



Nota van B&W

Onderwerp Vaststelling voorontwerpbestemmingsplan Hoofddorp Oud West en Pax

Portefeuillehouder C.J. Loggen
Collegevergadering 4 maart 2014
Inlichtingen H. Grootveld (023 567 6073)
Registratienummer 2014.0008292

Samenvatting

Voor de Hoofddorpse wijken Oud West en Pax, die aan elkaar grenzen, gelden bestemmingsplannen die, vanwege de wettelijke plicht daartoe, aan herziening toe zijn. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt om de gebieden samen te voegen tot één plan. Voordat het bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd, dient het als voorontwerp aan de wettelijke overlegpartners te worden gezonden. Tegelijkertijd zal het plan met de wijkraden worden besproken.



Begrenzing bestemmingsplan Hoofddorp Oud West en Pax



Doelstelling en inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan Hoofddorp Oud West en Pax is in hoofdzaak conserverend van aard, met flexibiliteit waar dat kan.

Voor een ontwikkellocatie aan **Paxlaan 6-10**, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De bedrijfsbebouwing op deze locatie staat deels leeg na verhuizing van een garagebedrijf. Hier kan op termijn een plan voor (niet-grondgebonden) woningen worden ontwikkeld, zoals deze zijn voorzien in de deelstructuurvisie Hoofddorp. Dit wenst ook de grondeigenaar. Zo mogelijk is dit te combineren met maatschappelijke of dienstverlenende functies op maaiveldniveau. Randvoorwaarde bij de ontwikkeling is de inpasbaarheid ten opzichte van het externe veiligheidsbeleid in verband met de ligging in de veiligheidszone van een gasleiding langs de Geniedijk.

Tot die definitieve invulling kunnen maatschappelijke voorzieningen en activiteiten op gebied van cultuur/ontspanning hier een plaats vinden. De geldende bestemming maakte dit al direct of door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk.

Het **fort** bij de Geniedijk heeft een gemengde bestemming gekregen die horeca faciliteert. Daarmee is de ontwikkeling tot pannenkoekenrestaurant mogelijk, waarover al een principebesluit is genomen. Ook de daarbij geplande activiteiten in de sfeer van cultuur en ontspanning kunnen plaatsvinden. Daarnaast is dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid in de bestemming mogelijk.

Voor het **Oude Raadhuis** is, eveneens met een gemengde bestemming, de mogelijkheid van horeca (restaurant) geregeld. Deze mag niet op de verdieping worden gevestigd, aangezien daar het theater (cultuur en ontspanning) functioneert. Voorts is de mogelijke invulling met een maatschappelijke functie in dit plan gehandhaafd.

De bestemming **Maatschappelijk**, die is toegepast op bestaande onderwijs-, kinderopvang-, (para)medische voorzieningen en woon/zorgcomplexen, heeft waar mogelijk enige flexibiliteit in bebouwingmogelijkheden gekregen.

Waar in **woonwijken** van oudsher bedrijvigheid is gevestigd is een gemengde bestemming toegepast. Dit geldt voor een aantal panden langs de Hoofdweg en Fortweg/Raadhuislaan (Gemengd 2: wonen, dienstverlening, kantoor, praktijkruimte), voor een grafisch kopieerbedrijf aan de Fortweg en voor enkele achter- en binnenterreinen (Gemengd 3 (dienstverlening, kantoor, praktijkruimte) resp. Gemengd 4 (bedrijfsactiviteiten in ten hoogste categorie 2, dienstverlening, kantoor, praktijkruimte)).

Voorts geldt de gebruikelijke regel dat ten hoogste 40 % met een maximum van 50 m² van een woning gebruikt mag worden voor beroep of bedrijf aan huis.

Als dat met behoud van de bestaande karakteristiek van woning- en buurtontwerp mogelijk is, is rekening gehouden met enige flexibiliteit in goot- of bouwhoogte, met name als hier al precedenter voorkwamen.

Bij de naar de weg toegekeerde gevels is hiermee behoudender omgegaan dan bij achtererfsituaties. De voorkant van woningen bepaalt immers het karakter van de bebouwde omgeving. Specifiek aandachtspunt daarbij zijn de vooraanbouwen. Een uitgangspunt is om geen nieuwe vooraanbouw toe te staan of vergroting van bestaande, wanneer dit de mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein ontnemt. Daarnaast gaan lange(re) vooraanbouwen ten koste gaan van de stedenbouwkundige kwaliteit en worden deze ook om die reden niet gefaciliteerd.

Bij **monumentenpanden en bebouwing in het beschermde dorpsgezicht** is conservering uitgangspunt geweest.

Procedure

Met de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor de wijken Oud West en Pax wordt een actuele en digitaal raadpleegbare planologische regeling tot stand gebracht. Voordat het plan als ontwerp ter inzage kan worden gelegd, moet dit als voorontwerp aan de externe overlegpartners worden gezonden. Tegelijkertijd zal het bestemmingsplan met de wijkraden worden besproken. De resultaten van het vooroverleg worden in het plan verwerkt. Het aldus tot stand gekomen ontwerpbestemmingsplan zal na vaststelling door ons college voor zes weken ter visie liggen. Volgens planning gebeurt dit vanaf mei van dit jaar. Alsdan is het mogelijk voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken. De gemeenteraad neemt vervolgens na de zomer een besluit over de vaststelling van het plan.

Middelen

Met de initiatiefnemer van de exploitatie van het fort zal een erfpacht- of grondverkoopovereenkomst worden gesloten. Daardoor is kostenverhaal (indien van toepassing) verzekerd. Het bestemmingsplan omvat verder geen ontwikkelingen - via een directe bouwtitel - die kostenverhaal met zich meebrengen. Wanneer de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid daadwerkelijk wordt gebruikt, zal alsdan kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst plaatsvinden. De procedurekosten van dit bestemmingsplan komen ten laste van de gemeente.

Juridische aspecten

Voor het nu geldende bestemmingsplan Hoofddorp Oud West geldt dat dit op 29 januari van dit jaar de leeftijd van 10 jaar heeft bereikt. Van dit gegeven is openbaar kennis gegeven in Informeer en in de Staatscourant. Volgens planning zal het nieuwe bestemmingsplan voor de zomer als ontwerp ter inzage kunnen worden gelegd, waardoor van rechtswege een voorbereidingsbescherming geldt.

Milieu- en externe veiligheidseffecten

De langs de Geniedijk aanwezige gasleiding maakt het noodzakelijk dat voor de plannen voor het fort (horeca, klein openluchttheater c.a.) en Paxlaan 6-10 (woningbouw d.m.v. een wijzigingsbevoegdheid) nog nader onderzoek naar externe veiligheid wordt gedaan. Ook de akoestische situatie bij Paxlaan 6-10 in verband met wegverkeer zal nog nader worden onderzocht.

In- en externe communicatie

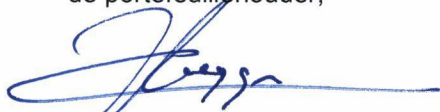
De externe overlegpartners (provincie, hoogheemraadschap, leidingbeheerder) krijgen de gelegenheid te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Vanwege de externe veiligheid zal ook om advies van de regionale brandweer worden gevraagd. Het plan zal tegelijkertijd met de wijkraden worden besproken.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. het voorontwerpbestemmingsplan Hoofddorp Oud West en Pax, bestaande uit verbeelding, regels en toelichting vast te stellen;
2. het voorontwerpbestemmingsplan Hoofddorp Oud West en Pax voor te leggen aan de wettelijke overlegpartners en aan de betrokken wijkraden.

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



C.J. Loggen

Bijlage(n)
voorontwerpbestemmingsplan

Voorontwerpbestemmingsplan

HOOFDDORP OUD WEST EN PAX

toelichting

januari 2014



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	1
1.3. DOEL EN PLANVORM	1
1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN EN REGULINGEN	2
1.5. PLANPROCES	2
1.6. LEESWIJZER	2
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	3
2.1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	3
2.2. FUNCTIONELE STRUCTUUR	10
3 BELEID EN REGELGEVING	14
3.1. RIJK EN EUROPA	14
3.2. PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	15
3.3. GEMEENTELIJK BELEID	16
4 NIEUWE SITUATIE	25
4.1. VISIE OP HET PLANGEBIED	25
4.2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	25
4.3. FUNCTIONELE STRUCTUUR	26
5 ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	32
5.1. WATER	32
5.2. BODEM	35
5.3. FLORA EN FAUNA	36
5.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	38
5.5. GELUID	47
5.6. LUCHT	49
5.7. EXTERNE VEILIGHEID	50
5.8. GEUR	54
5.9. LICHT	54
5.10. MILIEUZONERINGEN	54
5.11. LUCHTVAARTVERKEER	55
5.12. KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	56
5.13. EXPLOSIEVEN	56
5.14. MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	57
6 UITVOERBAARHEID	58
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	58
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	58
7 JURIDISCHE ASPECTEN	59
7.1. OPZET REGELS EN VERBEELDING	59

7.2	INLEIDENDE REGELS	59
7.3	BESTEMMINGSREGELS.....	59
7.4	ALGEMENE REGELS	60
7.5	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	60
7.6	HANDHAAFBAARHEID.....	60

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het plangebied 'Hoofddorp Oud west en Pax' is een plangebied waarvoor in het kader van de wettelijke herziening een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Daarbij wordt de bestaande situatie actueel bestemd. Er zijn geen ontwikkelingen voorzien in het gebied.

Voor de wijk Pax geldt een relatief nieuw plan uit 2006, maar wordt toch nu meegenomen om met Oud west één plangebied te vormen. Hiermee wordt voorzien in een digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan voor dit gehele gebied.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied 'Hoofddorp Oud west en Pax' ligt in Hoofddorp en wordt globaal begrensd door de Hoofdweg-westzijde, Van Heuven Goedhartlaan, Nieuwerkerkertocht, Kruisweg.



begrenzing plangebied

1.3. Doel en planvorm

De doelstelling van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oud west en Pax' is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de bestaande situatie, waarin in bepaalde mate rekening wordt gehouden met aanpassingen of met functieveranderingen.

1.4. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Het bestemmingsplan vervangt de volgende bestemmingsplannen:

Plannaam	Vastgesteld	Goedgekeurd
Hoofddorp-Oud-west	29 januari 2004	21 september 2004
Hoofddorp-Oud-west, 1 ^e wijziging	29 november 2005	nvt
Hoofddorp Oud-west 2 ^e wijziging	8 september 2009	27 november 2009
Hoofddorp Oud-west, 1 ^e herziening	15 oktober 2009	nvt
Hoofddorp Hoofdweg tussen 699 - 719	4 oktober 2012	nvt
Hoofddorp Pax 2006	14 juni 2007	27 november 2007
Hoofddorp Pax 2006 1e wijziging	4 augustus 2011	nvt

1.5. Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet Ruimtelijke ordening. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan rijk, provincie en waterschap. Door de gemeente Haarlemmermeer wordt in dit stadium van planvorming ook de betreffende dorps- of wijkraad in de gelegenheid gesteld op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren. Binnengekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Tijdens de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt nogmaals ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend door belanghebbenden die ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend, of door een ieder voor zover het onderdelen betreft die door de gemeenteraad gewijzigd zijn vastgesteld.

1.6. Leeswijzer

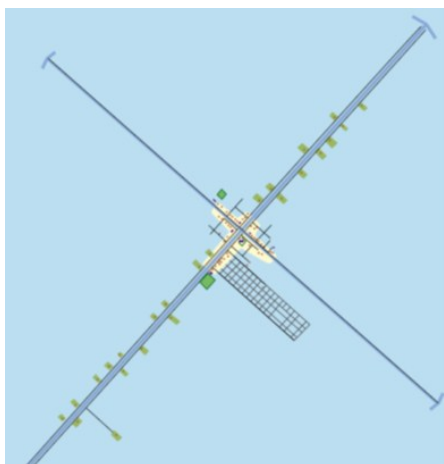
Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op het bestemmingsplan. Het vierde hoofdstuk gaat in op de nieuwe situatie met de te verwachten ontwikkelingen en de gewenste ruimtelijk-functionele structuur. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ruimtelijke ontwikkelingen Hoofddorp

Eind 19^e eeuw



Rond 1876 is Hoofddorp op de kaart een kruisvormige kern. Bebouwing staat van noordoost naar zuidwest langs de Hoofdvaart en van noordwest naar zuidoost langs de Kruisvaart. De grenzen van het dorp worden gemarkeerd door bijzondere gebouwen. Twee kerken met begraafplaatsen bepalen de noordwest- en de zuidwestgrens van het dorp, de hervormde kerk (1858) in het zuidwesten en de katholieke kerk (1860) in het noordwesten. De korenmolen 'De Eersteling' vormt de zuidoostgrens van het dorp. Centrum van de kern is de kruising van de Hoofdvaart met de Kruisvaart. Deze plek is op de

vier hoeken gemarkeerd. In het westen het raadhuis (1867), in het oosten het Marktplaats met café Marktzicht, in het noorden 'De Beurs' en in zuiden een school. Rond de kruising zijn de eerste straten aangelegd.

Begin 20^e eeuw



Begin vorige eeuw wordt Hoofddorp verbonden met twee lineaire elementen, die zorgen voor koppeling met andere delen van het land. De één is de spoorlijn tussen Aalsmeer en Haarlem, met een afbuiging naar Leiden. De ander is de Geniedijk, onderdeel van de Stelling van Amsterdam. Hoewel Hoofddorp hiermee een deel van een groter geheel is geworden, raakt de kern door dezelfde verbindingen visueel begrensd en komt het aan noordwestzijde in oksel van het spoor en de Geniedijk te liggen. Ten zuidoosten van het centraal kruispunt wordt een deel van de Kruisvaart gedempt om dienst te kunnen doen als marktplein, zodat op oosthoek van het kruispunt

een vierde markant gebouw kan verrijzen, het Polderhuis (1913). Ten zuiden van het kruispunt komt in 1927 de kerk als herkenningspunt.

Naoorlogs



Rond 1946 is Hoofddorp een overzichtelijke kern in een weidse polder. Naast de noordoost-, zuidwest- en noordwestgrens heeft de kern er een duidelijke begrenzing bij gekregen in de vorm van het Wandelbos. De kern is duidelijk afgebakend. Binnen de begrenzing is voornamelijk in zuidoostelijke richting uitgebreid. Het rechthoekige stratenpatroon volgt de typerende richting van de polderverkaveling. Langs de straten zijn veelal vrijstaande woningen gebouwd.

Jaren 60



Na tweede wereldoorlog maakt de kern een groei door die concentrisch van opbouw is. Westelijk, noordelijk en oostelijk gelegen kwadranten krijgen elk een eigen uitbreidingswijk en in het zuidelijk kwadrant wordt het recreatiegebied geïntensiveerd. De woonwijken hebben ieder hun eigen interne structuur, waarbij soms het polderraster wordt verlaten. Vanaf de Hoofdweg of de Kruisweg prikken ontsluitingswegen de uitbreidingen in, of buigen weer af om aan te takken op één van de hoofdwegen. Langs de Hoofdvaart is verschil in ritmiek, grootte en kavel tussen bebouwing binnen en buiten kern vergroot,

door verdichting van de kern. In het zuidwesten van de kern vormen een groot schoolgebouw (Jansonius) en fabriek (Spaans) twee vooruitgeschoven posten van Hoofddorp.

Jaren 70 en 80



Hoofddorp verandert rond 1980 van een concentrische kern naar een stedelijk gebied met meerdere centra. De Geniedijk wordt niet meer gezien als dorpsrand, maar als barrière die overgestoken kan worden. De sprong over de dijk wordt gemaakt door de wijken Graan voor Visch, Pax en Bornholm. De schootsvelden raken hierdoor bebouwd. In het zuiden wordt de van Heuven Goedhartlaan aangelegd. In het noorden komt de Weg om de Noord, die het centrum van Hoofddorp ontlast van doorgaand verkeer. Beide wegen zorgen voor nieuwe stadsranden. Het oude

spoortracé is deels bebouwd, de Geniedijk neemt nu de taak over van open ruimte tussen de bebouwing. Hoofddorp lijkt opnieuw af.

Jaren 80 en later



Toch groeit Hoofddorp verder en worden aan de zuidwestzijde met groeikernstatus 10.000 woningen in de NORON-wijken Overbos en Toolenburg gebouwd. Begin 21e eeuw volgt de VINEX-wijk Floriande met 7.000 woningen en wordt het (winkel)centrum Hoofddorp verder uitgebreid. Aan de zuidoostzijde zijn dan al de kantoorlocaties van Beukenhorst en bedrijventerrein Graan voor Visch Zuid gerealiseerd.

Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 laat de volgende stap in de ontwikkeling van Hoofddorp zien.

2.1.2 Cultuurhistorische waarden

Geniedijk

De Geniedijk is als onderdeel van de Stelling van Amsterdam aangewezen als provinciaal monument en staat op de werelderfgoedlijst van de UNESCO. De monumentenzone ligt op de buitenste oevers van het Voor- en Achterkanaal. Het Fort en de damsluis in de Hoofdvaart zijn hierbij inbegrepen.

Pax

De woonwijk Pax is vanaf 1974 in een aantal jaren opgebouwd op voormalige agrarische gronden. Er zijn drie rijksmonumenten: de korenmolen De Eersteling en de molenaarswoning op Hoofdweg 741/741a, en De Witte Boerderij, Hoofdweg 743. Vier nabij De Witte Boerderij gelegen landarbeidershuisjes zijn behouden gebleven, maar dit zijn geen monumenten.

Oud West

De wijk Oud West ligt in het zuidwestelijk kwadrant van het oorspronkelijke Hoofddorp. Het Oude Raadhuis op Hoofdweg 675 en het voormalig kantongerecht op Raadhuislaan 2/3 zijn rijksmonumenten.

De woonhuizen Hoofdweg 683 en Raadhuislaan 12 (hoek Fortweg) en de voormalige notariswoning Hoofdweg 689 zijn gemeentemonumenten.

Er is een 'Beschermd dorpsgezicht oude kern Hoofddorp' aangewezen. Een groot deel hiervan ligt binnen het bestemmingsplangebied, te weten de Hoofdweg-westzijde inclusief oude bebouwing, het Fort met aanliggende gronden, en het 'oude buurtje' bij de Raadhuislaan, Fortweg en Kruislaan.

2.1.3 Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied 'Hoofddorp Oud West en Pax' wordt door de karakteristieke Geniedijk diagonaal doorsneden.

Oud West ligt aan de noordzijde van de Geniedijk, in één van de oorspronkelijke kwadranten van het kruisdorp. Pax ligt aan de zuidzijde van de Geniedijk en is vanaf 1974 in een paar jaar tijd opgebouwd.

Wegenstructuur Oud West

Ontwikkeling is begonnen bij kruising Hoofdweg/Kruisweg. Eerste bebouwing ontstond langs Hoofdweg westzijde en Raadhuislaan, gevolg door bebouwing van het carré langs Fortweg en Kruislaan. Deze wegen volgden gridstructuur polder. In 1951 wordt aan Kruislaan, op driesprong met Engelmanstraat het witte kerkje gebouwd. In jaren 60



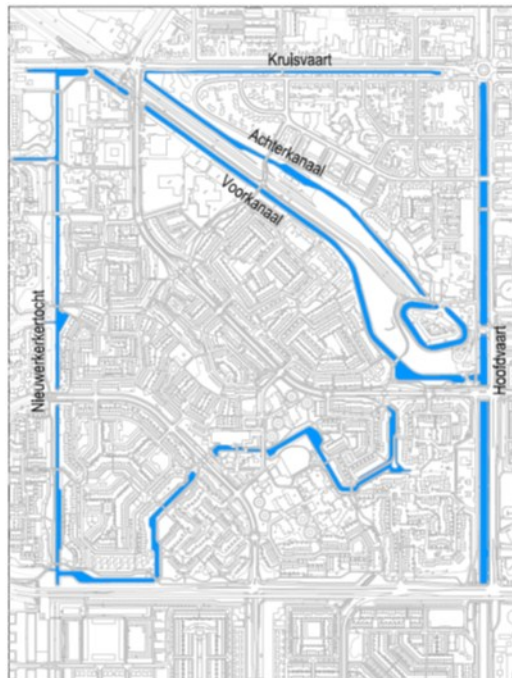
worden verzorgingstehuis Horizon met bijbehorende woningen, L-vormige bouwblokken langs de Ter Veenlaan en villa's aan de Ramaerstraat gerealiseerd. Deze wegen verlaten polderraster en nemen richting Geniedijk over in een lusvormige verbinding tussen Raadhuislaan en Hoofdweg. Eind jaren 90 verrijst de bebouwing in C.J. Kieviethof ontsloten vanaf de Ter Veenlaan. Thans is nieuwbouw op voormalig Jansoniusterrein in afrondende fase. Dit buurtje wordt ontsloten door een weg die Ter Veenlaan met Hoofdweg westzijde verbindt. Nabij rotonde sluit Raadhuislaan aan op Kruisweg en Ter Veenlaan sluit via brug over Hoofdvaart aan op Hoofdweg oostzijde.

Wegenstructuur Pax

Eind jaren zestig kwam steeds meer kritiek op gerealiseerde woonwijken uit naoorlogse wederopbouwperiode. Wijk Graan voor Visch is voorbeeld van die zakelijke, functionele en uniforme stedenbouw. De jaren erna wordt radicaal gebroken met die mathematische opzet. De wijken moeten kleinschaliger en herbergzamer. Het woonerf doet zijn intrede, met een grillig stratenpatroon, mogelijkheid tot ontmoeting en speelgelegenheid voor kinderen. Autoverkeer wordt gelijkwaardig aan langzaam verkeer. De auto staat voor de deur of op eigen erf. De hoofdverkeersstructuur is vaak een ringweg van waaraf aftakkingen zijn gemaakt naar de verschillende woonbuurtjes. Het fietsverkeer wordt gescheiden van het autoverkeer. De wijk Pax is hét schoolvoorbeeld van deze filosofie. Paxlaan en Asserweg zijn ringvormige ontsluitingswegen van waaraf alle woonbuurten worden ontsloten. Door woonbuurt loopt meestal lusvormig woonerf dat aantakt op Paxlaan of Asserweg. Langzaam verkeer routes kronkelen afzonderlijk van autoverkeer door en om de wijk. Woonbuurten hebben ieder eigen verkavelingsopzet en zijn intern

georiënteerd. Asserweg en Paxlaan worden begeleid door achterkanten van woningen. Tussen Paxlaan en Asserweg ligt een busbaan en informele autoverbinding via parkeerterreinen van winkelcentrum.

Waterstructuur Oud West



Buurt wordt omgeven door waterpartijen. Hoofdvaart en Kruisvaart als historische elementen, aangelegd bij het ontstaan van de polder. Achterkanaal onderdeel Stelling van Amsterdam. In ongeveer 100 jaar is de buurt heel geleidelijk tot stand gekomen, waarbij geen extra water binnen de buurt is gerealiseerd.

Waterstructuur Pax

Pax wordt aan 3 zijden begrensd door waterpartijen. Hoofdvaart en Nieuwerkerkerktocht als historische polderelementen en Voorkanaal als onderdeel Stelling van Amsterdam. In het zuidelijk deel van de wijk is een grillig gevormde waterpartij aangelegd, die de Nieuwerkerkerktocht via het centrumgebied verbindt met het Voorkanaal en de

Hoofdvaart nabij het fort.

Groenstructuur Oud West



Groene karakter gebied tussen Kruisweg en Raadhuislaan wordt bepaald door inrichting taluds Kruisvaart. Talud langs Kruisweg heeft strakke inrichting die bestaat uit gras met (laan)bomen. Het wat bredere talud langs Raadhuislaan is speelser ingericht door gras en bomen af te wisselen met 'eilanden' van beplanting en bomen. Langs Hoofdweg westzijde bepalen bomen in talud Hoofdvaart en groene inrichting voortuinen het beeld. Oudste gedeelten van Kruislaan en Fortweg onderscheiden zich van overige straten door aanwezigheid van bomen in voetpaden aan weerszijden van rijweg. In iets mindere mate geldt dit ook voor het eerste gedeelte van de Ter Veenlaan gezien vanaf de Hoofdvaart. De 3 plantsoenen ten zuiden van de Ter

Veenlaan en de groenvoorzieningen rondom zorgcentrum Horizon dragen in hoge mate bij aan het groene karakter van de buurt. De ontsluitingsweg van de nieuwbouw op het Jansoniusterrein wordt begeleid door een groenstrook met (laan)bomen. Verder heeft dit buurtje een plantsoen dat als uitloper gezien kan worden van de groenvoorzieningen langs de Geniedijk. Woningen in zuidrand Oud West hebben uniek uitzicht op Achterkanaal, Geniedijk en aangrenzende groenvoorzieningen van dit UNESCO Werelderfgoed.

Groenstructuur Pax

Beschreven stedenbouwkundige opzet houdt in dat de wijkontsluitingswegen Paxlaan en Asserweg voor een groot deel begeleid worden door achtertuinen van woningen. In het basisprofiel van de wegen wordt rijbaan aan weerszijden begeleid door berm met gras of



lage beplanting en (laan)bomen. Daar weer naast liggen vrijliggende fietspaden gevolgd door opgaande beplanting ter afscherming van de achtertuinen. Paxlaan en Asserweg zijn hiermee dragers van de groenstructuur. Voor de wijk is het van groot belang afschermend groen tussen fietspaden en achtertuinen in stand te houden. Als deze, soms smalle, groenvoorzieningen worden

ingewisseld voor schuttingen krijgt de wijk totaal andere uitstraling. Groenvoorzieningen langs van Heuven Goedhartlaan hebben min of meer vergelijkbare opbouw waarbij achtertuinen, van intern georiënteerde buurten, worden afgeschermd. Tussen de te onderscheiden buurten zijn groenvoorzieningen aangelegd, die meestal gecombineerd zijn met fiets- en voetpaden. Centraal in het zuidelijk deel van de wijk tussen Asserweg en Paxlaan, ten oosten van het (winkel)centrum, ligt een zone met onderwijs-, sport-, speel-, parkeer- en groenvoorzieningen. In deze groenzone, doorsneden door de grillige waterpartij, zijn de vier appartementsgebouwen van de wijk gesitueerd. Binnen de buurten zijn veel groenvoorzieningen aanwezig in de vorm van groenstroken, bomen en plantsoenen. Groenvoorzieningen langs Nieuwerkerkertocht bevinden zich hoofdzakelijk aan westzijde van tocht in combinatie met daar aanwezige leidingentracé. Ter hoogte van Pax zijn nagenoeg alle populieren in taluds Hoofdvaart verwijderd om molen 'De Eersteling' van voldoende wind te voorzien. Slechts ten zuiden van aansluiting Florence Nightingalestraat op Hoofdweg westzijde zijn originele populieren gespaard gebleven. Tussen Hoofdweg westzijde en woningbouw Pax zijn ruime groenstroken aanwezig, ook hier weer met afschermende beplanting langs achtertuinen. Met name gebied rondom De Witte Boerderij is oase van groen gebleven, waar wijk Pax omheen is gebouwd.

Bebouwingsstructuur

In Oud West zijn enkele kleinere woongebieden te onderscheiden.

In het begin bestond het uit het raadhuis en een beperkt aantal woningen. In de hoek van de Hoofdweg met de Raadhuislaan ligt het oude deel van de wijk. Langs de Hoofdweg-westzijde en een deel van de Raadhuislaan staat nog karakteristieke statige bebouwing,

zoals die bij het ontstaan van Hoofddorp voor notabelen of als overheidsgebouw werd gebouwd. Achter de Hoofdweg en de Raadhuislaan staan nog karakteristieke woningen van een bouwlaag met kap.

Vanaf ongeveer 1950 is de buurt verder uitgebreid richting de Geniedijk.

De ruime binnenterreinen in het oude deel van de buurt, zijn op sommige locaties voor een deel bebouwd geraakt. In een aantal situaties met kleine complexjes van garageboxen en op een paar locaties met bedrijfsruimte.

Vanaf de jaren '90 heeft in deze buurt vernieuwing plaatsgevonden. Aansluitend aan het oude gedeelte staat op de hoek van de Ter Veenlaan/Fortweg gestapelde bouw met seniorenwoningen. Tussen de Raadhuislaan en de Ter Veenlaan staat een groot woonzorgcomplex met gestapelde wooneenheden in meerdere gebouwen. Meest recent is de Jansoniusbuurt. Deze is gerealiseerd op een oud schoolterrein tussen de Ter Veenlaan en de Geniedijk. Langs de Hoofdweg staan hier grote vrijstaande woningen of twee-onder-een-kap woningen die aansluiten op het karakter van de nabij gelegen oude bebouwing langs de Hoofdweg. De buurt kenmerkt zich verder door een menging van gestapelde woningen en eengezinswoningen van maximaal drie bouwlagen in stedelijk karakter en onder toepassing van hofjes. Aan de rand staan lagere seniorenwoningen. Deze buurt sluit aan op een cluster woningen van twee bouwlagen met een kap, die in 1996 op een klein deel van die locatie al was gebouwd. Vervolgens liggen er grenzend aan de Ter Veenlaan drie u-vormige clusters van rijtjeswoningen.

De laatste punt van de buurt kent een eigen ruimere bebouwingsstructuur met grotere woningen in maximaal twee bouwlagen en een kap.

In Pax staan langs de ontsluitingsweg van een buurt vaak afwisselend woonblokken in een recht patroon en woonblokken die onder verschillende hoeken zijn geplaatst. Elke buurt heeft zijn eigen bebouwingsstructuur:

Buurt 1 – Söderblomstraat

De buurt kent een duidelijke structuur, met afwisseling door verschil in open en gesloten karakter.

Bijna alle woningen hebben een hoofdbouwmassa die bestaat uit twee volledige bouwlagen met een kap. Een deel van de woonblokken heeft een korte vooraanbouw aan de woningen, waarvan een aantal richting de straat verder zijn uitgebouwd. Hiermee is het straatbeeld afwisselend rustig en wat drukker.

Een aantal hoekwoningen heeft een grote zijaanbouw in één of twee bouwlagen met een kap. Deze zijaan-bouwen hebben als doel extra ruimte te bieden als praktijkwoning dan wel woning met aan-huis-verbonden-beroep.

Buurt 2 - Jane Addamsstraat/Bertha von Suttnerstraat

De buurt kent een onduidelijke structuur en heeft een gesloten karakter.

De woningen hebben één bouwlaag aan de voorzijde en twee bouwlagen aan de achterzijde met een asymmetrische kap, waarbij de nok meer naar de voorzijde is gesitueerd. Een deel van de woningen heeft een lange vooraanbouw.

Buurt 3 - Kelloggstraat/Bernadottestraat

De woningen hebben één bouwlaag aan de voorzijde en twee bouwlagen aan de achterzijde met een asymmetrische kap, waarbij de nok meer naar de achterzijde is gesitueerd.

Buurt 4 - Hammarskjöldstraat/Martin Luther Kingstraat

De woningen hebben twee volledige bouwlagen met een kap. Een deel van de woningen heeft een vrijstaand bijgebouw in de voortuin.

Buurt 5 - Schweitzerstraat/Dunantstraat

De woningen hebben twee volledige bouwlagen met een asymmetrische kap, waarbij de nok meer naar de voorzijde is gesitueerd. Een deel van de woningen heeft een korte vooraanbouw, waarvan een aantal richting de straat verder is uitgebouwd.

Buurt 6 - Wilsonstraat/Gandhistraat/Steve Bikostraat

Deze buurt heeft voornamelijk woningen met een hoofdbouwmassa die bestaat uit twee volledige bouwlagen en een kap, met aan de voorzijde op enkele verschillende wijzen een aanbouw of bijgebouw:

- een vooraanbouw met een goothoogte van 5 meter en een schuin dakvlak wat overgaat in het dakvlak van de hoofdbouwmassa;
- een vooraanbouw met een goothoogte van 3 meter en een schuin dakvlak wat overgaat in het dakvlak van de hoofdbouwmassa en voor een deel daarvoor aangebouwd een garage met een goot-hoogte van 3 meter met een platte dakafdekking;
- losse bijgebouwen

Overige woningen betreffen een klein cluster met grotere woningen die op vrije kavels zijn gerealiseerd en dan ook elk een eigen ontwerp hebben, en een gedeelte met bungalow-woningen met gedeeltelijk één bouwlaag en gedeeltelijk twee bouwlagen. Binnen de buurt zijn verschillende locaties met rijen garageboxen.

Voor het overige bevindt zich binnen deze buurt een groot cluster met schoolgebouwen.

Buurt 7 - Florence Nigthingalestraat/Wallenbergstraat

De woningen hebben een basisvorm van twee bouwlagen met afgekapt zadeldak. Er is een sterke afwisseling tussen de woningen door bijvoorbeeld verlengde daken tot het niveau van de eerste bouwlaag, verhoogde voorgevels tot het niveau van de derde bouwlaag, platte daken als onderbreking van de woonblokken, e.a..

Een deel van de woningen heeft een vrijstaand bijgebouw in de voortuin, waarvan een aantal tot aan de woning zijn uitgebouwd.

