigen (bestaande situaties niet meegerekend). Aangezien bij deze milieucategorie een indicatieve afstand ten opzichte van gevoelige bestemmingen hoort van 200 meter, is vanaf de gevels van de bebouwing van de Spaarndamseweg deze afstand aangehouden. Doordat tussen de Spaarndamseweg en de Waarderpolder het Spaarne ligt, is de zone waarbinnen maximaal categorie 3 bedrijven zijn toegestaan beperkt.

Aan de oostzijde van de Waarderpolder bevindt zich het buitengebied. Hoewel hier gerecreëerd wordt, is hier geen sprake van een rustig buitengebied. Het gebied staat namelijk reeds onder invloed van vliegverkeerslawaaï, wegverkeerslawaaï en geluid veroorzaakt door treinen. Daarnaast bevindt zich aan de oostzijde de rioolwaterzuiveringsinstallatie die een geurcontour heeft die een groot deel van dit buitengebied bestrijkt. Om die reden wordt het inwaarts zoneren hier niet toegepast. De maximale milieucategorie bedraagt hier dan ook 4.2.

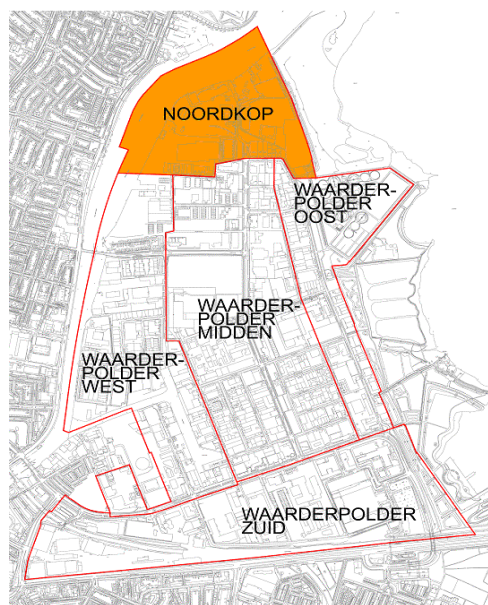
Aan de zuidzijde van de Waarderpolder vormt de aanwezige weg- en spoorinfrastructuur reeds voor een barrière tussen het bedrijventerrein en de dichtstbijzijnde woningbouw. Bovendien heeft het terrein van NedTrain, dat dichtbij woningbouw gelegen is, een maximale milieucategorie 3. In het knooppuntgebied rondom station Spaarnwoude is tot slot ook maximaal categorie 3 wenselijk, aangezien hier voornamelijk de mogelijkheid wordt opgehouden voor woningbouw, grenzend aan de Veerplas.

## 5.6 Ontwikkelingen per deelgebied

### 5.6.1 Noordkop

De Noordkop van de Waarderpolder is een grotendeels nog te ontwikkelen gebied. Uitgangspunt is dat de (her)verkaveling gericht is op intensief ruimtegebruik.

De nieuwe Waarderweg is een belangrijke impuls voor dit deel van de Waarderpolder, maar bepaalt tegelijkertijd in grote mate de stedenbouwkundige structuur. Door de aanwezigheid van de weg wordt de Noordkop namelijk in twee delen gesplitst, een westelijk en een oostelijk deel. Rekening houdend met de ligging van de weg en met andere omgevingsfactoren, zoals het Spaarne en het



buitengebied Schoterog, is de Noordkop geschikt voor twee soorten milieus. Onderscheid wordt gemaakt tussen een hoogbouw- en een laagbouwmilieu.

Hoogbouw is uitgangspunt langs het Spaarne, aangezien dit een bijdrage levert aan de gewenste beeldkwaliteit langs één van de belangrijkste randen van de Waarderpolder. Een dicht laagbouwmilieu aan het Noorderbuitenspaarne en de oostzijde maakt de structuur van de polder af naar Schoterog toe. Hier is sprake van een zachte overgang naar het groene buitengebied.

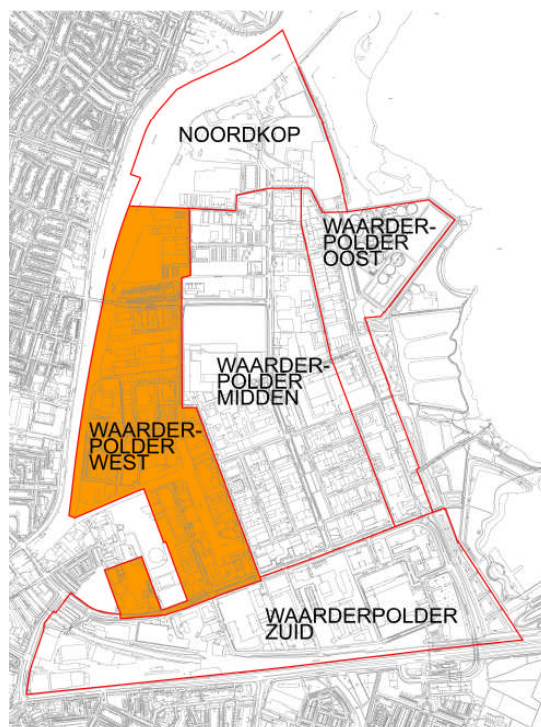
Voor de Noordkop wordt een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit plan was ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan voor dit bedrijventerrein nog niet gereed. Zo mogelijk zal de planontwikkeling meegenomen worden in de vaststellingsfase van het bestemmingsplan.

### 5.6.2 Waarderpolder west

Dit deelgebied, gelegen tussen het Spaarne en de Heringaweg / Nijverheidsweg, heeft deels betrekking op de Spaarne-oever en deels op kavels die meer landinwaarts liggen.

Uitgangspunt is de Spaarne-oever te ontwikkelen zoals aangegeven bij de visie voor de Noordkop. De Spaarne-oever is geschikt voor het creëren van een hoogstedelijk milieu. Wat bouwhoogte betreft wordt in dit bestemmingsplan de visie gevolgd zoals die reeds was neergelegd in het bestemmingsplan Waarderpolder uit 1991:

“Langs het Noorder Buiten Spaarne is in het plan een zone opgenomen waarin een grotere bebouwingshoogte is toegestaan. Deze hoger gedachte bebouwing (tot maximaal 30 meter) zal mede door zijn verschijningsvorm kunnen bijdragen aan een verrijking van het ruimtelijk beeld”



Wat de inrichting van de oever betreft is het hier de bedoeling dat er geleidelijk aan een onbebouwde zone van 10 meter breed ontstaat die toegankelijk is voor langzaam verkeer en die een inrichting met groen mogelijk maakt (in ieder geval het gedeelte ten noorden van de Waarderbrug). Vanuit stadsdeel noord levert dit qua beeldkwaliteit een grote meerwaarde ten opzichte van de huidige, vaak rommelige, situatie. In het bestemmingsplan wordt een passende regeling opgenomen voor het gefaseerd mogelijk maken van deze route (zie hoofdstuk 6).

Op de oostoever van het Spaarne mag bebouwing verder geïntensiveerd worden met werkfuncties (bedrijven, op de verdiepingen gemengd met kantoren en recreatieve

voorzieningen gericht op vrijetijdsbesteding) en ook enkele hoogteaccenten. Het verdient daarbij de voorkeur dat nieuwe ontwikkelingen aan het Spaarne zowel functioneel als qua ontwerp (architectuur) een relatie hebben met het water. Daar waar ruimtelijk mogelijk, is het wenselijk enkele zichtlijnen te creëren tussen het Spaarne en het middengebied van de Waarderpolder.

Gezien de ligging nabij de woonbebouwing van de Spaarndamseweg gaat de voorkeur op het gebied van milieu uit naar bedrijvigheid in een passende milieucategorie. Aan de randen van de Waarderpolder zal daarom geleidelijk aan, rekening houdend met bestaande rechten, een milieucategorie 3 gehanteerd worden.

### 5.6.3 Waarderpolder midden en oost

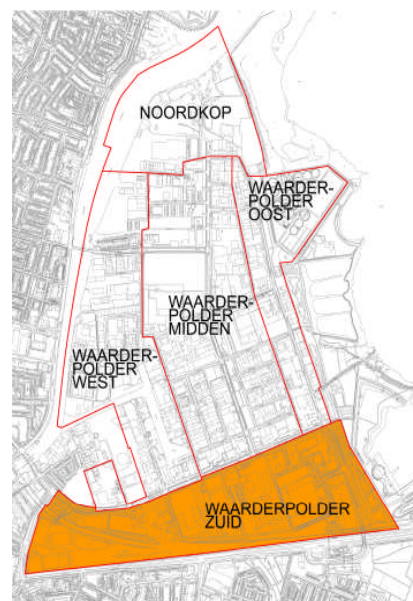
In het oostelijke deel van de Waarderpolder richt de visie zich op consolidatie. De A. Hofmanweg blijft hier de voornaamste ontsluiting van dit gebied en de rioolwaterzuiveringsinstallatie en de zendmast zijn hier de meest in het oog springende elementen. De doorzichten van en naar de Veerpolder in het verlengde van enkele oost-weststraten in dit gebied blijven gehandhaafd. Om dit te waarborgen zal de bebouwing aan de oostzijde van de Waarderpolder onderbroken zijn door enkele groene, onbebouwde kavels.

In het bestemmingsplan uit 1991 was de toegestane hoogte van de bebouwing aan de oostzijde van de A. Hofmanweg op de plankaart veelal 7 meter. Deze hoogte was beduidend lager dan de hoogte van 15 meter die elders in het gebied Waarderpolder Oost mogelijk was. Enerzijds rekening houdend met de visuele overgang van de Waarderpolder naar het buitengebied en anderzijds rekening houdend met huidige bouwnormen is de maximale hoogte verruimd naar 8 meter. Dit maakt bedrijfsbebouwing mogelijk in twee bouwlagen. Ook voor het middengebied geldt eveneens een consoliderende aanpak, met uitzondering dan van de nieuwe Waarderweg.

### 5.6.4 Waarderpolder zuid

Dit deelgebied is evenals de Noordkop een gebied waar zich de nodige ontwikkelingen voor kunnen doen. Alleen ten aanzien van de werkplaats van Nedtrain is consolidatie uitgangspunt. Voortzetting van deze bedrijfsvoering is voor deze bestemmingsplanperiode uitgangspunt. Het gebied rondom station Spaarnwoude is reeds nader uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan Oostpoort. Hier wordt in de volgende paragraaf nader aandacht aan besteed.

Van belang voor de ontwikkeling van het zuidelijk deel van de Waarderpolder is de ligging tussen de Oudeweg en het spoor Amsterdam – Haarlem. De Oudeweg wordt een belangrijke oostelijke stadsentree. Niet alleen zal dit blijken uit de profilering van de weg, ook de aan





weerszijden van de weg gelegen bebouwing speelt een rol bij het vormgeven van het karakter van deze weg als stadsentree. Concreet betekent dit dat ingezet wordt op hogere aantrekkelijke bebouwing, ter begeleiding van de route. Uitgangspunt is dat langs de Oudeweg een minimale hoogte wordt aangehouden van 12 meter (max 30). Om de ruimte op de verdiepingen te kunnen vullen (traditionele bedrijfsbebouwing beperkt zich over het algemeen tot twee bouwlagen) wordt langs deze doorgaande route ruimte geboden voor zelfstandige kantoorfuncties (zonder baliefuncties). Aangezien deze kantoorfuncties alleen worden toegestaan vanaf de derde bouwlaag, is van verdringing van de bedrijfsfunctie geen sprake. De eerste twee bouwlagen blijven primair bestemd voor de bedrijfsfunctie. Langs het spoor wordt hetzelfde bouwregime voorgesteld van minimaal 12 meter (max 30). In het middengebied, niet zichtbaar vanaf de Oudeweg of vanaf het spoor, kan stedenbouwkundig gezien worden volstaan met maximaal 15 meter.

### 5.6.5 Oostpoort, omgeving station Spaarnwoude

De omgeving van station Haarlem Spaarnwoude wordt gezien als een knooppunt (op basis van het Structuurplan Haarlem), ofwel een binnenstedelijk subcentrum (op basis van het provinciale locatiebeleid). Belangrijke kenmerken voor dit gebied zijn namelijk de ligging in het stedelijk gebied, de goede bereikbaarheid per auto en (regionaal) openbaar vervoer en het karakter: een werkgebied met regionale uitstraling dat zich leent voor verdere verdichting met economische functies en eventueel de woonfunctie. Extra aandacht wordt daarbij besteed aan de inrichting van de openbare ruimte.

Een uitgewerkte visie voor de omgeving van het station Spaarnwoude is zoals gezegd reeds vastgelegd in het Stedenbouwkundig Plan Oostpoort. De tekst in deze paragraaf is



*Bron: Stedenbouwkundig Plan Oostpoort Haarlem, oktober 2005, gemeente Haarlem, architectenbureau Joop Slangen.*

grotendeels afkomstig uit dit Stedenbouwkundig Plan.

De in hoofdstuk vier geformuleerde uitgangspunten zijn vertaald in concrete ingrepen op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte en bebouwing. Het stedenbouwkundig plan is dan ook het coördinerende kader voor de stadsentree bij de Amsterdamsevaart; het brengt de ruimtelijke samenhang aan en structureert de verkeersstromen in het gebied.

De Oudeweg wordt de nieuwe entree van Haarlem. Via een dubbele fly-over (zowel de stad in als uit) wordt de Amsterdamsevaart aan de Oudeweg gekoppeld. Het bestaande Keggeviaduct wordt gehandhaafd voor verkeer van de Waarderpolder naar Haarlem-zuidoost, vice versa. De Amsterdamsevaart wordt rustiger door de omklapping van de hoofdentree. Het station Haarlem Spaarnwoude wordt aangepakt en beter bereikbaar gemaakt voor voetgangers. Het knooppunt Oostpoort is tot slot een geschikte locatie voor een transferium.

Met betrekking tot de openbare ruimte zijn verschillende ruimtes gedefinieerd, aansluitend bij de verschillende functies van het gebied. Rond het station komen ruimtes die aansluiten bij de maat van voetgangers en fietsers. Bij de fly-over worden met name de weg, de begeleiding van de entree en het zicht op de stad geaccentueerd.

Wat bebouwing betreft nodigt de omgeving van het station uit om te worden verdicht. Dit vergroot het gebruik van het station en het past in de knooppuntgedachte zoals neergelegd in het Structuurplan. Aan de noordzijde van het station is ruimte voor kantoren, waarbij het parkeren ondergronds of halfverdiept moet worden opgelost. Hoogtes komen hier overeen met zes lagen, langs de Camera Obscuraweg is voorzien in een uitschieter naar tien lagen. Hiervoor is gekozen omdat deze bebouwing de bocht van de fly-over moet begeleiden. Bebouwing aan weerszijden van de Camera Obscuraweg maakt deze weg tot een stadsweg, passend bij de entreefunctie van de stad.

De bebouwing ten oosten van de Camera Obscuraweg kent in het stedenbouwkundig plan een hoogte van vijf lagen. Deze bebouwing, deels bedacht voor woningen langs de Veerplas, vormt de verbindende schakel tussen de stad en de “nieuwe voortuin van Haarlem”. Vanwege de noodzakelijke milieuruimte voor het bedrijvenpark is woningbouw in de meest noordelijke deel van de strook niet mogelijk.

Het totaal toe te voegen programma van nieuwe functies moet zelfvoorzienend zijn in het aanbieden van parkeergelegenheid. Parkeren zal ondergronds of halfverdiept moeten worden gerealiseerd. Het uitwisselen van parkeergelegenheid is mogelijk.

Het P+R terrein aan de noordzijde van het spoor zal door de geprojecteerde bedrijfs- c.q. kantoorbebouwing op zijn huidige plek komen te vervallen. De betreffende parkeerplaatsen zullen wel terug moeten komen in het te ontwikkelen gebied. Uitgangspunt is dat het P+R-terrein pas kan worden opgeheven als er een nieuwe P+R-locatie is gevonden en is ingericht in de directe nabijheid van het station.

#### **5.6.6 EBH/Mincklersweggebied**

Wordt uitgewerkt in de vaststellingsfase.

## 6 PLANBESCHRIJVING

In het voorgaande hoofdstuk is de beoogde ontwikkeling van de Waarderpolder aan de orde gekomen. Aangegeven is welke delen van het plangebied consoliderend van aard zijn en in welke gebieden juist ontwikkelingen voorzien zijn. In dit hoofdstuk wordt uitgelegd op welke wijze datgene wat beoogd wordt, vertaald is naar de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan: de voorschriften en de plankaart.

De plankaart geeft aan welke grond welke bestemming en/of aanduiding heeft en in hoeverre die grond bebouwd mag worden. In de legenda van de plankaart wordt per bestemming een verwijzing gemaakt naar de voorschriften. De voorschriften bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja hoe ruimte bebouwd mag worden en welk gebruik binnen de op de plankaart aangegeven bestemmingen is toegestaan.

Het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Waarderpolder” is niet digitaal uitwisselbaar. Wel is het plan volgens de systematiek van de zogenaamde “Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen” opgezet. Met deze systematiek wordt beoogd bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze op te bouwen en op een zelfde manier te verbeelden. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening.

Voor bestemmingsplan “Bedrijventerrein Waarderpolder” heeft deze systematiek tot gevolg dat er naast enkele hoofdgroepen van bestemmingen (Bedrijventerrein, Kantoor, Water e.d.), gebruik is gemaakt van diverse letteraanduidingen voor gebruik dat binnen zo’n hoofdbestemming eveneens is toegestaan.

### 6.1 Juridische planopzet

#### ***Bestemming Bedrijventerrein (BT)***

Gronden die bedoeld zijn voor bedrijfsactiviteiten zijn bestemd als Bedrijventerrein. Voor het afwegen van bedrijfsactiviteiten die in de Waarderpolder inpasbaar en op zijn plaats zijn, heeft de “Richtafstandenlijst” als basis gediend. Deze lijst is onderdeel van het zogenaamde Groene Boekje (de uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2007).

Rekening houdend met het karakter van het bedrijventerrein en de omgevingsfactoren is een selectie gemaakt van toegestane bedrijfsactiviteiten. Om een voorbeeld te geven, een landbouwbedrijf is gezien zijn aard en uitstraling niet op zijn plaats op een bedrijventerrein, terwijl zo’n bedrijf wel past binnen de toegestane milieucategorie. Om die reden is deze bedrijfstak niet toegestaan binnen de bestemming Bedrijventerrein.

#### ***Milieucategorie***

De maximaal toegestane milieucategorie is verwerkt in de voorschriften en op de plankaart. Gezien vanaf het Spaarne vindt een inwaartse zonering plaats.

#### ***Geluidzoneringsplichtige inrichtingen***

Nieuwe geluidzoneringsplichtige inrichtingen worden niet meer toegestaan in de Waarderpolder. Overigens waren nieuwe vestigingen van dit soort bedrijven ook al in het vigerende bestemmingsplan uitgesloten.

***Besluit externe veiligheid Inrichtingen milieubeheer (BEVI)***

Bestaande BEVI-bedrijven zijn in het bestemmingsplan opgenomen. In de voorschriften zijn de adressen vermeld waar deze BEVI-bedrijven zijn gevestigd.

Nieuwe BEVI-bedrijven (bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen) zijn binnen de bestemming *Bedrijventerrein* niet zondermeer toegestaan in verband met de aanwezigheid van beperkt kwetsbare en kwetsbare functies (zoals voorzieningen op het gebied van parkmanagement en kantoren).

Wel moet bedacht worden dat een regionaal bedrijventerrein een vestigingsplaats is voor uiteenlopende bedrijven en daarmee in principe ook voor BEVI-bedrijven. Om dergelijke bedrijvigheid niet bij voorbaat uit te sluiten, is in het bestemmingsplan een binnenplanse vrijstelling opgenomen. Onder de voorwaarde dat het plaatsgebonden risico van een nieuwe BEVI-vestiging de grens van de betreffende inrichting niet overschrijdt, wordt voor een BEVI-bedrijf een vrijstelling verleend (uiteraard alleen binnen de bestemming *Bedrijventerrein*). Met inrichting wordt bedoeld een bedrijf met bijbehorend terrein. Deze regeling geldt ook in het geval er sprake is van uitbreiding of wijziging van een bestaande BEVI-vestiging.

***Niet-bedrijfsfuncties op het bedrijventerrein (o.a. parkmanagement)***

Legale niet-bedrijfsfuncties zijn eveneens bestemd als *Bedrijventerrein*, maar zijn daarbij voorzien van een specifieke aanduiding. De bestemming *Bedrijventerrein* maakt het mogelijk dat de betreffende gronden in ieder geval ook in aanmerking komen voor een reguliere bedrijfsfunctie.

Voor niet-bedrijfsfuncties die niet (meer) gewenst zijn op hun huidige locatie maakt het bestemmingsplan het met behulp van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om na vertrek van de betreffende functie het gebruik te wijzigen ten behoeve van uitsluitend de bestemming *Bedrijventerrein (BT)*.

Voor nieuwe parkmanagementfuncties zal eerst onderzocht moeten worden of de betreffende functie qua milieuaspecten inpasbaar is. Aangezien er bijvoorbeeld sprake kan zijn van kwetsbare voorzieningen in het kader van externe veiligheid, is het van belang dat nagegaan wordt of en zo ja binnen welke afstand zich BEVI-bedrijven bevinden in de nabijheid van de geplande parkmanagementvoorziening. Een nieuwe parkmanagementvoorziening wordt in het bestemmingsplan alleen mogelijk gemaakt door middel van een binnenplanse vrijstelling.

Hieronder volgt een opsomming van de voorkomende legale niet-bedrijfsfuncties (o.a. parkmanagementfuncties) met hun aanduidingen.

**Zelfstandige kantoorruimte (zk)**

Kantoorruimte langs de assen, vanaf de derde bouwlaag.

**Bouwmarkt (bm)**

Voor één locatie in de Waarderpolder is deze aanduiding opgenomen. Wat bebouwingmogelijkheden betreft is aangesloten bij de vergunde situatie.

Brandstofverkooppunt (bv)

Zonder verkoop van LPG. Met showroom en autoverkoop. Bebouwingsmogelijkheden zijn uitgewerkt in de voorschriften en/of plankaart.

Sport

Het terrein van voetbalvereniging De Brug is voorzien van de aanduiding (sv). De bestaande bebouwingsmogelijkheden zijn uitgewerkt in de voorschriften en/of plankaart.

Scouting en jachthaven

De in de Noordkop gevestigde recreatieve voorzieningen (scouting en jachthaven) zijn voorzien van de aanduiding (r). Bebouwingsmogelijkheden zijn uitgewerkt in de voorschriften en/of plankaart.

Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn opgenomen in de bijlage die verbonden is aan de voorschriften. Het gaat hier om bedrijfswoningen die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit bestemmingsplan legaal aanwezig waren. Wat bebouwingsmogelijkheden van vrijstaande bedrijfswoningen betreft is de regeling overgenomen uit het oude bestemmingsplan.

Horeca

Binnen de BT bestemming zijn enkele horecabedrijven gevestigd. Deze zijn aangeduid met de aanduiding horeca (h).

Bordeel

In de Waarderpolder bevindt zich één legaal bordeel. Dit bordeel is voorzien van de aanduiding (bd) en is alleen toegestaan op de tweede bouwlaag van het pand.

