



## **Nota van B&W**

Onderwerp Vaststelling ontwerpbestemmingsplan 'Hoofddorp Hoofdweg tussen 699-719' (bouw dertien woningen)

Portefuillehouder drs. M.J. Bezuijen  
Collegevergadering 15 mei 2012  
Inlichtingen C.M.M. Blankestijn - van Haeringen (023 567 60 74)  
Registratienummer 2012.0022987

### **Inleiding**

Op 12 juni 2008 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan vastgesteld voor de bouw van totaal 122 woningen en een verpleeghuis voor terminale zorg op de locatie 'Jansoniusterrein' in Hoofddorp. Om uitvoering te kunnen geven aan dit stedenbouwkundig plan is daaropvolgend een bestemmingsplan en een wijzigingsplan opgesteld.

Op 18 november 2010 heeft de raad besloten om in afwijking van het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan op het Jansoniusterrein een programma te realiseren van 102 woningen. Daarvan passen de eengezinswoningen langs de Hoofdweg (in plaats van de eerder geachte vier woontorens) niet binnen het inmiddels geldende wijzigingsplan.

Op 6 maart 2012 is de raad geïnformeerd dat het aantal woningen langs de Hoofdweg niet tien maar dertien zal bedragen. Het totaal aantal woningen komt daarmee op 105.

Ter realisatie van de dertien woningen van het plan 'Jansoniusterrein' aan de Hoofdweg is met het hier voorliggende ontwerpbestemmingsplan een nieuwe planologische regeling opgesteld.

### **Context**

Aan de raad was op 6 maart 2012 meegedeeld dat voor de dertien eengezinswoningen aan de Hoofdweg een nieuw wijzigingsplan opgesteld zou worden. In het stedenbouwkundig plan is echter een bouwhoogte toegepast van 12 meter. Dit overschrijdt de maximaal bouwhoogte van 10 meter die op grond van de wijzigingsbevoegdheid kan worden opgenomen voor twee-onder-een-kapwoningen. De extra 2 meter versterkt echter het stedenbouwkundig concept van grote statige woningen. Daarom hebben wij ter realisatie van het stedenbouwkundig plan geen wijzigingsplan maar een locatiebestemmingsplan opgesteld.

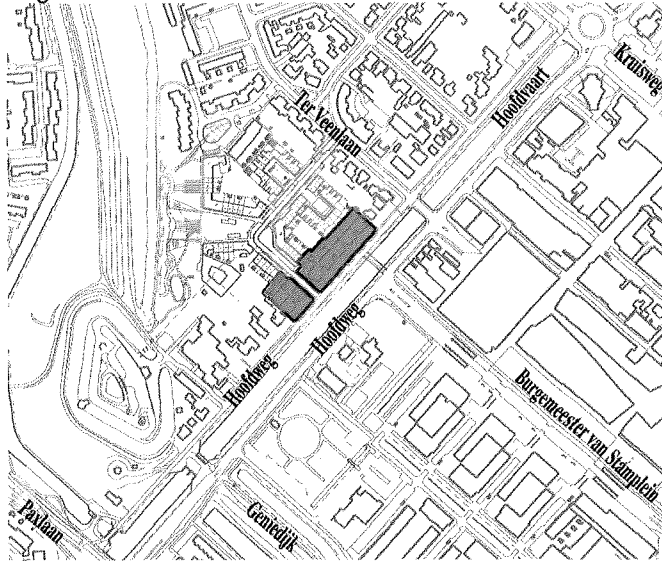


## Planinhoud

### Ligging plangebied

Het plangebied 'Hoofddorp Hoofdweg tussen 699-719' is gelegen net buiten het centrum van Hoofddorp en nabij de Geniedijk.

Het plangebied ligt net buiten de gronden van het in 2008 aangewezen 'Beschermd dorpsgezicht oude kern Hoofddorp', maar wordt hier wel aan twee kanten direct door begrensd.



*ligging plangebied*

### Stedenbouwkundig kader

Het voormalige schoolgebouw op deze locatie stond als een massieve, lange wand langs de Hoofdweg. Dit ruimtelijk beeld paste niet in de historische opbouw van de woonbebouwing langs de Hoofdweg.

Binnen het oorspronkelijke Referentiekader Jansoniusterrein van 2005 was opgenomen dat de nieuwe bebouwing aan de Hoofdweg dient te passen binnen de historische structuur van de woonbebouwing langs de Hoofdweg.

Bij de aanpassing van het stedenbouwkundig plan Jansoniusterrein in 2012 van het gedeelte aan de Hoofdweg zijn de oorspronkelijk gedachte urban villa's met appartementen komen te vervallen. In de plaats daarvan zijn dertien eengezinswoningen opgenomen.

De aanwijzing tot 'Beschermd dorpsgezicht oude kern Hoofddorp' in 2008 van gronden rondom de locatie, geven extra aanleiding de bebouwing in te passen in het historisch karakter en structuur van de bebouwing langs de Hoofdweg.

Dit betekent dat de te bouwen woningen ruim en voornaam/formeel van ontwerp dienen te zijn, geplaatst op ruime kavels van ongeveer 400 m<sup>2</sup>. Er dient daarbij variatie in ontwerp en in architectuur te worden toegepast.

### Inrichting

Het stedenbouwkundig ontwerp voor zes twee-onder-een-kap woningen en één vrijstaande woning met bouwhoogten tot ruim 12 meter, geeft het gewenste beeld van statige woningen met een eigen identiteit. Zijaanbouwen betreffen voor een deel van de woningen woonruimte en voor het overige deel van de woningen een garage. Het plan voorziet verder in parkeren op eigen terrein door een carport op het achterterrein bij enkele woningen.

Het ontwerp vormt de poort naar de achterliggende nieuwe buurt.

### Bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig ontwerp is basis voor de verbeelding van het bestemmingsplan. Het vastleggen van het geschetste bebouwingsbeeld is van belang om dit blijvend aan te laten sluiten bij de karakteristiek van de omgeving. Voor de woningen is een maximale bouwhoogte van 13 meter opgenomen. De maximale goothoogte is vastgelegd op 8 meter of op 10 meter, waarbinnen de wisselende typen woningen kunnen worden gerealiseerd. Achter een deel van de woonkavels is in het plangebied een gedeelte openbare buitenruimte bestemd met parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen maken onderdeel uit van de totale parkeerbalans van het project Jansoniusterrein. Omdat de begrenzing tussen openbare buitenruimte en eigen grond in het stedenbouwkundig ontwerp van het project Jansoniusterrein iets is verschoven ten opzichte van het vastgestelde wijzigingsplan 'Hoofddorp Oud-west 2<sup>e</sup> wijziging', wordt de juiste uitvoeringssituatie in dit bestemmingsplan bestemd.

### **Milieueffecten**

Ten aanzien van bodem, lucht, geluid, flora en fauna, kabels en leidingen en externe veiligheid zijn onderzoeken of beschouwingen gedaan.

### Bodem

In november 2007 is op het Jansoniusterrein een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Conclusie daaruit is dat de ondergrond milieuhygiënisch gezien geschikt is voor bebouwing. Bij de aanvang van de bouw van de eerste fase van het plan Jansoniusterrein in 2011 en 2012 is evenwel asbest in de bodem aangetroffen. Dit is in 2012 gesaneerd. Ook zijn bij de aanvang van de bouw twee bommen uit de Tweede Wereldoorlog in de bodem aangetroffen. Deze zijn onschadelijk gemaakt en verwijderd. De gevonden materie betreft incidenten. De aanwezigheid hiervan is niet door (aanvullend) historisch bodemonderzoek te herleiden. De strook grond waarvoor nu dit bestemmingsplan is opgesteld, is slechts een gering onderdeel van het gehele projectgebied. Het is echter niet uit te sluiten dat hier ook asbest of bommen in de grond aanwezig zijn. Wanneer deze bij de voorbereiding op de uitvoering zouden worden aangetroffen, zullen ook hier passende maatregelen genomen worden.

### Geluid

Vanwege het wegverkeerslawaai als gevolg van verkeer op de Hoofdweg-oostzijde dienen voor de woningen Hogere grenswaarden te worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit voor vaststelling van de hogere grenswaarden wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het definitief vaststellen van de benodigde hogere grenswaarden door ons college dient plaats te vinden vóór vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Het besluit hogere grenswaarden wordt tegelijk met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd, met vermelding van de mogelijkheid van hoger beroep.

### **Middelen**

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De bouw van woningen is een aangewezen bouwplan. Het verhaal van kosten is echter al anderszins verzekerd via de gronduitgifteprijs binnen de Grondexploitatie Jansoniusterrein. Bij dit bestemmingsplan hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

### **Procedure**

Aangezien geen belangen van rijk en provincie zijn gemoeid met dit bestemmingsplan, is voor dit plan alleen overleg nodig als bedoeld in artikel 3.1.1. van het 'Besluit ruimtelijke ordening' met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze heeft bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan een positief wateradvies gegeven. Aan het bedoelde vooroverleg is daarmee voldaan. Op grond daarvan kunnen wij nu het ontwerpbestemmingsplan vaststellen en ter inzage leggen.

### **In- en externe communicatie**

Aangrenzende omwonenden die bezwaar hadden tegen het oorspronkelijke stedenbouwkundig ontwerp zijn eerder al geïnformeerd over het vervangen van de eerder geplande vier woontorens door eengezinswoningen.

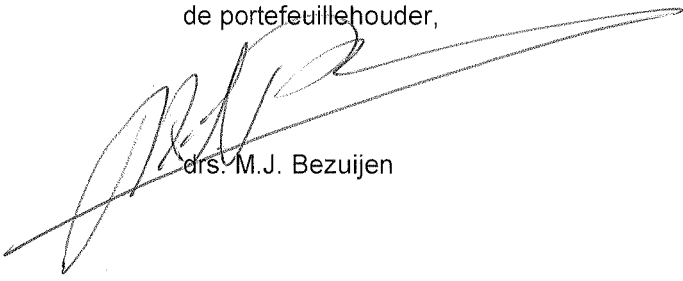
Buurtvereniging 't Oude Buurtje zal in kennis worden gesteld van het ontwerpbestemmingsplan.