Buurt 8 - Lutulistraat/Hammarskjöldstraat

Hier ligt het centrum van Pax met wijkvoorzieningen zoals winkels, scholen en buurtcentra, aangevuld met woningen, met name gestapelde bouw.

2.2 Functionele structuur

2.2.1 Historie

Na het ontstaan in 1853, werd Hoofddorp al snel het economische en bestuurlijke centrum van de gemeente. In Oud West kent het oude gedeelte van oudsher een geringe menging van de overheersende woonfunctie met kleinschalige bedrijfsfuncties, dienstverlening of kantoorfuncties.

Vooral na 1970 is Hoofddorp fors verder uitgebreid, onder andere met verschillende woonwijken zoals Pax, maar ook met bedrijven-/kantorenterreinen en centrumvoorzieningen en culturele voorzieningen.

2.2.2 Wonen

Per 1 januari 2013 heeft de wijk Pax 5107 inwoners in 2047 huishoudens. Het aantal inwoners was 20 jaar geleden nog ruim 1000 meer.

In Oud West zijn 1013 inwoners in 467 huishoudens. Hierin zijn de ruim 100 nieuwe woningen van de Jansoniusbuurt nog niet meegerekend.

Er zijn verschillende praktijken aan huis in het plangebied. Op enkele percelen is in het verleden medewerking verleend voor praktijk aan huis groter is dan standaard mogelijk.

2.2.3 Detailhandel, horeca, dienstverlening

Het centrum van Pax bestaat uit een groot deel met winkels, persoonlijke dienstverlening en horeca (café en snackbar), en een groot deel met verschillende maatschappelijke functies. Dit ligt min of meer afgescheiden van elkaar.

In het gehele plangebied komt verspreid zakelijke dienstverlening vanuit huis voor.

2.2.4 Maatschappelijke en culturele voorzieningen

Zorgvoorzieningen

Bij het centrum van Pax zijn verschillende medische zorgvoorzieningen. Ook is er een kleinschalige gezinsvervangende woonvoorziening en zijn er voorzieningen voor kinderopvang.

Aan de Kaj Munkweg is een gezinsvervangende woonvoorziening gevestigd en is ook een medisch kinderdagverblijf.

Op gronden tussen het Fort en de Linieschool is een (para)medische praktijk gevestigd. Daarnaast is er in deze wijk op verschillende locaties medische praktijk aan huis.

In Oud West is een groot zorgcentrum voor ouderen gevestigd. Aan de rand van de Jansoniusbuurt is een zorghuis voor terminaal zieken.

In Oud West zijn ook enkele medische praktijken gevestigd, aan huis of zelfstandig.

Onderwijs

In Oud West is geen basisschool.

In Pax zijn aan de Hammarkjoldstraat vier basisscholen gevestigd:

- RK Basisschool De Flamingo met 188 leerlingen. Vergeleken met vijf jaar geleden is het aantal leerlingen bijna gelijk, al heeft de school tussendoor wel een kleine terugloop gekend;
- Christelijke Basisschool Albert Schweitzerschool met 172 leerlingen. Deze school kende de afgelopen vijf jaar een terugloop van totaal ongeveer 30 leerlingen.
- de vrije school Michaël School Haarlemmermeer met 51 leerlingen. Vijf jaar geleden was dit 5 meer.

- de Evangelische Basisschool Talisha met 17 leerlingen. Deze school is drie jaar geleden opgericht.

Aan de Kaj Munkweg in Pax is de 1e Montessorischool Hoofddorp gevestigd met 215 leerlingen. Deze school kende de afgelopen vijf jaar een terugloop van totaal ongeveer 80 leerlingen.

Ook aan de Kaj Munkweg is het Kaj Munk College gevestigd, een school voor mavo/havo/vwo met in 2013 ongeveer 1600 leerlingen. De school is de afgelopen vijf jaar sterk gegroeid met 600 leerlingen. In 2012 heeft een uitbreiding plaatsgevonden met een tweede gebouw.

Aan de Steve Bikostraat zijn het Hoofdvaart College en het Nova College gevestigd. Het Hoofdvaart College heeft een volledig aanbod van VMBO onderwijs. De school is met bijna 600 leerlingen een van de kleinste scholen voor voortgezet onderwijs in de omgeving. De school kende de afgelopen vijf jaar een terugloop van 90 leerlingen. Het Nova College is een Regionaal Opleidingscentrum, voor aanvullend mavo/havo/vwo onderwijs en voor Mbo.

In Oud West is aan de Hoofdweg nabij het Fort de praktijkschool De Linie gevestigd. Dit is een openbare school voor voortgezet speciaal onderwijs. In 2013 zijn hier ongeveer 126 leerlingen. De school kende de afgelopen vijf jaar een terugloop van 25 leerlingen.

Sociaal-cultureel

Bij het centrum van Pax is het wijkcentrum gevestigd. Oud West heeft geen wijk-/buurtcentrum.

In het Oude Raadhuis is sinds 1984 een klein theater gevestigd. Inmiddels bestaat het gebruik uit een mix van theater, tentoonstellingsruimte voor kunst, ondersteunende horeca, en fungeert het als trouwlocatie.

De korenmolen De Eersteling heeft in de eerste plaats een museale functie. Daarnaast vindt er productie en verkoop van meel plaats.

De Witte Boerderij is het onderkomen van de Stichting Meer-Historie. De schuur dient als opslagplaats voor historisch landbouwgereedschap.

In het plangebied staan twee kerken, beiden in Oud West.

2.2.5 Bedrijven, kantoren

Er is één daadwerkelijke bedrijfslocatie, aan de Paxlaan 6-10.

Aan de straatzijde is een benzineverkooppunt met één wasstraat.

Paxlaan 10 bestaat uit een groot bedrijfspand. Aan de voorzijde is hierin een autopeetsentrale gevestigd. Ook is hier ondergeschikte detailhandel die hoort bij het benzineverkooppunt. In het overige deel was voorheen een garagebedrijf met showroom gevestigd. Dit staat nu leeg.

Paxlaan 6 is de showroom-ruimte van het voormalige garagebedrijf. Ook dit staat leeg. Op enkele achterterreinen in het oude deel van Oud West is van oudsher een bedrijfsfunctie of dienstverlening gevestigd. Hiervan staat een pand achter de Raadhuislaan waar een drukkerij was gevestigd, al enkele jaren leeg.

Aan het oude deel van de Raadhuislaan en de Hoofdweg komt van oudsher verspreid dienstverlening of een kantoorfunctie voor in grote, statige panden. In enkele situaties is daarbij vanaf de eerste verdieping sprake van een woonfunctie.

2.2.6 Verkeer

Wijkontsluitingswegen voor het plangebied zijn de Kruisweg, Hoofdweg-oostzijde, Van Heuven Goedhartlaan en in de wijk Pax de Asserweg en de Paxweg. Deze laatste twee ontsluiten zelf op de Van Heuven Goedhartlaan. De Paxlaan maakt ook deel uit van de binnenring van Hoofddorp. Zie ook H3.

De bruggen over de Kruisvaart (in het verlengde van de Ter Veenlaan) en over het Achterkanaal (in het verlengde van de Ramaerstraat, naar de wijk Pax) zijn alleen voor het langzaam verkeer toegankelijk.

Door de wijk Oud west loopt een snelfietsroute vanaf het centrumgebied over de Ter Veenlaan, de Ramaerstraat, via een doorsteek in de Geniedijk naar de wijk Pax, waar de route wordt voortgezet.

Langs de Geniedijk loopt een fietspad, als onderdeel van de recreatieve route langs de Geniedijk door heel Haarlemmermeer.

De wijk Pax heeft een netwerk van langzaamverkeersroutes, die buurten met elkaar verbindt. Dit netwerk en een groot deel van de groenstructuur van de wijk zijn aan elkaar gekoppeld. De fietspaden maken deel uit van het grote fietspadennet in Hoofddorp.

2.2.7 Sport en recreatie

Het recreatief gebruik in het plangebied betreft met name de Geniedijk. Deze vormt een fiets- en wandelverbinding met de groengebieden aan de westkant van Haarlemmermeer, waardoor het een druk gebruikte recreatieve route is.

In de wijk zijn enkele sportvoorzieningen aanwezig: de gymnastiek vereniging SV Pax op verschillende locaties en de Hoofddorpse Tafeltennis Club (HTC) aan de Lutilistraat straat nabij het winkelcentrum.

De schietvereniging in het Fort van de Geniedijk is onlangs verhuisd naar Toolenburg.

2.2.8 Natuur

De Geniedijk is een belangrijke ecologische verbinding. Het biedt plaats aan verschillende planten, vogels en kleine zoogdieren, waaronder ook veel vleermuizen.

In het plangebied komen weinig beschermde soorten voor.

In H5 wordt een beschrijving gegeven van de aanwezige natuurwaarden.

3 BELEID EN REGELGEVING

3.1 Rijk en Europa

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Barro.

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 zeker stellen 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, tenzij rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven. Er worden in de structuurvisie onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Betreffende opgaven worden per regio beschreven. Gemeente Haarlemmermeer valt binnen regio Noordwest-Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn ondermeer:

- Het versterken van de mainport Schiphol en het bijbehorende netwerk van verbindingen door het opstellen van de Rijksstructuurvisie voor de Schipholregio (SMASH);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden.

In de Wro is het medebewind van provincie ten behoeve van het uitvoeren van het rijksbelang geregeld.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011) (2012)*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, staan een aantal onderwerpen waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ruimtelijke regels stelt. Voor Haarlemmermeer is hierin van belang:

- toekomstige uitbreiding van het hoofdwegennet en hoofdspoorwegennet;
- zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- aan de provincies is opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- Nationale Landschappen zoals het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, worden ruimtelijk beschermd;
- kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking en voor de bufferzones.

In het plangebied is de Stelling van Amsterdam van belang.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (2011)

In het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

Op grond van deze nieuwe bepaling moet voortaan in een bestemmingsplan worden beschreven op welke wijze, met betrekking voor o.a. bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en woningbouwlocaties, rekening is gehouden met de voorkeursvolgorde:

- Voorziet de geplande ontwikkeling in een behoefte binnen de regio aan deze voorziening, woningen in dit segment of aan bedrijventerreinen binnen deze milieucategorie?
- Als er wordt voorzien in de behoefte, dan bij voorkeur de ruimte hiervoor maken binnen bestaand stedelijk gebied (met uitzondering van lineaire bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken), door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- Als de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en als het niet mogelijk is om de ruimte hiervoor binnen bestaand stedelijk gebied te maken, dan bij voorkeur op een locatie daarbuiten die ontsloten is door verschillende vervoerswijzen.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010) (2012)

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben, zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincie aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe de provincie er in 2040 er uit moet komen uit te zien. 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, als ook het investeren in metropolitane landschappen.

Vooraf in het zuidelijke deel van Noord-Holland, binnen het werkingsgebied van de Metropoolregio Amsterdam, kan het landelijk gebied gezien worden als recreatiegebied voor de stedeling. De provincie streeft naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur: verbindingen tussen bestaande recreatiegebieden en het recreatief medegebruik van natuur- en landbouwgebieden.

Het plangebied 'Hoofddorp Oud west en Pax' is volledig aangewezen als Bestaan Bebouwd Gebied.

De Geniedijk en het Fort zijn aangewezen als cultuurlandschap en worden gezien als structuurdrager van provinciaal belang.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

De Structuurvisie is uitsluitend zelfbindend voor de provincie. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid, heeft de provincie de 'Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie' vastgesteld. Deze verordening geeft algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. Wel zal hierin duidelijk het provinciaal belang naar voren moeten komen. Het uitgangspunt daarbij is dat de bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet en het provinciale beleid daarbij zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld.

Over ontwikkelingen binnen een Nationaal Landschap en Unesco-Werelderfgoed, is in de verordening bepaald dat uitsluitend mag worden voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van bebouwing, voor zover dit de kernkwaliteiten behoud of versterkt als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Hier kan alleen van worden afgeweken indien sprake is van een groot openbaar belang en maatregelen getroffen worden om de nadelige effecten te compenseren.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is vastgesteld in 2012. Het gaat over belangrijke structurerende zaken met ontwerpprincipes voor duurzaamheid, een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem, energie, netwerk- en ketenmobiliteit, de synergie met Schiphol, ruimte voor attracties, en de cultuurhistorie en diversiteit als drager van de ontwikkelingen. Ook over de wijze waarop wordt ontwikkeld en het centraal stellen van de mens in dit ontwikkelproces worden belangrijke uitspraken gedaan. Het accent ligt hierbij op Sociale Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit.

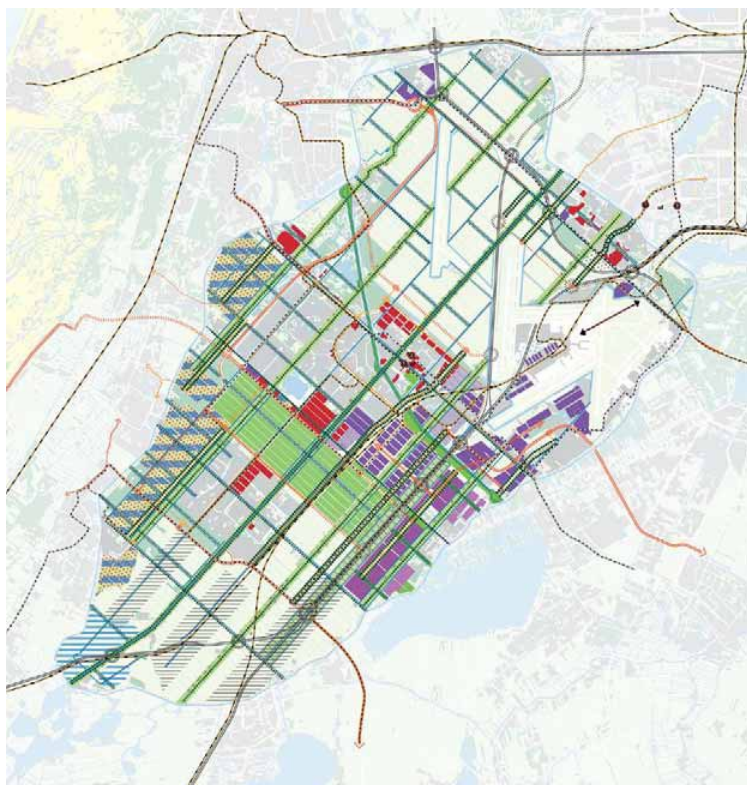
De Structuurvisie is een ruimtelijk instrument. De keuze is gemaakt om het denken in structuren veel meer dan tot nu toe te laten leiden door de behoeften van mensen. Voor de bewoners van nu maar ook voor de inwoners van de toekomst. Duurzaamheid is hierbij eerder een wijze van denken en een ontwerpprincipes voor ontwikkelingen dan een

programmatisch thema. Het doel van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is het bieden van een kader, waarmee Haarlemmermeer:

1. de ruimtelijk bestaande situatie, de huidige ontwikkelingen en de gewenste toekomstige ontwikkelingen in hun onderlinge samenhang (voor de periode tot 2030) borgt;
2. het toetsingskader voor het ruimtelijk beleid voor de periode 2010-2020 geeft;
3. de kaders voor het maken van financiële afspraken met overheden en marktpartijen voor bovenplanse verevening biedt.

De ambities van Haarlemmermeer in de komende twintig jaar komen voort uit de aan de Structuurvisie ten grondslag liggende Contourennota. In de toekomst wil Haarlemmermeer de bestaande diversiteit aan woon- en werkmilieus - haar zogeheten atypische stedelijkheid - versterken. Haarlemmermeer wil een gemeente zijn die verbonden is en verbindt, een samenleving met samenhang. Dat betekent ook dat er samenhang moet zijn tussen alle ontwikkelingen die plaats vinden, zowel de ruimtelijke als de sociale ontwikkelingen. Haarlemmermeer positioneert zich ook in de toekomst als een attractieve ontmoetings- en vestigingsplaats. Duurzaamheid en oog voor bestaande structuren zijn leidend bij de toekomstige ruimtelijke, economische en sociale ontwikkelingen. De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn daarmee:

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



Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Hierbij zijn twee zaken nog van belang. Ten eerste ligt er al veel vast: de programmatische toekomst, tot 2020, is grotendeels al bepaald. En ten tweede: bij alle ontwikkelingen wordt steeds gestreefd naar hoge kwaliteit en grote ruimtelijke en sociale samenhang.

Met name het punt a-typische stedelijkheid heeft betrekking op Hoofddorp. Ofwel het versterken van de stedelijke kwaliteit van Hoofddorp door intensivering van wonen en voorzieningen en verbetering van kwaliteit, waarbij het bestaande karakter blijft gehandhaafd.