***Wijzigingsbevoegdheden***

De volgende aanduidingen binnen de bestemming BT kunnen met behulp van een wijzigingsbevoegdheid van de plankaart verwijderd worden. Het gaat om het kinderdagverblijf (kdv), het bordeel (bd) en het voetbalterrein (sv). De bedrijfswoningen die zijn opgesomd in de bijlage bij de voorschriften kunnen op dezelfde wijze worden geschrapt, dus ook door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid.

Het college kan van de bevoegdheid gebruik maken indien sprake is van vrijwillige beëindiging van het gebruik dan wel van beëindiging van overheidswege.

***Bestemming Kantoor (K)***

Deze bestemming is opgenomen voor enkele locaties gelegen aan de zuidzijde van de Waarderpolder. Om invulling te geven aan de knooppuntgedachte is de kantoorbestemming op de eerste plaats opgenomen voor nog te ontwikkelen kavels rondom het station Haarlem Spaarnwoude. Deze zijn aangegeven in het Masterplan Spoorzone Oost. Aangezien publieksaantrekkende functies op hun plaats zijn in de nabijheid van een OV-halte, kunnen zich in dit gebied ook kantoren vestigen die een baliefunctie hebben.

De solitaire kantoorbestemming is voorts opgenomen voor het pand Oudeweg 8. Dit pand had in het vigerende bestemmingsplan een Maatschappelijke bestemming en was onder andere bestemd voor overheids-, medische en welzijnsvoorzieningen. Na het vertrek van een

bedrijfsgeneeskundige dienst is de functie van het pand omgezet in de functie kantoor. Gezien de ligging in de Spoorzone en gezien het feit dat op dit pand nooit een bedrijfsbestemming gerust heeft, komt het pand in aanmerking voor de solitaire kantoorbestemming. De baliefunctie is in dit pand echter niet toegestaan omdat het pand buiten het knooppuntgebied ligt.

#### ***Bestemming Gemengd (GD)***

Deze bestemming is opgenomen aan de oostzijde van het multifunctionele knooppuntgebied. Toegestaan zijn kantoren met of zonder loketfunctie en bedrijven tot maximaal categorie 3 met bijbehorende bedrijfskantoren. Uitgesloten zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen en Bevi-bedrijven .

Voorts zijn maximaal twee hotels toegestaan met bijbehorende ondergrondse en halfverdiepte parkeerplaatsen. Aangezien dit in het kader van externe veiligheid een kwetsbare functie is, wordt deze functie meegenomen in het onderzoek naar het toename van het groepsrisico in dit gebied.

Daar waar aangegeven op de plankaart is een recreatiecentrum toegestaan.

Voor alle functies binnen de bestemming GD geldt dat het parkeren geheel ondergronds/halfverdiept of in pandig moet worden opgelost. Gelet op de gewenste uitstraling in dit gebied mag de parkeervoorziening niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

#### ***Bestemming Detailhandel (D)***

Deze bestemming is opgenomen voor de reeds bestaande detailhandelsvestiging van IKEA die zich nabij station Haarlem Spaarnwoude bevindt. Dit gebied kent een andere gebiedstypologie dan de rest van de Waarderpolder. In tegenstelling tot de rest van het plangebied wordt hier voor niet-bedrijfsfuncties geen gebruik gemaakt van de bestemming *Bedrijventerrein*, voorzien van een aanduiding, maar van een op de functie van het pand toegespitste bestemming. Deze grootschalige detailhandelsvestiging is om die reden voorzien van de solitaire detailhandelsbestemming. Verdere uitbreiding van detailhandel in het gebied rond het station is niet wenselijk; deze solitaire detailhandelsbestemming komt in dit gebied daarom verder niet voor.

Bij deze bestemming *Detailhandel* is een gebouwde parkeervoorziening (maximaal twee lagen) toegestaan. Maximale bouwhoogte is op de plankaart aangegeven.

#### ***Bestemming Cultuur en Ontspanning (CO)***

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden die voorheen in het bestemmingsplan EBH / Minckelersweg vielen. Het gaat hier met name om cultuurgebonden bedrijven. De bestemmingen en de aanduidingen uit dit plan zijn aangepast aan de nieuwe systematiek maar verder betreft dit een consoliderend deel van het bestemmingsplan *Bedrijventerrein Waarderpolder*.

#### ***Bestemming Water (WA)***

Deze bestemming is opgenomen voor de in en rond de Waarderpolder aanwezige wateren die bepalend zijn voor de structuur van het bedrijventerrein. Het gaat hierbij om het Noorder Buiten Spaarne, de Industriehaven, de Waarderhaven, de insteekhaven nabij de Industrieweg en de watergang langs de Waarderweg.

Binnen de bestemming water zijn andere bouwwerken toegestaan zoals bijvoorbeeld aanlegsteigers en afmeerpalen. Voor het plaatsen van dergelijke bouwwerken zal wel nagegaan moeten worden of ook de Keur van het van Rijnland hier betrekking op heeft. In dat geval zal bij deze waterbeheerder een keurvergunning aangevraagd moeten worden, separaat van het bestemmingsplan.

#### woonschepen

Woonschepen zijn alleen toegestaan binnen de zone die op de plankaart is aangegeven als woonschepenhaven (wsh) of binnen de op de plankaart aangegeven woonschepenligplaatsen (wl). Op andere plaatsen is het aanmeren van woonschepen strijdig met de bestemming. De toegestane afmetingen van woonschepen zijn niet in de voorschriften van dit bestemmingsplan opgenomen. Daarvoor moet de Haarlemse woonschepenverordening geraadpleegd worden, waarin naast afmetingen ook eisen ten aanzien van bijvoorbeeld veiligheid zijn geregeld.

#### De Thor

Jeugdthor “De Thor”, een drijvende jongerenontmoetingsplek, is in het bestemmingsplan opgenomen met behulp van de aanduiding “jop”. De voorziening bevindt zich in de Industriehaven, ter hoogte van de Conradkade.

#### ***Wijzigingsbevoegdheid***

Deze jongerenontmoetingsplek (jop) kan met behulp van een wijzigingsbevoegdheid van de plankaart verwijderd worden. Het college kan van de bevoegdheid gebruik maken indien sprake is van vrijwillige beëindiging van het gebruik dan wel van beëindiging van overheidswege.

#### ***Bestemming Groen***

Deze bestemming is opgenomen voor de groenstructuur die aan de oostzijde van de Waarderpolder aanwezig is en voor het Werkmanplantsoen.

Aan de oostzijde van de Waarderpolder dient de openheid gewaarborgd te blijven, maar ook het groene karakter. Om deze reden is hier nadrukkelijk gekozen voor de bestemming Groen en niet voor de bestemming Verkeer. Wel zijn ten behoeve van de ontsluiting van de rioolwaterzuiveringinstallatie in- en uitritten toegestaan.

Binnen de bestemming Groen zijn geen bouwwerken toegestaan. Uitzondering hierop zijn een horecabedrijf ter plaatse van de aanduiding (h), een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding (kdv) en een clubhuis van de wielervereniging in het Werkmanplantsoen. Andere bouwwerken, zoals straatmeubilair, is binnen deze bestemming uiteraard wel toegestaan.

#### ***Wijzigingsbevoegdheid***

Gezien de ligging van het kinderdagverblijf nabij de rioolwaterzuiveringsinstallatie enerzijds (met opslag van gevaarlijke stoffen) en de weinig zelfredzame populatie die zich in het kinderdagverblijf bevindt anderzijds, verdient het planologisch gezien de voorkeur om bij vertrek van deze voorziening de locatie niet meer als zodanig te bestemmen. Het college van B&W is daarom bevoegd, bij beëindiging van de bedrijfsvoering, de aanduiding te laten vervallen (wijzigingsbevoegdheid).

***Bestemming Verkeer***

Binnen deze bestemming valt de in het plangebied voorkomende infrastructuur, waaronder railverkeer. Binnen de bestemming Verkeer zijn bouwwerken toegestaan ten behoeve van de onder- en bovengrondse infrastructuur.

Ter plaatse van de aanduiding (h) is een restaurant toegestaan. De bebouwing, bestaande uit maximaal één bouwlaag, mag uitsluitend plaatsvinden binnen de bebouwingsgrenzen zoals deze op de plankaart staan aangegeven.

Binnen de bestemming Verkeer is ook de erfbebouwing bij de woonschepenhaven geregeld met de aanduiding erf (e). Ten aanzien van de erfbebouwing bij de woonschepen zijn de bepalingen uit het oude bestemmingsplan Waarderpolder overgenomen.

***Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering***

Binnen deze bestemming is voor werken en/of werkzaamheden die een belemmering zouden kunnen vormen voor het in stand houden van de waterkering een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Alvorens voor deze werken en werkzaamheden een vergunning verleend wordt, wordt de betreffende waterbeheerder om advies gevraagd.

***Dubbelbestemming Leiding – Riool***

Binnen deze bestemming is voor werken en/of werkzaamheden die een belemmering zouden kunnen vormen voor het intact laten van de afvalwaterpersleiding naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Alvorens voor deze werken en werkzaamheden een vergunning verleend wordt, wordt de betreffende leidingbeheerder om advies gevraagd.

***Dubbelbestemming Leiding – leidingenstrook***

Binnen deze bestemming is voor werken en/of werkzaamheden die een belemmering zouden kunnen vormen voor het intact laten van de leidingen met een regionaal belang, waaronder een aardgastransportleiding, een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Alvorens voor deze werken en werkzaamheden een vergunning verleend wordt, wordt de betreffende leidingbeheerder om advies gevraagd.

***Dubbelbestemming Vrijwaringzone - Straalpad***

Omdat een klein deel van dit straalpad binnen het plangebied valt is dit op de plankaart opgenomen. Aangezien in deze zone geen bebouwing is toegestaan hoger dan 75 meter, zijn aan deze dubbelbestemming verder geen regels verbonden.

***Dubbelbestemming Veiligheidszone windturbines***

Op de plankaart is een veiligheidszone aangegeven met een breedte overeenkomstig de rotordiameter van de windturbines die buiten het bestemmingsplangebied staan.

**6.3 Hoofdopzet plankaart*****Bebouwingsgrenzen***

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de plankaart bebouwingsgrenzen en in de voorschriften bebouwingsregelingen aangegeven. De



bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. In de meeste gevallen laten de bebouwingsgrenzen op de plankaart en de bebouwingsregelingen in de voorschriften, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit voor de bebouwing.

### ***Bebouwingspercentages***

In verband met intensiveringopgave mogen bebouwingsvlakken voor 100% worden bebouwd, tenzij op de plankaart een ander bebouwingspercentage is aangegeven. Om te voorkomen dat de parkeerbehoefte van bedrijven wordt afgewenteld op de openbare ruimte is hierbij als voorwaarde opgenomen dat de parkeerplaatsen altijd op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Dit kan gestalte krijgen door parkeerplaatsen te realiseren op maaiveld, inpandig, (geheel of gedeeltelijk) ondergronds of op het dak. Wordt ingezet op het volledig bebouwen van een kavel, dan zal een keuze gemaakt moeten worden tussen (een combinatie van) de laatste drie mogelijkheden.

### ***Bouwhoogten in de Waarderpolder***

In de Waarderpolder gelden verschillende regimes ten aanzien van de bouwhoogten. Onderscheid wordt gemaakt tussen bouwhoogten langs de assen, bouwhoogten in de rest van de Waarderpolder en bouwhoogten in het multifunctionele knooppunt.

### ***Bouwhoogten langs de assen en langs het Spaarne***

Met assen wordt bedoeld op de hoofdstructuren in het plangebied: de Oudeweg, de Waarderweg en het spoor. Voor nieuwbouwlocaties langs de Oudeweg, de Waarderweg en het spoor is over het algemeen zowel een minimale als een maximale bouwhoogte opgenomen. Dit geldt ook voor de bebouwingshoogtes langs het Spaarne. Ook hier wordt een minimale en een maximale bouwhoogte opgenomen, met enkele hoogteaccenten. Voor de assen en het Spaarne geldt een speciaal regime aangezien gestreefd wordt naar een stedenbouwkundige uitstraling die past bij het karakter van deze gebieden. Meer bouwhoogte is daarvoor essentieel. In een zone van maximaal 45 meter diep geldt een minimale bouwhoogte direct langs de rooilijn van 12 meter en een maximale hoogte van 30 meter.

### ***Bouwhoogten in overige delen van de Waarderpolder***

Voor de gebieden in de Waarderpolder waar sprake is van consolidatie is alleen de maximale bouwhoogte op de plankaart opgenomen. Deze hoogte komt grotendeels overeen met de hoogte uit het oude bestemmingsplan Waarderpolder, te weten 15 meter en langs de randen aan de oostzijde 8 meter.

### ***Bouwhoogten in het multifunctionele knooppunt***

De op de plankaart opgenomen bouwhoogten in het knooppuntgebied vloeien, voor wat betreft de nieuwe bebouwing, voort uit het SPVE Oostpoort zoals beschreven in hoofdstuk 5.

### ***Rooilijnen***

Langs de Oudeweg en de Waarderweg (Waarderweg) is een dwingende rooilijn opgenomen die samen valt met de naar deze bovengenoemde wegen gekeerde bestemmingsgrens. Reden hiervoor is dat de gemeente streeft naar een zorgvuldige fysiek-ruimtelijke begeleiding van

de doorgaande wegen in de Waarderpolder. Daarnaast wordt hiermee het parkeren in de “voortuin” van bedrijven en kantoren voorkomen; parkeren voor deze dwingende rooilijn is niet toegestaan. Hiermee wordt een rommelige uitstraling tegengegaan.

### ***Langzaamverkeersroute langs het Spaarne***

Ten behoeve van de te creëren langzaam verkeersroute langs de oever van het Spaarne is een aanduiding opgenomen. Deze aanduiding is informatief van aard en geeft aan welke beleidsvoornemens de gemeente heeft ten aanzien van het gebruik van de oever.

Algemeen uitgangspunt is dat voor de route een ruimte beschikbaar komt van 10 meter gemeten vanaf de oeverlijn. Aangezien er in de huidige situatie reeds bedrijfsbebouwing staat direct aan de Spaarne-oever, kan een langzaamverkeersroute niet zomaar gerealiseerd en daarmee positief bestemd worden. In verband met bestaande rechten is het niet mogelijk de langzaamverkeersroute in één keer aan te leggen. Daarom zal het ontstaan van een onbebouwde strook grond hier stapsgewijs tot stand moeten komen. Om ervoor te zorgen dat op de lange termijn ruimte vrij komt of kan komen, zijn in het bestemmingsplan voor de zone langs het Spaarne specifieke maatregelen hiervoor opgenomen. Hieronder volgt een uiteenzetting van deze juridische maatregelen. Onderscheid wordt daarbij gemaakt tussen de zone ten zuiden van de Waarderbrug, waar bebouwing tot aan het Spaarne staat, en de zone ten noorden van de Waarderhaven (tot aan de nieuwe Schoterbrug), waar bebouwing grotendeels nog ontbreekt.

### **Zone ten zuiden van de Waarderbrug**

Voor het gedeelte van de Spaarneoever, gelegen tussen de Waarderbrug en de Industriehaven, is bij de bestaande bebouwing die reikt tot aan het Spaarne, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De bestaande bebouwing is positief bestemd, maar bij een herontwikkeling die niet binnen de bestaande contouren past, wordt als randvoorwaarde meegegeven dat de bebouwingsgrens 10 meter in oostelijke richting moet worden verlegd. Een andere mogelijkheid is om bebouwing terug te bouwen die voorzien is van een overkraging. In dat geval gelden als randvoorwaarden dat het maaiveldniveau over een breedte van 10 meter (gemeten vanuit de oeverlijn van het Spaarne) vrij moet blijven van bebouwing, dat tussen het maaiveld en de tweede bouwlaag er minimaal 6 meter vrije ruimte moet zijn, maar dat de (overkragende) bebouwing vanaf die verdieping wel tot aan het Spaarne gebouwd mag worden. Mocht gekozen worden voor een gebouw dat voorzien is van een overkraging, dan zal in het wijzigingsplan een (dwingende) aanduiding hiervoor worden opgenomen. Om ervoor te zorgen dat in nieuwe situaties de zone van 10 meter breed vrij blijft wordt parkeren op maaiveld hier niet toegestaan.

Qua bebouwingmogelijkheden geldt dat voor de bestaande bebouwing die tot aan het Spaarne reikt het regime uit het vorige bestemmingsplan wordt overgenomen (maximaal 20 meter bouwhoogte binnen een zone van 45 meter). Bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid mag hogere bebouwing gerealiseerd worden (maximaal 30 meter) in een zone van 100 meter breed. Niet alleen omdat dit stedenbouwkundig gezien gewenst is, maar ook om compenserende bebouwingmogelijkheden te bieden voor de beoogde vrije zone langs het Spaarne.

Voor bestaande bebouwing aan het Spaarne (ten zuiden van de Waarderbrug) die in de huidige situatie al terug ligt, wordt wel de mogelijkheid geboden om tot aan het Spaarne te bouwen, onder de randvoorwaarde dat er voorzien wordt in een overkraging. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen zoals hierboven genoemd. Op de plankaart is voor deze gevallen een aanduiding opgenomen. Binnen de zone van de 10 meter geldt eveneens dat er niet geparkeerd mag worden. De bestaande situaties waarin er langs het Spaarne geparkeerd wordt, vallen onder het overgangsrecht.

In die gevallen waarin de open ruimte van 10 meter al gegarandeerd is geldt dat in een zone van 100 meter de bebouwing 30 meter hoog mag zijn.

#### Zone ten noorden van de Waarderhaven

In het vigerende bestemmingsplan was voor het gedeelte van de Spaarneoever, gelegen tussen de Waarderhaven en de Noordkop, al rekening gehouden met het vrij houden van een strook grond. Ten behoeve van de langzaamverkeersroute was voor een groot gedeelte al een profiel opgenomen. Het betreft hier het gedeelte langs het Spaarne tot aan de nieuwe Schterooogbrug. Het overkragen van bebouwing wordt in deze zone niet toegestaan. Binnen deze bestemming kan op die manier vorm worden gegeven aan de in het Structuurplan beschreven route met een “groene uitstraling”. Qua uitstraling zal dit deel van de route afwijken ten opzichte van het zuidelijke, meer stedelijke deel.

Daar waar reeds bebouwing tot aan het Spaarne is gesitueerd, geldt eenzelfde wijzigingsbevoegdheid zoals die bij het zuidelijke deel is opgenomen. Hierbinnen is bij herontwikkeling de overkraging wel toegestaan, rekening houdend met bestaande rechten en de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid. Een eventuele overkraging vormt een acceptabele afwijking van het overwegende groene karakter van de onbebouwde zone.

#### **6.4 Parkeren in de Waarderpolder**

In dit bestemmingsplan zijn geen voorschriften opgenomen ten aanzien van het parkeren. Eisen ten aanzien van het parkeren op eigen terrein en de op concrete functies van toepassing zijnde parkeernormen zijn opgenomen in de Haarlemse Bouwverordening (HBV). Dit betekent dat bouwaanvragen aan zowel het bestemmingsplan als deze bouwverordening worden getoetst.

De bouwverordening wordt frequenter geactualiseerd dan een bestemmingsplan. Door in de HBV gebruik te maken van de CROW-normen (ASVV) kan aangesloten worden bij de landelijke normen ten aanzien van het parkeren.

## **7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Resultaten overleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening**

Deze zijn opgenomen in bijlage 3

### **7.2 Economische uitvoerbaarheid**

Wordt nader uitgewerkt in de vaststellingsfase.

### **7.3 Handhaving bestemmingsplan Waarderpolder**

Met dit plan wordt beoogd een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook van de gemeente verwacht worden dat er door haar wordt opgetreden als de voorschriften van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als er in strijd met het bestemmingsplan wordt gebouwd of indien het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Het achterwege laten van handhaving of het niet goed uitvoeren ervan kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid.

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteen gezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt. De landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau heeft het concept programmatisch handhaven ontwikkeld. Jaarlijks wordt door de gemeente een programma vastgesteld waarin de prioriteiten staan aangegeven die zullen worden aangepakt. Deze programmatische aanpak van de gemeente laat onverlet dat onveranderlijk altijd als eerste prioriteit zal gelden 100 % aanpak van calamiteiten met een levensbedreigend karakter, waarbij men moet denken aan instortings-en brandgevaar en asbestvervuiling.

De opzet van het programmatisch aanpakken is dat niet alle illegale situaties worden opgepakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, dat een uitstralend effect zal hebben. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenladder (ontwikkeld door Gemeente Haarlem) met een bijbehorend puntensysteem, dat de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft. Naast zaken die voldoende prioriteit hebben om het direct inzetten van capaciteit te rechtvaardigen pakt de gemeente zaken projectmatig aan. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor een projectmatige aanpak.

Handhaving van de bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem plaats middels bestuursrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staat hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie zeer belangrijk en hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. Hierbij zal men name onder de aandacht worden gebracht de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk mag zijn hoe en wanneer er gehandhaafd zal worden.