### **Besluit**

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofddorp Hoofdweg tussen 699-719' vast te stellen;
2. het ontwerpadvies tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Hoofdweg tussen 699-719' vast te stellen;
3. het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen;
4. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
namens dezen,  
de portefeuillehouder,



drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n)

- planstukken



## **Raadsvoorstel 2012/ ontwerp t.b.v. ter inzage legging ontwerp-bestemmingsplan**

Onderwerp vaststelling bestemmingsplan 'Hoofddorp Hoofdweg tussen 699-719' (bouw dertien woningen)

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen  
Steller C.M.M. Blankestijn - van Haeringen  
Collegevergadering  
Raadsvergadering

### **1. Samenvatting**

#### ***Wat willen we bereiken?***

Het doel van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Hoofdweg tussen 699-719' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor het realiseren van dertien woningen. We willen in 2013 beschikken over een bestand van actuele bestemmingsplannen.

#### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied.

#### ***Wat mag het kosten?***

Vaststelling van dit bestemmingsplan heeft voor de gemeente geen kosten tot gevolg.

#### ***Wie is daarvoor verantwoordelijk?***

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

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

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

### **2. Voorstel**

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

- PM zienswijzen
- aangezien de kosten anderszins zijn verzekerd, voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan op te stellen;
- het bestemmingsplan 'Hoofddorp Hoofdweg tussen 699-719' met planidentificatie '0394.BPGHfdhfdw699xx719-A001' bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, --

pm eventuele wijzigingen aan het ter visie gelegde ontwerp-bestemmingsplan --, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op de gronden genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;

- het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

### 3. Uitwerking

#### ***Wat willen we bereiken?***

Het doel van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Hoofdweg tussen 699-719' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor de bouw van dertien eengezinswoningen, als onderdeel van het project Jansoniusterrein.

#### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

##### **Inleiding**

Op 12 juni 2008 heeft de raad het stedenbouwkundig plan vastgesteld voor de bouw van totaal 122 woningen en een verpleeghuis voor terminale zorg op de locatie "Jansoniusterrein" in Hoofddorp. Om uitvoering te kunnen geven aan dit stedenbouwkundig plan is daaropvolgend een bestemmingsplan en een wijzigingsplan opgesteld.

Op 18 november 2010 heeft de raad besloten om in afwijking van het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan op het Jansoniusterrein een programma te realiseren van 102 woningen. Daarvan passen de eengezinswoningen langs de Hoofdweg (in plaats van de eerder geachte vier woontorens) niet binnen het inmiddels geldende wijzigingsplan.

Op 6 maart 2012 is de raad geïnformeerd dat het aantal woningen langs de Hoofdweg niet tien maar dertien zal bedragen. Het totaal aantal woningen komt daarmee op 105.

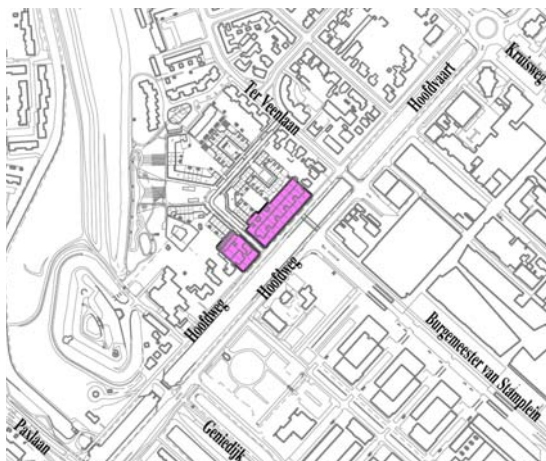
Aan de raad was op 6 maart 2012 meegedeeld dat voor de dertien eengezinswoningen aan de Hoofdweg een nieuw wijzigingsplan opgesteld zou worden. In het stedenbouwkundig plan is echter een bouwhoogte toegepast van 12 meter. Dit overschrijdt de maximaal bouwhoogte van 10 meter die op grond van de wijzigingsbevoegdheid kan worden opgenomen voor twee-onder-een-kapwoningen. Dit onderdeel versterkt echter het stedenbouwkundig concept van grote statige woningen. Daarom stellen wij u voor ter realisatie van het stedenbouwkundig plan dit bestemmingsplan vast te stellen.

##### **Planinhoud**

##### Ligging plangebied

Het plangebied "Hoofddorp Hoofdweg tussen 699-719" is gelegen net buiten het centrum van Hoofddorp en nabij de Geniedijk.

Het plangebied ligt net buiten de gronden van het in 2008 aangewezen 'Beschermd dorpsgezicht oude kern Hoofddorp', maar wordt hier wel aan twee kanten direct door begrensd.



*ligging plangebied*

#### Stedenbouwkundig kader

Het voormalige schoolgebouw op deze locatie stond als een massieve, lange wand langs de Hoofdweg. Dit ruimtelijk beeld paste niet in de historische opbouw van de woonbebouwing langs de Hoofdweg.

Binnen het oorspronkelijke Referentiekader Jansoniusterrein van 2005 was opgenomen dat de nieuwe bebouwing aan de Hoofdweg dient te passen binnen de historische structuur van de woonbebouwing langs de Hoofdweg.

Bij de aanpassing van het stedenbouwkundig plan Jansoniusterrein in 2012 van het gedeelte aan de Hoofdweg zijn de oorspronkelijk gedachte urban villa's met appartementen komen te vervallen. In de plaats daarvan zijn dertien eengezinswoningen opgenomen.

De aanwijzing tot 'Beschermd dorpsgezicht oude kern Hoofddorp' in 2008 van gronden rondom de locatie, geven extra aanleiding de bebouwing in te passen in het historisch karakter en structuur van de bebouwing langs de Hoofdweg.

Dit betekent dat de te bouwen woningen ruim en voornaam/formeel van ontwerp dienen te zijn, geplaatst op ruime kavels van gemiddeld 400 m<sup>2</sup>. Er dient daarbij variatie in ontwerp en in architectuur te worden toegepast.

#### Inrichting

Het stedenbouwkundig ontwerp voor zes twee-onder-een-kap woningen en één vrijstaande woning met bouwhoogten tot ruim 12 meter, geeft het gewenste beeld van statige woningen met een eigen identiteit. Zijaanbouwen betreffen voor een deel van de woningen woonruimte en voor het overige deel van de woningen een garage. Het plan voorziet verder in parkeren op eigen terrein door een carport op het achterterrein bij enkele woningen.

Het ontwerp vormt de poort naar de achterliggende nieuwe buurt.

#### Bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig ontwerp is basis voor de verbeelding van het bestemmingsplan. Het vastleggen van het geschetste bebouwingsbeeld is van belang om dit blijvend aan te laten sluiten bij de karakteristiek van de omgeving. Voor de woningen is een maximale bouwhoogte van 13 meter opgenomen. De maximale goothoogte is vastgelegd op 8 meter of op 10 meter, waarbinnen de wisselende typen woningen kunnen worden gerealiseerd.

Achter een deel van de woonkavels is in het plangebied een gedeelte openbare buitenruimte bestemd met parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen maken onderdeel uit van de totale parkeerbalans van het project Jansoniusterrein. Omdat de begrenzing tussen openbare

buitenruimte en eigen grond in het stedenbouwkundig ontwerp van het project Jansoniusterrein iets is verschoven ten opzichte van het vastgestelde wijzigingsplan 'Hoofddorp Oud-west 2<sup>e</sup> wijziging', wordt de juiste uitvoeringssituatie in dit bestemmingsplan bestemd.

### **Milieueffecten**

Ten aanzien van bodem, lucht, geluid, flora en fauna, kabels en leidingen en externe veiligheid zijn onderzoeken of beschouwingen gedaan.

#### Bodem

In november 2007 is op het Jansoniusterrein een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Conclusie daaruit is dat de ondergrond milieuhygiënisch gezien geschikt is voor bebouwing. Bij de aanvang van de bouw van de eerste fase van het plan Jansoniusterrein in 2011 en 2012 is evenwel asbest in de bodem aangetroffen. Dit is in 2012 gesaneerd.

Ook zijn bij de aanvang van de bouw twee bommen uit de Tweede Wereldoorlog in de bodem aangetroffen. Deze zijn onschadelijk gemaakt en verwijderd.

De gevonden materie betreft incidenten. De aanwezigheid hiervan is niet door (aanvullend) historisch bodemonderzoek te herleiden. De strook grond waarvoor nu dit bestemmingsplan is opgesteld, is slechts een gering onderdeel van het gehele projectgebied. Het is echter niet uit te sluiten dat hier ook asbest of bommen in de grond aanwezig zijn. Wanneer deze bij de voorbereiding op de uitvoering zouden worden aangetroffen, zullen ook hier passende maatregelen genomen worden.

#### Geluid

Vanwege het wegverkeerslawaai als gevolg van verkeer op de Hoofdweg-oostzijde hebben wij voor de woningen Hogere grenswaarden vastgesteld.

Overige aspecten geven geen aanleiding tot opmerkingen.

### **Reacties vooroverleg**

Aangezien geen belangen van rijk en provincie zijn gemoeid met dit bestemmingsplan, is voor dit plan alleen overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze heeft een positief wateradvies afgegeven.

### **Middelen**

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De bouw van woningen is een aangewezen bouwplan.

Het verhaal van kosten is echter al anderszins verzekerd via de gronduitgifteprijs binnen de Grondexploitatie Jansoniusterrein. Bij dit bestemmingsplan hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

### **Procedure**

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf - pm - gedurende zes weken ter inzage gelegen, in welke periode zienswijzen op het ontwerp konden worden ingediend.

PM zienswijzen

### ***Wat mag het kosten?***



Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De bouw van woningen is een aangewezen bouwplan.