3.3.2 Deelstructuurvisie Hoofddorp (2013)

In de Deelstructuurvisie Hoofddorp wordt aangegeven dat de kern Hoofddorp is veranderd van een dorp in de richting van een stad, met de bijbehorende positieve en negatieve effecten.

De gemeente wil van Hoofddorp een levendige, duurzame en goed bereikbare stad maken. De deelstructuurvisie geeft richting voor ontwikkelingen. Hierbij zijn tien opgaven uitgewerkt:

1. bouwen van minimaal 3300 woningen voor starters, nieuwkomers en doorstromers,
2. voorzieningen realiseren die passen bij de veranderende behoeften,
3. herstructureren en transformeren van oudere bedrijven en sportgebieden,
4. bereikbaarheid garanderen door scheiden lokaal van regionaal verkeer
5. fiets- en openbaar vervoer-infrastructuur verbeteren,
6. het centrum op een logische en toekomstgerichte wijze bereikbaar houden,
7. koppelen van het werkgebied ten oosten van het spoor aan het centrum en het woongebied aan de westzijde van het spoor,
8. versterken en combineren van groen, water en ecologie met routes,
9. identiteit en herkenbaarheid van Hoofddorp verbeteren, en
10. van Hoofddorp een klimaatbestendige en klimaatneutrale plaats maken.

De locatie Paxlaan 6-10 is aangeduid als 'woningbouw ontwikkelgebied, stedelijk compact' (potentiële woningbouwlocatie nummer 18). Hier wordt gedacht aan 50 woningen op middellange termijn, dat wil zeggen tot 2020. Bij voorkeur voorzieningen op de begane grond, waarboven gestapelde woningen kunnen worden gebouwd. Het gaat om een onderzoekslocatie, dus afhankelijk van diverse voorwaarden.

3.3.3 Deltaplan Bereikbaarheid (2012)

Het Deltaplan Bereikbaarheid geeft een visie op verkeer en vervoer in Haarlemmermeer, om te komen tot een duurzaam toekomstvast mobiliteitssysteem. De doelen hierbij zijn: goede 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 uitvoeringsagenda en de fasering van uit te voeren maatregelen of onderzoeken.

De uitgangspunten voor de auto en het wegennetwerk zijn:

- netwerk aan infrastructuur voor de (vracht) auto uitbreiden en verbeteren
- bestaande knelpunten in het netwerk opgelost
- infrastructuur ingepast

De regionale wegen N201, N207, N205 en Nieuwe Bennebroekerweg worden gezien als een omleidingsroute, om bij calamiteiten op de A4 en de A10 Amsterdam en Schiphol bereikbaar te houden. Een aantal belangrijke aanpassingen in het autonetwerk zijn opgenomen in de kaart *Toekomstig autonetwerk*.

In Hoofddorp zelf is het functioneren van een binnen- en buitenring belangrijk. Op de stadsas (Spoorlaan en Van Heuven Goedhartlaan) sluiten twee hoefijzervormige ringen aan: een ring bestaande uit Weg-A, Paxlaan en Pabstlaan en een ring bestaande uit Van Heuven Goedhartlaan en een afgewaardeerd deel van de huidige Weg om de Noord. Het centrum van Hoofddorp moet bereikbaar blijven. Daartoe zijn aan de Hoofdweg-oostzijde maatregelen getroffen om de doorstroming te reguleren.

De uitgangspunten voor de fiets en het fietsnetwerk zijn:

- Veilig fietsen
- Aanleg van ontbrekende schakels in het netwerk
- Kwaliteitsverbetering bestaande fietsnetwerk
- In fietsvoorzieningen voorzien

In Hoofddorp en Nieuw-Vennep moet de directheid van het fietsnetwerk worden verbeterd. In diverse kernen worden knelpunten opgelost door het realiseren van verkeersveilige fietsoversteken.

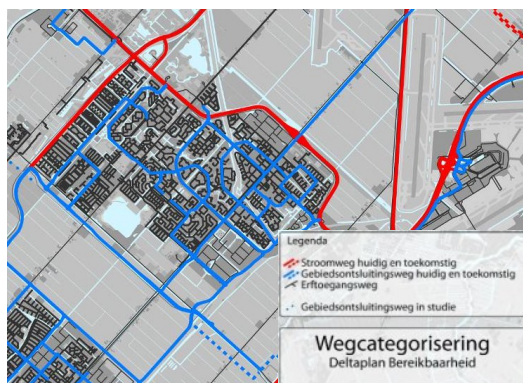
In en rond Hoofddorp zijn enkele snelfietsroutes. Door de wijk Oud West loopt een snelfietsroute vanaf het centrumgebied over de Ter Veenlaan, via een doorsteek in de Geniedijk naar de wijk Pax.

Langs de Geniedijk loopt een recreatieve fietsroute.

De uitgangspunten voor verkeersveiligheid zijn:

- veilige inrichting en veilige infrastructuur
- educatie als basis voor verantwoord verkeersgedrag
- handhaving van de spelregels

Het 'Wegcategoriseringsplan' geeft de functie van de verschillende wegen aan. Op basis van de sterkte van de verkeersrelaties, is een onderscheid gemaakt tussen stroomwegen, ontsluitingswegen en erftoegangswegen. 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 wordt toegepast.



De gemeente past het concept 'Duurzaam Veilig' toe. Daarbij wordt de infrastructuur zodanig ingericht, dat de kans op ongevallen tot een minimum is gereduceerd. Het wegontwerp is afhankelijk van de wegcategorie waarbinnen een weg valt. Uitzonderingen zijn nodig voor oude infrastructuur, die niet is berekend op de huidige verkeersdrukten. Er is in het Deltaplan op basis van urgentie een indeling gemaakt in gebieden die op korte termijn (binnen 5 jaar) en op middellange termijn (binnen 10 tot 15 jaar) duurzaam ingericht worden. Dit plangebied is geheel aangemerkt als duurzaam veilig. De komende jaren wordt iedere basisschool voorzien van een schoolzone.

Het parkeerbeleid heeft als doel:

- de bereikbaarheid van voorzieningen te bevorderen door het toepassen van geschikte parkeernormen voor de diverse woon- en werkgebieden;
- objectieve parkeeroverlast in woonwijken terug te dringen;
- de leefbaarheid te bevorderen.

Parkeren voor een voorziening of functie moet bij die voorziening worden opgelost, zoveel mogelijk op eigen terrein of binnen de plangrenzen van een grootschalige ontwikkeling. Het parkeren mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de openbare ruimte.

In bestaande situaties is uitgegaan van de normen die golden ten tijde van de realisering. Sindsdien is het autogebruik echter toegenomen. Het is niet realistisch om die gevallen te vergelijken met huidige parkeernormen.

Als er in een woonwijk parkeeroverlast wordt veroorzaakt door ongewenste doelgroepen (wijkvreemde werknemers of bezoekers), is parkeerregulering in een woonwijk mogelijk. In en rond het centrum van Hoofddorp zijn parkeerzones ingevoerd. In een deel van de wijk Oud west geldt een blauwe zone.

Het huidige openbaar vervoer netwerk in Haarlemmermeer maakt onderdeel uit van een regionaal netwerk van buslijnen en railvervoer. Belangrijk hierin is de spoorlijn Schiphol – Leiden, met daarop de stations Schiphol, Hoofddorp en Nieuw-Vennep.

Het Haarlemmermeerse busvervoer bestaat uit twee HOV-lijnen, een aantal buslijnen dat Schiphol met de regio verbindt en een aantal andere reguliere buslijnen met regionale betekenis. Naast de lijnen met regionale betekenis, zijn er ook buslijnen met een lokale functie.

Nabij het plangebied is het Van Stamplein een knooppunt van openbaar vervoer.

3.3.4 Groen en recreatie in Haarlemmermeer (2007)

In de beleidsnota "Groen en recreatie in Haarlemmermeer: de kwaliteit van natuur- en recreatiegebieden" geeft de gemeente aan voor alle inwoners aantrekkelijke recreatiemogelijkheden in het buitengebied te willen bieden. Om te voldoen aan de vele verschillende behoeften en voorkeuren van inwoners streeft de gemeente er onder andere naar meer doorgaande routes in het buitengebied te realiseren die groengebieden onderling verbinden, meer differentiatie aan te brengen in het groen en het Park21 aan te leggen.

Deze doelstellingen zijn vertaald in twee bouwstenen. De eerste bouwsteen is de verbindingen tussen de gebieden. Het raamwerk aan groene, recreatieve verbindingen in de polder biedt daarbij ook kansen voor het ontstaan van ecologische verbindingen. De

tweede bouwsteen heeft betrekking op de gebieden zelf, die zich onderscheiden door hun karakters (bossen, landerijen, agrarisch gebied met recreatief medegebruik, water en plassen, en parken en stadsbossen).

3.3.5 *Integrale beleidsnota horeca 2009*

De gemeente wil het (in 2009) beperkte en versnipperde horeca-aanbod verbeteren passende horecavoorzieningen aan te bieden nabij de leef-, werk- en verblijfgebieden. Het bestemmingsplan wordt gezien als het belangrijkste sturingsinstrument voor de realisering van het horecabeleid. In te actualiseren bestemmingsplannen worden de volgende horecacategorieën gebruikt: 1 ondersteunende horeca, alcoholvrije horeca; 2 horeca met een drank en horecavergunning; 3 overige/bijzondere horeca.

Voor Hoofddorp is het centrum als uitgaansgebied aangewezen. Het plangebied valt hier niet binnen. Het horecabeleid geeft aan dat horeca ontwikkelgebieden alle panden door horeca kunnen worden gebruikt (100% horeca) en in de buurtsteunpunten, wijk- en kernverzorgende centra een beperktere horecaconcentratie (maximaal 25% horeca) is toestaan.

Ook wordt bij relevante objecten/locaties een toeristisch recreatieve (horeca)ontwikkeling nastreeft.

3.3.6 *Integraal detailhandelbeleid 2009*

Het detailhandelbeleid van de gemeente is gericht op het creëren van:

- Woongebieden die worden bediend door zowel nabijgelegen boodschappencentra met een compleet aanbod dagelijkse goederen als goed bereikbare, centraal gelegen recreatieve winkelcentra met een compleet en aantrekkelijk aanbod van niet-dagelijkse goederen;
- Een voorzieningenstructuur die perspectief biedt voor particuliere investeringen in een vitale detailhandelsector en verbetering/ uitbreiding van bestaande of nieuwe winkels/centra;
- Werklocaties die passende voorzieningen bieden aan de werknemers en ontwikkelingsperspectief bieden aan de dynamiek van het (gevestigde) bedrijfsleven.

Het aanbod van niet-dagelijkse goederen is geconcentreerd in de dorps/stadscentra van de gemeente, zoals het hoofdwinkelcentrum van Hoofddorp. Uitgangspunt is verder om winkels voor dagelijkse goederen geclusterd en zo dicht mogelijk (op loop/fietsafstand) bij woonlocaties te vestigen die voldoende consumptiepotentieel hebben (minimaal 7500 omwonenden).

Buiten winkelcentra wordt nieuwe detailhandel alleen toegestaan als ondersteunend aan de functie van bijvoorbeeld bedrijf. Dit is toegestaan tot maximaal 100 m², doch niet meer dan 10% van de bruto vloeroppervlakte van die hoofdfunctie.

3.3.7 *Woonvisie 2012-2015 (2012)*

In de Woonvisie wordt een heldere beleidskoers uitgezet die wordt vertaald naar concrete activiteiten in een haalbaar en realistisch uitvoerings-programma Wonen. Uiteraard is bij het opstellen van de Woonvisie ook rekening gehouden met een termijn die verder reikt dan 2015.

Voorspelbaarheid en maakbaarheid zijn op de achtergrond gedrongen door de hoge

dynamiek in de samenleving en op de woningmarkt. Dit in combinatie met een veranderende rol van de gemeente, vraagt om een Woonvisie die slim inspeelt op marktomstandigheden in plaats van een Woonvisie die pretendeert de marktomstandigheden te bepalen.

De Woonvisie heeft als centrale doelstelling:

'Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen in wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk'

Drie pijlers vormen het fundament van de visie – aangevuld met de facetten inbraakpreventie, duurzaamheid en toegankelijkheid:

1. Woongenot in dorpen en wijken. Maatwerk in regelgeving op lokaal niveau, aandacht voor woonwijken met stadse en suburbane woonmilieus (Hoofddorp, Nieuw-Vennep) en versterken van uniek karakter in de kernen en het buitengebied.
2. Inspelen op de woningmarkt. De woningmarkt, vraag en aanbod, is het uitgangspunt. Dit heeft zijn weerslag in het woningbouw-programma en de toewijzing aan woningzoekenden. Nieuwbouwaanbod is minder dan voorheen een 'draaiknop' omdat de vraagzijde de markt regeert.
3. Wonen en zorg / bijzondere doelgroepen. De vergrijzing zorgt voor een veranderende woonvraag en het huisvesten van bijzondere doelgroepen heeft onze extra aandacht. Mede door het scheiden van wonen en zorg en de decentralisatie van taken naar de gemeente, spelen partners die gespecialiseerd zijn in wonen, zorg en welzijn hierbij een sleutelrol.

Daarnaast is er facetbeleid: duurzaamheid, inbraakpreventie en toegankelijkheid. De Woonvisie stelt duurzaamheid als één van de prioriteiten. Aangezien Haarlemmermeer beschikt over integraal duurzaamheidsbeleid (programma Ruimte voor Duurzaamheid), is duurzaamheid in de Woonvisie opgenomen als zogenaamd facetbeleid. De Woonvisie volgt daarmee de uitgangspunten van het vigerende duurzaamheidsbeleid.

Initiatieven voor transformatie van kantoren worden aangemoedigd en ondersteund.

De richtlijn voor het gemeentelijk nieuwbouwprogramma wordt:

- Sociaal segment 30%
- Derde segment voor middeninkomens 10%
- Marktsegment 60%

Het aandeel van 30% voor sociale huur wordt gemeentebreed gerealiseerd, echter niet meer in elk individueel woningbouwplan, maar vanuit het oogpunt van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en voornamelijk in plannen van enige omvang. Particulier opdrachtgeverschap wordt een volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer.

3.3.8 Integraal Huisvestingsplan Onderwijs

Het basisonderwijs kent – ook landelijk – een terugloop van het aantal leerlingen. De voorziene verdere krimp van 5 tot 10% wordt in onze gemeente versterkt door de stagnatie in de woningbouwontwikkeling en de verminderde doorstroom in de Vinex-wijken. De verdere sterkere daling van het aantal geboorten zal de krimp nog verder

versterken. Uiteraard zal bij een toename van woningbouw, bij voorbeeld in geval van ontwikkeling van woningbouw in Haarlemmermeer West, de krimppercents dalen. Er wordt ingezet op optimaliseren van het gebruik van de beschikbare ruimte van scholen. Hierbij wordt koppeling tussen onderwijshuisvesting en andere maatschappelijke voorzieningen nagestreefd.

De basisschoollocatie aan de Hammerskjöldstraat is vanwege de leeftijd van de basisschoolgebouwen benoemd als herstructureringsgebied. Dit kan betekenen dat in de toekomst vervangende nieuwbouw plaats zal vinden, echter altijd in relatie tot vraagstukken over krimp en volgens de norm (te) kleine scholen. Deze vraagstukken krijgen vanuit het onderwijsbeleid de komende jaren vorm.

3.3.9 Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030 (2004)

De centrale doelstelling van het gemeentelijk milieubeleid is in deze nota 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 CO₂ 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.

3.3.x Kaders klimaatbeleid 2008-2020

In deze nota zijn de kaders voor toekomstig klimaatbeleid vastgelegd. Algemene doelstelling van het klimaatbeleid is (1) een reductie van de CO₂ uitstoot in 2020 van 30 procent ten opzichte van 1990 en (2) de realisatie van 20 procent duurzame energie in 2020. Bij de ontwikkeling en uitvoering van het klimaatbeleid/energiebeleid wordt de trias energetica aangehouden als leidend principe:

1. Beperking van de energievraag;
2. Opwekking noodzakelijke energie door gebruikmaking van duurzame energiebronnen
3. Indien nodig dient de opwekking van de resterende noodzakelijke energie door middel van gebruikmaking van fossiele brandstoffen, zo efficiënt en zo schoon mogelijk te geschieden.

Het klimaatbeleid is uitgewerkt in tien thema's. Per thema is aangegeven wat de beoogde CO₂ reductie of beoogde realisatie van duurzame energie binnen dat thema is. De thema's zijn:

- Gemeentelijke gebouwen, bestaand en nieuwbouw;
- Bestaande woningen;
- Nieuwbouw woningen;
- Bestaande bedrijven;

- Agrarische bedrijven / Glastuinbouw;
- Nieuwe bedrijven;
- Verkeer en vervoer;
- Windenergie;
- Overige duurzame energie;
- Interne milieuzorg.