## **BIJLAGEN**

1. BODEMONDERZOEK
2. RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID
3. RESULTATEN OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO
4. AKOESTISCH ONDERZOEK (pm)
5. LUCHTKWALITEITSONDERZOEK (pm)

## BIJLAGE 1. BODEMONDERZOEK

### *bodemkwaliteitszone 3*

Stof	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's	EOX	mo
<b>P95 bovengrond</b>											
Kwaliteitszone 3	10,45	- 0,84 s	17,78	- 55,35 s	0,60 s	371,89 i	12,63	- 479,76 i	25,82 t	0,70 s	261,94
<b>P95 ondergrond</b>											
Kwaliteitszone 3	17,11	- 0,77 s	20,95	- 102,52 t	1,29 s	323,48 t	20,00 s	350,82 t	17,00 s	0,53 s	305,41
<b>gemiddelde, bovengrond (achtergrondgehalte)</b>											
Kwaliteitszone 3	5,58	- 0,35 -	10,84	- 19,80 -	0,20 -	105,04 s	6,90	- 129,66 s	5,16 s	0,21 -	94,73
<b>gemiddelde, ondergrond (achtergrondgehalte)</b>											
Kwaliteitszone 3	6,64	- 0,31 -	11,19	- 27,44 s	0,28 s	85,89 s	8,13	- 92,88 s	3,77 s	0,17 -	128,23

toelichting:

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)
- s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)
- t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)
- i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

### *bodemkwaliteitszone 6*

Stof	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's	EOX	mo
<b>P95 bovengrond</b>											
Kwaliteitszone 6	8,03	- 0,70 s	26,17	- 43,86 s	0,33 s	167,42 s	15,62 s	310,55 t	6,80 s	1,00 s	122,3
<b>P95 ondergrond</b>											
Kwaliteitszone 6	10,58	- 0,50 -	17,41	- 31,70 s	0,25 s	60,94 s	10,68	- 81,33 s	8,39 s	0,36 s	117,6
<b>gemiddelde, bovengrond (achtergrondgehalte)</b>											
Kwaliteitszone 6	4,72	- 0,30 -	12,26	- 13,24 -	0,10 -	42,93 -	8,02	- 78,09 s	1,81 s	0,26 -	48,1
<b>gemiddelde, ondergrond (achtergrondgehalte)</b>											
Kwaliteitszone 6	4,59	- 0,27 -	9,26	- 9,00 -	0,09 -	16,93 -	6,13	- 28,75 -	1,54 s	0,12 -	52,1

toelichting:

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)
- s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)
- t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)
- i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

*Specifieke gegevens bodemverontreinigingen*

<b>adres</b>	<b>aard verontreiniging</b>	<b>status</b>	<b>vervolg</b>
Beijnesweg 12	Minerale olie en aromaten	gesaneerd	Monitoren/registratie restverontreiniging
Conradweg (tot kruising Waarderweg en CO?	Lood en PAK	Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	Voldoende onderzocht
Conradweg 19-25	Minerale olie en aromaten	Ernstig verontreinigd	Uitvoeren sanering
Conradweg 27	Metalen, PAK en minerale olie	Ernstig, niet spoedeisend	Uitvoeren nader onderzoek
Emrikweg 5	Minerale olie en aromaten	Ernstig verontreinigd	Uitvoeren sanering
Enschedeweg, Izaak, 22	Minerale olie	Gesaneerd	Registratie restverontreiniging
Enschedeweg, Izaak, 24	Minerale olie, Vluchtige chloorkoolwaterstoffen	Potentieel ernstig	Uitvoeren nader onderzoek
Enschedeweg, Izaak, 36-38	Minerale olie	Ernstig verontreinigd, niet spoedeisend	Opstellen saneringsplan
Enschedeweg, Izaak, 50	Minerale olie	gesaneerd	Voldoende gesaneerd
Figeeweg 45, Hendrik	Lichte verontreiniging	Verontreinigd, niet ernstig	Monitoring
Figeeweg, Hendrik 1	Minerale olie, aromaten, koper, arseen	Ernstig, niet spoedeisend gesaneerd	Registratie restverontreiniging
Figeeweg, Hendrik 35	Asbest, Minerale olie, PAK	Deels gesaneerd	Monitoring en Beheer
Figeeweg, Hendrik 4	Koper, nikkel, zink chroom, minerale olie	Ernstig, niet spoedeisend	Uitvoeren nader onderzoek
Figeeweg, Hendrik 5a	Lood	Niet ernstig, plaatselijk sterk	Voldoende onderzocht
Fustweg 2	Minerale olie en aromaten	Gesaneerd	Actieve nazorg en monitoring
Goedkoopweg, Pieter, 10-18	Minerale olie	Potentieel ernstige verontreiniging	Uitvoeren nader onderzoek
Heringaweg, voorm. puinstort	Metalen, PAK	Ernstig, niet spoedeisend Deelsaneringen uitgevoerd	Monitoring
Hofmanweg, A (leidingtrace Spaarne-	Minerale olie	Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	Voldoende onderzocht

Schoteroog)			
Hofmanweg, A. (t.o. 65-73)	Metalen, PAK	Ernstig verontreinigd, niet spoedeisend	Voldoende onderzocht
Hofmanweg, A. 59	PAK	Potentieel ernstig verontreinigd	Uitvoeren nader onderzoek
Hofmanweg, A. 5A (NRM terrein)	Koper, Minerale olie, aromaten	Gesaneerd	Voldoende gesaneerd
Hulswitweg 15	Mineral olie aromaten, pentachloorfenol	Gesaneerd	Nazorg/monitoring
Industrieweg	Koper, zink, minerale olie, aromaten	Ernstig verontreinigd, niet spoedeisend	Voldoende onderzocht
Kousenmakersweg 2	Metalen, PAK	Ernstig verontreinigd, niet spoedeisend	Voldoende onderzocht
Krimpenweg, Jan van , 1	Minerale olie	Gesaneerd	Voldoende gesaneerd
Krimpenweg, Jan van , 10	Koper, Lood	Ernstig verontreinigd, niet spoedeisend	Monitoring
Krimpenweg, Jan van, 50-55	Minerale olie	gesaneerd	Voldoende gesaneerd
Lelyweg, Ir., 10	Lood	gesaneerd	Voldoende gesaneerd
Lelyweg, Ir., 12	PAK	Ernstig verontreinigd niet spoedeisend	Voldoende onderzocht
Lelyweg, Ir., 30	Minerale olie	gesaneerd	Voldoende gesaneerd
Lelyweg, Ir., 38	Minerale olie	Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	Voldoende onderzocht
Lelyweg, Ir., 44-46	Minerale olie, metalen PAK	Deelsaneringen uitgevoerd	Uitvoeren deelsaneringen, monitoring
Lelyweg, Ir., 48	Metalen	Ernstig verontreinigd, niet spoedeisend	Voldoende onderzocht
Lelyweg, Ir., 50	Koper, zink, PAK, alkylbenzenen, minerale olie	Ernstig, niet spoedeisend	Opstellen saneringsplan
Lucasweg, J.W., 2	Koper, zink, lood	Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	Voldoende onderzocht
Mollerusweg 1/Emrikweg 1	Lichte verontreiniging	Verontreinigd, niet ernstig	Voldoende onderzocht monitoring
Mollerusweg/Lucasweg	Koper, lood, zink, PAK, minerale olie	Ernstig, niet spoedeisend	Voldoende onderzocht
NS Emplacement - terrein NS-materieel	Koper, zink, lood, Vluchtige chloorkoolwaterstoffen	Ernstig, geen risico's bepaald, deelsanering uitgevoerd	Opstellen deelsaneringsplan
NS Hoofdwerkplaats, Oude weg	Koper, lood, zink, PAK, asbest, aromaten	Ernstig, geen risico's bepaald, deelsanering	Opstellen deelsaneringsplan



		uitgevoerd	
Nijverheidsweg 1	Minerale olie	Ernstig, niet spoedeisend	Voldoende onderzocht
Nijverheidsweg 10	Minerale olie	Ernstig, geen risico's bepaald	Uitvoeren nader onderzoek
Nijverheidsweg 15	Minerale olie	gesaneerd	Monitoring
Nijverheidsweg 18	Minerale olie	Niet ernstig, plaatselijk sterke verontreiniging	Monitoring
Nijverheidsweg 23	Minerale olie	gesaneerd	Voldoende gesaneerd
Nijverheidsweg 26-42	Nikkel, koper, minerale olie	Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	Voldoende onderzocht
Nijverheidsweg 27	Minerale olie	gesaneerd	Registratie restverontreiniging
Oudeweg 103-107	Metalen en minerale olie	Ernstig, geen risico's bepaald	Uitvoeren nader onderzoek
Oudeweg 115	Minerale olie, aromaten	gesaneerd	Monitoring
Oudeweg 12 - 14	Minerale olie	Ernstig, niet spoedeisend	Uitvoeren sanering
Oudeweg 91-93	PAK, minerale olie, Ftalaten, cyanide	Ernstig, niet spoedeisend	Opstellen saneringsplan
Oudeweg, Boer Dirk	PAK, ftalaten, metalen	deelsanering	Monitoring
Oudeweg, NUON-terrein	Minerale olie, PAK, aromaten cyanide	Ernstig, met verspreidingsrisico	Opstellen en uitvoeren beheersmaatregel
Paviljoenslaan 13-15	lood	Ernstig, niet spoedeisend	Uitvoeren sanering
Peereboomweg, Robert, 24-26	Metalen	Ernstig, niet spoedeisend	Uitvoeren sanering
Station Haarlem-Spaarnwoude	Metalen, PAK	Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	Voldoende onderzocht
Tademaweg 18, Jan	Minerale olie	Potentieel ernstig	Uitvoeren nader onderzoek
Tademaweg 19, Jan	Minerale olie	Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	Voldoende onderzocht
Tademaweg 41, Jan	Vluchtige chloorkoolwaterstoffen	Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	Voldoende onderzocht
Tademaweg 45, Jan	Minerale olie	Ernstig, niet spoedeisend	Opstellen saneringsplan
Tademaweg 55-59, Jan	PAK	Potentieel ernstig, niet urgent	Uitvoeren nader onderzoek
Tademaweg, Jan/Claes Tillyweg	Metalen	Ernstig niet spoedeisend	Voldoende onderzocht
Tillyweg, Claes 8	Minerale olie	Ernstig, niet spoedeisend	Opstellen saneringsplan
Waarderpolder Noordoostkop , Vak E	asbest	gesaneerd	Voldoende gesaneerd

Waarderveldweg	Metalen	Ernstig, geen risico's bepaald	Uitvoeren nader onderzoek
Waarderweg (Woonwagenkamp)	Minerale olie	gesaneerd	Voldoende gesaneerd
Waarderweg 1-5	arseen	Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	Voldoende onderzocht
Waarderweg 122	Koper, lood, zink, PAK minerale olie	Ernstig, spoedeisend	Opstellen saneringsplan
Waarderweg 31	arseen	Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	Voldoende onderzocht
Waarderweg 31-35	lood	Ernstig verontreinigd, risico's niet bepaald	Saneringsplan opstellen
Waarderweg 39, MSD	Aromaten, pyridines, chloroform	Ernstig met verspreidingsrisico	Uitvoeren beheermaatregelen
Waarderweg 45	Minerale olie, aromaten	gesaneerd	Monitoring
Waarderweg 48	Minerale olie	gesaneerd	Registratie restverontreiniging
Waarderweg 50	Koper, lood, zink, minerale olie	Ernstig, niet spoedeisend	Uitvoeren sanering
Waarderweg 80	Vluchtige chloorkoolwaterstoffen, minerale olie en aromaten	gesaneerd	Nazorg, monitoring
Waarderweg 100-116	Minerale olie, aromaten	gesaneerd	Voldoende gesaneerd
Waarderweg, Rids	Chloorbenzenen, benzenen	Ernstig, spoedeisend	Saneringsonderzoek uitvoeren
Werkmanweg, H.N. 15	Minerale olie	gesaneerd	Voldoende gesaneerd

## **BIJLAGE 2: RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID**

### **Nota Ruimte, “Ruimte voor ontwikkeling”**

In de Nota Ruimte “Ruimte voor ontwikkeling” wordt bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorgestaan. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt: ofwel in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Nederland heeft bedrijventerreinen nodig voor een duurzame economische groei. Ten aanzien van bestaande bedrijventerreinen stimuleert de rijksoverheid revitalisering, herstructurering en transformatie. Knelpunten bij verouderde terreinen zijn onder andere bodemvervuiling en bereikbaarheid. Het rijk zal zich inzetten voor de grote en complexe bedrijventerreinen, de zogenoemde “topprojecten”. Het gaat om terreinen die het rijk van belang acht voor het waarborgen van de economische groei. De “topprojecten” voor herstructurering liggen voor het grootste deel binnen de economische kerngebieden. Eén van deze kerngebieden is de Noordvleugel van de Randstad, ofwel de Metropoolregio Amsterdam.

De uitvoering van het beleid voor bedrijventerreinen is opgenomen in de Uitvoeringsagenda bij de nota Ruimte en in het Actieplan Bedrijventerreinen.

### **Actieplan Bedrijventerreinen**

In dit Actieplan heeft het rijk aangegeven met welke acties de ontwikkeling van bedrijventerreinen gestimuleerd wordt. Bij specifieke projecten wil het rijk partner zijn bij het concreet ontwikkelen van bedrijventerreinen. Door inzet van middelen bij deze Topprojecten kan herstructurering van bedrijventerreinen versneld worden. Ruimtwinst is niet primair het doel van herstructurering. Dit is vooral nodig om kwaliteitsverval te voorkomen.

De Waarderpolder is door het rijk aangewezen als een Topproject.

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Waarderpolder geeft ruimte aan intensief ruimtegebruik. Dit uit zich in de mogelijkheid om kavels 100% te bebouwen. Daarnaast komt intensivering tot uiting in het opnemen van minimale bouwhoogten langs de doorgaande assen. Met de ontwikkeling van de Noordkop (bodemsanering, uitgifte grond) wordt ruimte geboden voor nieuwe bedrijven. Van belang voor het verbeteren van het vestigingsmilieu is voorts de aanleg van de Waardeweg, de fly-over en de Schoterbrug.

### **Streekplan Noord-Holland Zuid**

De optimalisering van het bestaand stedelijk gebied is uitgangspunt in het streekplan Noord-Holland Zuid (2003). Om gemeenten te stimuleren het bestaand stedelijk gebied beter te benutten, hanteert de provincie rode contouren. Buiten de rode contouren is verdere

verstedelijking niet toegestaan. In Haarlem valt de rode contour samen met het verstedelijkte gebied. Het bestemmingsplangebied valt in zijn geheel binnen de rode contour.

Binnen het verstedelijkte gebied hanteert de provincie het compacte-stadbeleid, wat zeggen wil dat voor alle stedelijke functies, inclusief stedelijke groenstructuren, in eerste instantie ruimte wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt ingezet op zuinig en efficiënt ruimtegebruik door het ruimtebeslag te beperken en in de steden, waar mogelijk te verdichten door ICT (Intensiveren, Combineren en Transformeren).

Op de plankaart van het streekplan is de Waarderpolder aangegeven als bedrijventerrein.

### **Verkeers- en vervoerplan Noord-Holland**

In het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland geeft de provincie haar visie op het tegengaan van knelpunten ten aanzien van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Daar waar sprake is van een onevenwichtige woon-werkbalans en een achterstand in investeringen in het infrastructuurnetwerk wil de provincie deze tegen gaan. Ook is aandacht nodig voor geluidsoverlast, uitstoot van schadelijke stoffen, ruimtebeslag en het aantal dodelijke ongelukken in het verkeer.

Een belangrijk uitgangspunt voor mobiliteit is deze te accommoderen. De provincie richt zich daarbij met name op het stimuleren van ketenverplaatsingen. Ruimtelijke ordening is daarbij een belangrijk principe: door een goede afstemming tussen ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer kan een gunstiger woon-werkbalans bewerkstelligd worden, is milieuwinst te behalen door het terugdringen van de reisafstanden en kunnen vervoerswijzen zoals de fiets en het openbaar vervoer op een efficiënte wijze ingezet worden.

Ten aanzien van verstedelijking acht de provincie het gezien het bovenstaande van belang dat verdichting (en functiemenging) in bestaand bebouwd gebied plaatsvindt. Verstedelijking bij stations biedt perspectief voor verkeer en vervoersbeleid. Fiets en OV gebruik kan gestimuleerd worden.

Het bestemmingsplan bedrijventerrein Waarderpolder neemt het ontwerp voor de nieuwe Waarderweg over, alsmede het ontwerp voor de fly-over en de Schoterbrug. Knelpunten op het gebied van bereikbaarheid worden hiermee opgelost.

Een multifunctionele invulling rond het station Spaarnwoude draagt bij aan het verhogen van de vervoerswaarden. Dit is met name van belang voor de ontwikkeling van dit station tot een regionaal knooppunt. Het voorzien in P+R-plaatsen draagt bij aan het stimuleren van ketenverplaatsingen.

### **Provinciaal Milieubeleidsplan**

In het Provinciaal Milieubeleidsplan geeft de provincie aan extra aandacht te besteden aan de waterkwaliteit, toenemende geluidsoverlast, veiligheid en gezondheid. Duurzaamheid is daarbij de rode draad in het provinciale milieubeleid. Belangrijke opgaven zijn, mede in relatie tot ruimtelijke ordening, het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

Door het verdichten binnen bestaand stedelijk gebied blijven natuur- en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied behouden. Dit is van belang voor de kwaliteit van de leefomgeving van de stedeling.

Door het hanteren van een inwaartse zonerings in de Waarderpolder kan het leefklimaat in deze woongebieden verbeterd worden. Aandacht voor veiligheid komt in dit bestemmingsplan ondermeer terug door BEVI-bedrijven alleen onder bepaalde voorwaarden toe te staan.

### **Provinciaal Waterplan**

In het Provinciale Waterplan constateert de provincie dat intensiever gebruik van de ruimte en daarmee samenhangend de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden leidt tot hogere eisen aan het watersysteem.

Voor het op orde houden van de waterberging is uitgangspunt om problemen op te lossen waar deze zich voordoen. Dit betekent dus ook dat waar nodig ruimte voor water in bestaand stedelijk gebied gevonden dient te worden.

Wat waterkwaliteit betreft is het de bedoeling dat deze niet slechter mag worden. Duurzame maatregelen, zoals afkoppelen van hemelwater kunnen de waterkwaliteit ten goede komen.

In het plangebied biedt de aanwezigheid van oppervlaktewater hiervoor kansen.

Water heeft ook een functie voor de kwaliteit van de leefomgeving van bewoners en gebruikers.

In de Waarderpolder is de wateropgave gebiedsgericht benaderd. Ruimte voor het benodigde water wordt met name gevonden door aanleg van de centrale watergang bij de Oostweg (Waarderweg). Onderzoek naar een verbinding tussen deze watergang en de spoorloot is gaande, Zoals vermeld in de toelichting kan een dergelijke verbinding een belangrijke bijdrage leveren aan het verbeteren van de waterkwaliteit (dankzij de doorstroming). De aanwezigheid van het Spaarne wordt in relatie tot de bebouwing aan het Spaarne beter benut. Door mogelijkheden te creëren van een open ruimte langs het Spaarne ontstaat er niet alleen een mogelijkheid voor een recreatieve route, maar kan ook een bijdrage geleverd worden aan de ruimtelijke kwaliteit van de Spaarnezijde van de Waarderpolder.

**BIJLAGE 3: RESULTATEN OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO**

<i>Ingekomen reacties</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<b>IN.OG Onroerend goed B.V.</b> <b>Mark van Teeseling</b> <b>Operetteweg 21f</b> <b>1323 VK Almere</b>	
Hoogteaccenten in hoek bij haventje staan niet op de kaart.	Kaart wordt aangepast.
10 meter strook (langzaamverkeersroute) langs het haventje is nooit zo afgesproken.	Is aangepast op plankaart
<b>KPN Zakelijke markt</b> <b>Marcel v.d. Ven</b> <b>Projectmanager CyberCenter Haarlem</b>	
Hoogte op de hoek Oudeweg (op kaart max 30 meter) klopt niet. Moet dit niet circa 43 meter zijn.	Langs de Oudeweg is min max/hoogte 12-30 daarachter is een hoogte van 40 meter opgenomen op de plankaart.
<b>NautaDutilh (namens MSD)</b> <b>G. Koop</b> <b>Postbus 7113</b> <b>1007 JC Amsterdam</b>	
Onduidelijk is wat de gemeente voor visie heeft met het MSD-terrein (andere deelgebieden worden wel beschreven in de toelichting)	Voor zover het terrein van MSD grenst aan de Waarderweg, geldt daar het bouwregime zoals opgenomen in paragraaf 6.3, hoofdpuzet plankaart. Het gaat hier om het aanhouden van zowel een minimale als een maximale bouwhoogte en het opnemen van een dwingende voorgevelrooilijn. Verder geldt dat kavels in de Waarderpolder 100% bebouwd mogen worden, met inachtna-me van de op de plankaart aangegeven bouwhoogte.
De gemeente hanteert uitgangspunt van 80 arbeidsplaatsen per ha. MSD zal bij verdere bebouwing van het nu nog onbebouwde terrein naar verwachting die 80 niet halen.	De gemeente hanteert de 80 arbeidsplaatsen per ha alleen bij uitgifte van eigen gronden.

<p>Waarderweg moet zo blijven heten (dus niet Oostweg gaan heten).</p>	<p>De Waarderweg blijft zo heten. De term Oostweg was een werknaam die terug te vinden is in o.a. het Structuurplan Haarlem 2020.</p>
<p>De milieucategorie van MSD is volgens de richtafstandenlijst 3.1 en de max. Milieucategorie op het MSD terrein in 4.2.</p>	<p>Volgens de richtafstandenlijst heeft MSD een milieucategorie 3.1. Op het terrein zijn bedrijven toegestaan tot maximaal categorie 4.2. De aangegeven milieucategorieën zijn opgenomen conform de nieuwe milieuzoneringsmethodiek van de VNG.</p>
<p>Passen bestaande onbebouwde parkeervoorzieningen in de bestemming BT</p>	<p>Ja</p>
<p>De strook grond (deel uitmakend van het MSD-terrein) langs de Waarderweg heeft de bestemming verkeer gekregen ipv BT. Het is MSD niet duidelijk waarom dit is gebeurd. Als het voor waterberging is bedoeld dan klopt het niet omdat waterberging binnen de verkeersbestemming niet is toegestaan en binnen BT wel.</p>	<p>In het vigerende plan had dit strookje de bestemming B (onbebouwd). De plankaart is aangepast (de betreffende strook is in het ontwerp bestemmingsplan paars (=BT). Bebouwing in deze strook is net als in het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.</p> <p>Overigens is binnen de verkeersbestemming ook water toegestaan. Waterberging is toegevoegd aan de V-bestemming.</p>
<p>In artikel 1 van het concept plan is geen definitie opgenomen voor zelfstandig kantoor en ook niet voor bijbehorende kantoorgebouwen. MSD verzoekt om bevestiging dat de bestaande kantoren op MSD-terrein niet als zelfstandige kantoren worden aangemerkt.</p>	<p>In de begripsomschrijving is het begrip 'kantoor' omschreven. In het bestemmingsplan wordt niet gesproken over bijbehorende kantoorgebouwen maar over bijbehorende bedrijfskantoren. Bedrijfskantoren van MSD vallen onder dit begrip en worden niet aangemerkt als zelfstandige kantoren.</p>
<p>Bouwhoogte klopt niet. Er staat max 30 meter op de plankaart maar het gebouw is hoger, namelijk 33,50 meter, gemeten vanaf maaiveld.</p>	<p>Deze hoogte wordt aangepast op de plankaart.</p>
<p>De begrenzing tussen de bouwhoogtes is niet duidelijk op de plankaart. Graag verduidelijken.</p>	<p>De hoogtebegrenzingsen worden duidelijker weergegeven op de plankaart.</p>
<p><b>Kamer van Koophandel D. Freling Postbus 2852 1000 CW Amsterdam</b></p>	