Het verhaal van kosten is echter al anderszins verzekerd via de gronduitgifteprijs binnen de Grondexploitatie Jansoniusterrein. Bij dit bestemmingsplan hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

***Wie is daarvoor verantwoordelijk?***

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

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

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

***Overige relevante informatie***

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Na die terinzagelegging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld. Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan wel in werking direct na de beroepstermijn.

**4. Ondertekening**

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
de secretaris, de burgemeester,

drs. C.H.J. Brugman

drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)

- planstukken
- pm zienswijzen



## Bestemmingsplan

# Hoofddorp Hoofdweg tussen 699-719

ontwerp  
april 2012



gemeente  
**Haarlemmermeer**



**Bestemmingsplan**

**Hoofddorp Hoofdweg  
tussen 699-719**

April 2012



gemeente  
**Haarlemmermeer**



# **Deel 1:**

# **Toelichting**



# Inhoudsopgave

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1 AANLEIDING .....	3
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....	3
1.3 DOEL EN PLANVORM .....	4
1.4 GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN .....	4
1.5 PROCES .....	4
1.6 LEESWIJZER .....	4
<b>2. BESTAANDE SITUATIE.....</b>	<b>5</b>
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	5
<b>3. BELEID EN REGELGEVING.....</b>	<b>7</b>
3.1 RIJK.....	7
3.2 PROVINCIE .....	7
3.3 GEMEENTE .....	8
<b>4. NIEUWE SITUATIE.....</b>	<b>10</b>
4.1 VISIE .....	10
4.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR .....	10
<b>5. ONDERZOEK EN BEPERKINGEN .....</b>	<b>13</b>
5.1 BODEM.....	13
5.2 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE .....	13
5.3 LUCHTKWALITEIT .....	16
5.4 GELUID .....	16
5.5 EXTERNE VEILIGHEID .....	17
5.6 FLORA EN FAUNA.....	17
5.7 WATER.....	18
5.8 LUCHTVAARTVERKEER .....	20
5.9 KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE .....	20
<b>6. UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>21</b>
6.1 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID.....	21
6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....	21
<b>7. JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>22</b>
7.1 OPZET REGELS EN VERBEELDING.....	22
7.2 BESTEMMINGEN.....	22



# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 12 juni 2008 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan vastgesteld voor de bouw van totaal 122 woningen en een verpleeghuis voor terminale zorg op de locatie “Jansoniusterrein” in Hoofddorp. Om uitvoering te kunnen geven aan dit stedenbouwkundig plan is daaropvolgend een bestemmingsplan en een wijzigingsplan opgesteld.

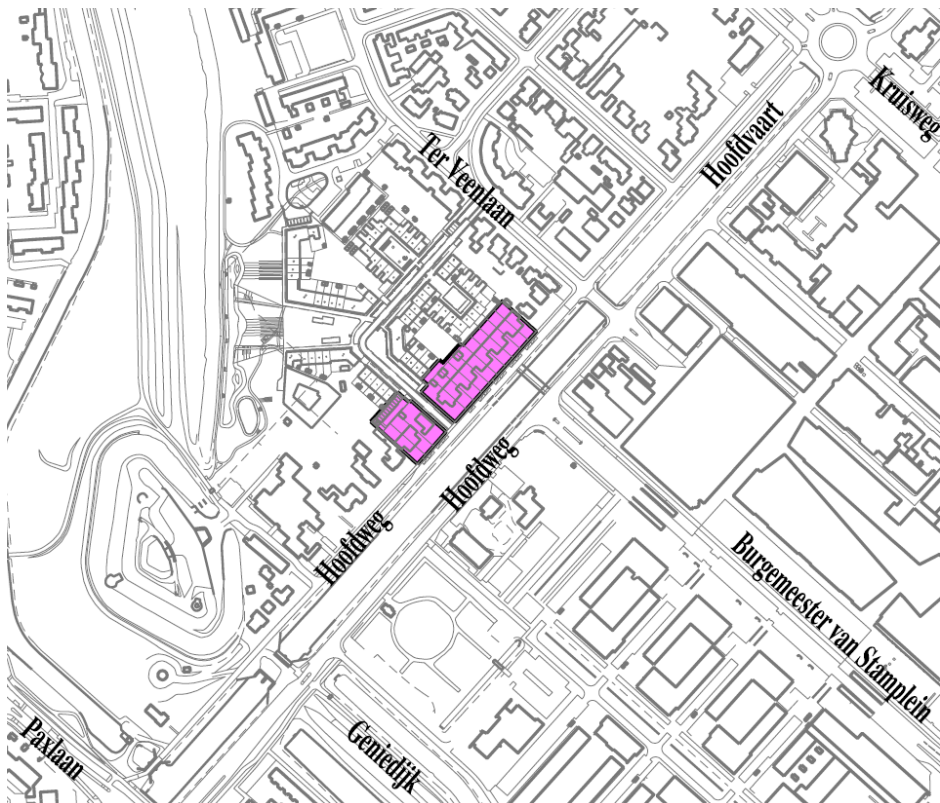
Op 18 november 2010 heeft de raad besloten om in afwijking van het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan op het Jansoniusterrein een programma te realiseren van 102 woningen. Daarvan passen de eengezinswoningen langs de Hoofdweg (in plaats van de eerder geachte vier woontorens) niet binnen het inmiddels geldende wijzigingsplan.

Op 6 maart 2012 is de raad geïnformeerd dat het aantal woningen langs de Hoofdweg niet tien maar dertien zal bedragen. Het totaal aantal woningen komt daarmee op 105.

Ter realisatie van de dertien woningen van het plan ‘Jansoniusterrein’ aan de Hoofdweg is met het hier voorliggende bestemmingsplan plan een nieuwe planologische regeling opgesteld.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied "Hoofddorp Hoofdweg tussen 699-719" is gelegen net buiten het centrum van Hoofddorp en nabij de Geniedijk. Zie figuur 1.



*Figuur 1 ligging plangebied*

### **1.3 Doel en planvorm**

Het bestemmingsplan biedt de planologisch juridische basis voor de realisatie van dertien woningen met bijbehorende bouwwerken op ruime kavels.

De redactie van de verbeelding en de regels is gevoerd conform de geldende landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008).

### **1.4 Geldende bestemmingsplannen**

Tot het moment dat dit bestemmingsplan rechtsgeldigheid heeft verkregen, geldt voor de gronden het wijzigingsplan 'Hoofddorp Oud-west 2<sup>e</sup> wijziging', vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders op 8 september 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 november 2009. Dit wijzigingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oud-west' (2004).

### **1.5 Proces**

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de 'Wet ruimtelijke ordening' (2008). Dit betekent:

1. Overleg met verschillende betrokken instanties over het voorontwerpbestemmingsplan, voor dit bestemmingsplan heeft dit betrekking op het Hoogheemraadschap van Rijnland;
2. Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, met bekendmaking van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad;
3. Vaststelling van het bestemmingsplan (onder afweging van de ingediende zienswijzen) door de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de terinzageligging;
4. Terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken, met de bekendmaking van de mogelijkheid in beroep te gaan bij de Raad van State.

Indien het rijk en/of de provincie van mening zijn dat het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan in strijd is met rijks- dan wel provinciaal belang, hebben zij – als ter zake door hen tevoren een zienswijze is ingediend - de mogelijkheid om in te grijpen in de vorm van een reactieve aanwijzing, nog voordat de beroepstermijn ingaat. Het onderdeel waar deze aanwijzing betrekking op heeft maakt dan geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan.

Na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan is het plan van kracht, tenzij binnen de beroepstermijn bij een ingediend beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening (schorsende werking) bij de Raad van State is ingediend.

Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het eventueel ingestelde beroep.

### **1.6 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 geeft een beeld van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 van deze toelichting beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. In hoofdstuk 5 worden alle onderzoeken en beperkingen beschreven (water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, e.d.). In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid aan bod. In hoofdstuk 7 wordt de juridische opzet van het plan besproken.

## 2. Bestaande situatie

### 2.1 Ruimtelijke structuur

#### 2.3.1 Cultuurhistorie

Vanaf 1853 is Hoofddorp ontstaan als een kruisvormige kern langs de Hoofdvaart/Hoofdweg en de Kruisvaart/Kruisweg. Tot 1868 was de naam van dit dorp nog 'Kruisdorp'.

Rond de kruising zijn de eerste straten aangelegd in een rechthoekig frame. Hoofddorp breidt vooral uit langs het frame, waarbij de notabelen zich vooral vestigen langs Hoofdweg en Kruisweg en de arbeiders meer langs de overige straten.

De locatie Hoofdweg tussen 699 en 1719 ligt aan de Hoofdweg-westzijde net ten zuiden van het oorspronkelijke kwadrant. Op deze gronden heeft vanaf 1953 de ambachtschool (later technische school) de Burgemeester Jansoniusschool gestaan. Voordat de school werd gebouwd stond hier een woning die was gebouwd voor de opzichter van de bouw van het fort bij de Geniedijk vanaf 1903 en later bewoond werd door de fortwachters. Ook stond hier een oude boerderij.

Het plangebied ligt net buiten de gronden van het aangewezen beschermd dorpsgezicht, maar wordt hier wel aan twee kanten direct door begrensd.

#### 2.3.2. Bebouwingsstructuur

De huidige identiteit van de kern van Hoofddorp wordt nog steeds voor een belangrijk deel bepaald door historisch waardevolle elementen en structuren, onder andere de wijk aan de Hoofdweg-westzijde.

Langs de Hoofdweg-westzijde zijn de bestaande panden te kenmerken als voornaam en formeel, met een ruime voet. Deze zijn soms klassiek uitgevoerd en soms 'met franje', veelal vrijstaand en met bijgebouwen/aanbouwen aan de zijkant. De woningen hebben afwisselende nokrichting en architectuur en zijn gebouwd in de periode eind 1800 / begin 1900, danwel later toegevoegde woningen zijn gebouwd passend binnen het karakter van die bestaande woningbouw. Afwijkend van de karakteristieke woningbouw staat naast het Fort van de Geniedijk een schoolgebouw met een plat dak.