Daarnaast zijn twee randvoorwaarden benoemd voor het realiseren van de doelstellingen binnen de thema's. Zo zal de cultuur en de kennis binnen de gemeentelijke organisatie moeten zorg dragen voor voldoende draagvlak. Verder zal het op te richten Natuur- en milieucentrum Haarlemmermeer als expertisecentrum fungeren en bijdragen aan klimaatbewustwording en actiebereidheid tot energie zuinig en op duurzaamheid gericht gedrag bij zowel burgers als bedrijven. De uitwerking van thema's en randvoorwaarden zal resulteren in een nog te schrijven gemeentelijk plan van aanpak.

3.3.10 Spelen, sporten en ontmoeten in de buitenruimte 2009-2013 (2009)

In deze beleidsnota hanteert de gemeente voor formele en informele speelplekken landelijk getoetste richtlijnen en wordt de aanleg van nieuwe speel-, sport- of ontmoetingsplekken bepaald aan de hand van bijvoorbeeld demografische gegevens. Van belang is dat bij bestemmingsplannen voor bestaande wijken, er binnen de bestemmingen voor de openbare ruimte, zoals "Groen" en "Verkeer" er voldoende mogelijkheden zijn voor de aanleg van nieuwe speel-, sport en ontmoetingsvoorzieningen.

4 NIEUWE SITUATIE

4.1 Visie op het plangebied

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplangebied is behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Daartoe zijn een aantal onderdelen te benoemen:

- vastleggen van de ruimtelijke hoofdstructuur
- beschermen van bestaande (cultuurhistorische) waarden
- ruimte bieden voor verandering op potentiële ontwikkelingslocaties
- vastleggen van bouwmogelijkheden op perceelsniveau op basis van bestaande stedenbouwkundige kenmerken
- strak bestemmen waar nodig, ruimte geven waar dat kan

Functionele structuur:

- als mogelijk, functies flexibel bestemmen
- geen bedrijfsfuncties binnen de woonomgeving, uitzondering voor beroep aan huis

4.2 Ruimtelijke structuur

4.2.1 Vastleggen ruimtelijke hoofdstructuur

In Hoofdstuk 2 is de ruimtelijke structuur beschreven. In het bestemmingsplan zijn groen en water dat kenmerkend is voor de structuur van het gebied, als zodanig bestemd.

Overige openbare buitenruimte is bestemd als Verkeer. Er is in die bestemming geen onderscheid in ontsluitingswegen, woonstraten en overige ruimten.

- **Uitgegeven groen**

In het verleden zijn groengronden uitgegeven aan bewoners. Door verandering van het gebruik en het daarbij plaatsen van bouwwerken, is dit soms ten koste gegaan van de groenhoofdstructuur. Wanneer uitgegeven gronden als tuin in gebruik zijn, wordt dit in ieder geval niet meer als 'Groen', maar als 'Wonen' of 'Tuin' bestemd.

- **Uitbreiding oppervlaktewater**

Er is met name in Pax behoefte aan meer oppervlaktewater. Uitgangspunt is dat dit alleen kan worden gerealiseerd aansluitend aan bestaande waterstructuur. Er zijn echter geen concrete plannen. Uitbreiding op beperkte schaal kan plaatsvinden binnen aan de bestemming 'Water' aangrenzende bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'.

4.2.2 Beschermen cultuurhistorische waarden

Geniedijk en Fort

De cultuurhistorische waarden van de Geniedijk en het Fort zijn beschermd met een passende dubbelbestemming ter plaatse van het UNESCO-monument. De openheid van de Geniedijk en het fortterrein blijft behouden.

Het huidige beleid voorziet voor dit gedeelte van de Geniedijk niet meer in een beschermingszone naast het monument. Bij het opnemen van bestemmingen en bouwmogelijkheden op aangrenzende gronden, zal de aanwezigheid van dit monument wel worden meegewogen.

Het gemeentelijk en provinciaal beleid gaat uit van herontwikkeling van het Fort tot een attractiepunt. Zie 'ontwikkelingslocaties'.

'Oude buurtje'

Benoemde waarden in het beschermd dorpsgezicht zijn het specifieke karakter van de statige bebouwing – waarbij ook enkele monumenten – met name aan de Hoofdweg-westzijde en van veelal kleinere woningen in de wijk achter het Oude Raadhuis. Bij het opnemen van bebouwingsmogelijkheden staat het behoud van dat karakter voorop. Zo zijn woningen met een lage goot- en bouwhoogte als zodanig vastgelegd.

Voor het Oude Raadhuis wordt naar een functionele aanpassing gekeken. Zie ook 'ontwikkelingslocaties'.

4.2.3 Bebouwingsmogelijkheden op perceelsniveau

Uitgangspunt is om ruimte danwel flexibiliteit te geven waar dat kan en strak te bestemmen waar dat nodig is, in relatie tot het stedenbouwkundig karakter van de omgeving.

Op woonpercelen is het hoofdgebouw min of meer strak in een bouwvlak opgenomen, waarnaast echter mogelijkheden zijn voor aan- en uitbouwen. Het stedenbouwkundig karakter van een (directe) omgeving zoals beschreven in Hoofdstuk 2, bepaalt welke maximale goothoogte en bouwhoogte in het bestemmingsplan is opgenomen.

Voor de andere functies is veelal een ruim omvattend bouwvlak opgenomen, waarbinnen een maximaal bouwpercentage geldt.

Specifiek aandachtspunt bij woningen is het omgaan met vooraanbouwen. Een uitgangspunt is om geen nieuwe vooraanbouw toe te staan of vergroting van bestaande, wanneer dit de mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein ontnemt. De voorkant van woningen bepaalt bovendien voor een groot deel het karakter van de bebouwde omgeving. Langere vooraanbouwen leiden vaak tot een aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit.

4.3 Functionele structuur

Detailhandel, horeca

Het is economisch gezien niet wenselijk om in het centrum Pax buiten het winkelgedeelte ook zondermeer detailhandel toe te staan. Dat kan ten koste gaan van het functioneren van het winkelcentrum. Voor het winkelgedeelte is een gemengde bestemming opgenomen voor detailhandel, dienstverlening, horeca. Hierbij is op grond van het horecabeleid een maximum van 25 % (winkelvloeroppervlakte) voor horeca toegestaan.

Het horecabeleid gaat verder onder andere uit van horecavoorzieningen op locaties met een toeristisch, recreatieve functie buiten de horecaontwikkelgebieden. Met name wordt bedoeld in het buitengebied, maar andere gebieden worden niet uitgesloten.

In het plangebied worden het Fort en het Oude Raadhuis als potentiële locaties voor horeca gezien.

Bij bedrijfsfuncties of andere hoofdfuncties is overeenkomstig het beleid ondersteunende detailhandel en horeca toegestaan

Maatschappelijke voorzieningen

Vanwege de verwachte terugloop van het aantal leerlingen in het basisonderwijs, wordt niet uitgegaan van uitbreiding van scholen. Er wordt ingezet op optimaliseren van het gebruik van de beschikbare ruimte van scholen. Hierbij wordt koppeling tussen onderwijshuisvesting en andere maatschappelijke voorzieningen nagestreefd. Zie verder ook '*ontwikkelingslocaties*'.

In het voortgezet onderwijs zal na 2019 nagenoeg geen groei meer plaatsvinden. Er wordt dan ook geen nieuwbouw van lokalen meer voorzien. Voor een gymzaal kan het terrein met noodlokalen aan de Kaj Munkweg in principe ruimte bieden.

Verwacht wordt dat de praktijkschool De Linie over een periode van 15 jaar een structureel tekort aan capaciteit van zo'n 200 m² bvo zal hebben. Zie verder ook '*ontwikkelingslocaties*'.

De schoollocaties zijn bestemd als 'Maatschappelijk', waarbinnen behalve onderwijs ook andere maatschappelijke functies mogelijk zijn. Wanneer op termijn (school)ruimten beschikbaar komen, is het doel dit voor andere functies in te kunnen zetten. Dit kan nu echter nog niet worden voorzien. Wanneer dit wel aan de orde is, kan een ander gebruik dan maatschappelijk worden afgewogen en geregeld als 'kruimelgeval' voor verandering van gebruik binnen de WABO-wetgeving.

Cultuur

De functie van het Oude Raadhuis als pioniersplek en cultureel podium voor Haarlemmermeer blijft behouden. Het beleid voorziet in het vestigen van een commerciële functie op de begane grond. Zie verder '*ontwikkelingslocaties*'. De functie van de korenmolen De Eersteling en van de Witte Boerderij (als onderkomen van de Stichting Meer-Historie) is vooral cultureel. Deze locaties zijn bestemd als 'Cultuur en Ontspanning'. Bij de molen is het (ambachtelijke) produceren van goederen en verkoop met een functieaanduiding opgenomen.

Bedrijven, dienstverlening

Voor de bedrijfslocatie Paxlaan 6-10, zie '*ontwikkelingslocaties*'. De bedrijfsfuncties danwel dienstverlening op het achterterrein 'aan' de Fortweg en de Raadhuislaan, zijn opgenomen in een gemengde bestemming. Vanwege de ligging tussen achtererven van woningen heeft een gebruik dat minder zwaar is dan bedrijfsactiviteiten hier de voorkeur. Om hier mogelijkheden voor te bieden, is behalve bedrijfsactiviteiten ook kantoren of praktijkruimte mogelijk binnen de gemeente bestemming. Hierbij is geen ruimte gegeven voor uitbreiding van de bedrijfsbebouwing.

Een aantal van de woningen langs de Hoofdweg en de Raadhuislaan, kent van oudsher een gemengde functie van wonen en kantoor/praktijkruimte, of geheel als kantoor/praktijkruimte. In het bestemmingsplan is hiervoor een gemengde bestemming opgenomen, waarin gebruik van de verschillende functies voor het gehele pand mogelijk is.

Wonen

In de bestemmingen is onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningbouw. Binnen de woonomgeving worden geen nieuwe bedrijfsfuncties toegestaan. Wel is het mogelijk binnen de woonfunctie beroep aan huis uit te oefenen. Dit moet wel ondergeschikt zijn aan die woonfunctie.

Er zijn enkele locaties met grotere praktijkruimte dan standaard als beroep aan huis geregeld wordt. Deze locaties hebben een aparte aanduiding 'praktijkruimte'.

Op enkele binnenterreinen in Oud West en op verschillende locaties in Pax staan kleine complexen van garageboxen. Deze hebben een eigen bestemming.

- **Uitgegeven groen**

In het verleden zijn groengronden uitgegeven aan bewoners. Wanneer uitgegeven gronden als tuin in gebruik zijn, wordt dit niet meer als 'Groen', maar als 'Wonen' of 'Tuin' bestemd. Voor gronden die wel zijn uitgegeven maar niet als tuin in gebruik, of voor 'tussengelegen stukjes' die niet zijn uitgegeven, is de bestemming nader beziën. Daar waar toekomstig gebruik als tuin aannemelijk is, is aangesloten op de bestemming 'Wonen' of 'Tuin'.

Verkeer, groen

Zoals eerder aangegeven zijn de hoofdstructuren van water en groen apart bestemd. Het gebruik van de overige openbare buitenruimte is verder een afwisseling van autoverkeer, langzaam verkeer, spelen en verblijven. Wensen hierover kunnen in de loop van de tijd veranderen, bijvoorbeeld omdat de samenstelling of leeftijdsopbouw van de buurt verandert. Het afwisselend gebruik is daarom niet steeds afzonderlijk bestemd, maar is als geheel opgenomen in de bestemming Verkeer. Veranderingen aan rijwegen of verkeersmaatregelen zijn daarbinnen mogelijk, maar vergen wel altijd een apart besluit op grond van de Wegenverkeerswet.

Fiets- en wandelpaden die in de groenstructuur liggen zijn niet apart vastgelegd, maar zijn geregeld binnen de bestemming Groen.

Externe veiligheid

In de Geniedijk en ten westen van de Nieuwerkerkertocht bevindt zich een aardgastransportleiding. Ten westen van de Nieuwerkerkertocht ligt ook een CO₂ – transportleiding (voormalige olieleiding). In dat kader is onderzoek gedaan naar de externe veiligheid. Zie ook Hoofdstuk 5.

Op de verbeelding is de invloedssfeer van de gasleidingen opgenomen met een dubbelbestemming. Daarbij is geregeld dat geen nieuwe functies mogen worden uitgeoefend die voorzien in het verblijf van personen met een lage zelfredzaamheid. Deze functies kunnen bijvoorbeeld kinderdagverblijf of vormen van medische voorzieningen betreffen.

De externe veiligheid heeft verder geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

4.4 Ontwikkelingslocaties

4.4.1 Paxlaan 6-10

De locatie Paxlaan 6-10 ligt 'tussen' verschillende maatschappelijke voorzieningen. Een aanpassing van bedrijfsfunctie binnen de bestaande bebouwing naar een maatschappelijke functie of eventueel recreatie en sport wanneer daar behoefte aan is, is daarbinnen logisch. Een recent initiatief voor een sport-/dansschool voor deze locatie, geeft aan dat initiatieven hier goed een plek zouden kunnen vinden. Een verruiming naar horecafunctie of detailhandel past niet binnen het beleid hiervoor. Er is geen aanleiding hier een uitzondering op te maken.

De locatie ligt op een markante plek bij de kruising van de Geniedijk met de Kruisweg. Een nieuwe inrichting van de locatie kan deze plek een passende markering geven. Het kan bovendien de aanwezigheid van de Geniedijk versterken.

De locatie heeft een rechtstreekse verkeersontsluiting op de Paxlaan. De bereikbaarheid voor langzaam verkeer is goed. Aandachtspunt is wel dat in spijtijden gedurende korte tijd opstopping van verkeer plaatsvindt in combinatie met uitgaand verkeer van de uitritten van de schoollocaties.

De Deelstructuurvisie Hoofddorp geeft aan dat hier woningbouw mogelijk is tot maximaal 50 woningen.

Voor het toekomstperspectief van deze locatie kan het volgende worden aangegeven:

- maximaal 50 woningen, maar niet-grondgebonden
- mogelijke combinatie met voorzieningen in de plint, met name te denken aan maatschappelijk, dienstverlening
- zo mogelijk versterking de aanwezigheid van de Geniedijk versterken, door meer doorzicht hierop te geven en het te betrekken bij de inrichting
- alleen woningbouw als het verkooppunt motorbrandstoffen wordt verwijderd
- bij de inrichting rekening houden met de advisering omtrent externe veiligheid vanwege nabijgelegen gasleidingen
- mogelijkheden bekijken voor doorgaande verbinding voor langzaam verkeer met Geniedijkzijde en veiligere oversteek Paxlaan
- voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het ontwikkelgebied

Het perceel heeft een gemengde bestemming om daarmee binnen de bestaande bebouwing verschillende functies te kunnen uitvoeren. De mogelijkheid voor een bedrijfsfunctie blijft. Passend voor deze locatie is verder maatschappelijk, cultuur en ontspanning, dienstverlening.

Om het toekomstperspectief mogelijk te maken, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van maximaal 50 woningen met de mogelijkheid voor passende voorzieningen in de plint.

4.4.2 Hoofdweg-westzijde, locatie Fort

Het Fort kende vooralsnog een maatschappelijke, culturele en recreatieve bestemming. Het gemeentelijk en provinciaal beleid gaat uit van het (economisch) herontwikkelen van het Fort tot een publiek toegankelijke attractiepunt. Op deze manier gaat het Fort – als onderdeel van de Stelling van Amsterdam - meer leven voor inwoners en bezoekers van Haarlemmermeer en draagt het bij aan restauratie en behoud van het Fort.

Binnen het beleid passen functies of een functiemenging binnen sociale, culturele, maatschappelijke voorzieningen, horeca, dienstverlening, kleine industriële bedrijfstypes (zoals een ambachtelijke bierbrouwerij, distilleerderij, meubelmaker, kaasmakerij, fietsenreparatie). Hierbij is ondersteunende detailhandel toegestaan. Het Fort heeft hiertoe een gemengde bestemming.

Er is een concreet initiatief voor deze locatie, dat ziet op een invulling met een restaurant, een klein openluchttheater op het Fort, vergaderruimte/werkplaatsen/presentatieruimten en ondersteunende detailhandel.