<p><b>Industriekring Haarlem</b> <b>D.M. Veldmaat</b></p>	
<p>In de toelichting moet een verwijzing opgenomen worden naar de " Economische agenda van Haarlem" en naar het "Convenant Waarderpolder".</p>	<p>Tussen de ontwerp fase en de vaststellingsfase zal de toelichting verder aangevuld worden. Voor de wijze van bestemmen heeft het ontbreken van de verwijzing naar deze twee stukken op dit moment geen gevolgen.</p>
<p>De bestaande situatie wordt vastgesteld/ de milieuzonering wordt niet gewijzigd.</p>	<p>De Waarderpolder blijft een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Om de overlast vanwege het bedrijventerrein op o.m. Spaarndamseweg te verminderen wordt onderzocht of een inwaartse milieuzonering mogelijk is, waarbij een aantal percelen in de strook langs het Spaarne een lagere maximale milieucategorie krijgen dan in het vigerende plan. Dit onderzoek vloeit voort uit de nota milieuzonering.</p>
<p>Leidt de uitbreiding van de woonschepenhaven tot extra belemmering voor het bedrijfsleven?</p>	<p>Het is nog niet bekend hoe de problematiek in de Waarderhaven opgelost gaat worden. Mocht de voorkeursvariant van het college (uitgraven in oostelijke richting) worden uitgevoerd, dan leidt dat niet tot een toename van het aantal mensen dat overlast van het bedrijventerrein ondervindt. Het aantal woonschepen mag namelijk niet toenemen.</p>
<p>Welke consequenties heeft de vestiging van een jongerenontmoetingsplek "De Thor" voor het omliggende bedrijfsleven.</p>	<p>De Thor is aangeduid als jongerenontmoetingsplek (JOP). Dit JOP wordt aangemerkt als een kwetsbaar object op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Als omliggende bedrijven, die onder het Bevi vallen, uit willen bereiden moeten de gevolgen daarvan onderzocht worden in relatie tot dit kwetsbare object.</p>
<p>Woningbouwmogelijkheden bij de Veerplas moeten worden geschrapt.</p>	<p>Tot op heden is bestuurlijk de mogelijkheid opgehouden om woningen te bouwen in het meest zuidelijke blok, indien uit een gezondheidseffectrapportage zou blijken dat</p>



	woningbouw inpasbaar is. Niet besluit is nog van kracht. Indien het gemeentebestuur van deze mogelijkheid af wil zien, kan dat in de vervolgproucedure van dit bestemmingsplan besloten worden.
Er moet in de toelichting verduidelijkt worden hoe/waarom het beleid inzake minimale/maximale bouwhoogtes in elkaar zit. Dus de stedenbouwkundige overwegingen.	In de Waarderpolder bevinden zich twee belangrijke doorgaande wegen: de Oudeweg en de Waarderweg. Stedenbouwkundig wordt het wenselijk geacht dat de uitstraling van deze wegen verbeterd wordt. Niet alleen is dat te bewerkstelligen door de inrichting van de wegen zelf en de aanplant van bomen, maar ook door het aanhouden van een passende bouwhoogte. Door langs de assen een minimale bouwhoogte aan te houden, krijgen de wegen een stedelijke allure die past bij de functie van de wegen als doorgaande routes. Paragraaf 5.3 is op dit punt verduidelijkt.
Aandachtspunt is de aansluiting van bedrijven op de nieuwe wegen. Ook moeten de wegen ruim genoeg gedimensioneerd worden om nieuwe logistiek ("zeer lang" goederenvervoer) af te kunnen wikkelen.	Bij het ontwerp van de Waarderweg wordt bekeken welke directe aansluitingen op deze weg mogelijk zijn. Van belang is dat de doorstroming op deze route goed is (en blijft). Overigens is dit een kwestie van ontwerpen; in het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor een bij deze weg behorend profiel. Het definitief ontwerp van de Waarderweg wordt in de vaststellingsfase op de plankaart verwerkt.
Een bestemmingsplan gaat niet over het aantal arbeidsplaatsen per ha.	De gemeente hanteert deze eis ook uitsluitend bij uitgifte van eigen gronden. In de voorschriften zijn hierover geen bepalingen opgenomen.
Milieucategorieën Bottelier, Treffers, Levelt, Betonmortelcentrale pp 16-19 doornemen.	De milieucategorieën zijn juist weergegeven. De betonmortelcentrale valt inderdaad in categorie 4.2 (en niet in 5.2). De verwijzing naar dit bedrijf is in paragraaf 3.4 komen te vervallen en in de voorschriften aangepast.
Wat zijn de consequenties van het archeologisch onderzoek (pg 22).	In de fase tussen ontwerp bestemmingsplan en vaststelling zal de toelichting op dit punt afgestemd worden met de beleidskaart voor

	<p>archeologie die het college na de zomer voor besluitvorming voor zal leggen aan de gemeenteraad. De consequenties op het gebied van archeologie zullen dan verwerkt worden in toelichting en voorschriften.</p>
<p><b>Electro ABI bv</b>  <b>Drs. Jolanda de Bie</b>  <b>A. Hofmanweg 60</b>  <b>2031 BL Haarlem</b>  Per mail 090508</p>	
<p>Toegang tot parkeerterrein Electro ABI  De nieuwe inrichting (verleggen van de inrit van de Veerplas in noordelijke richting) is niet mogelijk omdat (door o.m. het uitsteken van de bovenverdieping) hogere auto's/bestelbussen niet meer het terrein opkunnen. De bedachte nieuwe ingang is niet mogelijk, ook omdat er zich daar parkeerplaatsen bevinden en er ontstaat een onmogelijke bocht.</p>	<p>Deze reactie wordt voor nader onderzoek doorgestuurd naar de accountmanager die het recreatiecentrum begeleidt en naar de afdeling verkeer. Wordt meegenomen in de vaststellingsfase.</p>
<p>De A.Hofmanweg wordt ter hoogte van bedrijf verbreed. Onduidelijk is of rekening gehouden is met de bestaande (zeer intensief gebruikte) laad, en losruimte. Zonder die ruimte ontstaan zeer gevaarlijke situaties.</p>	<p>Deze reactie is voor nader onderzoek doorgestuurd naar de afdeling verkeer. Wordt meegenomen in de vaststellingsfase.</p>
<p>Parkeren Sports and Adventure Plaza. Wordt er voldoende rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid?  Nu is er al veel parkeeroverlast als Circus Renz daar staat.</p>	<p>Het recreatiecentrum moet voldoen aan de wettelijke parkeernorm. E.e.a moet worden meegenomen in de bouwplanfase. Op dit moment is er nog geen bouwaanvraag.</p>
<p><b>ASN Vermaire Haarlem</b>  <b>Dennis Petrus</b>  <b>A.Hofmanweg 59</b>  <b>2031 BH Haarlem</b></p>	
<p>Parkeerterrein tegenover bedrijf is in 2005 voor 5 jaar toegewezen aan het bedrijf door de afdeling Vastgoed. In conceptplan heeft het de bestemming groen.  Bedrijf verzoekt om omzetten van groenbestemming om de parkeergelegenheid</p>	<p>Het is niet de bedoeling dat deze groenstructuur, die juist aan de noordzijde het meest prominent aanwezig is, permanent wordt verstoord door het parkeren van auto's.  De gemeente zal naar aanleiding van de ingediende reactie met u in overleg treden.</p>

voor het bedrijf veilig te stellen.	
<b>Spaarnelanden</b> <b>Trace architectuur &amp; ontwikkeling bv</b> <b>Oudeweg 93</b> <b>2031 CC Haarlem</b>	
De rooilijn aan de zijde van de Mincklersweg is verwarrend. De gemeente ging eerst uit van 8 meter en daarna van 13.50 meter. Als uitgegaan wordt van de 13,50 meter uit de weg heeft dit voor Spaarnelanden grote nadelige gevolgen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1825 m2 grond niet bruikbaar (ook niet voor parkeren)</li> <li>- de locatie wordt krap</li> <li>- uitbreiden naar zijkant is niet mogelijk (zit ander bedrijf)</li> <li>- indeling en massa kantoor en draaicircels en rijwegen worden krappere.</li> </ul>	De terugliggende dwingende rooilijn (uit bp Nieuwe Energie/Micklerweg) is op de plankaart verlegd naar de Mincklersweg. Daar blijft het een dwingende rooilijn.
Hoogte zoutsilo's opnemen in plan.	In voorschriften wordt dit mogelijk gemaakt.
<b>P.J.J. Ruigrok</b> <b>Izaak Enschedeweg 44</b> <b>Haarlem</b>	
In de toelichting staat bij bodem dat op adres bedrijf nader onderzoek plaats gaat vinden. Dit is niet juist en ook schriftelijk door de gemeente aangegeven. AUB tekst aanpassen.	De toelichting is op dit punt aangepast. E.e.a. is reeds per mail doorgegeven aan dhr. Ruigrok.
<b>Recypack BV Figeeweg 1</b> <b>Namens deze</b> <b>G.W.N Jol</b> <b>EBMC NEDERLAND BV,</b> <b>Stern 4,</b> <b>1721 DR Broek op Langedijk</b>	
Voor hal 3 aan de Figeeweg wordt een kantoorbestemming gevraagd op de eerste twee bouwlagen. Voor hal 2 is al een bouwvergunning voor ook kantoren op 1e twee bouwlagen afgegeven.	Het bouwplan betreft een bedrijfsverzamelgebouw. Bedrijfsverzamelgebouwen passen binnen de bestemming B (vigerende bestemmingsplan) en BT (nieuwe bestemmingsplan).

<b>Rijkswaterstaat dienst Noord-Holland</b> <b>J.Thijssens</b> Postbus 3119 2001 DC Haarlem  Per mail 29/4/08	
Reactie sturen voor 13 mei lukt niet.	Eventuele reactie wordt meegenomen bij vaststelling.
<b>Ministerie van Defensie</b> <b>Directie West</b> <b>Postbus 8002</b> <b>3503 RA Utrecht</b>	
Geen op- en aanmerkingen	---
<b>IKEA Beheer bv</b> <b>Dhr C. Kleijweg</b> <b>Postbus 23055</b> <b>1100 DN Amsterdam</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- extra parkeerdek (dus 2 lagen bovenop huidige laag ipv 1 extra laag zoals in contract is vastgelegd); bebouwing uitbreiden aan achterzijde (tot aan Jan van Krimpenweg)</li> <li>- stukje sprinckler aan zuidzijde hoort bij IKEA en moet uit het bebouwingsblok</li> <li>- parkeeruitwisseling met toekomstige kantoren;</li> <li>- contract: vrijblijven uitzicht op IKEA tot de Fly-over klaar is</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In het contract dat bij de komst van IKEA is afgesloten met de gemeente is sprake van 1 extra bouwlaag bovenop de huidige 1e bouwlaag van de parkeergarage. Afsproken is dat IKEA de wensen verwerkt (ook de bebouwing aan de achterzijde). Aan de hand van dit voorstel worden de verdere mogelijkheden bekeken. Zo nodig worden wijzigingen nog meegenomen in de vaststellingsfase.</li> <li>- wordt aangepast op de plankaart.</li> <li>- de mogelijkheid van parkeeruitwisseling met nieuwe kantoren bij Oostpoort is geen zaak die in een bestemmingsplan geregeld wordt. De projectleiders Oostpoort en Spoorzone hebben toegezegd dit voorstel wel mee te nemen in de gespreken met mogelijke ontwikkelaars.</li> <li>- het betreft een provaatrechtelijke overeenkomst, die geen onderdeel uitmaakt van een bestemmingsplan.</li> </ul>
<b>N.V. Nederlandse Gasunie</b> <b>Postbus 444</b> <b>2740 AK Waddinxveen</b>	

<p>Er liggen twee (ipv 1) regionale gasleidingen in het gebied en ook een gasontvangsstation staat niet op de kaart. (kaart is bijgevoegd)</p>	<p>Wordt aangepast op de plankkaart</p>
<p>Hfdst 3.5 EV Zonering langs hogedrukleidingen 1984 overnemen (zie brief). Geen dieptemaat opnemen omdat de diepte van de leidingen kan variëren.</p>	<p>In paragraaf 3.5 was reeds tekst opgenomen met betrekking tot de zonering langs hogedrukleidingen (afkomstig uit de circulaire uit 1984). De dieptemaat die in de toelichting vermeld was is geschrapt.</p>
<p>Nieuw buisleidingenbeleid kan aanleiding zijn tot aanpassing veiligheidsafstanden.</p>	<p>Hiervan is melding gemaakt in de toelichting. Indien deze afstanden bekend worden voor de vaststelling van dit bestemmingsplan zal het plan hierop aangepast worden.</p>
<p>In toelichting bij hoofdstuk EV regionale aardgasleidingen vermelden en aandacht besteden aan nieuwe veiligheidsbeleid.</p>	<p>In de toelichting is een tekst opgenomen waarin kort wordt ingegaan op Externe veiligheid en buisleidingen. Dit onderwerp maak deel uit van het (gesubsideerde) Project Externe Veiligheid van de gemeente. Indien VROM met definitief beleid komt voor vaststelling van dit bestemmingsplan zal dit plan hier nog op aangepast worden.</p>
<p>Art. 14 Leiding - gas spreekt van veiligheidszone van 70 meter. Dit moet zijn 35 meter, zoals ook op plankart staat aangeven.</p>	<p>Voorschrift wordt aangepast</p>
<p>De in art. 14 lid 6 genoemde veiligheidseisen bij werkzaamheden gelden alleen binnen 4 meter aan weerszijde van de hartlijn.</p>	<p>Voorschrift wordt aangepast.</p>
<p>Art 14 lid 7 Adviesprocedure opsplitsen in: a: geen evenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de regionale leidingstrook b: vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder indien deze plaats hebben binnen de vrijwaringszone van een aardgastransportleiding met een breedte van 4 meter ter weerszijde van de hartlijn van de leiding.</p>	<p>Voorschrift wordt aangepast.</p>

<p><b>Eurobox selfstorage finance bv</b> <b>Mr P.J.A. Engelvaart</b></p> <p>Per mail 080508</p>	
<p>Er ligt een aanvraag voor een bouwvergunning voor een sportschool aan de Oudeweg 12 (max 1250 m2 (parkmanagement) hoewel eigenlijk 2500 m2 nodig was). Ruimtelijke onderbouwing is volgens brief bij gemeente zoek geraakt. Bezwaar tegen concept bp omdat daarin de bestemming van die locatie BT is gebleven conform huidige bestemming. Verzoek om aanpassing bp zodat er 3 gebouwen kunnen komen met een sportschoolcomplex van ca 2500 m2.</p>	<p>Deze reactie is voor wat betreft het zoekraken van stukken voor nader onderzoek doorgestuurd naar de betreffende afdeling.</p> <p>Voor wat betreft de mogelijkheden voor een sportschool (niet zijnde parkmanagement) geldt dat deze functie op deze locatie (BT) niet wenselijk geacht.</p>
<p><b>VROM-inspectie Regio Noord-West</b> <b>Drs. S. Marugg</b> <b>Postbus 1006</b> <b>2001 BA HAARLEM</b></p>	
<p>In de Cultuurhistorische paragraaf van de Toelichting ontbreekt een historische kenschets van het Droste/EBH-terrein.</p> <p>Op de plankaart ontbreekt een nadere aanduiding over de bouwhoogte van het noordelijk gelegen bestemmingsvlak voor Bedrijven en Terreinen.</p> <p>Over de maximale toegelaten hoogten voor dit onderdeel wordt de RACM graag nader geïnformeerd i.v.m. de nabije ligging van de Stelling van Amsterdam.</p>	<p>In de vaststellingsfase zal alnog een historische paragraaf opgenomen worden over het voormalige EHB-Mincklersweggebied. Het Drosteterrein maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan.</p> <p>Voor de Noordkop wordt nog invulling gegeven aan een gedetailleerder stedenbouwkundige opzet. Tussen ontwerp bestemmingsplan en vaststelling zal het (ontwerp) Beeldkwaliteitsplan voor de Stelling van Amsterdam betrokken worden bij de nadere uiteenzetting van de stedenbouwkundige visie voor de Noordkop.</p>
<p><b>Meuwissen Industrie BV</b> <b>Ir J.H. Gerritsen</b> <b>P.O. Box 716</b> <b>2003 RS Haarlem</b></p>	

Bedrijfswoning op terrein (Waarderweg 122) is niet opgenomen.	Dit adres wordt alsnog opgenomen in de bijlage bij voorschriften.
Milieuzonering: de woningbouw aan de overzijde van het Spaarne komt dichterbij het bedrijf. Nu geen problemen maar dan mogelijk wel. Hier wordt geen melding van gemaakt in nieuwe BP.	Dit gebied maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan.
Bezwaar tegen minimale hoogte van 12 meter langs Spaarne. Het bedrijf wil niet zo hoog bouwen.	Wordt nader onderzocht en het resultaat wordt meegenomen in de vaststellingsfase.
Langzaamverkeersroute: toegezegd is dat de Lvr niet verder zou lopen dan de Schoterbrug.	Plankaart wordt aangepast.
Aansluiting Meuwissen op nieuwe Waarderweg: hoe gaat die eruit zien, met name gelet op het vele zwaar (lang) vrachtverkeer dat van/naar bedrijf moet kunnen komen.	De stedenbouwkundige invulling van de Noordkop is nog niet gereed. Deze wordt meegenomen in de vaststellingsfase. De aansluiting van het bedrijf op de Waarderweg betreft met name een ontwerpaspect. De reactie wordt daarom doorgestuurd naar de betreffende projectleider en de afdeling Verkeer van de gemeente.
Riolering: hoe wordt de noordkop aangesloten op de riolering. Ondanks vele toezeggingen is er daar nog steeds geen riolering. Bedrijf loost deels op Spaarne en deels wordt het procesafvalwater met tanks afgevoerd.	Het rioleringsstelsel wordt niet aangegeven op de plankaart van een bestemmingsplan. In het kader van de uitvoering van het project Noordkop zal de gemeente uw bedrijf nader informeren omtrent de aanleg van de riolering. De reactie wordt doorgestuurd naar de projectleider van de Noordkop.
Bodemverontreiniging: Ridsterrein is niet gesaneerd en verontreiniging verplaatst zich buiten het Ridsterrein. Er staat hierover niets/te weinig in Toelichting. Bodemverontreiniging Noordkop frustreert ontwikkeling Noordkop.	De resultaten van de bodemonderzoeken in de Waarderpolder zijn verwerkt in de bijlage 1. De aanpak van mobiele bodemverontreiniging is geen zaak die door middel van een bestemmingsplan wordt opgelost/aangepakt.  De reactie wordt doorgestuurd naar de projectleider van de Noordkop.
Uitbreiding boezemwater: ernstige bodemverontreiniging leidt ook tot verontreiniging van de slootjes en gezien de	De aanpak van bodemverontreiniging is geen zaak die door middel van een bestemmingsplan wordt opgelost/aangepakt.

<p>stromingsrichting van het grondwater zal het verontreinigde grondwater van het Rids uitkomen in de nieuwe waterweg.</p>	<p>De reactie wordt doorgestuurd naar de projectleider van de Noordkop.</p>
<p>80 medewerkers per ha: dit uitgangspunt moet in ieder geval voor productiebedrijven worden losgelaten. Die bedrijven zijn juist bezig met terugdringen van het aantal medewerkers.</p>	<p>De gemeente hanteert deze eis ook uitsluitend bij uitgifte van eigen gronden. In de voorschriften zijn hierover geen bepalingen opgenomen.</p>
<p><b>M.F.A. Dankbaar van Pot Jonker Seuke advocaten</b>  <b>Postbus 280</b>  <b>2000AG Haarlem</b>  <b>namens Vrijbloed Transport nv</b>  <b>Wateringweg 66, 2031 EJ Haarlem</b></p>	
<p>Bouwhoogte: er is op perceel max 15 meter toegestaan. Vrijbloed gaat bestaande zandcementmenginstallatie met aggregaat vervangen voor nieuwe (schonere/minder geluid) beton/cementinstallatie met een hoogte van 26 meter.  Verzoek: aanpassing bp</p>	<p>Verzoek is voor een reactie doorgestuurd naar de afdeling Milieu. Op basis van hun advies zal/kan de maximale bouwhoogte conform het verzoek worden aangepast (in de vaststellingsfase)</p>
<p>Op perceel is max. 4.2 toegestaan.  Valt een betonmortelcentrale &gt; 100 t/u nu onder 4.2 (zoals in richtafstandenlijst) of onder categorie 5.2 (dit is de categorie die opgenomen is voor de betonmortelcentrale aan de Ir Lelieweg.  Graag uitsluitel.</p>	<p>De betonmortelcentrale valt volgens de Richtafstandenlijst binnen milieucategorie 4.2. Tekst in Toelichting en voorschriften is aangepast</p>
<p>Kantoren: Vrijbloed vreest dat de komst van kantoren invloed heeft op zijn bedrijfsuitoefening.  In het concept bp is de mogelijkheid van zelfstandige kantoren opgenomen. Vrijbloed wil opgenomen zien dat deze ontwikkeling niet tegen de bestaande bedrijfsuitoefening van Vrijbloed wordt gebruikt.</p>	<p>Vrijbloed valt niet onder het besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) (zie verder Toelichting bij 3.5). De mogelijke komst van zelfstandige kantoren heeft geen invloed op haar bedrijfsuitvoering.</p>
<p>Nachtverblijf: in het bedrijf wordt overnacht (noodservicechauffeur; reguliere chauffeurs ivm urennorm e.a.) (geen tijdelijke of permanente</p>	<p>Het betreft hier geen nieuwe bedrijfswoning (die zijn niet toegestaan), maar meer een pension/logies activiteit. Dit gebruik wordt</p>



<p>bewoning).</p> <p>Past dit gebruik in het bp?</p>	<p>nader bekeken/onderzoekt en de resultaten worden meegenomen in de vaststellingsfase. Deze reactie wordt doorgestuurd naar de afdeling Milieu en naar de brandweer.</p> <p>Aandachtspunt hier is wel (dus los van de conclusies uit bovenstaand onderzoek) dat als de brandweer/hulpdiensten niet op de hoogte zijn van deze logiesmogelijkheden dit ingeval van brand ernstige gevolgen kan hebben.</p>
<p><b>Wielervereniging in Werkmanplantsoen</b></p>	
<p>De wielervereniging (met clubhuis) in het Werkmannplantsoen staat niet op de plankaart benoemd.</p>	<p>Het clubhuis is op de plankaart aangegeven met de aanduiding “r”. In de voorschriften en de toelichting is deze recreatieve voorziening eveneens verwerkt.</p>
<p><b>SAPLAZA de Veerplas bv</b> <b>T. Bakkum</b> <b>Aardbeiencroft 7</b></p> <p><b>1944 ME BEVERWIJK</b></p>	
<p>Bereikbaarheid lopend en per fiets vanaf het station is aandachtspunt; mogelijk wandel/fietsroute via Keggeviaduct naar de Oostkant van de Camera Obscuraweg</p>	<p>Dit voorstel/reactie wordt doorgegeven aan de projectleiders Oostpoort en de afdeling verkeer om mee te nemen in de verdere planvorming. Dit is geen aspect dat in het bestemmingsplan geregeld wordt.</p>
<p>Aanpassing/verbetering van station voor gebruik mindervaliden etc zou stimulans zijn om per openbaar vervoer naar het knooppunt Oostpoort te komen.</p>	<p>Deze reactie wordt doorgegeven aan de projectleider Oostpoort om mee te nemen in de verdere planvorming. Dit is geen aspect dat in het bestemmingsplan geregeld wordt.</p>
<p>In begripsbepaling art. 1 recreatiecentrum opnemen (voorstel voor uitgebreide omschrijving)</p>	<p>Wordt (samengevat) opgenomen: Recreatiecentrum: in- en outdoor recreatie- en adventurepark met onder meer sport, horeca, informatiecentrum en parkmanagementactiviteiten.</p>

<p>Art. 6 gemengd : verzocht wordt de bestemmingsplangrens te verplaatsen ivm optimalisering parkeren.</p>	<p>De oostgrens van het bedrijventerrein is de in het (provinciale) Streekplan opgenomen ' rode contour' die juridisch vastligt in het (onherroepelijke) bestemmingsplan Penningsveer. De rode contour is de <u>harde</u> grens tussen toegestane verstedelijking/verstening en het groene buitengebied. Opschuiven van deze grens is niet mogelijk. Overigens bleek de plangrens op de conceptplankaart niet te kloppen. Deze is aangepast, en volgt nu de grens van bestemmingsplan Penningsveer (en daarmee dus de rode contour). De bouwplannen van SAPLAZA de Veerplas moeten mogelijk hierop worden aangepast. SAPLAZA de Veerplas is in het bezit van de vigerende plankaart van Penningsveer.</p>
<p>Binnen de p (gebied ten zuiden van de Gd-rc verkeersvervoer toestaan; op het bijgeleverde kaartje staat bij de p nog ingetekend. Ook ontsluiting calamiteiten en laden/lossen aangegeven.</p>	<p>De aanduiding p staat binnen de Verkeersbestemming. Binnen die bestemming passen ontsluiting bij calamiteiten en laden/lossen.</p>
<p>Verzoek om mogelijk parkeren toe te staan, als parkeren onder pand niet haalbaar is, aan de zuidzijde van het recreatiecentrum in GD (gearceerd)</p>	<p>Het gebied GD (gearceerd) is bedoeld voor gemengde doeleinden (kantoren en/of bedrijven). Bestuurlijk is besloten om te onderzoeken (gezondheidseffectenonderzoek) of dit zuidelijk deel van de Oostpoort mogelijk (met een wijzigingsbevoegdheid) ook voor wonen bestemd zou kunnen worden. Tot op heden is dit onderzoek nog niet uitgevoerd. Het gebied bestemmen voor parkeren lijkt - o.m. gelet op de eis dat parkeren op eigen terrein opgelost moet worden (en de uitstraling van een groot parkeerterrein in dit gebied - niet wenselijk.</p>
<p>In art. 6 bebouwingsvoorschriften opnemen: Verbindingen toestaan tussen indoor en outdoorpark met o.m. trap over fietspad</p>	<p>Binnen het bestemmingsplan Penningsveer zijn bruggen toegestaan. Binnen de bestemming Gemengd zijn eveneens bijbehorende voorzieningen al toegestaan.</p>
<p>In art 6 bebouwingsvoorschriften opnemen :</p>	<p>Niet duidelijk is wat hier bedoeld wordt.</p>