In het plangebied heeft tot 2005 een groot deel van het hoofdgebouw van een school gestaan. Dit was een gebouw van drie lagen (plat), als lange wand aan de Hoofdweg. Van een ruimtelijk beeld, passend in de historische sfeer van de omgeving was geen sprake. S Op de achterliggende gronden zijn de overige woningen van het stedenbouwkundig plan 'Jansoniusterrein' in aanbouw. Dit is een wijk waarin de woningen zijn ontworpen met aansluiting op het karakter van het aangrenzende 'oude buurtje'.

#### 2.3.3 Wegenstructuur

De woonkavels liggen aan de Hoofdweg-Westzijde. Ter hoogte van de noordgrens van het plangebied wordt deze met een brug verbonden met de Hoofdweg-oostzijde. Het noordelijke verloop van de Hoofdweg-westzijde heeft via de Raadhuislane een verbinding met de Kruisweg. De Hoofdweg-oostzijde en de Kruisweg staan in verdere verbinding met ontsluitingswegen.

Het zuidelijke verloop van de Hoofdweg-westzijde heeft een verbinding met de Paxlaan, die echter alleen voor langzaam verkeer toegankelijk is.



*Figuur 2 De situatie vóór 2005 met links onderin duidelijk zichtbaar de afwijkende bebouwingstructuur van het langgerekte schoolgebouw*

#### **2.3.4 Groen- en waterstructuur**

Langs de Hoofdweg-westzijde aan de zijde van de woonkavels staan/stonden grote bomen... Buiten het plangebied aan de andere zijde van de Hoofdweg-westzijde ligt de Hoofdvaart. Dit is een grote watergang die van het noorden tot het zuiden van Haarlemmermeer loopt. De Hoofdvaart heeft een groene berm.

## 3. Beleid en regelgeving

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de beleidsonderdelen van verschillende overheden en organen, voor zover dat beleid tenminste van belang is voor dit bestemmingsplan.

### 3.1 Rijk

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (ontwerp)*

Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het zal onder meer de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit vervangen.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte. Ook is een planmilieueffectrapport (plan-MER) opgesteld.

In de nota zijn drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk wil de ruimtelijke ordening meer overlaten aan gemeenten en provincies. Behalve wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven. Voor de drie rijksdoelen worden dertien onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

### 3.2 Provincie

#### *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben, zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Tegelijkertijd is het van belang bestaande kwaliteiten van het provinciale landschap te behouden of verder te ontwikkelen. Op basis hiervan richt de structuurvisie zich op drie hoofdbelangen:

- Klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- Ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit.
- Duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu, en in de toekomst.



Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit richt de provincie zich op behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad. Wat het duurzaam ruimtegebruik betreft is voor de provincie een voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting binnen Bestaan Bebouwd Gebied van belang.

### *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie*

In deze verordening heeft de provincie Noord-Holland algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Het dit bestemmingsplan dient rekening te houden met de regels omtrent het Bestaand Bebouwd Gebied.

## **3.3 Gemeente**

### *Structuurvisie Haarlemmermeer 2030*

Het op 22 maart 2011 vastgestelde voorontwerp Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 beschrijft de belangrijke ambities, speerpunten en opgaven voor Haarlemmermeer in de periode tot 2030. De structuurvisie is een belangrijk document dat de kaders stelt voor de ontwikkeling van Haarlemmermeer. Deze heeft een sterke doorwerking in het sectorale beleid. De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

- sterk gevarieerd en de atypische stedelijkheid benuttend;
- duurzaam en klimaatbestendig;
- fysiek en sociaal verbonden met elkaar en met de omgeving;
- blijvend gepositioneerd als attractieve ontmoetingsplaats.

Het versterken van de stedelijke kwaliteit van Hoofddorp en Nieuw-Vennep door intensivering van wonen en voorzieningen en verbetering van kwaliteit is één van de speerpunten van de Structuurvisie.

Uitgangspunt is dat bij de verdere ontwikkeling en vormgeving van Hoofddorp wordt aangesloten bij het bestaande karakter, wat onder andere betekent dat de structuur aan de Hoofdweg niet wordt aangetast.

### *Deltaplan Bereikbaarheid*

In januari 2012 is het Deltaplan Bereikbaarheid vastgesteld in de gemeenteraad.

Het plan geeft een visie op verkeer en vervoer in Haarlemmermeer als verdieping op de *Structuurvisie Haarlemmermeer*, om te komen tot een duurzaam toekomstvast mobiliteitssysteem. De achterliggende doelen hiervan zijn: goede lokale en regionale bereikbaarheid, optimale doorstroming, verbeteren van de verkeersstructuur en goede ontsluiting van de kernen, verdere ontwikkeling van een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk in de regio en het verbeteren van de verkeersveiligheid.

De horizon van het plan ligt op 2030. In het *Uitvoeringsprogramma Deltaplan Bereikbaarheid* staan een concrete uitvoeringsagenda en fasering van uit te voeren maatregelen of onderzoeken.

### *Verkeersveiligheid*

Het 'Wegcategoriseringsplan' geeft de functie van de verschillende wegen aan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen stroomwegen, ontsluitingswegen en erftoegangswegen. De keuze voor een stroomweg of gebiedsontsluitingsweg is in eerste instantie afhankelijk van de sterkte van de verkeersrelatie die het mogelijk maakt. De zwakke verkeersrelaties zijn aangeduid als erftoegangsweg, waarbij in verband met leefbaarheid een indicatieve acceptabele grens van 5.000 á 6.000 motorvoertuigen per etmaal toegepast. Het

'Wegcatgeoriseringsplan' is een beleidskader bij de (her)inrichting en het beheren van wegen en het daarbij 'duurzaam veilig' inrichten van wegen, passend bij de functie van de weg. De Hoofdweg-westzijde is hierin aangemerkt als erftoegangsweg en daarbij als duurzaam veilig ingericht.

### *Woonvisie*

Op 4 december 2008 heeft de gemeenteraad de nota "Woonvisie 2008-2011" vastgesteld. Leidraad voor nog op te stellen woningbouwprogramma's is daarin gesteld op 40 procent sociale huur en goedkope koop en 60 procent (middel)dure segment. De woonruimteverdeling in de sociale sector in de Stadregio Amsterdam is nog altijd een kwestie van het verdelen van schaarste. Woningtoewijzing blijft maatwerk waarbij de gemeente extra aandacht geeft aan kwetsbare groepen.

De uitvoeringagenda omvat concrete woonproductie afspraken met wooncorporaties:

- Het voortvarend tot uitvoering brengen van de woningproductie;
- Programma's van stedelijke vernieuwing en transformatie: het stimuleren van duurzaamheid, veiligheid en toegankelijkheid in (met name) de bestaande woningvoorraad;
- Samenhang aanbrengen tussen de fysieke en sociale aanpak van buurten die extra kwaliteitsimpulsen nodig hebben;
- Het leveren van een hogere bijdrage aan lokale doorstroming en de huisvesting van kwetsbare groepen, waaronder starters.

Het project Jansoniusterrein van 105 woningen, waar de woningen in dit plangebied deel van uitmaken, is opgesteld binnen de kaders van deze Woonvisie.

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2012-2015 vastgesteld.

### *Milieubeleid*

Op 11 maart 2004 heeft de gemeenteraad de nota "Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030" vastgesteld. De centrale doelstelling van het gemeentelijk milieubeleid is als volgt geformuleerd: "In 2030 hebben we de voorwaarden bereikt voor een duurzame en leefbare groei en ontwikkeling".

In deze gemeentelijke visie concentreren de milieu-inspanningen zich op drie hoofdonderwerpen:

- Ontwikkeling: maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen die vooral de milieudruk beogen te verminderen (bijvoorbeeld grondstoffen besparing, beperken wateroverlast, gezond bouwen);
- Beheer: milieu-inspanningen die de leefomgeving beogen te verbeteren (bijvoorbeeld vermindering afval, garanderen veiligheid en luchtkwaliteit);
- Klimaat: alle activiteiten die ervoor zorgen dat er minder CO<sub>2</sub> de lucht in gaat teneinde het broeikaseffect te verminderen (realiseren van windmolens, energiebesparing, enzovoorts).

Eén van de speerpunten is dat ruimtelijke ontwikkelingsprojecten duurzaam worden ontwikkeld volgens het ambitieniveau uit de daarvoor ontwikkelde beleidskaders.

## 4. Nieuwe situatie

### 4.1 Visie

Het voormalige schoolgebouw op deze locatie stond als een massieve, lange wand van drie bouwlagen langs de Hoofdweg. Dit ruimtelijk beeld paste niet in de historische opbouw van de woonbebouwing langs de Hoofdweg.

Binnen het oorspronkelijke Referentiekader Jansoniusterrein van 2005 was opgenomen dat de nieuwe bebouwing aan de Hoofdweg dient te passen binnen de bestaande structuur van de bebouwing langs de Hoofdweg.

Bij de aanpassing van het stedenbouwkundig plan Jansoniusterrein in 2012 van het gedeelte aan de Hoofdweg zijn de oorspronkelijk gedachte urban villa's komen te vervallen. In de plaats daarvan zijn dertien eengezinswoningen opgenomen.

De aanwijzing tot 'Beschermd dorpsgezicht oude kern Hoofddorp' in 2008 van gronden rondom de locatie, geven extra aanleiding de bebouwing in te passen in het historisch karakter en structuur van de bebouwing langs de Hoofdweg.

### 4.2 Ruimtelijke structuur

#### 4.2.1 Stedenbouwkundige kaders

Langs de Hoofdweg-westzijde zijn de bestaande panden te kenmerken als voornaam en formeel, met een ruime voet. Kenmerkend is ook de variatie in architectuur.