Parkeren is ter plaatse een aandachtspunt. Het huidige initiatief heeft een parkeerbehoefte van 50 plaatsen. Bij het fortterrein is nauwelijks parkeerruimte beschikbaar. Er is geen ruimte om parkeerplaatsen te realiseren. Voorkomen moet worden dat bezoekers in de nabijgelegen Jansoniusbuurt of in het iets verderaf gelegen Pax gaan parkeren. Een eventueel medegebruik van de parkeerruimte van 20 plaatsen van de naast gelegen school kan slechts voor een deel in de parkeerbehoefte voorzien. Zo dicht bij het centrum kan echter ook op een andere manier met parkeren om worden gegaan. De beschikbare parkeerruimte in het centrum biedt voldoende ruimte. Wanneer bezoekers van het fort hier op gewezen worden kan dat een oplossing bieden. Bij invulling van het gebruik dient door de initiatiefnemer aangegeven te worden dat op een goede wijze in een parkeeroplossing wordt voorzien.

Specifieke voorwaarde is dat de nachtverblijven van vleermuizen in het fort met de inrichting en het gebruik onaangetaast blijven (zie ook Hoofdstuk 5).

4.4.3 Hoofdweg-westzijde, locatie Oude Raadhuis

In het cultuurbeleid is opgenomen om in het Oude Raadhuis de podiumfunctie boven te behouden en de begane grond commercieel te verhuren. Op de begane grond kan hiertoe een zelfstandige horecavestiging worden toegestaan. Het Oude Raadhuis heeft hiertoe een gemengde bestemming.

Parkeren wordt nog nader bezien. De beschikbare ruimte op en bij het terrein is 35 tot 40 parkeerplaatsen. Dit zal op zichzelf volgens de parkeernormen niet genoeg zijn. Zo dicht bij het centrum ligt echter op loopafstand voldoende parkeergelegenheid.

4.4.4 Hammarskjöldstraat, locatie basisscholen

Er is geen behoefte aan extra schoolbebouwing. De locatie aan de Hammarskjöldstraat is vanwege de leeftijd van de basisschoolgebouwen wel benoemd als herstructureringsgebied. Dit kan betekenen dat in de toekomst vervangende nieuwbouw plaats zal vinden. In het bestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden flexibel opgenomen met een ruim bouwvlak waarbij een maximaal bebouwingspercentage geldt. Daarbinnen is een andere inrichting van de locatie mogelijk.

4.4.5 Hoofdweg-westzijde, locatie Linieschool

De praktijkschool De Linie (grenzend aan het fortterrein en Geniedijk) heeft over een periode van 15 jaar een structureel tekort aan capaciteit van zo'n 200 m² bvo. De bouwmogelijkheden op het terrein biedt ruimte voor geringe uitbreiding, deels als tweede bouwlaag, doch bezien moet worden of dit afdoende zou zijn. De locatie biedt geen ruimte voor verdere verruiming van bouwmogelijkheden.

5 ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water

De kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water.

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. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

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 Waterplan geeft de strategische waterdoelen tot 2040 en de concrete acties tot 2015. Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid.

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. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

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. De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatwerken alsmede voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. 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.

Waterplan Haarlemmermeer (2008)

Het Waterplan Haarlemmermeer stelt doelen met betrekking tot de riolering, het oplossen van infrastructurele knelpunten en nemen van maatregelen. Deze zijn ook opgenomen in het breed gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013.

De belangrijkste afspraken uit het Waterplan Haarlemmermeer, zijn:

- Voor nieuwbouwgebieden wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel toegepast of een stelsel met een vuiluitworp minder of gelijk aan een verbeterd gescheiden

- stelsel. Er wordt gestreefd naar het afkoppelen van zo veel mogelijk schoon verhard oppervlak;
- Grondeigenaren zijn bij grondwateroverlast zelf verantwoordelijk voor de afvoer van grondwater van hun terrein;
 - Een maatregelenpakket voor het aanpakken van knelpunten in de waterkwantiteit en waterkwaliteit;
 - De hoeveelheid rioolvreemd water wordt teruggedrongen.

Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013 (2009)

Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013 geeft de hoofdlijn van het riolerings-, hemelwater- en grondwaterbeleid weer. Streefbeeld, doelen en functionele eisen worden benoemd. Het Gemeentelijk Rioleringsplan geeft de kaders voor het beheer van de middelen die nodig zijn voor het uitvoeren van de taken die bij de wettelijke zorgplicht behoren. Het richt zich op het stedelijk waterbeheer in de Haarlemmermeer. Voor het buitengebied richt de zorg zich voornamelijk op het inzamelen van het afvalwater en minder op de zorg voor hemelwater en grondwater.

5.1.2 Onderzoek

Watersysteem

De polderboezem is het aaneengesloten watersysteem waarop bijna alle peilvakken (meer dan 70) binnen Haarlemmermeer het overtollige water lozen. In de polderboezem wordt naar een peil gestreefd van in de zomer NAP –5,87 meter en in de winter NAP – 6,02 meter. Het overtollige water binnen de polderboezem wordt door de gemalen Lijnden, Koning Willem I en Leeghwater naar de Ringvaart gepompt. De Ringvaart van Haarlemmermeer maakt onderdeel uit van de boezem van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De boezem is het aanvoer- en afvoersysteem van het water en de afvoer van het effluent van de afvalwaterzuiveringsinstallaties in het beheersgebied. Bij het gemaal Leeghwater bevindt zich eveneens een inlaat, waar in tijden van watertekort water uit de Ringvaart ingelaten kan worden. In de Ringdijk zijn ook diverse kleine inlaten aanwezig.

Grenzend aan en in het plangebied liggen de primaire watergangen Hoofdvaart, Kruisvaart en Nieuwerkerktocht.

De stromingsrichting van het water in de Kruisvaart is naar de Hoofdvaart gericht. Vanuit de wijk Oud west, wordt water via het Achterkanaal eerst naar de Kruisvaart gevoerd waarna het vervolgens richting Hoofdvaart afstroomt. Er vindt geen inlaat van water richting het Achterkanaal plaats. Het water rondom het Fort maakt deel uit van een ander peilvak; de waterafvoer hiervan vindt plaats via een overstort naar de Hoofdvaart. De wijk Pax maakt deel uit van een ander peilvak, wat behalve Pax ook de wijken Overbos, Bornholm en Toolenburg omvat. De aanvoer van water voor dit peilvak geschiedt vanuit de polderboezem via de Nieuwerkerktocht en de IJtocht. De afvoer van water vindt plaats door het gemaal Pax bij het begin van de Paxlaan bij de Hoofdvaart. Dit gemaal slaat het water uit op de Hoofdvaart.

Het naar de Hoofdvaart aangevoerde water stroomt vervolgens noordwaarts, waar het overtollig water vervolgens door het gemaal Lijnden naar de Ringvaart wordt gepompt.

5.1.3 Conclusie

De primaire watergangen dienen beschermd te worden en als 'Water' te worden bestemd.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving

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, het Bouwstoffenbesluit (BsB) en de Vrijstellingsregeling grondverzet 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 (zogenaamde bodemgebruikswaarden (BGW's). Bodemgebruikswaarden zijn een product van het functiegericht saneringsbeleid "Van Trechter naar Zeef". Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Dit besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger, een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie. Tevens biedt het besluit meer mogelijkheden voor grondverzet.

De bodemkwaliteitskaart (2011) van Haarlemmermeer geeft aan wat de gemiddelde kwaliteit van de grond op niet-verdachte locaties is in de gemeente.

Onderzoek

Bij het toekennen van bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. In het bijzonder wanneer een nieuw ruimtelijk plan voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is het van belang om bij de planvoorbereiding onderzoek naar de bodemkwaliteit te laten uitvoeren. Een bestemming kan pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor een nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.

Het doel van het historisch bodemonderzoek is vast te stellen of er, op basis van historische gegevens, bodemverontreiniging verwacht kan worden.

De bodemkwaliteitskaart geeft voor het plangebied de bodemfunctie wonen. De kwaliteit van de bovengrond is 'industrie', van de tussenlaag en de ondergrond 'landbouw/natuur'. Uitzondering is de Geniedijk met bodemfunctie natuur, waarbij de kwaliteit van de bovengrond, tussenlaag en ondergrond 'landbouw/natuur' is.

De wijk Oud West is een gebied dat reeds ruime tijd in gebruik is. De bodem kan verontreinigd zijn geraakt met minerale olie, zware metalen en PAK. Pax en gedeelten van Oud West zijn verdacht op asbest in de bodem. De verwachting is dat de omvang en de kosten voor verwijdering van verontreinigingen gering zijn, en eventuele bestemmingswijzigingen niet in de weg zitten.

5.2.2 Conclusie

De verwachting is dat de omvang en de kosten voor verwijdering van verontreinigingen gering zijn, en eventuele bestemmingswijzigingen niet in de weg zitten. Bij bestemmingswijziging of vervangende bouw dient bodemonderzoek plaats te vinden om de actuele bodemkwaliteit vast te stellen.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving

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. Het plangebied ligt niet binnen bereik van een Natura 2000 gebied.

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 ontwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen. Tevens is het verboden om de beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, opzettelijk te verontrusten, nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, weg te nemen of te verstoren.

5.3.2 Onderzoek

In het onderzoek worden de verschillende biotopen beschreven. Daarbij wordt ook de aanwezige ecologie aangegeven.

Met name van belang is de Geniedijk. Deze loopt als EHS-zone dwars door het gebied heen, geschikt voor bosvogels, vleermuizen, en dieren van water en moeras. Het fortgebouw wordt benut door een aantal soorten vleermuizen om te overwinteren.

Het parkgebied van de Jansoniusburch naast de Geniedijk is gericht op een grote biodiversiteit. Er is nog potentie voor meer.

In het oude dorp staan onder andere linden, die belangrijk zijn voor sommige soorten vogels en vleermuizen.

In de woonwijk Pax zijn veel soorten planten en kleine dieren in de linten langs fiets- en wandelpaden, o.a. brede wespenorchissen en veel zangvogeltjes. Midden in de wijk ligt een groot grasveld met een oever vol met de zeldzame harige ratelaar en enkele rietorchissen.

Boven de waterlopen jaagt vermoedelijk de watervleermuis, en er vliegen veel libellen. Langs het water is er een diversiteit aan waterplanten, waaronder de dotterbloem.



Harige ratelaar

Langs de oevers van de Hoofdvaart, Kruisvaart, Nieuwerkerkertocht en de bermen van Heuven Goedhartlaan is een bloemrijke vegetatie ontstaan, wat veel insecten aantrekt, wat weer kleine zangvogels aantrekt.

Voor de locatie Fort Hoofddorp is een specifiekere quickscan (zie bijlage) gedaan, vanwege mogelijke nieuwe functies voor het fort en het terrein. Daarin wordt het volgende opgemerkt.

Vogels: Er zijn broedgevallen te verwachten van niet-jaarrond beschermde nesten. Mitigerende maatregelen kunnen negatieve effecten op vogels voorkomen.

Vleermuizen: Het fort is winterverblijf voor de watervleermuis en de baardvleermuis. Er mogen geen veranderingen plaatsvinden aan het klimaat, de toegangen of de ruimten van de winterverblijven. Dit moet in de uitwerking van de inrichtingsplannen duidelijk worden gemaakt. Voor het overige kunnen mitigerende maatregelen negatieve effecten voorkomen.

Over eventuele zomerverblijven op het fortterrein is onvoldoende bekend. Aanvullend onderzoek is hiervoor nodig.

Planten: Voor de kruidenrijke vegetatie is nader onderzoek nodig om het voorkomen van beschermde soorten uit te kunnen sluiten. Met de uitkomsten moet bij de nadere uitwerking van de plannen rekening worden gehouden.

Overige: Het is aan te bevelen om nader onderzoek te doen, om te zien of bijzondere insecten voorkomen. In voorkomend geval hier met de plannen rekening mee houden. Indien ingrepen aan wateroevers plaatsvinden, dient onderzoek gedaan te worden naar het voorkomen van vissoorten.

5.3.3 Conclusie

De Geniedijk zal als natuur moeten worden opgenomen, zoals de provincie voor al haar EHS vraagt. Het bestemmingsplan kent weinig ontwikkelingen. De flora- en fauna geeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Wel moet worden opgemerkt dat wanneer het gebruik van het Fort een veel grotere verlichting met zich brengt, goed gekeken moeten worden naar de effecten daarvan op de vleermuizen. Plannen en ingrepen voor het fort dienen afgestemd te worden op beschermde functionaliteiten. Voor de uitvoering wordt aanbevolen een mitigatie en compensatie rapport op te stellen.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving

Nederland tekende in 1992 het Verdrag van Malta dat de omgang met het Europees archeologisch erfgoed regelt. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situatie (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

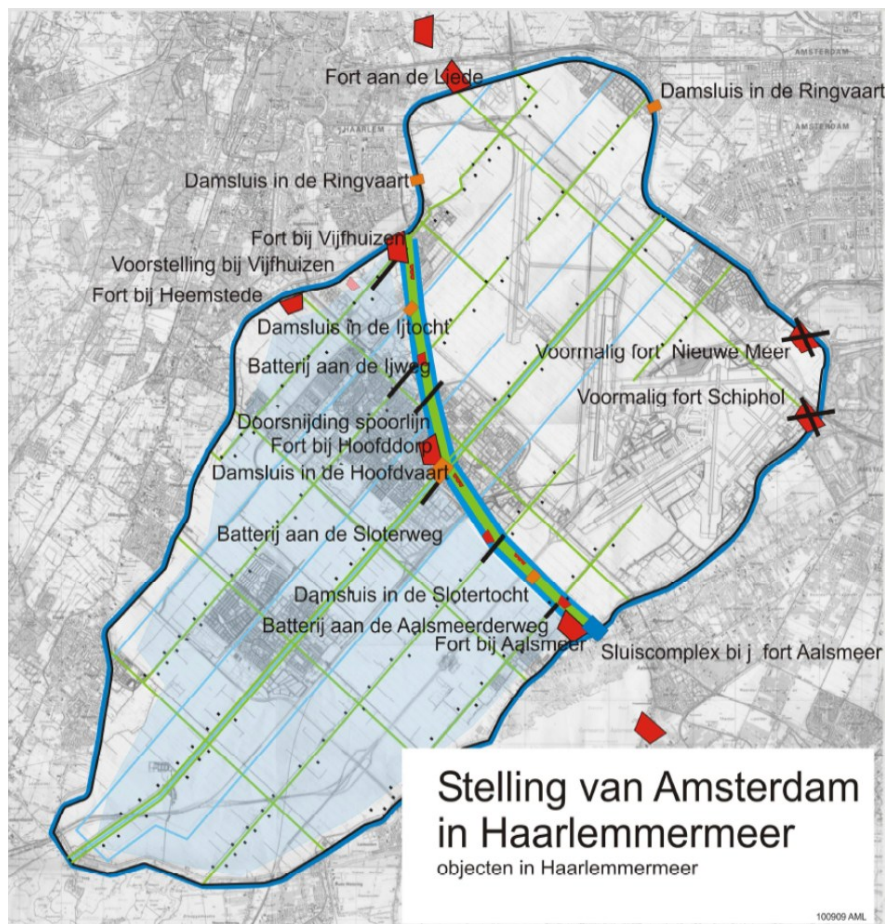
De Beleidsnota Cultureel Erfgoed Gemeente Haarlemmermeer gaat in een breed kader in op cultuurhistorie in de gemeente Haarlemmermeer. Het monumentenbeleid en het archeologiebeleid in algemene zin komt in deze nota aan bod. Binnen het gemeentelijk monumentenbeleid is een belangrijke taak weggelegd voor de monumentencommissie. De taak van de monumentencommissie is omschreven in de gemeentelijke monumentenverordening. In de Nota Ruimtelijk Beleid en Archeologie Haarlemmermeer wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening.

Provinciaal Beeldkwaliteitplan en Ruimtelijk Beleidskader Stelling van Amsterdam (2008)

De provincie heeft in haar beleidskader aanbevelingen gedaan hoe de kernwaarden van De Stelling van Amsterdam veilig gesteld kunnen worden en daarnaast de ruimtelijke kwaliteit kan worden versterkt. Daartoe wordt een onderscheid gemaakt in drie zones. In de monumentenzone zijn grotendeels alle elementen opgenomen uit het provinciaal monument. De kernzone omvat de monumentenzone met daarnaast een zone in de directe belevingsomgeving van de Stelling. Hier wordt een stevig ruimtelijk en planologisch regime toegekend. Hij loopt langs de gehele Stelling en kan van breedte verschillen.

Visie op de Geniedijk (2009)

Met de door de gemeenteraad vastgestelde 'Visie op de Geniedijk', wil de gemeente bereiken dat de beleefbaarheid en bekendheid van de Geniedijk en de Stellingonderdelen worden vergroot en dat deze toegankelijker worden gemaakt.