<p>Aanpassen sloot Camera Obscuraweg en het fietspad tussen hoofdgebouw en bestemmingsplangrens.</p>	<p>De reactie is doorgestuurd naar de accountmanager.</p>
<p>Verzoek om aan noordzijde van hoofdgebouw voldoende ruimte mogelijk te maken om het aanrijden en wegrijden zo goed mogelijk in te kunnen richten.</p>	<p>De op de plankaart opgenomen verkeersbestemming biedt hier voldoende ruimte. Aan de hand van een bouwplan kan dit nader worden bekenen.</p>
<p>Bestemmingsplangrens Penningsveer en Waarderpolder sluit niet goed aan.</p>	<p>De plangrens is aangepast. De plankaarten van bestemmingsplan Penningsveer en dit bestemmingsplan sluiten nu op elkaar aan (grens is de rode contour uit het Streekplan Noord Holland).</p>
<p><b>Adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving</b> <b>Postbus 479</b> <b>2000 AL HAARLEM</b></p>	
<p>Voorkeur voor woningbouw langs het Spaarne</p>	<p>Na jarenlange discussies en een apart onderzoek naar functiemenging in de Waarderpolder is besloten dat wonen langs de Spaarne-oever niet verenigbaar is met de (vaak zware) bedrijfscategorieën in de Waarderpolder.</p>
<p>Verkeer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fietsverkeer scheiden van autoverkeer,</li> <li>- langzaamverkeersroute wordt toegejuicht;</li> <li>- er moet zsm een snelle fietsverbinding N-Z vanaf station Spaarnwoude komen;</li> <li>- inrichting station Spaarnwoude moet beter voor mensen die moeilijk ter been zijn en fietsers (aanleg tunneltje?)</li> </ul>	<p>- waar mogelijk gebeurt dit ook. Dit is verder geen zaak die in het bestemmingsplan geregeld wordt.</p> <p>- - -</p> <p>- het gebied ten zuiden van station Spaarnwoude maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan;</p> <p>- dit is geen zaak die in een bestemmingsplan geregeld wordt. De reactie is doorgestuurd naar de projectleiders Oostpoort/Spoorzona</p>
<p>Woonschepen: tbv de buitenbergingen op de oever kan men bebouwingsvoorschriften vastleggen.</p>	<p>De bebouwingsvoorschriften voor de bergingen bij de woonschepenhaven zijn opgenomen onder de bestemming Verkeer.</p>

Windturbines: de vraag is of plaatsen van windturbines op daken van bedrijven esthetisch verantwoord is + aandacht voor trillingen en geluidoverlast in gebouwen..	In verband met duurzaamheidsdoelstellingen (Haarlem Klimaat Neutraal) worden windturbines op bedrijven toegestaan tot een maximum van 6 meter. Bedrijven zelf hebben tijdens klimaatconferenties aangegeven hier behoefte aan te hebben.
Kinderdagverblijf: is noodzakelijk maar moet kindvriendelijk en gezond en makkelijk bereikbaar zijn voor de doelgroep.	Het kinderdagverblijf aan de A. Hofmanweg is positief bestemd maar wel voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Zie paragraaf 6.1.
<b>IBEMA Holland</b> <b>R.H. Bloemers</b> <b>Postbus 160</b> <b>2000 AD HAARLEM</b>  per mail 120508	
- bezwaar tegen minimale bouwhoogte langs de assen 12 meter	De minimale bouwhoogte wordt aangehouden aangezien de gemeente streeft naar ruimtelijke kwaliteit in de Waarderpolder. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige argumenten.
JOP: de JOP zou tijdelijk zijn (3 jaar) en staat nu ingetekend als vast. JOP heeft niets te zoeken op een industrieterrein	Voor de Thor (aanduiding JOP op de plankaart) is vergunning verleend. Overigens is er wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan om de aanduiding weer van de plankaart te kunnen verwijderen.
<b>Wijkraad Parkwijk-Zuiderpolder</b> <b>Marjet Schaap</b> <b>Edwin Hein</b>	
- bezwaar tegen het voornemen het P&R terrein bij station Spaarnwoude op te heffen voor kantoorbebouwing. De honderd (100) parkeerplaatsen hiervan zijn dagelijks bezet. Wij zijn ernstig bezorgd over de parkeerproblemen die dit voornemen, met name voor de aangrenzende wijk Zuiderpolder, zal	Dit P&R-terrein wordt pas opgeheven als er een nieuw P&R terrein gevonden en ingericht is in de naaste omgeving van het station.

<p>geven. Nu al is er een groot parkeerprobleem in de wijk veroorzaakt door reizigers en kantoorpersoneel van omliggende kantoren.</p> <p>Er moet duidelijk zijn dat de P&amp;R in de nabijheid van de huidige plek blijft, want als hij verloren gaat voor het station neemt de parkeerdruk in de Zuiderpolder toe met een factor 2.</p>	
<p>bezwaar tegen de voorgenomen woningbouw aan de Veerplas. Volgens ons is dit beschermd natuurgebied.</p>	<p>Bestuurlijk is besloten om te onderzoeken (advv een gezondheidseffectenonderzoek) of dit zuidelijk deel van de Oostpoort mogelijk (met een wijzigingsbevoegdheid) ook voor wonen bestemd zou kunnen worden. Tot op heden is dit onderzoek nog niet uitgevoerd.</p>
<p><b>Stichting Belangenbehartiging Eigenaren Hendrik Figeeweg H.B. Hensel p.a. Spoorlaan 29 3645 EK Vinkeveen</b></p>	
<p>Parkeren binnen strook 10 meter (langs Spaarne) is niet toegestaan. Komt niet overeen met bestaande situatie. Graag aanpassen.</p>	<p>Als de langzaamverkeersroute ingericht kan gaan worden (zal nog jaren duren) zal deze strook bij het Figeegebouw vrij moeten blijven van parkeren.</p>
<p>Horeca: in het concept-plan zit geen mogelijkheid voor horeca op deze locatie terwijl dit met Ruud Meijer is doorgesproken.</p>	<p>Horeca is toegestaan als die aangemerkt kan worden als parkmanagement of ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Zo is een restaurant bij IKEA toegestaan omdat dat behoort bij - en ondergeschikt is aan - de hoofdfunctie Detailhandel. Bedrijfsrestaurants vallen onder de hoofdbestemming (BT of GD) en worden niet afzonderlijk genoemd.</p> <p>Voor horeca als parkmanagement geldt dat die de voorziening gericht moet zijn op het bedrijventerrein. Zie verder vrijstellingsbevoegdheid tbv parkmanagement.</p>
<p>Zk staat tussen haakjes, wat betekent dat?</p>	<p>Zk (zelfstandig kantoor) is een aanduiding</p>

	binnen de BT- bestemming en houdt in dat op de 3 <sup>e</sup> of hogere bouwlaag zelfstandige kantoren zijn toegestaan. Ze zijn niet verplicht. Dit is de wijze van weergeven.
Bebouwingspercentage is niet leesbaar.	In het Ontwerp-bestemmingsplan is de leesbaarheid van de plankaart sterk verbeterd.
<b>Joh. Enschede Facilities bv</b> <b>Postbus 464</b> <b>2000 AL HAARLEM</b>	
Geen bezwaren of opmerkingen	
Aandachtspunt: verkeersafwikkeling ter hoogte van de Oudeweg 32. Zwaar vrachtverkeer heeft problemen om terrein op te rijden (blokkering achteropkomend verkeer e..d.). Een voorsorteervak zou deze problemen kunnen ondervangen. Verder zou er een parkeerverbod ingesteld moeten worden bij de parallelweg naast de Ouderweg (securitytransporten)	Dit zijn geen aspecten die in het kader van dit bestemmingsplan worden meegenomen.  De brief wordt doorgestuurd naar de afdeling Verkeer.
<b>Hoogheemraadschap van Rijnland</b> <b>Postbus 156</b> <b>2300 AD Leiden</b>	
Waterkeringen opnemen: Tussen Veerpolder en Waarderpolder	Wordt opgenomen op de plankaart (en in de voorschriften)
Noordkop: als watergangen worden gedempt moet dat 100% worden gecompenseerd, tevens is de Keur van toepassing.	De ontwikkelingen in de Noordkop zijn nog niet helemaal uitgewerkt en zijn daarom niet opgenomen op de plankaart. Het dempen van watergangen moet voor 100 % worden gecompenseerd.
Afspraken die zijn gemaakt in het kader van de “wateropgave Waarderpolder en Spoorzone Oost” en de Tracestudie moeten worden opgenomen in dit plan. (o.a. de centrale watergang langs de Oostweg; deze watergang is essentieel voor het functioneren van het	Het onderzoek naar de verbinding centrale watergang - spoorloot en de verbinding centrale watergang - Noorderbuitenspaarne zijn nog niet afgerond. Aangezien WATER binnen alle bestemmingen in de Waarderpolder is toegestaan geeft dit

watersysteem in de Waarderpolder)	bestemmingsplan de mogelijkheid om genoemde verbindingen zo wie zo uit te voeren. Als genoemd onderzoek voor de vaststellingsfase gereed is zal het nog worden meegenomen bij de vaststelling.
Alle oppervlaktewater moet op de plankaart als Water worden bestemd (waterhuishoudkundige voorzieningen zoals sluizen, bruggen etc met aangrenzende onderhoudstrook moeten in de bestemming Water worden opgenomen. In de voorschriften moet rekening gehouden worden met de waterhuishoudkundige functie. De bijbehorende bebouwingsvoorschriften moeten het gebruik van deze voorzieningen mogelijk maken. Ook water opnemen in de doelomschrijving van aangrenzende bestemmingen.	Binnen alle bestemmingen is water mogelijk gemaakt. Alle oppervlaktewater bestemmen als 'water' levert een onleesbare plankaart op en is gelet op de mogelijkheden binnen alle bestemmingen niet nodig..
Geurcontour opnemen rond de RWZI en daarbinnen geen bedrijfswoningen of bedrijven toestaan.	Op de plankaart worden - onder meer gelet op de leesbaarheid van de plankaart - alleen de wettelijk verplichte contouren opgenomen. De geurcontour is niet wettelijk verplicht. Binnen die contour zijn zowel bedrijfswoningen als bedrijven toegestaan aangezien die niet als gevoelig object worden aangemerkt.
De twee afvalwatertransportleidingen moeten op de plankaart worden aangegeven + in de voorschriften worden opgenomen.	De plankaart is op dit punt aangepast. In de voorschriften is reeds een dubbelbestemming Leiding-Riool opgenomen (artikel 13) met een aanlegvergunningenstelsel. De teksten zijn aangepast zoals verzocht.

**Overzicht geadresseerde uitgebreid art. 10**

Connexxion Jan van Krimpenweg 16 2031 CG HAARLEM	LNV Directie Regionale Zaken Vestiging West, Postbus 19143, 3501 DC UTRECHT	Eerstaanw. Ing.Dir. Ministerie van Defensie, Directie West Nederland, Postbus 90027, 3509 AA UTRECHT
Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK WADDINXVEEN	Hoogheemraadschap van Rijnland, t.a.v. Dijkgraaf en Hoogheemraden Afdeling PLV, team ROR Postbus 156, 2300 AD LEIDEN.	Horeca Nederland, Afdeling Haarlem, Gerwin van Oudhaarlem Riviervismarkt 7 2011 HJ HAARLEM
VROM- inspectie regio Noord-West Kennemerplein 6-8 Postbus 1006 2001 BA Haarlem	Recreatie Noord- Holland NV t.a.v. Recreatieschap Spaarnwoude Postbus 2571 2002 RB HAARLEM	Bestuur Regionale brandweer Kennemerland t.a.v. S. Egbers Veiligheidsbureau HDK Westergracht
Kamer van Koophandel Amsterdam, t.a.v. D. Freling Nassauplein 2-6 2011 PG HAARLEM	KPN Telecom BV, Afd. Projectering bouw Haarlem, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH HAARLEM	Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH ZAANDAM
Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West ALP E/113 t.a.v. H Slotema postbus 20101 2500 EL Dan Haag	MKB Haarlem, Nassauplein 2 – 8, 2011 PG HAARLEM	NUON N.V., Postbus 521 2003 RM HAARLEM



Provincie Noord-Holland,  
Directie Subsidies,  
Handhaving en  
Vergunningen (SHV)  
Houtplein 33,

Prorail  
afdeling MJB  
Postbus 2520  
1000 CM AMSTERDAM

Waternet  
Postbus 94370  
1090 GJ Amsterdam

Rijksdienst voor  
Archeologie,  
Cultuurlandschap en  
Monumenten,  
Postbus 1600  
3800 BP AMERSFOORT

Rijkswaterstaat,  
Directie Noord-Holland  
Toekanweg 7  
2035 LC HAARLEM

VAC Haarlem  
Postbus 479  
2000 AL HAARLEM

NV Nederlandse Spoor-  
wegen Afdeling Bedrijfs- en  
Productontwikkeling  
t.a.v. Dhr. J.N. Paulissen  
Hoofdgebouw IV kamer  
17.k.33 Postbus 2025  
3500 HA UTRECHT

PWN  
Waterleidingbedrijf  
Noord-Holland,  
Postbus 2113  
1990 AC VELSERBROEK

Industriekring Haarlem  
P/a PROSEC  
Engelandlaan 926  
2034 HP HAARLEM

Commissie Welstand en  
Monumenten  
Sector Stedelijke  
Ontwikkeling  
Afdeling V&T  
t.a.v. secretaris

MSD  
t.a.v. C. Mens  
Postbus 581  
2003 PC Haarlem

KG Parkmanagement  
Postbus 2226  
2002 CE Haarlem

BMG Vastgoed  
H. Lutje  
Dorpsstraat 11  
1693 AB WERVERSHOOF

Emphasis  
P. Engelvaart  
Eendekooi 19  
5151 RL DRUNEN

IKEA  
C. Lippers  
Postbus 1616  
2003 BR HAARLEM

INOG  
W. Van Coeverden  
Operetteweg 21F  
1323 VK ALMERE

KPN, dir Noord West  
Nederland  
T. van der Gaag  
Postbus 58800  
1040 JA AMSTERDAM

KPN /Alliantis Midi Center  
C. Zonneveld  
Postbus 89 3830 AB LEUSDEN

Nedtrain  
G. Ritskes  
Postbus 1008  
2001 AB HAARLEM

Spaarnelanden,directeur  
R. Haas  
Oudeweg 93  
2031 CC HAARLEM

Sport & Health  
T. Bakkum  
Aarbeiccroft 7  
1944 ME BEVERWIJK

Management BV Stichting  
eigenaren van Figeo  
H.B. Hensel  
Spoorlaan 29  
3645 EK VINKFVEEN

Vandam Invest BV  
T. Van Dam  
De Hooge Krocht 27  
2201 TP NOORDWIJK

Vondel Vastgoed  
P.P. Smoor  
Herengracht 338  
1016 CG AMSTERDAM

Vorm Nelis Kantoor  
A.K.J Muller  
Bloemendaalseweg 177  
2051 GA OVERVEEN

Wilgenhage Vastgoed  
Torenstraat 5  
1981 BC VELSEN-ZUID

Vrijbloed Transport BV  
Wateringweg 66  
2031 EJ HAARLEM

Koninklijke Joh. Enschede  
Oudeweg 32  
2031 CC HAARLEM

Pharmachemie  
Swensweg 5  
2031 GA HAARLEM

Staatsbosbeheer  
Postbus 1300,  
3970 BH Driebergen

# **Ontwerpbestemmingsplan**

## **Bedrijventerrein Waarderpolder**

**VOORSCHRIFTEN**

## INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL 1:	BEGRIPSBEPALINGEN	1
ARTIKEL 2:	WIJZE VAN METEN	6
ARTIKEL 3:	ANTI-DUBBELBEPALING	8
ARTIKEL 4:	BEDRIJVENTERREIN (BT)	8
ARTIKEL 5:	KANTOOR (K)	15
ARTIKEL 6:	GEMENGD (GD)	17
ARTIKEL 7:	DETAILHANDEL (DH)	19
ARTIKEL 8:	CULTUUR EN ONTSPANNING (CO)	20
ARTIKEL 9:	WATER (WA)	22
ARTIKEL 10:	GROEN ( G )	25
ARTIKEL 11:	VERKEER (V)	27
ARTIKEL 12:	WATERSTAAT-WATERKERING (WS-WK) (dubbelbestemming)	29
ARTIKEL 13:	LEIDING-RIOOL (L-R) (dubbelbestemming)	30
ARTIKEL 14:	LEIDING-LEIDINGENSTROOK (L-L) (dubbelbestemming)	31
ARTIKEL 15:	VRIJWARINGSZONE-STRAALPAD (dubbelbestemming)	33
ARTIKEL 16:	VEILIGHEIDSZONE- WINDTURBINE (dubbelbestemming)	33
ARTIKEL 17:	ALGEMENE VRIJSTELLINGEN	33
ARTIKEL 18:	PROCEDUREVOORSCHRIFTEN	34
ARTIKEL 19:	OVERGANGSBEPALINGEN	35
ARTIKEL 20:	STRAFBEPALING	36
ARTIKEL 21:	SLOTBEPALING	36
BIJLAGEN:		37

## ARTIKEL 1: BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **Ambachtelijk bedrijf:**  
Een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen en/of installeren van goederen, alsmede het verkopen en leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming.
2. **Ander bouwwerk:**  
Een bouwwerk geen gebouw zijnde.
3. **Antenne-installatie:**  
Een ander bouwwerk dat direct dan wel indirect met grond verbonden is en dat is gericht op het gebruik voor (mobiele-) telefonie.
4. **Archeologische waarden:**  
Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
5. **Bebouwing:**  
Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
6. **Bebouwingsgrens:**  
Een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.
7. **Bebouwingsvlak:**  
Een op de plankaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht.
8. **Bedrijf:**  
Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, ontwerpen, bewerken, installeren, opslaan en/of verhandelen van goederen. Eventuele detailhandelsactiviteiten vinden daarbij uitsluitend plaats als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met die uitgeoefende handelingen.
9. **Bedrijfskantoor:**  
Kantoor behorende bij een bedrijf.
10. **Bedrijfswoning:**  
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

11. **Bedrijvenlijst:**  
Bedrijven en activiteiten die staan genoemd in de richtafstandenlijst (bijlage 1) van de voorschriften.
12. **Bestaand gebruik cq bouwwerk:**  
Een gebruik of een bouwwerk dat legaal bestaat ten tijde van het kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.
13. **Bestemmingsgrens:**  
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
14. **Bestemmingsvlak:**  
Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
15. **Bevi-inrichting:**  
Inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer.
16. **Bijgebouw:**  
Een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.
17. **Bordeel:**  
Prostitutiebedrijf (erotische massagesalon) waarbij de prostitutie-activiteiten in een besloten daarvoor ingerichte of bedoelde ruimte worden aangeboden.
18. **Bouwen:**  
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijke oprichten, vernieuwen of veranderen en/of het vergroten van een bouwwerk.
19. **Bouwlaag:**  
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain of zolder.
20. **Bouwmarkt:**  
Een al dan niet geheel overdekt detailhandelsbedrijf met een overdekt vloeroppervlak, waarop een assortiment aan bouw- en doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden.
21. **Bouwperceel:**  
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
22. **Bouwperceelgrens:**  
Een grens van een bouwperceel.
23. **Bouwwerk:**  
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal,

welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond en bedoeld is om ter plaatse te functioneren.

24. **Brutovloeroppervlak:**  
De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructie, magazijnen, dienstruimten, bergingen enz. met uitzondering van (gebouwde) parkeervoorzieningen.
25. **Cultureelgebonden:**  
Bedrijven, instellingen of activiteiten die geheel of nagenoeg geheel zijn gericht op het produceren/opslaan van goederen en/of diensten die betrekking hebben op artistieke voorstellingen en/of producten.
26. **Cultureel gebonden maatschappelijke doeleinden:**  
Hieronder worden onder meer verstaan expositieruimte, congresfaciliteiten, podiumfuncties met bij deze functies behorende horeca.
27. **Geluidhinderlijke inrichtingen:**  
Activiteiten/bedrijven die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbestand milieubeheer (IVB).
28. **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.
29. **Dienstverlening:**  
Het beroepsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van prostitutie, waarbij een onderscheid gemaakt kan worden in:
  - a. administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening e.d.:  
het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, al dan niet met daaraan ondergeschikte balie/loketwerkzaamheden;
  - b. publieksgerichte dienstverlening:  
dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak balie/loketwerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek, zoals een stomerij, wasserette, kapper, pedicure, makelaar, reis- en uitzendbureau en dergelijke.
30. **Gebouw:**  
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
31. **Gemaal:**  
Bouwwerk ten behoeve van de bemaling van (polder)water.
32. **Hoofdgebouw:**  
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

33. **Horecabedrijf:**  
Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, niet zijnde een discotheek of logiesverstrekking bedrijf.
34. **Jongerenontmoetingsplek:**  
(Drijvend) bouwwerk/voorziening die dient als ontmoetingsplek voor jongeren.
35. **Kantoor:**  
Het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden op administratief, financieel, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.
36. **Kantoor met loketfunctie:**  
Het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden waarbij sprake is van rechtstreeks contact met het publiek. Hieronder vallen onder meer banken en verzekeringsmaatschappijen.
37. **Kantoor zonder loketfunctie:**  
Het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden zonder rechtstreeks contact met het publiek. Hieronder vallen onder meer handelskantoren en productiegebonden kantoren.
38. **Ligplaats:**  
De ruimte welke door een woonschip, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt ingenomen.
39. **Maatschappelijke doeleinden:**  
Educatieve, sociaal-medische, sociale, culturele, (para)medische en levensbeschouwelijke voorzieningen met eventuele bijbehorende praktijkruimte, sport- en recreatieve voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en openbaar bestuur en ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.
40. **Nutsvoorzieningen:**  
Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.
41. **Ondergeschikte functies:**  
Functies die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.
42. **Parkmanagement:**  
Het door samenwerking tussen ondernemers onderling en tussen ondernemers en overheden realiseren en behouden van een zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau van een bedrijventerrein. Bij parkmanagement in de Waarderpolder kan gedacht worden aan onder meer voorzieningen ten behoeve van bedrijven en werknemers, zoals een kinderdagverblijf, sportschool, vergaderfaciliteiten, lunchroom, restaurant (met name gericht op het bedrijventerrein) en dergelijke.