Dit is leidend voor de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten voor de inrichting van de kavels aan de Hoofdweg:

- Dertien ruime kavels van gemiddeld circa 400 m<sup>2</sup>
- Bouwen op het verlengde van de bestaande rooilijn langs de Hoofdweg
- Er dienen vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen te worden gebouwd, waarbij het merendeel twee-onder-een-kap woningen dient te zijn
- De onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen dient minimaal 4 meter te zijn
- Auto-ontsluiting per kavel vanaf Hoofdweg-westzijde, eventueel ontsluiting via de achterzijde mogelijk

Bijpassende bebouwingskenmerken:

- Bouwhoogte overwegend in twee bouwlagen lagen met een kap.
- Uitvoering van twee bouwlagen met kap bij voorkeur met een kap van minimaal 45 graden.
- Garages of aangebouwde bijgebouwen minimaal 5 meter achter voorgevelrooilijn.
- Garages of aangebouwde bijgebouwen bij voorkeur uitgevoerd in één laag met hoge kap, met een dakhelling in relatie tot het hoofdgebouw.
- Erfafscheiding grenzend aan openbaar gebied als integraal onderdeel van het ontwerp meenemen. Bijzondere aandacht voor de kavels grenzend aan de ontsluitingsstraat.

#### 4.2.2 Inrichtingsplan

Het stedenbouwkundig ontwerp voor zes twee-onder-een-kap woningen en één vrijstaande woning geeft een beeld van statige woningen met een eigen identiteit. Het vormt de poort naar de achterliggende nieuwe buurt. Het ontwerp voldoet aan het stedenbouwkundig kader.



Het stedenbouwkundig ontwerp is basis voor de verbeelding van het bestemmingsplan. Het vastleggen van het geschetste bebouwingsbeeld is van belang om dit blijvend aan te laten sluiten bij de karakteristiek van de omgeving. Voor de woningen is een maximale bouwhoogte van 13 meter opgenomen. De maximale goothoogte is vastgelegd op 8 meter of op 10 meter, waarbinnen de wisselende typen woningen kunnen worden gerealiseerd.

De aanbouwen aan de zijkanten van de woningen maken deel uit van het ontwerp van de woningen. In aansluiting op de maatvoering en uitstraling van de woningen, mogen de aanbouwen een hogere kap hebben dan de gebruikelijke regeling voor aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak toestaat. Daarom zijn deze aanbouwen ook in het bouwvlak opgenomen met een eigen maatvoering, waarmee ze wel duidelijk onderscheiden blijven van het hoofdgebouw.



## Verkeer

Het gebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten vanaf de Hoofdweg westzijde. De Hoofdweg-westzijde maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De inrichting zal wel worden afgestemd op de nieuwe situatie. Aan de Hoofdweg-westzijde liggen parkeerplaatsen, die onderdeel uitmaken van de totale parkeerbalans van het Jansoniusterrein.

Het plan voorziet in parkeerplaatsen op eigen terrein.

Achter de drie zuidelijk gelegen woonkavels is in het plangebied een gedeelte openbare buitenruimte bestemd met parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen maken onderdeel uit van de totale parkeerbalans van het project Jansoniusterrein. Omdat de begrenzing tussen openbare buitenruimte en eigen grond in het stedenbouwkundig ontwerp van het project

Jansoniusterrein iets is verschoven ten opzichte van het vastgestelde wijzigingsplan 'Hoofddorp Oud-west 2<sup>e</sup> wijziging', wordt de juiste uitvoeringssituatie in dit bestemmingsplan bestemd.

Water

In het plan komt geen water voor.

Het plan geeft geen toename van verhard oppervlak.

Milieu

PM Hogere grenswaarden

## 5. Onderzoek en beperkingen

### 5.1 Bodem

#### 5.1.1. Wet- en regelgeving en beleid

Het bodembeleid onderscheidt drie soorten grond en bodem met ieder hun eigen beleid en wet- en regelgeving:

- Sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- Licht verontreinigde grond (boven streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden);
- Schone bodems (beneden streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden).

Voor alle typen grond speelt de Wet Bodembescherming en het Besluit Bodemkwaliteit een rol. Indien gesaneerd moet worden, bestaan specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde en de milieuhygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag. Hiervoor is een bodemkwaliteitskaart en een bodemfunctiekaart opgesteld door de gemeente Haarlemmermeer.

In november 2007 is op het Jansoniusterrein een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Conclusie daaruit is dat de ondergrond milieuhygiënisch gezien geschikt is voor bebouwing. Bij de aanvang van de bouw van de eerste fase van het plan Jansoniusterrein in 2011 en 2012 is evenwel asbest in de bodem aangetroffen. Dit is in 2012 gesaneerd.

Ook zijn bij de aanvang van de bouw twee bommen uit de Tweede Wereldoorlog in de bodem aangetroffen. Deze zijn onschadelijk gemaakt en verwijderd.

De gevonden materie betreft incidenten. De aanwezigheid hiervan is niet door (aanvullend) historisch bodemonderzoek te herleiden. De strook grond waarvoor nu dit bestemmingsplan is opgesteld, is (een gering) onderdeel van het gehele projectgebied. Het is niet uit te sluiten dat hier ook asbest of bommen in de grond aanwezig zijn. Wanneer deze bij de voorbereiding op de uitvoering zouden worden aangetroffen, zullen ook hier passende maatregelen genomen worden.

#### 5.1.3 Conclusie

Het gevonden asbesthoudend materiaal en bommen zijn incidenten en zouden niet bij aanvullend (historisch) onderzoek inzichtelijk gemaakt worden. Bij de ontwikkeling is dan ook niet geheel uit te sluiten dat deze aanwezig zijn op de ontwikkellocatie.

### 5.2 Cultuurhistorie en archeologie

#### 5.2.1. Wet- en regelgeving en beleid

Op het gebied van cultuurhistorie is met name de Monumentenwet relevant voor bescherming van onroerend goed.

Bescherming van aardkundige waarden is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, behorend bij de Ruimtelijke Structuurvisie.

Wat archeologie betreft dient rekening gehouden te worden met de Wet op de archeologische monumentenzorg. Zo is het van belang dat bij ruimtelijke plannen in een zo vroeg mogelijk stadium rekening wordt gehouden met archeologische waarden om verstoring van die waarden te voorkomen. De gemeente Haarlemmermeer heeft voor de gehele polder aangegeven op welke plekken en in welke gevallen archeologisch onderzoek vereist is.

### Beeldvisie Oude Kern Hoofddorp

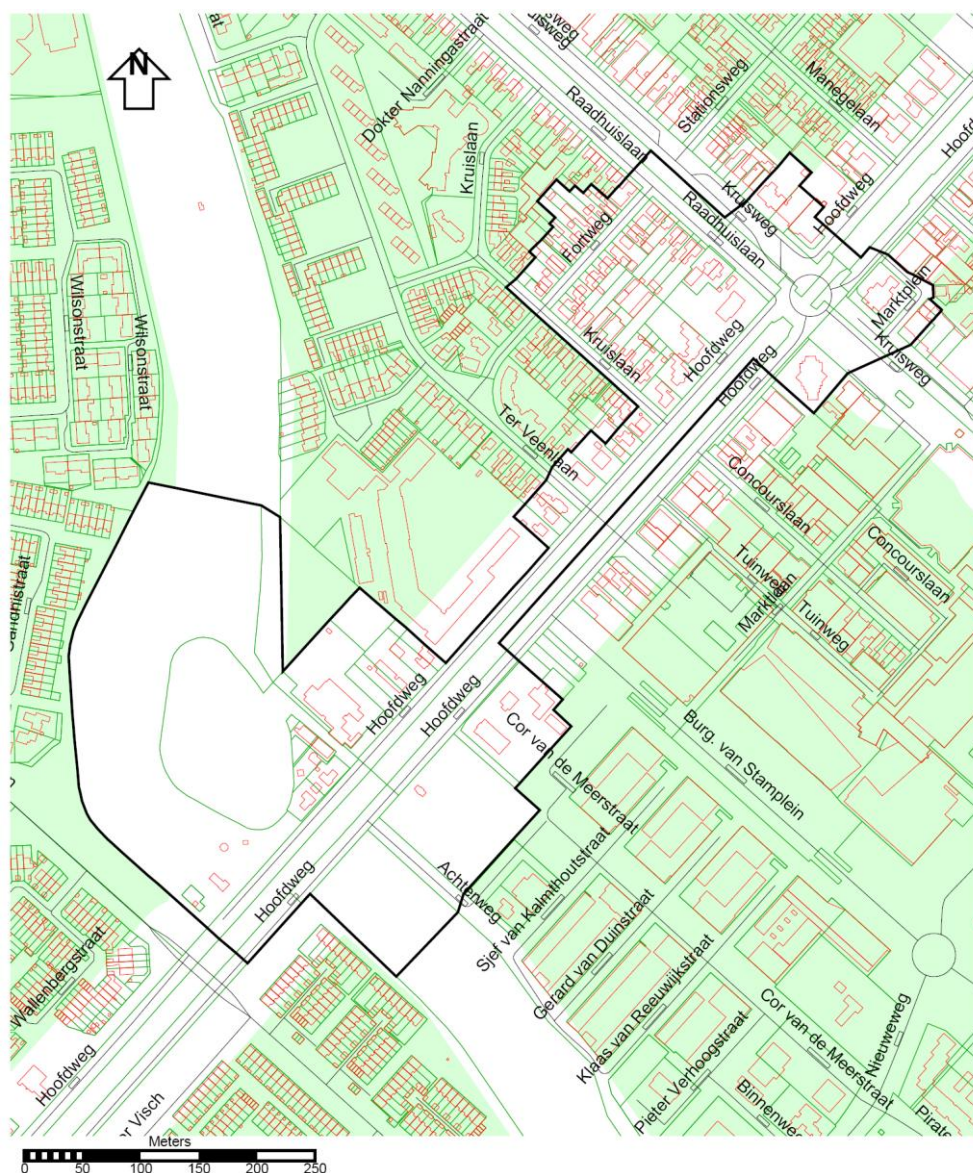
Op 15 mei 2008 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Oude Kern Hoofddorp vastgesteld. Dit betreft gronden aan de Hoofdweg-westzijde en -oostzijde, ter plaatse van het Fort bij de Geniedijk met aanliggende en tegenoverliggende gronden en ter plaatse van Raadhuislaan, Fortweg en Kruislaan en ter plaatse van het Marktplaatsplein en het Beursplein.