De Geniedijk in Hoofddorp maakt deel uit van de Stelling van Amsterdam. De Geniedijk is niet alleen cultuurhistorisch, maar ook landschappelijk, recreatief en ecologisch van grote waarde.

De Stelling is een 135 kilometer lange militaire verdedigingslinie die tussen 1880 en 1914 in een straal van ongeveer twintig kilometer rond Amsterdam is aangelegd. Het bestaat uit kanalen, dijken met dammen en sluisen, terreinen die onder water konden worden gezet (inundatie), diverse (neven)batterijen en 42 forten. Waar geen gebruik kon worden gemaakt van bestaande dijken werden dijken aangelegd, zoals de Geniedijk in Haarlemmermeer. De Geniedijk in Hoofddorp is in 1892 aangelegd.

Het zuidelijke deel van Haarlemmermeer kon onder water worden gezet om de vijand te weren. Aan de zuidwestkant van de dijk ligt het brede Voorkanaal, bedoeld tegen bestorming. Aan de noordoostkant ligt het smallere Achterkanaal, bedoeld voor het vervoeren van geschut. Hier lag vroeger ook de verbindingsweg tussen de forten en

batterijen en andere geschutsposities. De Stelling is nooit als dusdanig gebruikt vanwege de snel voortschrijdende militaire techniek.

De beleidsvisie geeft aan dat nieuwe ontwikkelingen en oude karakteristieken hand in hand dienen te gaan. Het omvat de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- waar mogelijk het herstellen van bestaande doorsnijdingen en anders de doorsnijdingen een markante afwerking geven;
- de stellingonderdelen als een samenhangend geheel inrichten, beheren en ontwikkelen;
- publieke openstelling van (delen van) de forten Aalsmeer en Hoofddorp;
- het (beter) geschikt maken van de Geniedijk voor recreatief gebruik en de recreatieve verbindingfunctie;
- zorg dragen voor doorgaande verbindingen (fietsen, wandelen, kanoën);
- het ontwikkelen van de Geniedijk als belangrijk landschappelijk element en als visitekaartje van de polder;
- ruimtelijke samenhang en landschappelijke herkenbaarheid.

Voor de herontwikkeling van de forten Hoofddorp en Aalsmeer gelden de volgende ruimtelijke randvoorwaarden:

- passend binnen de in deze visie geformuleerde waarden en binnen de provinciale beleidsdoelstellingen;
- Het fort (of een deel ervan) kan verschillende functies krijgen, maar in ieder geval cultureel, recreatief, toeristisch, educatief en/of maatschappelijk aantrekkelijk;
- De functies dienen te passen in het gebied;
- De forten worden geheel of gedeeltelijk publiek toegankelijk.

Beeldvisie Oude Kern Hoofddorp (2008)

De door de gemeenteraad vastgesteld Beleidsvisie Oude Kern Hoofddorp 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.

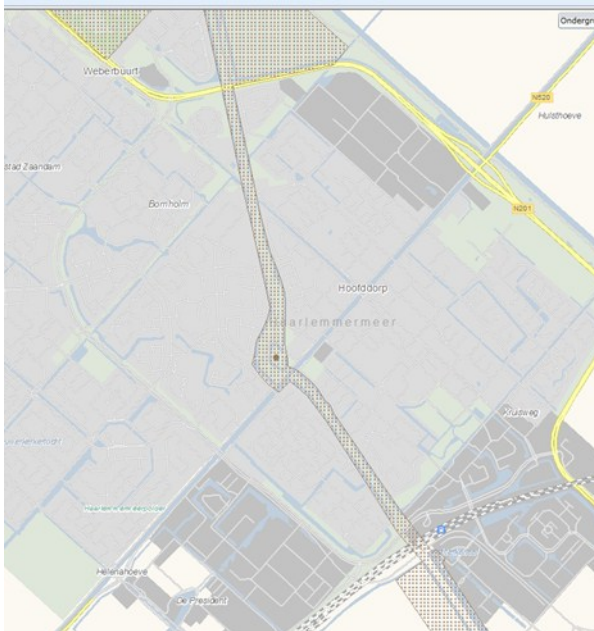
De beeldvisie dient als uitgangspunt voor de handhaving en versterking van de belevingswaarde en het karakter van het oude centrum. Belangrijkste punten zijn:

- 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 voornamelijk gebouwen op de vier hoeken van het Beursplein de ruimte geven.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)

De Provincie Noord-Holland is eerstverantwoordelijke overheid voor de ontwikkeling van het Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam. De provincie wil hier extensieve vormen van recreatie, waarbij de bijzondere waarden van deze landschappen vooropstaan. In het provinciale beleidskader 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' is per landschapstype aangegeven welke kernkwaliteiten de provincie belangrijk vindt voor de ruimtelijke kwaliteit. Hierin worden de volgende kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam genoemd:

1. Een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen, (dam)sluizen, inundatiekommen en vóórstellingen;
2. Een groene en relatief 'stille' ring rond Amsterdam;
3. Relatief grote openheid.



Stellingzone zoals opgenomen in Structuurvisie

Voor de Stelling van Amsterdam gelden de algemene beleidslijnen, zoals voor de Nationale Landschappen en UNESCO-werelderfgoederen is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (artikel 20 t/m 22).

Ook is er specifiek beleid. Hierbij zijn drie zones benoemd:

- Stellingzone: het samenhangend geheel tussen de verdedigingswerken en het landschap, inclusief voormalige inundatiegebieden.

Hiervoor geldt: behoud van nog bestaande zichtlijnen tussen de forten, van doorzichten op de forten en van nog bestaande openheid in de schootscirkels rond de forten.

- Kernzone: de hoofdverdedigingslijn 100 meter aan weerszijde van de Geniedijk en de schootscirkels van 1000 meter rond de forten.

Hiervoor geldt: behoud van bestaande openheid, kleinschalige ontwikkelingen alleen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de Stelling, en veranderingen alleen als passend in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit.

Bovendien: handhaving van de eenheid en herkenbaarheid van de Stellingdijken die specifiek voor de Stelling van Amsterdam zijn aangelegd, zoals de Geniedijk in Haarlemmermeer, en handhaving van een groene of blauwe zone rond de forten op plaatsen waar die nog aanwezig is.

- Monumentenzone: de dijken, forten, sluizen en andere bijbehorende objecten.

Hiervoor geldt het beleid conform de Monumentenwet c.q. de Provinciale Monumentenverordening: geen ontwikkelingen toestaan die het monument beschadigen.

Cultuurnota (2012)

De Cultuurnota bestaat uit twee samenhangende delen: een cultuurvisie met een perspectief tot 2030 en een uitvoeringsprogramma voor de periode 2013 - 2016. De visie behelst dat naast het wonen, werken en recreëren een goed en kwalitatief cultureel aanbod een essentiële pijler is voor het maatschappelijke belevingsniveau van Haarlemmermeer. De versterking van het culturele klimaat en het culturele netwerk zal plaatsvinden binnen een breed draagvlak met culturele instellingen, het onderwijs en ondernemers. Dit draagt bij aan de stimulering van het cultureel initiatief en het innovatief en creatief vermogen van mensen. De culturele en economische aantrekkingskracht van de gemeente wordt hiermee vergroot.

Er zijn vijf speerpunten van beleid:

1. Cultureel ondernemerschap
2. Cultuurgebouw als spil in een netwerk van culturele kernen
3. Cultuureducatie en jongerencultuur
4. Landschap en geschiedenis als inspiratiebron
5. Specialiseren en samenwerken in de regio

Ten aanzien van het Oude Raadhuis wordt gehecht aan de historische en culturele functie. Het Oude Raadhuis is een cultuurhistorische boegbeeld, dat zich midden in de culturele infrastructuur van onze gemeente bevindt. Er wordt ingezet op het behoud van de podiumfunctie.

Daartoe wordt de culturele functie en begane grond gesplitst. De 'onrendabele top' van het Oude Raadhuis als pioniersplek en cultureel podium voor Haarlemmermeer blijft behouden en de begane grond wordt commercieel verhuurd.

5.4.2 Inventarisatie

Historie

Hoofddorp

Halverwege de negentiende eeuw is de Haarlemmermeer drooggelegd. Sinds 11 juli 1855 vormt de Haarlemmermeerpolder in zijn geheel, inclusief ringdijk en ringvaart, de gemeente Haarlemmermeer.

Bij de drooglegging is gebruik gemaakt van een rechthoekig stelsel van vaarten en tochten. Evenwijdig aan de watergangen werd een stelsel van wegen aangelegd. De Hoofdvaart is de breedste en van oorsprong voor de afwatering belangrijkste waterloop in de polder.

Vanaf 1853 is Kruisdorp ontstaan als een kruisvormige kern langs de Hoofdvaart/Hoofdweg en de Kruisvaart/Kruisweg. Het vormde al snel het administratieve, economische en bestuurlijke centrum van de gemeente. In 1868 werd de naam van dit dorp veranderd in Hoofddorp.

Rond 1900 is de verdedigingskring 'Stelling van Amsterdam' gebouwd. De Geniedijk in Haarlemmermeer is hier onderdeel van. De Geniedijk doorsnijdt voor een deel de rechthoekige structuur van Haarlemmermeer.

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 zuidoostelijke richting uitgebreid. Daarna maakt Hoofddorp 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 jaren zeventig werd de Haarlemmermeer en vooral Hoofddorp aangewezen als groeikern. Door het vervallen van de militaire status van de Stelling in 1963, was het mogelijk om in Hoofddorp ten zuiden van de Geniedijk woonwijken te realiseren met elk hun eigen stedenbouwkundige opzet en voorzieningen. De opbouw van concentrische kern veranderde hiermee steeds meer naar een stedelijk gebied met meerdere centra. Het inwonertal is in 2012 gegroeid tot 60.000.

Door die enorme groei is het Hoofddorp veel veranderd. In het centrum zijn de laatste tientallen jaren kantoren, winkels, appartementen, theater en een bioscoop gebouwd.

Pax

De woonwijk Pax is vanaf 1974 gedurende een aantal jaren opgebouwd. Tot die tijd was het agrarisch gebied met enkele boerderijen. Het wordt aan de noordzijde begrensd door de Geniedijk en verder door de Hoofdvaart, de Van Heuven Goedhartlaan en de Nieuwerkerkertocht. De wijk is genoemd naar de voormalige boerderij 'Pax' aan de Hoofdweg 743, de Witte Boerderij.

Oud west

De buurt Oud west is feitelijk het zuidwestelijk kwadrant van het oorspronkelijke Kruisdorp. In de tijd van de aanleg van de Geniedijk in Hoofddorp in 1892, bestond deze buurt uit een aantal woningen en het (oude)raadhuis. Langs de Hoofdweg en de Kruisweg hadden zich vooral de notabelen gevestigd en langs overige straten de arbeiders. Tot 1913 heeft deze buurt zich weinig verder ontwikkeld.

Vanaf ongeveer 1950 is de buurt verder uitgebreid met woningbouw en twee kerken. Ook werd de ambachtsschool Burgemeester Jansoniuschool (later technische school en weer later Hoofdvaart-college) gevestigd aan de Hoofdweg. Rond 1995 is een aantal woningen op de hoek van de Ter Veenlaan/Fortweg vervangen door gestapelde seniorenwoningen en in 1996 zijn 30 woningen gebouwd op een deel van het terrein van het Hoofdvaart-college. In 2005 zijn bejaardenwoningen tussen de Ter Veenlaan en de Kruislaan vervangen door een complex met zorgwoningen in gestapelde bouw. In 2012, nadat de school inmiddels enkele jaren was vertrokken, is op het oude schoolterrein de Jansoniusbuurt gerealiseerd met ongeveer 120 woningen. Aangrenzend, naast de zone van de Geniedijk, is ook een hospice gebouwd. In 2013 is de laatste fase van de Jansoniusbuurt met dertien luxe woningen langs de Hoofdweg, nog in aanbouw.

Cultuurhistorische waarden

Met de enorme groei van Hoofddorp zijn veel van de oorspronkelijke bouwwerken verdwenen. Toch zijn er een aantal monumenten in het plangebied en is een deel van Oud west in zijn samenstelling als beschermd dorpsgezicht aangemerkt.

Unesco-monument

De Geniedijk is een cultureel-historisch monument dat de gemeente Haarlemmermeer dwars doorsnijdt. Voor het gedeelte van de Geniedijk in dit plangebied, is de Stellingcontour die beschermd wordt gelijk aan de Monumentenzone die wordt begrensd door de buitenste oevers van het Voor- en Achterkanaal. In Hoofddorp horen ook het Fort en de nabijgelegen damsluis in de Hoofdvaart horen tot het monument.

Het Fort bij Hoofddorp is in redelijke staat van onderhoud. Het grootste gedeelte was tot voor kort verhuurd aan een schietvereniging. Een gedeelte van het fort (zo'n 100 m²) heeft steeds leeg gestaan.

De damsluis is in 2009/2010 gerestaureerd.

Rijksmonumenten

Er zijn vier rijksmonumenten in het plangebied:

- De Witte Boerderij, Hoofdweg 743.

Dit is de oude boerderij 'Pax', waarnaar de wijk is genoemd. Het is een gepleisterde boerderij met woonhuis onder zadeldak, met daarbij een grote schuur onder wolfdak. Vier landarbeidershuisjes nabij de Witte Boerderij zijn behouden gebleven, maar dit zijn geen monumenten.

- De korenmolen De Eersteling en de molenaarswoning, Hoofdweg 741/741a.

De molen is een stenen ronde korenmolen. Het is gebouwd in 1856 op Kruisweg 989 (bij het centrum van Hoofddorp). In 1977 is de molen naar de huidige locatie verplaatst. De molenaarswoning is in 1985 op deze locatie herbouwd.

De molen staat op de Geniedijk en ligt daardoor wat hoger ten opzichte van de omliggende bebouwing.

- het Oude Raadhuis, Hoofdweg 675.

Dit gebouw uit 1867 heeft als raadhuis tot 1980 een belangrijke rol gespeeld in het bestuur en het dagelijkse leven van Haarlemmermeer. De neo-classicistische bouwstijl is kenmerkend voor overheidsgebouwen uit de vorige eeuw. Het gebouw is beeldbepalend voor het centrum van Hoofddorp.

Het is nu in gebruik als theater.

- het voormalig Kantongerecht, Raadhuislaan 2/3.

Het gebouw uit 1911 is een voorbeeld van vroeg 20ste-eeuwse architectuur voor overheidsgebouwen. Het is daarnaast van belang vanwege de oorspronkelijke functie als kantongerecht. De later bijgebouwde aanbouw, fietsenstalling e.d. horen niet tot het beschermde gedeelte. Het gebouw is nu in gebruik als kantoor.

Gemeentemonumenten

Er zijn in het plangebied drie gemeentemonumenten:

- woonhuis Hoofdweg 683.

Het gebouw is een van de eerste (1905) vroeg neo-hollandse woonhuizen in Haarlemmermeer. Het is een kenmerkend onderdeel van de rij panden aan deze zijde van de Hoofdweg.

- woonhuis Raadhuislaan 12/hoek Fortweg.

Dit is een patroonswoning uit het begin van 1900. Het woonhuis en oorspronkelijke werkplaats vormden een in Haarlemmermeer zeldzaam geheel en is van belang vanuit

het oogpunt van de industriële archeologie. De werkplaats was geheel verzaakt en noodzakelijkerwijs in ongeveer 2005 door nieuwbouw in dezelfde architectuur vervangen.
- voormalige notariswoning Hoofdweg 689.