43. **Peil:**
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
  - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
  - indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil of het plaatselijke waterpeil.
44. **Plan:**  
Het bestemmingsplan als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, “Bedrijventerrein Waarderpolder” nummer 30802.
45. **Plankaart:**  
De plankaart van het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Waarderpolder nummer 30802.
46. **Productiegebonden detailhandel:**  
Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.
47. **Prostitutie:**  
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
48. **Recreatiecentrum:**  
In - en outdoorrecreatie- en adventurepark met onder meer sport, horeca, informatiecentrum en parkmanagementfuncties en activiteiten.
49. **Restaurant:**  
Een horecabedrijf (zonder logies), dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.
50. **Seksinrichting:**  
De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
51. **Thuisprostitutie:**  
Vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitue(e) en waarbij alleen door deze prostitue(e) op dit adres wordt gewerkt als prostitue(e).
52. **Voorgevelrooilijn:**

De bebouwingsgrens aan de wegzijde van het bebouwingvlak, tenzij op de plankaart een dwingende voorgevelrooilijn is aangegeven met de aanduiding ‘dwingende voorgevelrooilijn’.

53. **Waterberging:**  
Een gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.
54. **Wet geluidhinder:**  
De Wet geluidhinder zoals die gold op het moment dat dit bestemmingsplan in ontwerp ter inzage werd gelegd.
55. **Wet:**  
De Wet op de Ruimtelijke Ordening zoals die gold op het moment dat dit bestemmingsplan in ontwerp ter inzage werd gelegd.
56. **Windturbine:**  
Een ander bouwwerk, voor het omzetten van energie van bewegende lucht in andere energievormen.
57. **Woning:**  
Een (deel van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
58. **Woonschip:**  
Een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) voortdurend dient als woning.

## ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN

- Lid 1 Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten.
- a. De dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
  - b. De goothoogte van een bouwwerk:  
de hoogte gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
  - c. De inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
  - d. De bouwhoogte van een bouwwerk:  
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen,

antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

- e. De oppervlakte van een bouwwerk:  
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- f. De hoogte van een windturbine/windmolen:  
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.
- g. De hoogte van een brug:  
De hoogte gemeten vanaf de aansluitende terrein tot aan het hoogste punt van de brug.
- h. De hoogte van een antenne-installatie:  
De hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie, bliksemafleiders niet meegerekend.
- i. Bestemmings- en bebouwingsgrenzen:  
Meting op de kaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.

Lid 2 Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bebouwingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0.50 meter;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 meter. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4.20 meter boven de rijweg, dan wel 2.20 meter boven een rijwielpad of een voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5.00 meter boven het aangrenzende maaiveld.

### ARTIKEL 3: ANTI-DUBBELBEPALING

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

### ARTIKEL 4: BEDRIJVENTERREIN (BT)

<b>Bestemming</b>	Lid 1	De op de plankaart voor Bedrijventerrein (BT) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
<i>milieucategorie</i>		<p>a. bedrijven/bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in de bij dit plan behorende richtafstandenlijst (bijlage 1) tot en met de categorie, welke op de plankaart voor het betreffende bouwperceel staat aangegeven met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 en bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer;</li> <li>▪ bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi-inrichtingen);</li> </ul>
<i>hogere milieucategorie</i>		<p>en tevens bestemd voor:</p> <p>b. bedrijven/bedrijfsactiviteiten die vallen in een hogere categorie dan genoemd in artikel 4 lid 1 onder a. uitsluitend op de volgende locaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ H.Figeerweg 35 (categorie 5.2) Auto- en scheepssloperij</li> <li>▪ Ir. Lelyweg 30 (categorie 5.2) Betonmortelcentrale</li> <li>▪ Waarderweg 104-116 (categorie 5.2) Sloophandel/puinbreker</li> <li>▪ A Hofmanwg 3 (categorie 5.1) Koffiebranderij</li> </ul>
<i>geluidzoneringsplichtige bedrijven</i>		<p>c. geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 en bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer uitsluitend op de volgende locaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ir. Lelyweg 30 Betonmortelcentrale</li> <li>▪ Waarderweg 104-116 Sloophandel/puinbreker</li> </ul>
<i>Bevi-inrichtingen</i>		<p>d. bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi-inrichtingen) uitsluitend op de volgende locaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nijverheidsweg 23 Fabricage van lijmen</li> <li>▪ Molerusweg 46 Opslag lijmen en aanverwante producten</li> <li>▪ J.van Krimpenweg 2-8 Vleesverwerkingsfabriek met koeling</li> <li>▪ A Hofmanweg 55 Opslag spuitbussen/gasflessen</li> <li>▪ Kousenmakersweg 2 Opslag propaan</li> </ul>
<i>zelfstandige kantoren</i>		<p>e. zelfstandige kantoren (niet zijnde kantoren met een loketfunctie) uitsluitend op de derde of hogere bouwlaag ter plaatse van de aanduiding (zk);</p>

- bouwmarkt* f. een bouwmarkt:  
uitsluitend ter plaatste van de aanduiding (bm) is tevens een bouwmarkt met bijbehorende voorzieningen en bijbehorende andere bouwwerken toegestaan;
- tankstation* g. een brandstofverkooppunt zonder lpg:  
uitsluitend ter plaatste van de aanduiding (bv) is tevens een tankstation (zonder lpg) met showroom, werkplaats en autoverkoop toegestaan met bijbehorende bouwwerken en bijbehorende andere bouwwerken;
- sportvelden* h. sport:  
uitsluitend ter plaatste van de aanduiding (sv) zijn tevens sportvelden met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen en andere bouwwerken toegestaan;
- recreatieve voorzieningen* i. recreatieve voorzieningen:  
uitsluitend ter plaatste van de aanduiding (rv) zijn tevens recreatieve voorzieningen, zoals een locatie voor scouting en voorzieningen voor watersport met bijbehorende bouwwerken en bijbehorende voorzieningen, waaronder een scouting kampeerterrein en andere bouwwerken toegestaan;
- bedrijfswoningen* j. een bedrijfswoning:  
uitsluitend bedrijfswoningen genoemd in bijlage 3 bij de voorschriften zijn met bijbehorende erven, bijgebouwen en bijbehorende andere bouwwerken toegestaan;
- Een overzicht van bedrijfswoningen die legaal aanwezig waren ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan is opgenomen in bijlage 3 van deze voorschriften.
- horeca* k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h) is tevens een horecabedrijf zoals beschreven in artikel 1 (begripsbepaling) met bijbehorende gronden, voorzieningen en bijbehorende bouwwerken toegestaan.
- bordeel* l. een borddeel:  
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bd) is tevens een borddeel toegestaan op de 2<sup>e</sup> bouwlaag van dat pand;
- Langzaamverkeersroute* m. een langzaamverkeersroute;  
ter plaatse van de aanduiding langzaamverkeersroute  
○○○○○○○○ (lvr) is een strook van 10 meter breed gereserveerd voor de aanleg van een recreatieve langzaamverkeersroute;
- n. bijbehorende bedrijfskantoren;

- o. bijgebouwen;
- p. (gebouwde) onder-, bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen;
- q. groenvoorzieningen, paden en wegen;
- r. onder- en bovengrondse nutsvoorzieningen;
- s. water, waterberging;
- t. bij deze bestemming behorende andere bouwwerken, waaronder silo's (tot maximaal 11 meter) en windmolens op daken tot maximaal 6 meter.

**Gebruiksverbod**      Lid    2    Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Bedrijventerrein te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of met een doel strijdig met deze bestemming.

**Strijdig gebruik**      Lid    3    Tot een strijdig gebruik met de bestemming Bedrijven-terrein zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van bouwwerken voor tijdelijke of permanente bewoning met uitzondering van bedrijfswoningen, voor zover deze op de plankaart zijn aangeduid met (bw) bedrijfswoning toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven uit een hogere milieucategorie dan op de plankaart is aangegeven, met uitzondering van die bedrijven uit een hogere milieucategorie die staan genoemd bij artikel 4 lid 1 onder b, dan wel waarvoor vrijstelling is verleend als bedoeld in artikel 4 lid 4 onder a;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 en bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer, met uitzondering van de geluidzoneringsplichtige inrichtingen die staan genoemd bij artikel 4 lid 1 onder c;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven of activiteiten die vallen onder of genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer, met uitzondering van de bedrijven en bedrijfsactiviteiten die staan genoemd bij artikel 4 lid 1 onder d, dan wel waarvoor vrijstelling is verleend als bedoeld in artikel 4 lid 4 onder d;
- e. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van zelfstandige

kantoren, met uitzondering van zelfstandige kantoren op de 3<sup>e</sup> of hogere bouwlaag ter plaatse van de aanduiding (zk) zelfstandig kantoor toegestaan;

- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en/of voor seksinrichtingen met uitzondering ter plaatse van de aanduiding op de plankaart (bd) bordeel toegestaan uitsluitend op de tweede bouwlaag van dat pand;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van de ondergeschikte detailhandelsactiviteiten, zoals deze vermeld staan in de bij deze voorschriften behorende bijlage 2 (detailhandelbeleids-kaders Waarderpolder);
- h. het gebruik van deze gronden en bouwwerken voor detailhandelsactiviteiten zoals deze genoemd staan in bijlage 2 (detailhandelbeleidskaders Waarderpolder) van deze voorschriften, waarbij de in die bijlage 2 opgenomen maximale percentages en/of de maximaal toegestane hoeveelheid m<sup>2</sup> ten behoeve van ondergeschikte detailhandelsactiviteiten wordt overschreden;
- i. het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen;

Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen, welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

### **Bijzondere vrijstellingsbevoegheden**

*vrijstellingsbevoegdheid hogere milieucategorie*

*vrijstellingsbevoegdheid parkmanagement*

- Lid 4a Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 4 lid 1 onder a ten aanzien van bedrijven die niet in de Richtafstandenlijst (bijlage 1) staan vermeld, dan wel in een hogere categorie zijn vermeld, maar die blijkens onderzoek naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 4 lid 2 (gebruiksverbod) voor de vestiging van parkmanagementfuncties die tot doel hebben het voorzieningenniveau voor de bedrijven en werknemers binnen het plangebied te verhogen. Aan de vrijstelling kunnen voorschriften verbonden worden.

Burgemeester en wethouders maken alleen gebruik van deze vrijstellingsbevoegdheid voor parkmanagement- functies die tot doel hebben het voorzieningenniveau voor bedrijven en

werknemers in de Waarderpolder te verhogen.

Bij de beoordeling of medewerking verleend wordt aan een verzoek om vrijstelling, wordt het ondernemingsplan van de aanvrager betrokken.

Burgemeester en wethouders maken geen gebruik van deze vrijstellingsbevoegdheid indien door de komst van de parkmanagementfunctie strijd ontstaat met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi), dan wel andere (milieu)regelgeving.

*vrijstellingsbevoegdheid  
verkoop auto's, boten,  
caravans*

- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen het bepaalde in artikel 4 lid 2 (gebruiksverbod) voor de vestiging van bedrijven die zich bezig houden met de verkoop van auto's, boten en caravans. Aan de vrijstelling kunnen voorschriften verbonden worden.

*vrijstellingsbevoegdheid  
voor Bevi-inrichtingen*

- d. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 4 lid 2 (gebruiksverbod) voor het vestigen, het wijzigen of uitbreiding van inrichtingen of bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer. Aan de vrijstelling kunnen voorschriften verbonden worden.

Per aanvraag wordt onderzoek verricht naar de gevolgen van de aangevraagde activiteiten van het bedrijf voor het plaatsgebonden en het groepsrisico. Afhankelijk van de uitkomsten van dat onderzoek beslissen burgemeester en wethouders of meegewerkt wordt aan het verzoek om vrijstelling.

## **Bebouwings- voorschriften**

- Lid 5 Op gronden met de bestemming Bedrijventerrein mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

*bebouwingsvlakken*

- a. de bouwwerken en andere bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd. Daar waar op de plankaart een dwingende voorgevelrooilijn is opgenomen moeten de naar de weg gekeerde gevels in deze voorgevelrooilijn worden gebouwd. Daar waar sprake is van een dwingende voorgevelrooilijn is parkeren vóór deze rooilijn niet toegestaan;

*bebouwingspercentage*

- b. de bebouwingsvlakken mogen geheel worden bebouwd, tenzij op de plankaart in het bebouwingsvlak een maximaal bebouwingspercentage is aangegeven. In dat geval mag het aangegeven bebouwingspercentage niet worden overschreden.

*bouwhoogtes*

- c. de maximale bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven, met



uitzondering van gronden met de bestemming Bedrijventerrein, die op de kaart zijn voorzien van de betreffende aanduiding maximale - minimale bouwhoogte, daar geldt naast een maximale ook een minimale bouwhoogte in de voorgevelrooilijn.

*bouwhoogtes andere  
bouwwerken*

- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van silo's. Deze mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 11 meter.

*bebouwingsvoorschriften  
bouwmarkt*

- e. voor het bouwen van een bouwmarkt als bedoeld in artikel 4 lid 1 onder f gelden de volgende bepalingen:
- de bouwwerken en andere bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd
  - de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
  - het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven, waarvan niet meer dan 6000 m<sup>2</sup> bvo mag worden gebruikt voor de bouwmarkt;
  - het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost;
  - de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter, met uitzondering van hekwerken, waarvan de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;

*bebouwingsvoorschriften  
sportvelden*

- f. voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding sportvelden (sv) als bedoeld in artikel 4 lid 1 onder h gelden de volgende bepalingen:
- de bouwwerken en andere bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd
  - de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
  - de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van lichtmasten en ballenvangers, deze mogen een hoogte hebben van 18 respectievelijk 15 meter meter;

*bebouwingsvoorschriften  
recreatieve voorzieningen*

- g. voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding recreatieve voorzieningen (rv) als bedoeld in artikel 4 lid 1 onder i gelden de volgende bepalingen:
- de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
  - de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;

*bebouwingsvoorschriften  
bedrijfswoningen*

- h. voor het (ver)bouwen van een vrijstaande bedrijfswoning als bedoeld in artikel 4 lid 1 onder k gelden de volgende bepalingen:
- de bouwwerken en andere bouwwerken mogen

uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd

- het bebouwde oppervlak van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 70 m<sup>2</sup>;
- de hoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
- de hoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,50 meter, waarbij de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen;

*bebouwingsvoorschriften horeca*

- i. Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding horeca (h) als bedoeld in artikel 4 lid 1 onder l gelden de volgende bepalingen:
- de bouwwerken mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd;
  - de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
  - de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

*Langzaamverkeersroute: bebouwingsvoorschriften **bestaande** bebouwing langs het Spaarne ten noorden van de Waarderhaven en ten zuiden van de Waarderbrug*

- j. voor vervanging of wijziging van bebouwing langs het Spaarne ten noorden van de Waarderhaven en ten zuiden van de Waarderbrug, welke aanwezig was ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van dit Plan gelden ter plaatse van de bestemming Bedrijventerrein de volgende bepalingen:
- binnen een breedte van 45 meter, gemeten vanaf de Spaarne-oever is een maximale bouwhoogte toegestaan van 20 meter;
  - binnen een breedte van 100 meter gemeten vanaf de Spaarne-oever is ter plaatse van de aanduiding “WRO-zone – wijzigingsgebied” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een langzaamverkeersroute en een wijziging in de toegestane bouwhoogte;

*Langzaamverkeersroute: bebouwingsvoorschriften onbebouwde gronden langs het Spaarne ten **zuiden** van de Waarderbrug*

- k. voor gronden met de bestemming Bedrijventerrein, waarop binnen een breedte van 10 meter, gemeten vanaf de Spaarne-oever, ten zuiden van de Waarderbrug, ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van dit Plan geen bebouwing aanwezig was, gelden de volgende bepalingen:
- over een breedte van 100 meter, gemeten vanaf de Spaarne-oever is een maximale bouwhoogte toegestaan van 30 meter, waarbij op de eerste 10 meter, gemeten vanaf de Spaarne-oever geen bebouwing op maaiveld is toegestaan;
  - binnen de breedte van 10 meter, gemeten vanaf de

Spaarne-oever is ten zuiden van de Waarderbrug een overkraging tot het Spaarne toegestaan met een minimale onderdoorgangshoogte van 6 meter;

- parkeren is binnen de strook van 10 meter breed, gemeten vanaf de Spaarne-oever niet toegestaan;

### **Wijzigingsbevoegdheid**

*Verwijderen aanduidingen van plankaart of uit bijlage*

- Lid 6a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet, het plan te wijzigen door de volgende aanduidingen van de plankaart te verwijderen dan wel het adres te schrappen uit bijlage 3 behorende bij de planvoorschriften:
- (bd) : bordeel toegestaan;
  - (sv) : sportveld met bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Burgemeester en wethouders maken alleen gebruik van deze wijzigingsbevoegdheden als het gebruik waarop de desbetreffende aanduiding betrekking heeft is gestaakt of van overheidswege is beëindigd.

*Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de langzaamverkeersroute*

- Lid 6b Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet, de bebouwingsvoorschriften van de gronden op de bestemming Bedrijventerrein gelegen langs het Spaarne ter plaatse van de aanduiding “WRO-zone – wijzigingsgebied” zo te wijzigen dat langs het Spaarne een breedte van 10 meter gemeten vanaf de oever, op maaiveld vrijblijft van bebouwing. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid gelden voor de betreffende gronden met de bestemming BT de volgende bepalingen.
- Over een breedte van 100 meter, gemeten vanaf de oever is een maximale bouwhoogte toegestaan van 30 meter, waarbij op de eerste 10 meter, gemeten vanaf de Spaarne-oever geen bebouwing op maaiveld is toegestaan. Binnen deze breedte van 10 meter is een overkraging tot het Spaarne toegestaan met een minimale onderdoorgangshoogte van 6 meter ten behoeve van een langzaamverkeersroute.
- Parkeren is op deze langzaamverkeersroute niet toegestaan.

## **ARTIKEL 5: KANTOOR (K)**

### **Bestemming**

- Lid 1 De op de plankaart voor Kantoor aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:
- a. kantoren, met en zonder loketfunctie, met uitzondering van de locatie Oudeweg 8, daar is uitsluitend een kantoor toegestaan zonder loketfunctie;
  - b. (gebouwde) parkeervoorzieningen;

- c. groenvoorzieningen;
- d. water, waterberging;
- e. wegen en paden;
- f. bijbehorende bouwwerken;
- g. bij deze bestemming behorende andere bouwwerken.

**Gebruiksverbod**      Lid    2    Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Kantoor te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of met een doel strijdig met deze bestemming.

**Strijdig gebruik**      Lid    3    Tot een strijdig gebruik met de bestemming Kantoor, zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van bouwwerken voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en/of voor seksinrichtingen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel; het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van
- d. kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder d. is niet van toepassing voor de opslag van materialen, welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

**Bebouwingsvoorschriften**      Lid    4    Op gronden met de bestemming Kantoor mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

*bebouwingsvlakken*      a.    bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd. Daar waar op de plankaart een dwingende voorgevelrooilijn is opgenomen, moeten de naar de weg gekeerde gevels in deze voorgevelrooilijn worden gebouwd. Daar waar sprake is van een dwingende voorgevelrooilijn is parkeren vóór deze rooilijn niet toegestaan;

*bebouwingspercentage*      b.    het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.

*bouwhoogte*      c.    de bouwhoogte van een kantoorgebouw mag niet meer

bedragen dan op de plankaart staat aangegeven, met uitzondering van gronden met de bestemming Kantoor die op de kaart zijn voorzien van de betreffende aanduiding (maximale-minimale bouwhoogte), daar geldt naast een maximale ook een minimale bouwhoogte zoals die op de plankaart is aangegeven;

*bouwhoogte andere  
bouwwerken*

- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

## **ARTIKEL 6: GEMENGD (GD)**

### **Bestemming**

Lid 1 De op de plankaart voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

*kantoren*

- a. kantoren, met en zonder loketfunctie;

*bedrijven*

- b. bedrijven/bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in de bij dit plan behorende richtafstandenlijst (bijlage 1) tot en met categorie 3 met uitzondering van:
- geluidzonderingsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 en bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer;
  - bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi);

*recreatiecentrum*

- c. een recreatiecentrum: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (rc) is tevens een recreatiecentrum toegestaan, met bijbehorende voorzieningen waaronder geheel of gedeeltelijk verdiepte gebouwde parkeervoorzieningen;

*hotel*

- d. Maximaal twee hotels: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ho) zijn tevens twee hotels toegestaan met bijbehorende voorzieningen waaronder geheel of gedeeltelijk verdiepte gebouwde parkeervoorzieningen;
- e. bijbehorende bedrijfskantoren
- f. bijgebouwen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water, waterberging;
- j. wegen en paden;

- k. bij deze bestemming behorende andere bouwwerken.
- Gebruiksverbod**      Lid    2    Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Gemengd te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of met een doel strijdig met deze bestemming.
- Strijdig gebruik**      Lid    3    Tot een strijdig gebruik met de bestemming Gemengd zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:
- a. het gebruik van gebouwen en bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
  - b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en/of voor seksinrichtingen;
  - c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
  - d. het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen.
- De bepaling onder c. is niet van toepassing voor de opslag van materialen, welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.
- Bijzondere vrijstellingsbevoegheid**      Lid    4    Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepaalde in artikel 6 lid 1 onder b ten aanzien van bedrijven die niet in de Richtafstandenlijst (bijlage 1) staan vermeld, dan wel in een hogere categorie zijn vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën.
- Bebouwingsvoorschriften**      Lid    5    Op gronden met de bestemming Gemengd mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
- bebouwingsvlakken*      a.    bouwwerken mogen uitsluitend binnen een bebouwingsvlak worden gebouwd. Daar waar op de plankaart een dwingende voorgevelrooilijn is opgenomen, moeten de naar de weg gekeerde gevels in deze voorgevelrooilijn worden gebouwd. Daar waar sprake is van een dwingende voorgevelrooilijn is parkeren vóór deze rooilijn niet toegestaan.
- Bebouwingspercentages*      b.    het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.
- bouwhoogte*      c.    de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven, met uitzondering van gronden met de bestemming Gemengd die op de kaart zijn

voorzien van de betreffende aanduiding (maximale-minimale bouwhoogte), daar geldt naast een maximale ook een minimale bouwhoogte zoals die op de plankaart is aangegeven;

*bouwhoogte andere  
bouwwerken*

- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

**Wijzigings-  
bevoegdheid naar  
wonen**

- Lid 6 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet, de bestemming Gemengd ter plaatse van de aanduiding Wro-zone-wijzigingsgebied te wijzigen in de bestemming Wonen (W). Burgemeester en wethouders maken alleen gebruik van deze wijzigingsbevoegdheden als uit onderzoek is gebleken dat op die locatie een verantwoord woonmilieu gecreeerd kan worden.

De bebouwingsvoorschriften voor Wonen zijn gelijk aan de bebouwingsvoorschriften voor Gemengd zoals deze zijn vastgelegd in artikel 6 lid 5.

**ARTIKEL 7: DETAILHANDEL (DH)**

**Bestemming**

- Lid 1 De op de plankaart voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. één detailhandelsbedrijf ;
  - b. bijbehorende bedrijfskantoren;
  - c. bijgebouwen;
  - d. bijbehorende voorzieningen, waaronder één bij de detailhandel behorend restaurant;
  - e. groenvoorzieningen;
  - f. water, waterberging;
  - g. wegen en paden;
  - h. bij deze bestemming behorende andere bouwwerken, waaronder één reclamezuil.