De beeldvisie dient als uitgangspunt voor de handhaving en versterking van de belevingswaarde en het karakter van het oude centrum. Belangrijkste punten zijn:

- Het gedeelte van de Geniedijk is een open ruimte met twee gezichten;
- Het individuele en groene karakter van de statige bebouwing aan de Hoofdweg-westzijde moet worden behouden en waar mogelijk versterkt;
- Behoud van groene voortuinen gedetailleerde woningen en uitzichten op en over de Hoofdvaart in de wijk achter het Oude Raadhuis;
- De vier voorname gebouwen op de vier hoeken van het Beursplein de ruimte geven.

### Beschermd dorpsgezicht oude kern Hoofddorp

Op 16 december 2008 heeft de gemeenteraad het 'Beschermd dorpsgezicht oude kern Hoofddorp' aangewezen. Dit omvat de gronden die in de Beeldvisie Oude Kern Hoofddorp zijn beschreven. Zie figuur 3.





Figuur 3 Begrenzing aangewezen dorpsgezicht

Het doel van de aanwijzing is om mogelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat de beleving en het karakter van het gebied gehandhaafd blijft. Het karakter bestaat uit een samenspel van stedenbouwkundige structuur en de wijze waarop gronden en gebouwen benut worden. Hoewel het plangebied van dit bestemmingsplan juist buiten de gronden van de aanwijzing ligt, wordt ze hier aan verschillende zijden wel direct door begrensd. Voor dit plangebied is het uitgangspunt om het individuele en groene karakter van de statige bebouwing aan de Hoofdweg-westzijde te behouden en waar mogelijk te versterken, van belang.

### 5.2.2 Inventarisatie

#### *Historie*

Vanaf 1853 is Hoofddorp ontstaan als een kruisvormige kern langs de Hoofdvaart/Hoofdweg en de Kruisvaart/Kruisweg. Tot 1868 was de naam van dit dorp nog 'Kruisdorp'.

Rond de kruising zijn de eerste straten aangelegd in een rechthoekig frame. Hoofddorp breidt vooral uit langs het frame, waarbij de notabelen zich vooral vestigen langs Hoofdweg en Kruisweg en de arbeiders meer langs de overige straten.

In 1950 telde Hoofddorp vijfduizend inwoners. De werkgelegenheid betrof vooral landbouw met daarnaast wat veeteelt en tuinbouw. Ook het vliegveld Schiphol (in 1917 begonnen als militair vliegveld) zorgde voor werkgelegenheid.

Tot die tijd was het dorp met name in de zuidoostrichting uitgebreid. Hoofddorp maakt daarna een groei door die concentrisch is van opbouw. De westelijk, noordelijk en oostelijk gelegen kwadranten krijgen elk een eigen uitbreidingswijk en in het zuidelijke kwadrant wordt recreatie geïntensiveerd. De woonwijken hebben ieder een eigen interne structuur, waarbij soms het polderraster wordt verlaten.

In de loop van de tijd vindt binnen het centrum van Hoofddorp verdichting en schaalvergroting plaats. Het aanzien van van oudsher aanwezige elementen verandert hier en daar sterk.

In de jaren zeventig werd de Haarlemmermeer en vooral Hoofddorp aangewezen als groeikern. De opbouw van concentrische kern veranderd steeds meer naar een stedelijk gebied met meerdere centra. De Geniedijk wordt 'overgestoken' en in het zuidwesten komen woonwijken met elk hun eigen stedenbouwkundige opzet en voorzieningen.

De laatste jaren heeft het centrum van Hoofddorp de aandacht en is daarnaast Hoofddorp uitgebreid met woonwijken die merendeels in het westen liggen en met bedrijventerreinen rond het spoor.

De locatie Hoofdweg tussen 699 en 719 ligt aan de Hoofdweg-westzijde net ten zuiden van het oorspronkelijke kwadrant. Op deze gronden heeft vanaf 1953 (en uitgebreid en vernieuwd in 1961) het grote schoolgebouw van de ambachtschool (later technische school) de Burgemeester Jansoniusschool gestaan. Voordat de school werd gebouwd stond hier een woning die was gebouwd voor de opzichter van de bouw van het fort bij de Geniedijk vanaf 1903 en later bewoond werd door de fortwachters. Ook stond hier een oude boerderij.

#### *Monumenten*

In het plangebied komen geen aardkundige monumenten of aardkundig waardevolle gebieden voor. Op basis van een inventarisatie van archeologische waarden is met betrekking tot het bestemmingsplan alleen archeologisch onderzoek vereist bij ruimtelijke plannen van 10.000 m<sup>2</sup> en groter.

Het plangebied ligt net buiten de gronden van het aangewezen beschermd dorpsgezicht, maar wordt hier wel aan twee kanten direct door begrensd.

Er bevinden zich in het plangebied geen monumenten.

### 5.2.3 Conclusie

Er zijn in het plangebied geen objecten, structuren en gebieden die op basis van wet- en regelgeving beschermd moeten worden.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1. Wet- en regelgeving en beleid

#### *Wet luchtkwaliteit*

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal AMvB's en Ministeriele Regelingen.

#### *Wet milieubeheer*

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden voor de concentratie van stoffen in de buitenlucht opgenomen. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) problemen op in relatie tot de wettelijke normen. Op grond van artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden;
- Per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk;
- Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>;
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De AMvB 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' legt vast, dat als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) of fijn stof (PM<sub>10</sub>) geen luchtkwaliteitonderzoek behoeft te worden uitgevoerd. Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor zowel stikstofdioxide als fijn stof.

### 5.3.2. Onderzoek

Bij het project Jansoniusterrein (wijzigingsplan 'Hoofddorp Oud-west 2<sup>e</sup> wijziging) is al geconstateerd dat het project als geheel van zodanig geringe omvang is, dat het niet in betekende mate bijdraagt aan concentratie van genoemde stoffen. Er hoeft dan ook geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd.

### 5.3.3. Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

## 5.4 Geluid

### 5.4.1. Wet- en regelgeving en beleid

#### *Wet geluidhinder*

De regelgeving voor onder andere wegverkeerslawaaï is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Behoudens wegen met een maximum snelheid van 30 km per uur heeft iedere weg een geluidszone. Binnen de geluidszone dient de geluidsbelasting te worden getoetst aan de 'voorkeursgrenswaarde'.

De voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaaï bij geluidgevoelige objecten zoals woningen bedraagt 48 dB. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moet door Burgemeester en Wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld, dit besluit moet nader gemotiveerd worden. De maximale grenswaarde die kan worden verleend is afhankelijk

van de situatie en is in beginsel voor stedelijke situaties maximaal 63 dB (van toepassing voor dit onderzoek). Voor buitenstedelijke situaties bedraagt de maximale grenswaarde 53 dB.

#### *Akoestisch onderzoek*

Door M+P raadgevende ingenieurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de gevels van de nieuwe woningen. Uit dit onderzoek blijkt dat een overschrijding plaatsvindt van de voorkeursgrenswaarde vanwege verkeer op de Hoofdweg-oostzijde. Om de woningbouw mogelijk te maken zijn hogere waarden nodig. PM

## **5.5 Externe Veiligheid**

### **5.5.1. Wet- en regelgeving**

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II)' zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) (2006). De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met betrekking tot leidingtransport van gevaarlijke stoffen. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

### **5.5.2. Onderzoek**

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een Bevi-inrichting (Besluit externe veiligheid inrichtingen), vervoer van gevaarlijke stoffen of leidingtransport.

### **5.5.1 Conclusie**

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

## **5.6 Flora en Fauna**

### **5.6.1. Wet- en regelgeving en beleid**

#### *Vogel- en Habitatrichtlijn*

De natuurbescherming is onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Vogel- en Habitatrichtlijn, richtlijnen voor Natura 2000. Deze richtlijnen zijn uitgewerkt in nationale wetgeving en dus niet rechtstreeks van toepassing.

#### *Natuurbeschermingswet*

De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

### *Flora- en Faunawet*

De Flora- en Faunawet regelt de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen die voorzien in een bescherming van vogel-, planten- en diersoorten en hun leefomgeving. Deze wet heeft niet alleen als doel de zeldzame plant- en diersoorten, maar alle in het wild voorkomende soorten in stand te houden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden: de soort beschermen, de leefomgeving beschermen en schadelijke handelingen verbieden.

De Flora- en faunawet is een raamwet en werkt volgens het "nee-tenzij" principe. Alle flora en fauna is in beginsel beschermd. Bij algemene maatregel van bestuur worden beschermde planten- en diersoorten aangewezen. De wet geeft aan dat het verboden is beschermde inheemse planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te onwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen. Ook is het verboden om de beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, opzettelijk te verontrusten, nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, weg te nemen of te verstoren.

#### **5.6.2 Onderzoek**

Uit de quickscan van 2008 en de quickscan van 2009 voor het gehele project Jansoniusterrein blijkt dat er in het plangebied geen beschermde soorten aanwezig zijn. De betreffende rapportage is als bijlage bijgevoegd.

Inmiddels is begonnen met de planuitvoering van de gronden achter de kavels aan de Hoofdweg. De kavels aan de Hoofdweg zijn in 2011 belegd met betonnen platen als onderdeel van het bouwterrein. Ook in 2012 zijn hier geen beschermde soorten aanwezig.

Een aantal oude bomen langs de Hoofdweg zijn ingepast in het stedenbouwkundig ontwerp.

#### **5.6.3 Conclusie**

Flora- en Faunawetgeving vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

### **5.7 Water**

#### **5.7.1. Wet- en regelgeving en beleid**

##### *Waterwet*

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet.

##### *Het Nationaal Waterplan*

Het Nationaal Waterplan geldt voor de planperiode 2009-2015 en is opgesteld op basis van de Waterwet. Het heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan formuleert een antwoord op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeert in duurzaam waterbeheer.

##### *Provinciaal waterplan Noord-Holland 2010-2015, "Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren"*

Klimaatbestendig waterbeheer speelt een centrale rol in het Waterplan Noord-Holland 2010-2015. Het plan is van toepassing op grond- en oppervlaktewater. Het plan geeft de strategische waterdoelen tot 2040 en de concrete acties tot 2015. Bij herstructurering, nieuwbouwplannen of andere ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak vergroot wordt, zal er watercompensatie plaats moeten vinden. Die compensatie is door het



Hoogheemraadschap van Rijnland gesteld op een aandeel open water van minimaal 15 procent over de toename aan verhard oppervlak. Bij demping van oppervlaktewater is volledige compensatie van toepassing.

#### *Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap van Rijnland)*

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

#### *Keur en Beleidsregels (Hoogheemraadschap van Rijnland)*

In de meest recente Keur is ingespeeld op de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken. In de Beleidsregels die bij de Keur horen is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. Datgene wat Rijnland zelf geregeld heeft in de Keur wordt niet extra geregeld in het bestemmingsplan. Wel moeten de uitgangspunten van beleid in het kader van een goede ruimtelijke ordening terugkomen in de onderbouwing van het bestemmingsplan.

#### *Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap van Rijnland)*

In de Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder heeft het hoogheemraadschap het waterbeleid (een klimaatbestendig en robuust watersysteem) verder geconcretiseerd. Het watersysteem wordt vormgegeven volgens principes: flexibele peilen, hogere peilen, lijn/vlakvormig ontwerp en optimalisatie van de inrichting. Hierbij worden de belangen van de bestaande en nieuwe gebruiksfuncties zoveel mogelijk ondersteund. De eerste drie principes zijn met name van toepassing bij gewijzigd gebruik.

### **5.7.2 Onderzoek**

Het plangebied is gelegen in de polderboezem (Hoge gebied of peilvak 00) van de Haarlemmermeerpolder. Wateraanvoer vindt plaats uit de Ringvaart van de Haarlemmermeer (Rijnlands boezem) bij gemaal Leeghwater, via een aantal kleinere inlaten en via kwel. De polder wordt bemalen naar de Ringvaart door vier gemalen: Lijnden, Leeghwater, Vijfhuizen en Bolstra.

Het streefpeil van de polderboezem in de Haarlemmermeerpolder is een zomerpeil van NAP – 5,85 meter en een winterpeil van NAP -6,00 meter.

In Rijnlands boezem wordt een zomerpeil gehanteerd van NAP -0,59 m en een winterpeil van NAP -0,62 m.

Ten behoeve van het totale project Jansoniusterrein heeft watercompensatie plaatsgevonden middels de aanleg van een nieuwe watergang parallel langs het Achterkanaal.

Door het Hoogheemraadschap van Rijnland is op 6 mei 2009 een positief wateradvies gegeven op het waterstructuurplan Jansoniusterrein.

De verandering van het stedenbouwkundig ontwerp aan de Hoofdweg, brengt geen verandering in de toename van verhard oppervlak.

### **5.7.3 Conclusie**

Uit oogpunt van waterbeheer zijn er geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

## **5.8 Luchtvaartverkeer**

### **5.8.1. Wet- en regelgeving en beleid**

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het vliegverkeer.

Deze twee besluiten zijn een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

### **5.8.2 Inventarisatie**

Het plangebied is gelegen binnen het beperkingengebied.

Er geldt een beperking van de bouwhoogte van maximaal 45 meter.

Ook is het plangebied gelegen in het beperkingengebied aantrekkende werking van vogels, waarbinnen geen water van grote oppervlakte mag worden gerealiseerd.

De bouw van de dertien woningen geeft hiermee geen conflict.

### **5.8.3 Conclusie**

Dit aspect heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan. De LIB beperkingen zullen evenwel in het plan worden opgenomen.

## **5.9 Kabels, leidingen en telecommunicatie**

### **5.9.1. Wet- en regelgeving en beleid**

#### *Kabels en leidingen*

Onder de grond liggen netwerken van kabels en leidingen voor onder andere nutsvoorzieningen, (tele)communicatie en riolering. Graafwerkzaamheden in de openbare weg voor de aanleg, uitbreiding en/ of onderhoud van deze werken mogen alleen gebeuren met vergunning en/of instemming van de gemeente.

#### *Telecommunicatie installaties*

Het wettelijk kader ten aanzien van plaatsing van antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie wordt in de kern gevormd door de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening en de Monumentenwet. Antenne-installaties tot vijf meter hoogte zijn in principe bouwvergunningvrij. Voor het plaatsen van antenne-installaties van vijf tot veertig meter hoog moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd. Voor antennes die hoger zijn dan 40 meter is een reguliere bouwvergunning nodig. Uitzondering hierop zijn de antennes voor C2000, het communicatienetwerk voor hulpverleningsdiensten. Deze zijn bouwvergunningvrij, ongeacht hun hoogte.

### **5.9.2. Inventarisatie**

Kabels en leidingen

Voor het bestemmingsplan is het alleen relevant om die transportleidingen op te nemen en te beschermen die van (groot) belang zijn. Leidingen die gevaarlijke stoffen transporteren vallen onder externe veiligheid.

In het plangebied liggen geen transportleidingen.

### **5.9.3. Conclusie**

Dit aspect heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## 6. Uitvoerbaarheid

### 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een besluit neemt over het verhalen van kosten die verband houden met het bestemmingsplan.

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De bouw van woningen is een aangewezen bouwplan.

Het verhaal van kosten is verzekerd via de gronduitgifteprijs binnen de Grondexploitatie Jansoniusterrein.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners wordt ook de dorps- en wijkraden van het plangebied betrokken. De reacties uit het vooroverleg zullen voorzien van een beantwoording verwerkt worden in het bestemmingsplan.

#### *Resultaten wettelijk vooroverleg*

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Rijnland, Afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening, Postbus 156, 2300 AD Leiden.

Er zijn geen rijks- of provinciale belangen in dit bestemmingsplan. Het plan is dan ook niet aan deze instanties voorgelegd.

PM

Daarnaast is de Buurtvereniging 't Oude Buurtje in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren.

PM

## 7. Juridische aspecten

### 7.1 Opzet regels en verbeelding

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwing mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- De 'Inleidende regels', bestaande uit een begrippenlijst en regels met betrekking tot de 'wijze van meten';
- De 'Bestemmingsregels', die in dit bestemmingsplan te onderscheiden zijn in regels voor 'gewone', rechtstreekse bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- De 'Algemene regels' die in principe betrekking hebben op alle bestemmingen die in het plangebied voorkomen;
- De 'Overgangs- en slotregels' die bestaan uit het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

### 7.2 Bestemmingen

Onderstaand zijn de bestemmingen per functie aangegeven.

#### Tuin

Het gedeelte van het woonperceel aan de voorzijde en eventueel aan de zijkant van woningen is bestemd als 'Tuin'. Hier is slechts in zeer beperkte mate bebouwing zoals erkers toegestaan.

#### Verkeer

De openbare ruimte achter de kavels die is meegenomen in dit plan betreft parkeergelegenheid voor het buurtje. Dit is opgenomen in de bestemming 'Verkeer'.

#### Wonen

De woningen zijn bestemd als 'Wonen'. De woningen dienen gebouwd te worden binnen het bouwvlak. Maximale goot- en bouwhoogten zijn met maatvoeringaanduidingen op de verbeelding aangegeven.

Buiten het bouwvlak vallen de achtertuinen en afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie mogelijk zijtuinen. Voor deze gronden zijn regelingen opgenomen voor bijbehorende bebouwing (aan- en uitbouwen aan de woning en bijgebouwen).

## **INHOUD**

<b>HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS .....</b>	<b>2</b>
ARTIKEL 1: BEGRIPPEN .....	2
ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN.....	5
<b>HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS .....</b>	<b>6</b>
ARTIKEL 3: TUIN .....	6
ARTIKEL 4: VERKEER .....	6
ARTIKEL 5: WONEN.....	7
<b>HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS .....</b>	<b>9</b>
ARTIKEL 6: ANTI-DUBBELTELBEPALING .....	9
ARTIKEL 7: UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING .....	9
ARTIKEL 8: ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS.....	9
ARTIKEL 9: ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS.....	10
ARTIKEL 10: LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB.....	10
<b>HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS .....</b>	<b>11</b>
ARTIKEL 11: OVERGANGSRECHT .....	11
ARTIKEL 12 : SLOTREGEL .....	11

## HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1: Begrippen

plan: (digitaal)

het bestemmingsplan 'Hoofddorp Hoofdweg tussen 699-719' van de gemeente Haarlemmermeer.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand '0394.BPGhfdhfdw699xx719-A001' met de bijbehorende regels.

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan huis verbonden beroepsuitoefening:

het in of aan huis uitoefenen van (vrije) beroepen en/of het in of aan huis ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten door de bewoner van dat huis en maximaal één werknemer.

archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en waarde studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

bebouwing:

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

bebouwingspercentage:

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

beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Besluit externe veiligheid buisleidingen een grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

bergbezinkbassin

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

bestaand bouwwerk:

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

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd, gebouw of ander bouwwerk met een dak.

cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

erker:

een aan een voor- of zijgevel van een hoofdgebouw uitgebouwd deel.

gebouw:

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

hoofdgebouw:

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

kunstobject:

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

kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

het bedrijfsmatig overwegend handmatig vervaardigen, bewerken, herstellen en/of installeren van goederen, evenals diverse vormen van opslag, van een zodanige aard en omvang, dat geen omgevingsvergunning voor het oprichten, veranderen of in werking hebben van een milieu-inrichting nodig is.

maaiveld:

de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een gebouw zal worden opgericht.

monument:



- alle zaken en terreinen die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde en die zijn opgenomen in het monumentenregister, zoals bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 dan wel panden waaromtrent de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap ingevolge artikel 3 van deze wet het voornemen tot plaatsing op de monumentenlijst heeft kenbaar gemaakt;
- panden en terreinen die zijn geplaatst op de monumentenlijst zoals bedoeld in de gemeentelijke monumentenverordening.

nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval.

normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden.

ondergronds bouwen:

het bouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld (zoals kelders en parkeergarages).

planverbeelding:

de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan.

praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen.

prostitutie:

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

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte of locatie waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichtingen wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

standplaats:

een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

zend-/ ontvanginstallatie:

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

## **Artikel 2: Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinste is.

### (bouw)hoogte van een bouwwerk:

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

### dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; de goothoogte van dakkapellen, topgevels, trappenhuizen, liftkokers, schoorstenen en gelijksoortige ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten.