**Gebruiksverbod**

- Lid 2 Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Detailhandel te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of met een doel strijdig met deze bestemming.

**Strijdig gebruik**

- Lid 3 Tot strijdig gebruik met de bestemming Detailhandel zoals

bedoeld in lid 2 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen en bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
- c. het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder c. is niet van toepassing voor de opslag van materialen, welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

### **Bebouwingsvoorschriften**

Lid 4 Op gronden met de bestemming Detailhandel mogen gebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

*bebouwingsvlakken*

- a. de gebouwen en andere bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd. Daar waar op de plankaart een voorgevelrooilijn is opgenomen moeten de naar de weg gekeerde gevels in deze voorgevelrooilijn worden gebouwd;

*bebouwingspercentage*

- b. de bebouwingsvlakken mogen geheel worden bebouwd, tenzij op de plankaart in het bebouwingsvlak een maximaal bebouwingspercentage is aangegeven. In dat geval mag het aangegeven bebouwingspercentage niet worden overschreden;

*bouwhoogte*

- c. de maximale bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;

*bouwhoogte andere bouwwerken*

- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van één reclamezuil, deze mag een hoogte hebben van maximaal 38 meter met aan de bovenzijde een bord van maximaal 14x13 meter.

## **ARTIKEL 8: CULTUUR EN ONTSPANNING (CO)**

### **Bestemming**

Lid 1 De op de plankaart voor Cultuur en Ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultureel gebonden bedrijven;
- b. cultureel gebonden maatschappelijke doeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (m);



- c. niet-cultuurgebonden bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (b);
- d. ateliers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (atl), waarbij de verkoop van ter plaatse geproduceerde goederen is toegestaan;
- e. cultuurgebonden kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (k) tot niet meer dan 50% van de brutovloeroppervlakte van het bouwblok;
- f. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bw);
- g. onderwijsinstellingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (on);
- h. bijbehorende voorzieningen
- i. onderdoorgangen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ond)
- j. groenvoorzieningen;
- k. water, waterberging;
- l. wegen en paden;
- m. bij deze bestemming behorende andere bouwwerken.

- |                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| <b>Gebruiksverbod</b>   | Lid 2  | Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Cultuur en Ontspanning te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of met een doel strijdig met deze bestemming.   |
| <b>Strijdig gebruik</b> | Lid 3. | Tot strijdig gebruik met de bestemming Cultuur en Ontspanning zoals bedoeld in lid 2 wordt in ieder geval gerekend: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. het gebruik van bouwwerken en bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;</li> <li>b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;</li> <li>c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, tenzij dit expliciet is toegestaan;</li> <li>d. het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en</li> </ul> |

bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen.

De bepaling onder d. is niet van toepassing voor de opslag van materialen, welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

### **Bebouwingsvoorschriften**

Lid 4 Op gronden met de bestemming Cultuur en Ontspanning mogen bouwwerken en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

*bebouwingsvlakken*

a. de bouwwerken en andere bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd;

*bebouwingspercentage*

b. de bebouwingsvlakken mogen geheel worden bebouwd, tenzij op de plankaart in het bebouwingsvlak een maximaal bebouwingspercentage is aangegeven. In dat geval mag het aangegeven bebouwingspercentage niet worden overschreden.

*bouwhoogte*

c. de maximale bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;

*bouwhoogte andere bouwwerken*

d. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;

*bijzondere bepalingen*

e. voor bouwblokken die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding  $O \rightleftarrows O$  geldt de volgende regeling:

- de bouwhoogtes worden gemeten langs de voorgevelrooilijn;
- het bouwblok mag aan de kant van de laagst aangegeven hoogte niet hoger, maar ook niet lager zijn dan die hoogte
- de bouwhoogte moet volgens de richting die de pijl aangeeft oplopen tot de hoogst aangegeven hoogte, waarbij de bebouwing de denkbeeldige rechte lijn tussen de twee aangegeven bouwhoogtes niet mag overschrijden

*bijzondere bepalingen*

f. onder overbouwingen moet tenminste een vrije hoogte van 5 meter ten opzichte van het maaiveld aanwezig zijn.

### **Vrijstelling**

Lid 5 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4 onder f. voor het maken van een overbouwing met een lagere vrije hoogte dan 5 meter.

## **ARTIKEL 9: WATER (WA)**

<b>Bestemming</b>	Lid 1	<p>De op de plankaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. waterpartijen, sloten, waterberging;</li> <li>b. verkeer te water en waterrecreatie;</li> <li>c. gebouwen, uitsluitend brugwachtershuisjes;</li> <li>d. ondergrondse leidingstroken;</li> <li>e. bijbehorende oevers,</li> <li>f. bij deze bestemming behorende andere bouwwerken, waaronder bruggen steigers, gemalen, meerpalen, duikers, oeverbeschoeiingen, zinkers, strekdammen en overige weg- en waterstaatkundige kunstwerken.</li> </ul>
		<p><i>woonschepenhaven</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>g. een woonschepenhaven (wsh): uitsluitend ter plaatste van de aanduiding (wsh) is tevens een woonschepenhaven toegestaan met bijbehorende voorzieningen;</li> </ul>
		<p><i>woonschepenligplaats</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>h. een woonschepenligplaats (wl): uitsluitend ter plaatste van de aanduiding (wl) is tevens een woonschepenligplaats toegestaan met bijbehorende voorzieningen;</li> </ul>
		<p><i>jongerenontmoetingsplek</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. een jongerenontmoetingsplek (jop): uitsluitend ter plaatste van de aanduiding (jop) is tevens een drijvende voorziening ten behoeve van een jongerenontmoetingsplek toegestaan met bijbehorende voorzieningen.</li> </ul>
<b>Gebruiksverbod</b>	Lid 2	<p>Het is verboden om de bestemming Water te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of met een doel strijdig met deze bestemming.</p>
<b>Strijdig gebruik</b>	Lid 3	<p>Tot een strijdig gebruik met de bestemming Water zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. het gebruik van deze bestemming als woonschepenligplaats, behalve ter plaatse van de aanduidingen (wsh) en (wl);</li> <li>b. het gebruik van deze bestemming als ligplaats voor horecaschepen;</li> <li>c. het op deze bestemming aanwezig hebben van aan hun gebruik onttrokken vaartuigen;</li> <li>d. het gebruik van deze bestemming voor grond-, puin- en vuilstortingen.</li> </ul>
<b>Bebouwings-</b>	Lid 4	<p>Op gronden met de bestemming Water mogen</p>

**voorschriften**

*bebouwingsvoorschriften  
brugwachtershuisjes*

*bepalingen  
woonschepenhaven*

*bepalingen  
woonschepenligplaats*

*bepalingen  
jongerenontmoetingsplek*

*bebouwingsvoorschriften  
andere bouwwerken*

- brugwachtershuisjes en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
- a. de oppervlakte en hoogte van een brugwachtershuisje mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> respectievelijk 3 meter bedragen;
  - b. ter plaatse van de aanduiding woonschepenhaven (wsh) mogen binnen de op de plankaart aangegeven bestemmingsgrenzen woonschepen worden gelegd;
  - c. ter plaatse van de aanduiding woonschepenligplaats (ws) mag binnen de op de plankaart aangegeven bestemmingsgrens een woonschip worden gelegd;
  - d. ter plaatse van de aanduiding jongerenontmoetingsplek (jop) mag binnen de op de plankaart aangegeven bestemmingsgrens een vaartuig ten behoeve van een jongerenontmoetingsplek worden gelegd, met een maximale hoogte van 3 meter;
  - e. andere bouwwerken zoals aangegeven in dit artikel in lid 1 onder f. mogen niet hoger zijn dan 1 meter met uitzondering van waterstaatkundige bouwwerken en bruggen. Deze mogen een hoogte hebben van maximaal 3, respectievelijk 8 meter.

**Bijzondere  
vrijstellings-  
bevoegdheid**

- Lid 5 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 9 lid 2 (gebruiksverbod) voor de vestiging van parkmanagementfuncties die tot doel hebben het voorzieningenniveau voor de bedrijven en werknemers binnen het plangebied te verhogen. Aan de vrijstelling kunnen voorschriften verbonden worden.

Burgemeester en wethouders maken alleen gebruik van deze vrijstellingsbevoegdheid voor parkmanagement- functies die tot doel hebben het voorzieningenniveau voor bedrijven en werknemers in de Waarderpolder te verhogen.

Bij de beoordeling of medewerking verleend wordt aan een verzoek om vrijstelling wordt het ondernemingsplan van de aanvrager betrokken.

Burgemeester en wethouders maken geen gebruik van deze vrijstellingsbevoegdheid indien door de komst van de parkmanagementfunctie strijd ontstaat met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi), dan wel andere (milieu)regelgeving.

**Wijzigingsbevoegd-  
heid**

- Lid 6 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet, het plan te wijzigen door de volgende aanduiding van de plankaart te verwijderen:
- (jop) : jongerenontmoetingsplaats toegestaan;

Burgemeester en wethouders maken alleen gebruik van deze wijzigingsbevoegdheden als het gebruik waarop de desbetreffende aanduiding betrekking heeft uit eigen beweging of van overheidswege is beëindigd.

**ARTIKEL 10: GROEN ( G )**

- |                         |       |  |
|-------------------------|-------|--|
| <b>Bestemming</b>       | Lid 1 | <p>De op de plankaart voor Groenvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. groenvoorzieningen en plantsoenen;</li> <li>b. horeca:<br/>uitsluitend ter plaatste van de aanduiding (h) is tevens een horecabedrijf zoals is beschreven in artikel 1 (begripsomschrijving) met bijbehorende gronden, voorzieningen en bijbehorende andere bouwwerken toegestaan;</li> <li>c. een kinderdagverblijf:<br/>uitsluitend ter plaatste van de aanduiding (jk) is tevens een kinderdagverblijf met bijbehorende voorzieningen en bijbehorende andere bouwwerken toegestaan;</li> <li>d. voet- en fietspaden;</li> <li>e. in- en uitritten;</li> <li>f. water, waterlopen en waterbergingen;</li> <li>g. ondergrondse leidingstroken;</li> <li>h. nutsvoorzieningen;</li> <li>i. verhardingen;</li> <li>j. bij deze bestemming behorende andere bouwwerken.</li> <li>k. Het gebied op de plankaart ter plaatse van de aanduiding 'overzwaai wieken windturbines' is tevens bestemd voor de overzwaai van de wieken van de windturbines.</li> </ul> |
|                         |       | <p><i>horeca</i></p>   |
|                         |       | <p><i>kinderdagverblijf</i></p>  |
| <b>Gebruiksverbod</b>   | Lid 2 | <p>Het is verboden om de gronden met de bestemming Groen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of met een doel strijdig met deze bestemming.</p>   |
| <b>Strijdig gebruik</b> | Lid 3 | <p>Tot strijdig gebruik met de bestemming Groen zoals bedoeld in lid 2 wordt in ieder geval gerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en</li> </ul>  |

- vuilstortingen;
- b. het gebruik van deze gronden en andere bouwwerken voor prostitutie;
- c. het gebruik van deze gronden en andere bouwwerken voor detailhandel;
- d. het gebruik van gronden voor de opslag, het tentoonstellen of parkeren van voertuigen en andere goederen, tenzij hiervoor door de gemeente op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) vergunning of ontheffing is verleend.

De bepaling onder a. is niet van toepassing voor de opslag van materialen, welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

### **Bebouwingsvoorschriften**

- Lid 4 Op gronden met de bestemming Groen mogen geen gebouwen worden opgericht, met uitzondering van een horecagelegenheid en een kinderdagverblijf. De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

*bebouwingsvoorschriften horeca*

- a. Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding horeca (h) als bedoeld in artikel 10 lid 1 onder b gelden de volgende bepalingen:
- de bouwwerken mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd;
  - de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
  - de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

*bebouwingsvoorschriften kinderdagverblijf*

- b. Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding kinderdagverblijf (jk) als bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c gelden de volgende bepalingen:
- de bouwwerken mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd;
  - de hoogte van de bouwwerken mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
  - de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### **Wijzigingsbevoegdheid**

- Lid 5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de wet, het plan te wijzigen door de volgende aanduiding van de plankaart te verwijderen:
- (kdv) : kinderdagverblijf toegestaan;
- Burgemeester en wethouders maken alleen gebruik van deze wijzigingsbevoegdheden als het gebruik waarop de

desbetreffende aanduiding betrekking heeft uit eigen beweging of van overheidswege is beëindigd.

## **ARTIKEL 11: VERKEER (V)**

<b>Bestemming</b>	Lid 1.	<p>De op de plankaart voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. wegen, straten, voet- en fietspaden;</li> <li>b. railverkeer, met daarbij behorende bouwwerken, waaronder een station, nutsgebouwtjes, kiosken enabri's;</li> <li>c. onbebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding (p) ;</li> <li>d. gebouwde parkeervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (pg);</li> <li>e. erf, met bijbehorende bergingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (e) erf;</li> <li>f. bermen, taluds, water, waterberging, watergangen, en groenvoorzieningen;</li> <li>g. verblijfsgebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (vb);</li> <li>h. een langzaamverkeersroute van 10 meter breed gemeten vanaf de oever ter plaatse van de aanduiding lvr-p; parkeren is op deze langzaamverkeersroute niet toegestaan;</li> <li>i. nutsvoorzieningen, kabels en leidingenstroken;</li> <li>j. bij deze bestemming behorende andere bouwwerken, waaronder bruggen, tunnels en (ondergrondse) afvalcontainers;</li> <li>k. horeca: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h) is tevens een horecabedrijf zoals is beschreven in artikel 1 (begripsomschrijving) met bijbehorende, voorzieningen en bijbehorende andere bouwwerken toegestaan;</li> </ul>
<b>Gebruiksverbod</b>	Lid 2	<p>Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Verkeersdoeleinden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of met een doel strijdig met deze bestemming.</p>
<b>Strijdig gebruik</b>	Lid 3	<p>Tot strijdig gebruik met de bestemming Verkeer zoals bedoeld in lid 2 wordt in ieder geval gerekend:</p>

*horeca*

- a. het gebruik van bouwwerken voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. het gebruik van bouwwerken en gronden voor prostitutie en voor seksinrichtingen
- c. het gebruik van bouwwerken en gronden voor de opslag, het tentoonstellen of parkeren van voertuigen en andere goederen, tenzij hiervoor door de gemeente op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) vergunning of ontheffing is verleend;
- d. het gebruik van bouwwerken of gronden voor detailhandel; het gebruik van gronden met de aanduiding verblijfsgebied (vb) voor parkeren, met uitzondering van 4 als zodanig herkenbare parkeerplaatsen voor invaliden;
- e. het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen.  
De bepaling onder e. is niet van toepassing voor de opslag van materialen, welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

**Bebouwingsvoorschriften**

- Lid 4 Op gronden met de bestemming Verkeer mogen bouwwerken en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

*Bouwhoogte gebouwen*

- a. de hoogte van gebouwen, waaronder gebouwde parkeer-voorzieningen, mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;

*Bouwhoogte andere bouwwerken*

- b. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;

*Bouwhoogte andere bouwwerken tbv spoor*

- c. andere bouwwerken ten behoeve van het functioneren van het spoorwegverkeer mogen niet hoger zijn dan 10 meter met uitzondering van hekwerken, deze mogen niet hoger zijn dan 3 meter;

*Bebouwingsvoorschriften horeca*

- d. voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding horeca (h) als bedoeld in artikel 11 lid 1 onder i gelden de volgende bepalingen:
  - de bouwwerken mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd;
  - de hoogte van de bouwwerken mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
  - de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.



*Bebouwingsvoorschriften  
langzaamverkeersroute*

e. op gronden met de aanduiding langzaamverkeersroute 00000 lvr mogen geen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht;

*Bebouwingsvoorschriften  
bij woonschepenhaven*

f. op gronden met de aanduiding erf (e), behorende bij de woonschepenhaven (wsh), mogen bergingen worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 32 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3 meter.

## **ARTIKEL 12: WATERSTAAT-WATERKERING (WS-WK) (dubbelbestemming)**

### **Bestemming**

Lid 1 De op de plankaart voor Waterstaat-Waterkering aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, primair bestemd voor waterkeringen en waterbeheersing, met bij deze bestemming behorende andere bouwwerken.

### **Gebruiksverbod**

Lid 2 Het is verboden om de voor Waterstaat-Waterkering aangewezen gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

### **Voorrangsbepaling**

Lid 3 In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **Bebouwingsvoorschriften**

Lid 4 Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen ten dienste van de waterkering andere bouwwerken worden gebouwd.

*Bebouwingsvoorschriften  
vanwege samenvallende  
bestemmingen*

a. Gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn uitsluitend toelaatbaar, indien de belangen in verband met de betrokken waterkering zich daar niet tegen verzetten.

### **Aanlegvergunning**

Lid 5 Het is verboden op de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het permanent opslaan van goederen, waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;

De in dit lid genoemde verboden gelden niet voor het uitvoeren van de volgende werken en/of werkzaamheden:

- onderhoud en beheer, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
- die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

<b>Adviesprocedure</b>	Lid 6	Voordat het college van burgemeester en wethouders besluiten omtrent het al dan niet verlenen van een bouw- en/of aanlegvergunning op de bestemming Waterstaat-Waterkering overleggen Burgemeester en wethouders met de Waterbeheerder (Hoogeheemraadschap van Rijnland) omtrent de vraag of de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de bestemming Waterkering niet schaden en welke voorwaarden gesteld moeten worden ter voorkoming van eventuele schade aan de waterkering.
------------------------	-------	---

#### **ARTIKEL 13: LEIDING-RIOOL (L-R) (dubbelbestemming)**

<b>Bestemming</b>	Lid 1	De op de plankaart voor Leiding-Riool aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse afvalwaterpersleiding met een veiligheidsstrook ter breedte van 2,5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding.
<b>Gebruiksverbod</b>	Lid 2	Het is verboden om de voor Leiding-Riool aangewezen gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
<b>Voorrangsbepaling</b>	Lid 3	In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.
<b>Bebouwingsvoorschriften</b>	Lid 4	Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen ten dienste van de bedoelde leiding andere bouwwerken worden gebouwd.
<i>Bebouwingsvoorschriften vanwege samenvallende bestemmingen</i>	a.	Gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn uitsluitend toelaatbaar, indien de belangen in verband met de betrokken leiding zich hier niet tegen verzetten.
<b>Aanlegvergunning</b>	Lid 5	Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van

burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen, of dempen van bestaande waterlopen;
- i. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

De in dit lid genoemde verboden gelden niet voor het uitvoeren van de volgende werken en/of werkzaamheden:

- onderhoud en beheer, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
- die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

<b>Adviesprocedure</b>	Lid 6	Voordat het college van burgemeester en wethouders besluiten over het al dan niet verlenen van een bouw- en of aanlegvergunning op de bestemming Leiding-Riool winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenoemde werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden moeten worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.
------------------------	-------	---

#### **ARTIKEL 14: LEIDING-LEIDINGENSTROOK (L-L) (dubbelbestemming)**

<b>Bestemming</b>	Lid 1	De op de plankaart voor Leiding-Leidingstrook aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van kabels en leidingen van regionaal belang, waaronder een aardgastransportleiding met een veiligheidszone aan weerszijde van de hartlijn van de aardgastransportleiding van 35 meter.
<b>Gebruiksverbod</b>	Lid 2	Het is verboden om de voor Leiding-Leidingstrook aangewezen gronden te gebruiken of te laten gebruiken op

een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

<b>Voorrangsbepaling</b>	Lid	3	In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.
<b>Bebouwingsvoorschriften</b>	Lid	4	Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen ten dienste van de bedoelde leiding andere bouwwerken worden gebouwd.
<i>Bebouwingsvoorschriften vanwege samenvallende bestemmingen</i>		a.	Gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn uitsluitend toelaatbaar, indien de belangen in verband met de betrokken leiding zich hier niet tegen verzetten.
<b>Aanlegvergunning</b>	Lid	6	<p>Het is verboden binnen 4 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding als bedoeld in lid 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;</li> <li>b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;</li> <li>c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;</li> <li>d. diepploegen;</li> <li>e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;</li> <li>f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;</li> <li>g. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;</li> <li>h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen, of dempen van bestaande waterlopen;</li> <li>i. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair</li> </ol> <p>De in lid 6 genoemde verboden gelden niet voor het uitvoeren van de volgende werken en/of werkzaamheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• onderhoud en beheer, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;</li> <li>• werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;</li> <li>• werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.</li> </ul>
<b>Adviesprocedure</b>	Lid	7	Voordat het college van burgemeester en wethouders besluiten over het al dan niet verlenen van een bouw- en of aanlegvergunning binnen de vrijwaringszone van 4 meter aan weerszijde van de leiding winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de

voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding(en) niet worden geschaad en welke voorwaarden moeten worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

#### **ARTIKEL 15: VRIJWARINGSZONE-STRAALPAD (dubbelbestemming)**

- |                                |       |  |
|--------------------------------|-------|--|
| <b>Bestemming</b>              | Lid 1 | De op de plankaart voor Vrijwaringszone-Straalpad aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van een straalpad vanaf de PTT-toren. |
| <b>Gebruiksverbod</b>          | Lid 2 | Het is verboden om de voor Vrijwaringszone-Straalpad aangewezen gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of met een doel strijdig met deze bestemming.                                  |
| <b>Voorrangsbepaling</b>       | Lid 3 | In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.                        |
| <b>Bebouwingsvoorschriften</b> | Lid 4 | De hoogte van bouwwerken en andere bouwwerken mag binnen het op de plankaart als straalpad aangegeven gebied niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte.                          |

#### **ARTIKEL 16: VEILIGHEIDSZONE- WINDTURBINE (dubbelbestemming)**

- |                                |       |  |
|--------------------------------|-------|--|
| <b>Bestemming</b>              | Lid 1 | De op de plankaart voor Veiligheidszone-windturbine aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor de overzwaai van de wieken van de windturbines. |
| <b>Gebruiksverbod</b>          | Lid 2 | Het is verboden om de voor Veiligheidszone-windturbine aangewezen gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of met een doel strijdig met deze bestemming.                          |
| <b>Voorrangsbepaling</b>       | Lid 3 | In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.                  |
| <b>Bebouwingsvoorschriften</b> | Lid 4 | De hoogte van bouwwerken en andere bouwwerken mag binnen de op de plankaart aangegeven veiligheidszone niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte.                          |

#### **ARTIKEL 17: ALGEMENE VRIJSTELLINGEN**

- |       |   |
|-------|---|
| Lid 1 | Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de gebruiksverboden in dit plan als strikte toepassing daarvan |
|-------|---|

zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

- Lid 2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen van dit plan voor het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwings- en bestemmingsgrenzen, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen).
- Lid 3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen van dit plan voor:
- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van minimale - en maximale bouwhoogtes, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
  - b. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogtes ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - c. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwings- en/of bestemmingsgrenzen, als gevolg van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken tot een maximum van 2 meter;
  - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwings- en bestemmingsgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot een maximum van 1,50 meter;
  - e. behoefte van voorzieningen om duurzame energie op te wekken tot een hoogte van maximaal 4 meter.