### hoogte van een zend-/ ontvangstinstallatie:

de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie (bliksemafleiders e.d. niet meegerekend).

### 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.

### lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).

### oppervlakte van een bouwwerk:

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

### peil:

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- voor een bouwwerk op een viaduct of brug : de hoogte van de kruin van het viaduct of de brug ter plaatse van het bouwwerk.

### verticale diepte:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot het laagste punt van het gebouw, danwel wanneer geen sprake is van een bovenliggende begane grondvloer, gemeten van het peil tot het laagste punt van het gebouw.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen (dus niet goot- en bouwhoogten) niet meer dan 1 meter bedraagt.

## HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

### 2.1. BESTEMMINGEN

#### Artikel 3: Tuin

##### 3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met daarbij behorend(e):
- b. opritten, terreinverhardingen en paden;
- c. bouwwerken, met uitzondering van carports

##### 3.2. Bouwregels

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

- a. toegestaan zijn erkers waarvan de diepte niet meer mag zijn dan 1,20 meter, **gemeten vanuit de oorspronkelijke voor- en of zijgevel**, met dien verstande dat de afstand tussen de erker en de bouwperceelsgrens niet minder dan 1 meter mag zijn;
- b. de breedte van erkers mag niet meer dan 65 % van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van erkers mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter.

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

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

##### 20.3. Specifieke gebruiksregels

20.3.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- b. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

#### Artikel 4: Verkeer

##### 4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
  - b. parkeervoorzieningen;
  - c. groen;
  - d. bergbezinkbassins;
  - e. kunstwerken;
- met daarbij behorend(e):
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - g. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidsschermen en luchtkwaliteitschermen;
  - h. speelvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:

- i. kunstobjecten;
- j. reclame-uitingen.

#### 4.2. *Bouwregels*

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

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling;
- b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 10 m<sup>2</sup>;
- d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

4.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 10 meter.

### Artikel 5: Wonen

#### 5.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
  - b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;
- met daarbij behorend(e):
- c. tuinen;
  - d. terreinverhardingen;
  - e. erven.

#### 5.2 *Bouwregels*

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel is één woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn voor hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- e. de bouwhoogte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter;
- f. de diepte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan; **is hiermee ook een zijaanbouw van pakweg 3 meter breed geregeld ?**
- g. **het bepaalde in lid 2.1 sub f van dit artikel is niet van toepassing op aangebouwde bijbehorende bouwwerken op percelen met vrijstaande woningen; en twee-onder-een kap woningen ?**
- h. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
- i. op de gronden buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>.

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

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

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

- a. ondergrondse gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw;
- b. in afwijking van lid 2.3. sub a. van dit artikel mogen ondergrondse gebouwen ook worden gebouwd waar blijktens lid 2.1 van dit artikel aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan met dien verstande dat het bepaalde in lid 2.1 sub i van dit artikel van toepassing blijft;
- c. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale verticale diepte van 3 meter.

### *5.3 Specifieke gebruiksregels*

5.3.1 Het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

5.3.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.
- c. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
- d. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- e. het gebruiken van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

## **HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 6: Anti-dubbeltelbepaling**

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 7: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

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

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

### **Artikel 8: Algemene afwijkingsregels**

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

- a. het afwijken met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten;
- b. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 meter van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de bovenste verdiepingsvloer;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter.
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd.
- h. het bepaalde ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van een gebouw en toestaan dat deze worden vergroot met niet meer dan 1 meter.

## **Artikel 9: Algemene wijzigingsregels**

### *Overschrijding bestemmingsgrenzen*

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

## **Artikel 10: Luchtvaartverkeerzone - LIB**

### *10.1. Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.2*

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2, zoals aangegeven in bijlage 222, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het "Luchthavenindelinbesluit Schiphol".

### *10.2. Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.3*

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, zoals aangegeven in bijlage 223, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

## HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 11: Overgangsrecht

#### 11.1. *Overgangsrecht bouwwerken*

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2. *Overgangsrecht gebruik*

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

#### 11.3. *Hardheidsclausule*

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

### Artikel 12 : Slotregel

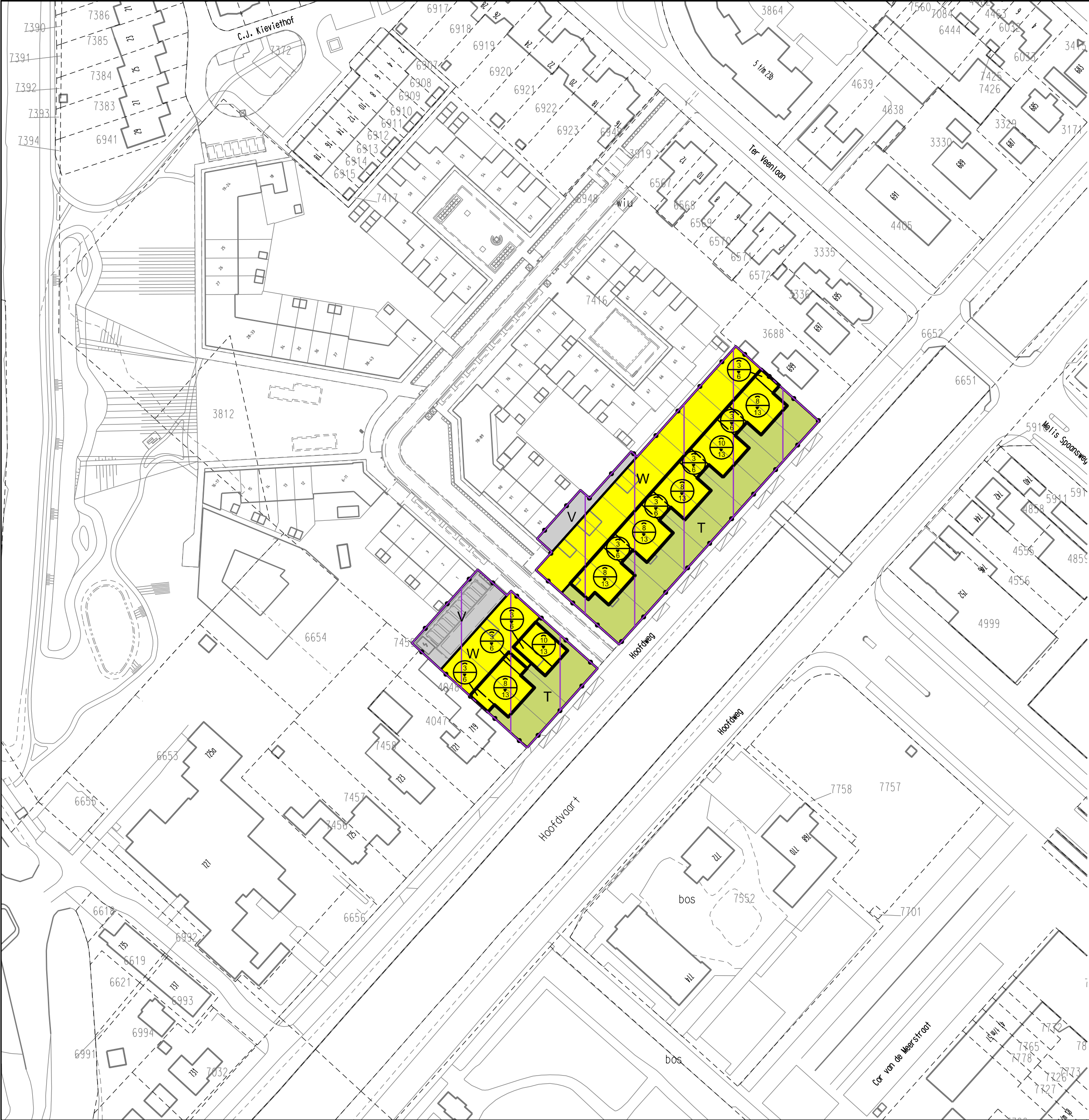
Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:  
Regels van het bestemmingsplan '**Hoofddorp Hoofdweg tussen 699-719**' van de gemeente Haarlemmermeer.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

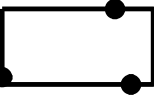
De voorzitter,

De griffier,





Plangebied



Plangebiedgrens

Bestemmingen



Tuin



Verkeer



Wonen

Gebiedsaanduidingen



luchtvaartverkeerzone

Bouwvlak



bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen



maatvoeringsvlak



maximale goot- en bouwhoogte (m)



gemeente  
Haarlemmermeer



noordpijl

bestemmingsplan <b>Hoofddorp Hoofdweg tussen 699-719</b>			
identificatienummer		planstatus	
NL.IMRO.0394.BPGhdfhfdw699xx719-A001		voorontwerp	datum: 23 - 04 - 2012
planverbeelding			
schaal: 1 : 1000	afmeting: A x 2	aantal bladen: 1	bladnummer:
vastgesteld raad d.d. - - nr.		afd. bestuursrechtspraak d.d. - - nr.	
postbus 250, 2130 AG Hoofddorp		telefoon 0900 - 1852	telefax 023 - 5639550