## **ARTIKEL 18: PROCEDUREVOORSCHRIFTEN**

- Lid 1 Bij gebruikmaking van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden in dit plan nemen burgemeester en wethouders de volgende procedurevoorschriften in acht:
- het ontwerpbesluit tot vrijstelling of wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht aan de betrokken raadscommissie;
  - het ontwerpbesluit tot vrijstelling of wijziging wordt bekendgemaakt in het mededelingenblad van de gemeente en ligt gedurende een termijn van vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken bij burgemeester en wethouders;
  - burgemeester en wethouders stellen degenen die binnen de inzagetermijn van vier weken een

zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid om deze mondeling toe te lichten;

- alvorens het besluit tot vrijstelling of wijziging te nemen, horen burgemeester en wethouders over dit besluit de betrokken raadcommissie, met overlegging van tijdig ingebrachte zienswijzen en de voorgenomen reactie van het college daarop;
- burgemeester en wethouders sturen Gedeputeerde Staten hun besluit tot vrijstelling of wijziging zo spoedig mogelijk ter goedkeuring, met daarbij de tijdig ingediende zienswijzen en eventuele deskundigenadviezen.

## **ARTIKEL 19: OVERGANGSBEPALINGEN**

### **Bouwwerken**

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

### **Gebruik**

- Lid 4 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, als door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.
- Lid 5 Indien het gebruik, bedoeld in het vierde lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- Lid 6 Het vierde lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**ARTIKEL 20: STRAFBEPALING**

Overtreding van de verbodsbepalingen in dit bestemmingsplan wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

**ARTIKEL 21: SLOTBEPALING**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als “Voorschriften bestemmingsplan Bedrijventerrein Waarderpolder”.



**BIJLAGEN:**

Bijlage 1: Richtafstandenlijst

Bijlage 2 : Detailhandelbeleidskaders Waarderpolder

Bijlage 3 : Overzicht bedrijfswoningen

## **Bijlage 1 Richtafstandenlijst**

## BIJLAGE 2

## DETAILHANDELBELEIDSKADERS WAARDERPOLDER

## Soorten van detailhandel te onderscheiden op het bedrijfsterrein Waarderpolder

SOORT BEDRIJF	KENMERKEN	VEREISTEN
<b>Categorie A: Detailhandel ondergeschikt aan hoofdactiviteit</b>		
1. Groothandel	Hoofdactiviteit is de verkoop van producten aan ondernemers. Verkoop van producten aan particulieren is hieraan ondergeschikt.	-Inschrijving KvK als groothandel <b>-Reclame (bijv. In vakbladen) richt zich op ondernemers en niet op particulieren.</b> -Max. 10 % v.d. omzet = verkoop aan particulieren.
2. Ambachtelijke bedrijfsvoering	Hoofdactiviteit is ambachtelijke activiteiten (handmatig werk dat aangeleerd moet worden) binnen de categorie *ambachtsbedrijf (bouw- en installatiebedrijven, reparatie- en schadeherstellendebedrijven en bedrijven in kunst- en cultuur). Uitgesloten zijn *productiebedrijf en *dienstverlenende bedrijven (*bedrijfs categorie, zoals aangegeven in rapport Buck Consultants, Markt-segmentatie bedrijventerrein Waarderpolder van april 2001)	-Inschrijving KvK binnen de categorie ambachtsbedrijven zoals hiernaast genoemd. -Max. 10% van het totale bedrijfs-vloeroppervlakte tot een maximum van 60 m <sup>2</sup> aan verkoop-vloeroppervlakte voor verkoop (aan particulieren of ondernemers) van ter plekke op ambachtelijke wijze bewerkte producten.
3. Showroom	Handel op zicht + geen levering en betaling ter plekke	Levering aan huis en betaling per nota.
4. Uitverkoop	Voor bedrijven met opslag in de Waarderpolder die jaarlijks een mogelijkheid hebben voor een opruimingsactie	Maximaal 36 uur per jaar per adres Meldplicht
<b>Categorie B: Perifere Detailhandel</b>		
5. Boten Caravans via vrijstellingsprocedure in best.plan		
6. Overige		Limitatief beperkt zowel qua locatie als naar bedrijf d.w.z. beperkt tot 1 bouw-markt op de locatie ter plaatse van de aanduiding bouwmarkt (bm) en 1 unieke woninginrichtingszaak (Ikea) op de huidige locatie.

### Bijlage 3: Overzicht bedrijfswoningen

Lijst met bedrijfswoningen Waarderpolder

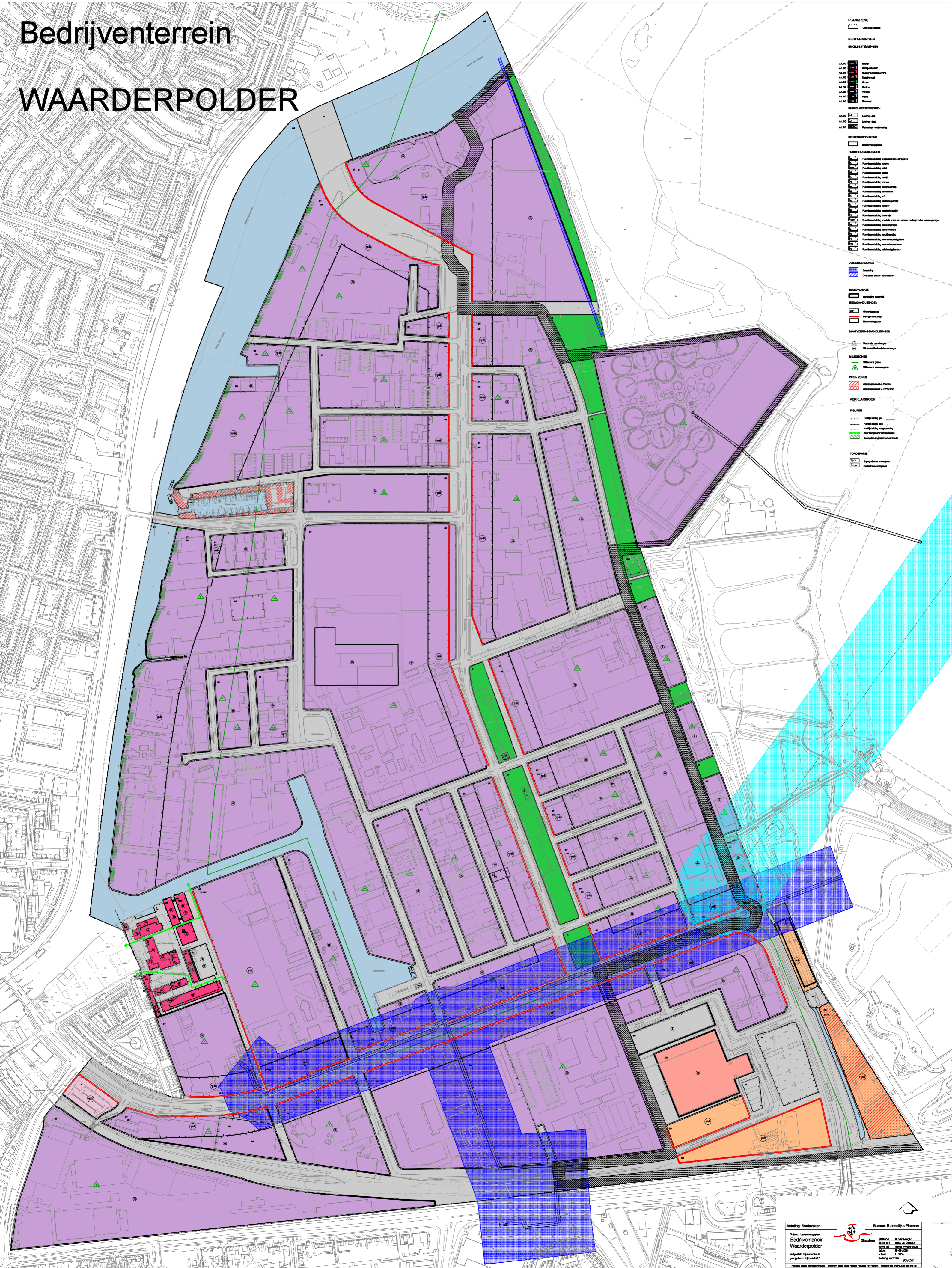
peildatum november '04

STRAAT	AAND	HUISNR	HUISLT
A. Hofmanweg		6	
A. Hofmanweg		13	
A. Hofmanweg		16	A
A. Hofmanweg		16	B
A. Hofmanweg		23	
A. Hofmanweg		27	
A. Hofmanweg		31	A
A. Hofmanweg		46	
A. Hofmanweg		50	A
A. Hofmanweg		54	
A. Hofmanweg		61	
A. Hofmanweg		65	A
Conradweg		5	
Drukkersweg		1	
Drukkersweg		3	
Drukkersweg		5	
Drukkersweg		7	
Drukkersweg		9	
Drukkersweg		11	
Emrikweg		4	
Emrikweg		34	A
Fustweg		2	A
Hendrik Figeeweg		2	
Hendrik Figeeweg		7	
Hendrik Figeeweg		9	
Hendrik Figeeweg		11	
Hendrik Figeeweg		13	
Hendrik Figeeweg		15	B
Hendrik Figeeweg		17	C
Hendrik Figeeweg		51	
Heringaweg		2	A
Hulswitweg		17	
Hulswitweg		18	
Hulswitweg		21	
Hulswitweg		27	
Ir. Lelyweg		42	
Ir. Lelyweg		50	
Izaak Enschedeweg		18	
J.W. Lucasweg		6	
Jan Tademaweg		13	A
Jan Tademaweg		14	A

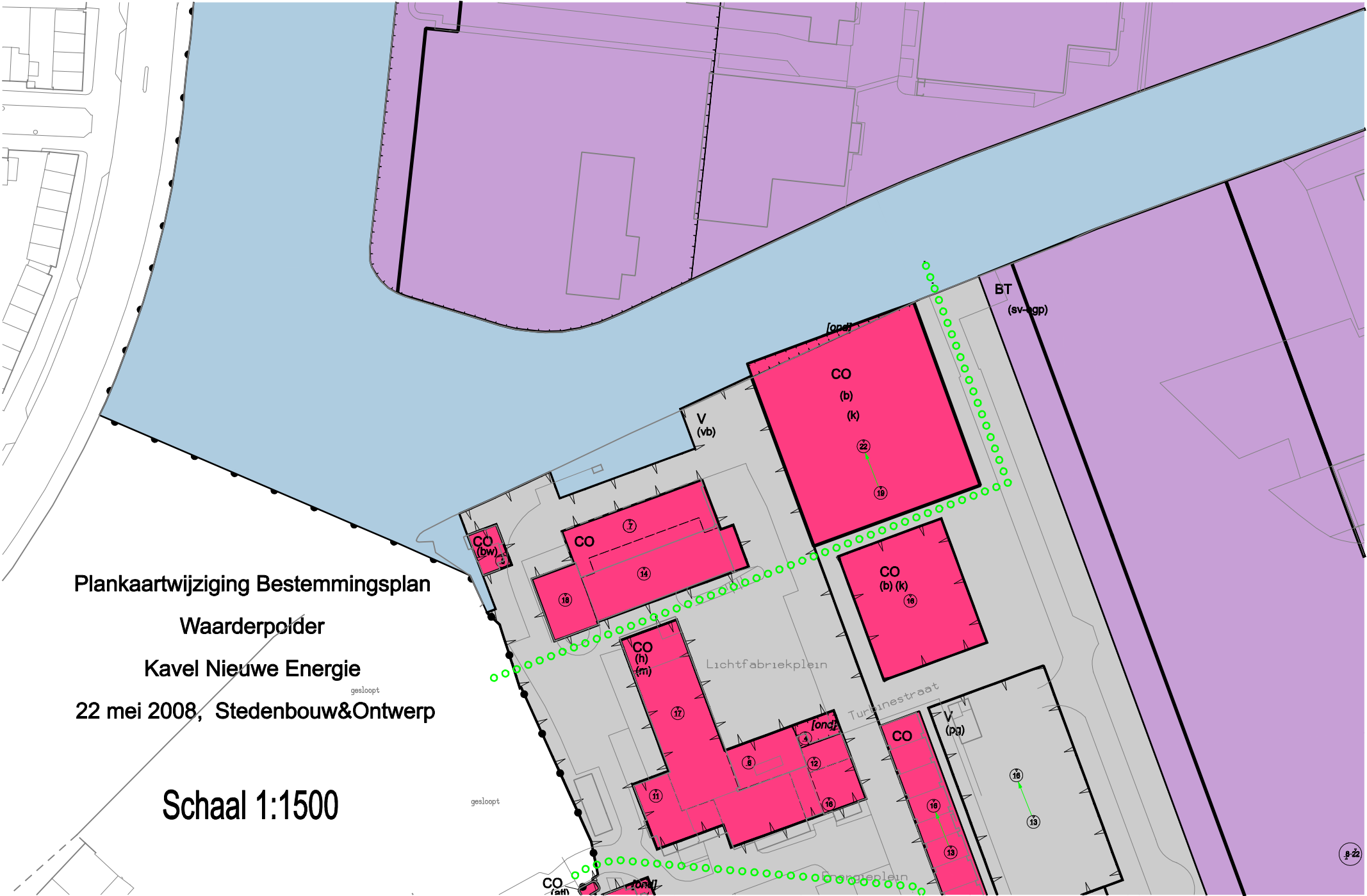
Jan Tademaweg		15	
Jan Tademaweg		16	
Jan Tademaweg		59	
Jan van Krimpenweg		15	
Kuppersweg		1	
Minckelersweg		8	
Minckelersweg		8	
Mollerusweg		28	
Nijverheidsweg		6	
Nijverheidsweg		10	
Nijverheidsweg		14	
Nijverheidsweg		17	
Nijverheidsweg		31	
Nijverheidsweg		42	
Oudeweg		16	
Oudeweg		18	
Oudeweg		34	
Oudeweg		36	
Oudeweg		38	
Oudeweg		40	
Oudeweg		188	
Penningsveer		35	A
Penningsveer		37	A
Penningsveer		39	A
Penningsveer		40	
Penningsveer		40	A
Robert Peereboomweg		5	A
Robert Peereboomweg		24	
Tappersweg		65	
Tingiersweg		6	
Tingiersweg		12	
Tingiersweg		42	
Veerpolder		35	A
Veerpolder		36	
Waarderweg		122	

# Bedrijventerrein

# WAARDERPOLDER



- PLANERING**
  - AC 01 Overstroomgebied
- BESTEMMINGEN**
  - AC 01 Cultuur
  - AC 02 Cultuur of Ontspanning
  - AC 03 Cultuur
  - AC 04 Groen
  - AC 05 Water
  - AC 06 Water
  - AC 07 Water
  - AC 08 Overig
- DUURLEVENSBESTEMMINGEN**
  - AC 01 Levenswijze
  - AC 02 Levenswijze
  - AC 03 Levenswijze
- BESTEMMINGSGROEP**
  - B01 Bestemmingsgroep
- FUNCTIEAANDWIJZINGEN**
  - F01 Functieaandwijzing
  - F02 Functieaandwijzing
  - F03 Functieaandwijzing
  - F04 Functieaandwijzing
  - F05 Functieaandwijzing
  - F06 Functieaandwijzing
  - F07 Functieaandwijzing
  - F08 Functieaandwijzing
  - F09 Functieaandwijzing
  - F10 Functieaandwijzing
  - F11 Functieaandwijzing
  - F12 Functieaandwijzing
  - F13 Functieaandwijzing
  - F14 Functieaandwijzing
  - F15 Functieaandwijzing
  - F16 Functieaandwijzing
  - F17 Functieaandwijzing
  - F18 Functieaandwijzing
  - F19 Functieaandwijzing
  - F20 Functieaandwijzing
  - F21 Functieaandwijzing
  - F22 Functieaandwijzing
  - F23 Functieaandwijzing
  - F24 Functieaandwijzing
  - F25 Functieaandwijzing
  - F26 Functieaandwijzing
  - F27 Functieaandwijzing
  - F28 Functieaandwijzing
  - F29 Functieaandwijzing
  - F30 Functieaandwijzing
  - F31 Functieaandwijzing
  - F32 Functieaandwijzing
  - F33 Functieaandwijzing
  - F34 Functieaandwijzing
  - F35 Functieaandwijzing
  - F36 Functieaandwijzing
  - F37 Functieaandwijzing
  - F38 Functieaandwijzing
  - F39 Functieaandwijzing
  - F40 Functieaandwijzing
  - F41 Functieaandwijzing
  - F42 Functieaandwijzing
  - F43 Functieaandwijzing
  - F44 Functieaandwijzing
  - F45 Functieaandwijzing
  - F46 Functieaandwijzing
  - F47 Functieaandwijzing
  - F48 Functieaandwijzing
  - F49 Functieaandwijzing
  - F50 Functieaandwijzing
  - F51 Functieaandwijzing
  - F52 Functieaandwijzing
  - F53 Functieaandwijzing
  - F54 Functieaandwijzing
  - F55 Functieaandwijzing
  - F56 Functieaandwijzing
  - F57 Functieaandwijzing
  - F58 Functieaandwijzing
  - F59 Functieaandwijzing
  - F60 Functieaandwijzing
  - F61 Functieaandwijzing
  - F62 Functieaandwijzing
  - F63 Functieaandwijzing
  - F64 Functieaandwijzing
  - F65 Functieaandwijzing
  - F66 Functieaandwijzing
  - F67 Functieaandwijzing
  - F68 Functieaandwijzing
  - F69 Functieaandwijzing
  - F70 Functieaandwijzing
  - F71 Functieaandwijzing
  - F72 Functieaandwijzing
  - F73 Functieaandwijzing
  - F74 Functieaandwijzing
  - F75 Functieaandwijzing
  - F76 Functieaandwijzing
  - F77 Functieaandwijzing
  - F78 Functieaandwijzing
  - F79 Functieaandwijzing
  - F80 Functieaandwijzing
  - F81 Functieaandwijzing
  - F82 Functieaandwijzing
  - F83 Functieaandwijzing
  - F84 Functieaandwijzing
  - F85 Functieaandwijzing
  - F86 Functieaandwijzing
  - F87 Functieaandwijzing
  - F88 Functieaandwijzing
  - F89 Functieaandwijzing
  - F90 Functieaandwijzing
  - F91 Functieaandwijzing
  - F92 Functieaandwijzing
  - F93 Functieaandwijzing
  - F94 Functieaandwijzing
  - F95 Functieaandwijzing
  - F96 Functieaandwijzing
  - F97 Functieaandwijzing
  - F98 Functieaandwijzing
  - F99 Functieaandwijzing
  - F100 Functieaandwijzing
- VERBODENEN**
  - V01 Verbod
  - V02 Verbod
  - V03 Verbod
  - V04 Verbod
  - V05 Verbod
  - V06 Verbod
  - V07 Verbod
  - V08 Verbod
  - V09 Verbod
  - V10 Verbod
  - V11 Verbod
  - V12 Verbod
  - V13 Verbod
  - V14 Verbod
  - V15 Verbod
  - V16 Verbod
  - V17 Verbod
  - V18 Verbod
  - V19 Verbod
  - V20 Verbod
  - V21 Verbod
  - V22 Verbod
  - V23 Verbod
  - V24 Verbod
  - V25 Verbod
  - V26 Verbod
  - V27 Verbod
  - V28 Verbod
  - V29 Verbod
  - V30 Verbod
  - V31 Verbod
  - V32 Verbod
  - V33 Verbod
  - V34 Verbod
  - V35 Verbod
  - V36 Verbod
  - V37 Verbod
  - V38 Verbod
  - V39 Verbod
  - V40 Verbod
  - V41 Verbod
  - V42 Verbod
  - V43 Verbod
  - V44 Verbod
  - V45 Verbod
  - V46 Verbod
  - V47 Verbod
  - V48 Verbod
  - V49 Verbod
  - V50 Verbod
  - V51 Verbod
  - V52 Verbod
  - V53 Verbod
  - V54 Verbod
  - V55 Verbod
  - V56 Verbod
  - V57 Verbod
  - V58 Verbod
  - V59 Verbod
  - V60 Verbod
  - V61 Verbod
  - V62 Verbod
  - V63 Verbod
  - V64 Verbod
  - V65 Verbod
  - V66 Verbod
  - V67 Verbod
  - V68 Verbod
  - V69 Verbod
  - V70 Verbod
  - V71 Verbod
  - V72 Verbod
  - V73 Verbod
  - V74 Verbod
  - V75 Verbod
  - V76 Verbod
  - V77 Verbod
  - V78 Verbod
  - V79 Verbod
  - V80 Verbod
  - V81 Verbod
  - V82 Verbod
  - V83 Verbod
  - V84 Verbod
  - V85 Verbod
  - V86 Verbod
  - V87 Verbod
  - V88 Verbod
  - V89 Verbod
  - V90 Verbod
  - V91 Verbod
  - V92 Verbod
  - V93 Verbod
  - V94 Verbod
  - V95 Verbod
  - V96 Verbod
  - V97 Verbod
  - V98 Verbod
  - V99 Verbod
  - V100 Verbod
- TOPOGRAFIË**
  - T01 Topografie
  - T02 Topografie
  - T03 Topografie
  - T04 Topografie
  - T05 Topografie
  - T06 Topografie
  - T07 Topografie
  - T08 Topografie
  - T09 Topografie
  - T10 Topografie
  - T11 Topografie
  - T12 Topografie
  - T13 Topografie
  - T14 Topografie
  - T15 Topografie
  - T16 Topografie
  - T17 Topografie
  - T18 Topografie
  - T19 Topografie
  - T20 Topografie
  - T21 Topografie
  - T22 Topografie
  - T23 Topografie
  - T24 Topografie
  - T25 Topografie
  - T26 Topografie
  - T27 Topografie
  - T28 Topografie
  - T29 Topografie
  - T30 Topografie
  - T31 Topografie
  - T32 Topografie
  - T33 Topografie
  - T34 Topografie
  - T35 Topografie
  - T36 Topografie
  - T37 Topografie
  - T38 Topografie
  - T39 Topografie
  - T40 Topografie
  - T41 Topografie
  - T42 Topografie
  - T43 Topografie
  - T44 Topografie
  - T45 Topografie
  - T46 Topografie
  - T47 Topografie
  - T48 Topografie
  - T49 Topografie
  - T50 Topografie
  - T51 Topografie
  - T52 Topografie
  - T53 Topografie
  - T54 Topografie
  - T55 Topografie
  - T56 Topografie
  - T57 Topografie
  - T58 Topografie
  - T59 Topografie
  - T60 Topografie
  - T61 Topografie
  - T62 Topografie
  - T63 Topografie
  - T64 Topografie
  - T65 Topografie
  - T66 Topografie
  - T67 Topografie
  - T68 Topografie
  - T69 Topografie
  - T70 Topografie
  - T71 Topografie
  - T72 Topografie
  - T73 Topografie
  - T74 Topografie
  - T75 Topografie
  - T76 Topografie
  - T77 Topografie
  - T78 Topografie
  - T79 Topografie
  - T80 Topografie
  - T81 Topografie
  - T82 Topografie
  - T83 Topografie
  - T84 Topografie
  - T85 Topografie
  - T86 Topografie
  - T87 Topografie
  - T88 Topografie
  - T89 Topografie
  - T90 Topografie
  - T91 Topografie
  - T92 Topografie
  - T93 Topografie
  - T94 Topografie
  - T95 Topografie
  - T96 Topografie
  - T97 Topografie
  - T98 Topografie
  - T99 Topografie
  - T100 Topografie



Plankaartwijziging Bestemmingsplan  
 Waarderpolder  
 Kavel Nieuwe Energie  
 22 mei 2008, Stedenbouw&Ontwerp

Schaal 1:1500