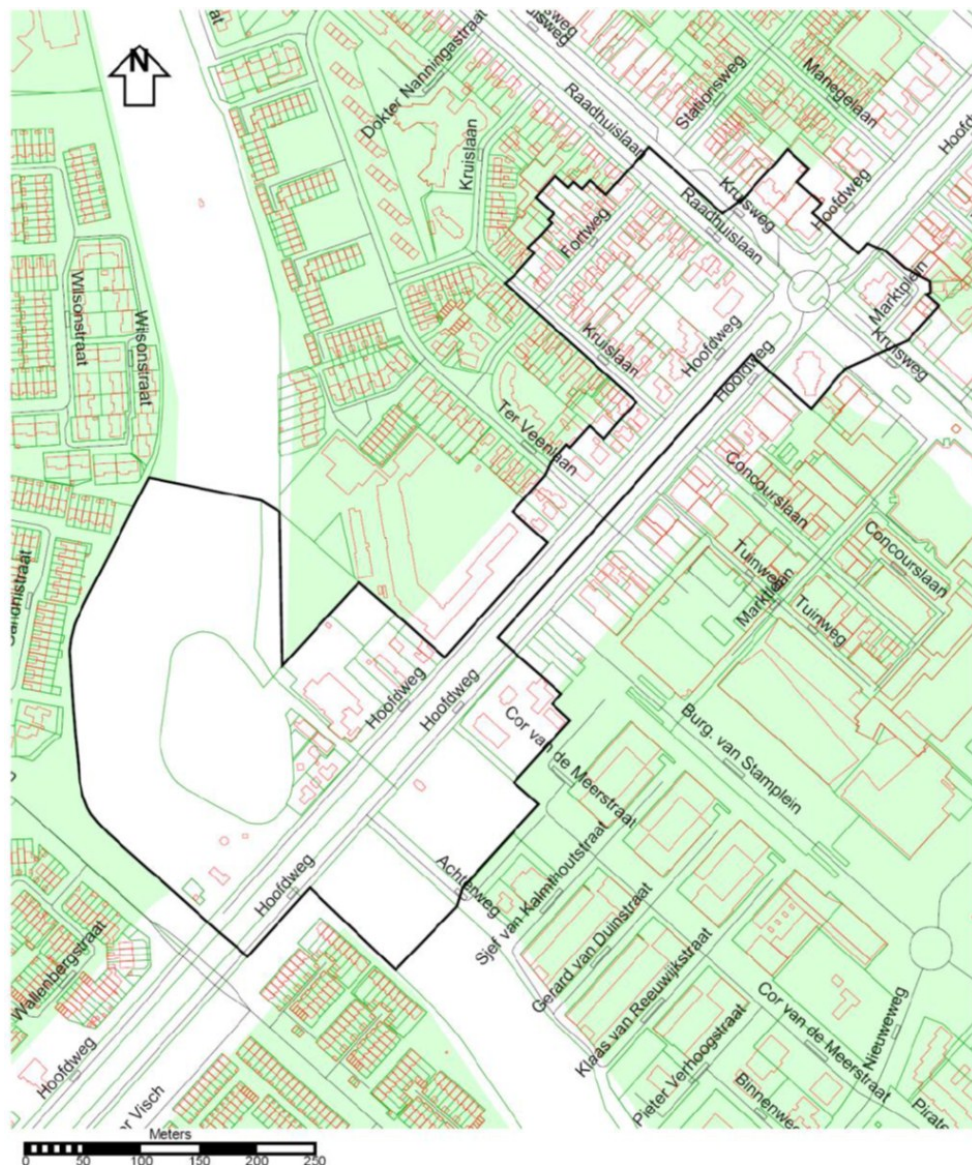
Dit is een statig woonhuis in neoclassicistische stijl uit het begin van 1900, zoals deze voor notabelen werden gebouwd bij het bestuurscentrum in Hoofddorp. Het is nog in gebruik als kantoor met bovenwoning.

Vermeldenswaard is het feit dat in het Achterkanaal het oude buitenzwembad heeft gelegen.

Beschermde dorpsgezicht

Op 16 december 2008 heeft het college van Burgemeester en wethouders het 'Beschermde dorpsgezicht oude kern Hoofddorp' aangewezen. Dit omvat de gronden die in de Beeldvisie Oude Kern Hoofddorp zijn beschreven.

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.



Archeologische waarden en monumenten

Als onderdeel van het afwateringspatroon van de Haarlemmermeer uit de 19e eeuw is de Hoofdvaart en de Hoofdweg-Oostzijde op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland aangegeven als een historisch-geografische lijn van waarde. Op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart valt niet te verwachten dat er in het plangebied voorwerpen van archeologische waarde aangetroffen kan worden.

Aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden door de provincie aangewezen komen niet voor in Haarlemmermeer. In de gemeente Haarlemmermeer bevinden zich geen door het rijk, provincie of gemeente beschermde archeologische monumenten.

5.4.3 Conclusie

In het plangebied zijn enkele gebouwde monumenten aanwezig. Voorzover verandering van functies hiervan in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, mag dit niet ten koste gaan van de monumentale status van die objecten.

Er zijn geen aardkundige monumenten en waarden, en archeologische monumenten en waarden aanwezig.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde "Hogere waarde". De Hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de Hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.¹

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Luchtverkeerslawaai

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidbelasting (overdag (Lden) en 's nachts (Lnight)) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij

¹ Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

5.5.2 Onderzoek

Bij het toekennen van nieuwe bestemmingen in het bestemmingsplan, zal vastgesteld moeten worden dat de toegekende bestemming akoestisch gezien realiseerbaar is.

Wegverkeer

Voor nieuwe bestemmingen dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op gevels van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, voor zover die binnen de geluidszone van een weg vallen. Dit doet zich in het plangebied niet voor.

Bij de ontwikkeling van de Jansoniusbuurt zijn Hogere waarden vastgesteld voor de woningen aan de Hoofdweg-oostzijde (zie bijlage).

Met het voorliggende bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een hogere geluidbelasting op gevels dan toegestaan.

5.5.3 Conclusie

Geluid geeft geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

5.6 Lucht

5.6.1 Wet- en regelgeving

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 voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving 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, of
- Per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂)², of
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)³.

² De AMvB 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3%-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) of fijn stof (PM₁₀). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide als fijn stof. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

³ Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdrages van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB 'Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB 'Gevoelige Bestemmingen' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.6.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan kent geen ontwikkelingen waarvoor nader onderzoek dient te worden gedaan naar de luchtkwaliteit.

5.6.3 Conclusie

Luchtkwaliteit geeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 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. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. 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).

In 2012 heeft de gemeenteraad de routes aangewezen waartoe het vervoer van gevaarlijke stoffen is beperkt.

Met het raadsbesluit 'Verantwoording groepsrisico externe veiligheid' (oktober 2012) is gemeentelijk beleid vastgelegd over het groepsrisico.

- Voor de verantwoording groepsrisico externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen onderscheid te maken in zwaarte tussen licht, middel en zware verantwoording op basis van de hoogte van het groepsrisico dat de ontwikkeling met zich meebrengt;

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen richtsnoeren en gebieden te hanteren en in de verantwoording te beschrijven hoe hiermee is omgegaan;

- Als richtsnoeren vast te stellen:

1) Objecten met niet- of beperkt zelfredzame personen worden buiten het invloedsgebied van de risicoveroorzakende activiteit (inrichting, weg of buisleiding) geprojecteerd;

2) Kwetsbare objecten worden niet binnen de aangegeven risicozone van het invloedsgebied geprojecteerd;

3) Als meerdere objecten met niet- of beperkt zelfredzame personen al binnen het invloedsgebied aanwezig zijn zal het gebied via minimaal twee ontsluitingswegen bereikbaar moeten zijn;

- Als gebieden vast te stellen:

a) Gebieden waar zich (vooral ook 's nachts slapend) veel mensen (>100 personen) ophouden;

b) Overige gebieden.

5.7.2 Onderzoek

Er is geen sprake van Bevi-inrichtingen of vervoer van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied.

Er bevinden zich wel buisleidingen in en nabij het plangebied.

Bij externe veiligheid wordt gekeken naar twee soorten risico's.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm hiervoor is één persoon op één miljoen mensen per jaar. Deze norm geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige personen en de verspreiding van die personen rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontvrichting inzichtelijk te maken. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord.

Buisleidingen

In de Geniedijk en ten westen van de Nieuwerkerkertocht bevindt zich een aardgastransportleiding.

Ten westen van de Nieuwerkerkertocht ligt ook een CO₂-transportleiding (voormalige K3-vloeistoftransportleiding (olie)).

Bij deze leidingen ligt de plaatsgebonden risicocontour op de leiding zelf.

Tabel 1: Overzicht van buisleidingen in/nabij het plangebied

	Buisleiding	Fluidum	Diameter (inch)	Druk (bar)	Afstand tot plangebied (m)	100% letaliteit contour (m)	1% letaliteit effectafstand (m)
1	W-532-01	Aardgas	12	40	binnen	70	140
2	W-532-12	Aardgas	12	40	binnen	70	140
3							
4	NPM leiding	CO2	26	22	10		0

In PM datum is een rapport opgesteld over de externe veiligheid met betrekking tot buisleidingen in het plangebied 'Hoofddorp Oud West en Pax'.

Door de regionale brandweer is PM datum advies gegeven ten aanzien van externe veiligheid in het plangebied.

Groepsrisico gastransportleidingen

Als gevolg van een leidingbreuk kan een fakkelbrand ontstaan. Binnen het effectgebied (zie tabel) van leidingen bevinden zich (beperkt) kwetsbare objecten, met name woningen en onderwijs- en andere maatschappelijke voorzieningen. Specifiek op te merken valt de aanwezigheid van een medisch dagverblijf voor kinderen tot 7 jaar, een basisschool en de dagopvang Ons Tweede Thuis voor geestelijk gehandicapten binnen de veiligheidscontour.

Hier is sprake van bestaande situaties van geruime tijd vóór de regelgeving in de Bevb. Tussen de objecten en de leidingen bevinden groenstroken en een watergang.

Voor de verantwoording van het groepsrisico is van belang:

- De personendichtheid binnen de effectafstand/het invloedsgebied
- De hoogte van het groepsrisico
- De bestrijdbaarheid
- De zelfredzaamheid van personen

Ontwikkelingen

In het bestemmingsplan zijn binnen de risicozone en binnen de effectafstand gronden, waarvoor het mogelijk is dat zich binnen de bestemmingsplanperiode een functiewijziging voordoet waarmee zich een verandering in het groepsrisico kan voordoen.

Aan Paxlaan 6-10 wordt binnen de 70 meter risicozone voor een bestaand bedrijfspand de bedrijfsbestemming verruimd met maatschappelijke functies en functies voor 'ontspanning en vermaak'. Een concreet initiatief wat hier positief is beoordeeld is het vestigen van een dansschool, maar ook andere functies zijn denkbaar. Het externe veiligheid beleid stelt dat binnen de risicozone geen grootschalige ontwikkelingen mogen plaatsvinden. De nieuwe bestemming betekent maximaal een toevoeging van 100 personen die tegelijkertijd aanwezig zijn. Deze ontwikkeling past binnen het veiligheidsbeleid.

Ook wordt op deze locatie een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 50 niet-grondgebonden woningen opgenomen, gecombineerd met enkele kleinschalige maatschappelijke of dienstverlenende functies. Het gebied waarvoor dit geldt valt deels binnen de risicozone. Voor externe veiligheid wordt gerekend met 2,4 personen per

woning. Dit komt neer op een toevoeging van 120 personen. Wanneer deze ontwikkeling plaats zou vinden, vervallen de bestaande functies (zoals hierboven beschreven) op deze locatie. Omdat een deel van de woningen buiten de risicozone ontwikkeld zal worden past ook deze ontwikkeling binnen het veiligheidsbeleid. Met de situering van de woningen zal wel rekening gehouden moeten worden met de risicozone van de transportleiding.

Nabij de Hoofdweg ligt het Fort Hoofddorp. Door de knik die de gasleiding bij de Hoofdweg maakt, ligt dit binnen de risicozone. Het fort heeft twee verdiepingen van elk ongeveer 600 m². Op het fort rust nu een bestemming voor maatschappelijke, culturele en recreatieve voorzieningen. Dit wordt uitgebreid met een horecafunctie en de mogelijkheid voor kleinschalige detailhandel of bedrijfjes.

De horecafunctie is nu voorzien voor één verdieping, maar dit mogen (planologisch gezien) ook twee verdiepingen zijn. Gerekend zou dan moeten worden met 1200 m² horeca.

Al binnen de huidige bestemming is een theaterfunctie mogelijk. Er zijn nu concrete plannen om hier invulling aan te geven met kleinschalige theatervoorstellingen op het dak van het fort. Op het dak komt ook een terrasfunctie (horeca). De verwachting is dat hier 50 tot 100 personen tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn.

Groepsrisicoverantwoording

PM resultaten rapport

Binnen de effectafstand zullen geen nieuwe functies voor personen met een lage zelfredzaamheid worden toegestaan, zoals in geval van een kinderdagverblijf of een medische voorziening.

Mocht er een calamiteit met de gasleiding zijn, dan zijn de personen binnen het fort voldoende beschermd, personen op het fort niet. Afgesproken dient te worden dat er geen theatervoorstellingen gegeven worden als er graafwerkzaamheden in de nabijheid van de gasleiding zijn.

CO₂-leiding

Rond deze leiding geldt een risicocontour (ofwel een plaatsgebonden risico) van 5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Dit reikt niet tot in het plangebied.

In 2007 heeft het Centrum Externe Veiligheid van het RIVM onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen van een ongeval van de CO₂-leiding in Zoetermeer. Daar is uitgekomen dat zowel bij een leidingbreuk als bij een leidinglekage dodelijke toxische effecten buiten de zakelijk recht zone van de hoge druk CO₂-leiding niet waarschijnlijk zijn.

5.7.3 Conclusie

Binnen de effectafstand mogen geen nieuwe functies worden toestaan voor personen met een lage zelfredzaamheid. Voor het overige geeft externe veiligheid geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

5.8 Geur

Het algemene uitgangspunt van het Nederlandse geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Als er geen hinder is, hoeven er geen maatregelen getroffen te worden. De mate van hinder die nog acceptabel is moet worden vastgesteld door het bevoegde bestuursorgaan ten aanzien van de Wet milieubeheer.

5.8.1 Onderzoek

Er zijn binnen of nabij het plangebied geen functies die onderzoek vergen op dit punt.

5.8.2 Conclusie

Geur geeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.9 Licht

In de wetgeving is geen strikte duidelijke normering aanwezig. Er is wel beleid/toetsingskader met betrekking tot lichthinder. Het beleid ten aanzien van licht is opgenomen in:

- Nota ruimte; ruimte voor ontwikkeling, deel 4;
- Natuur voor mensen, mensen voor natuur; nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw;
- Meerjarenprogramma vitaal platteland (mjp).

Marktpartijen, provincies, gemeenten en de minister van I&M maken afspraken in het kader van de taskforce verlichting.

De kern van het beleid ten aanzien van licht is dat donkerte hoort tot een van de kernkwaliteiten van het landschap onder het kopje belevingskwaliteit. Het rijksbeleid is gericht op het in beeld brengen, realiseren en veiligstellen van de gewenste leefomgevingkwaliteit door het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (geluid, licht, stank). Ook worden het gebruik van energiezuinige (straat)verlichting bij gemeenten en provincies bevordert met behoud van kwaliteit en (verkeers)veiligheid.

5.9.1 Onderzoek

Gebruik 'dak' van het Fort als buitentheater PM

5.9.2 Conclusie

PM

5.10 Milieuzoneringen

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is.

5.10.1 Onderzoek

De bedrijfsfuncties aan de Paxlaan zijn afzonderlijk gelegen van woningen en scholen. Gezien de ligging in een woonomgeving worden hier overeenkomstig de geldende bestemming, alleen functies toegestaan die vallen in ten hoogste categorie 2 van de bedrijvenlijst.

5.10.2 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

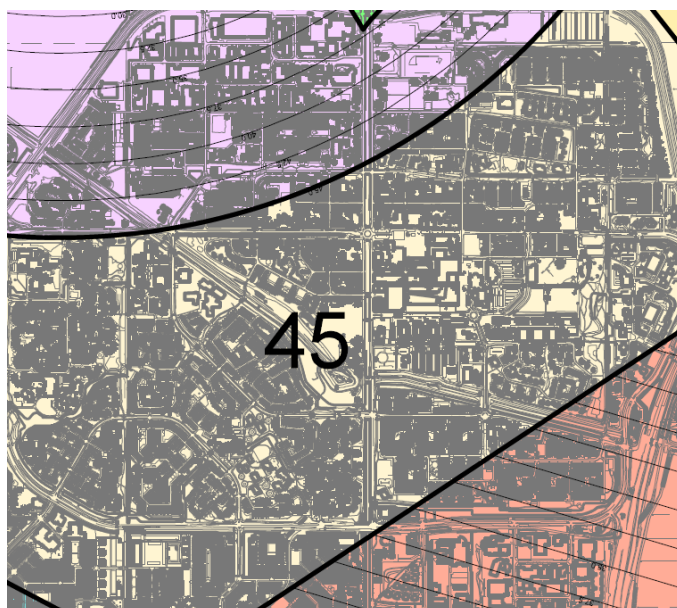
5.11 Luchtvaartverkeer

5.11.1 Wet- en regelgeving

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 luchthavenluchtverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart. Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien het plangebied gelegen is binnen het beperkingengebied gelden beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Er zal overleg moeten plaatsvinden met de VROM-inspectie, de inspectie Verkeer en Water en de Luchtverkeersleiding Nederland. Het gaat daarbij om afwegingen die moeten worden gemaakt met betrekking tot hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

5.11.2 Inventarisatie

Het plangebied ligt in de zone met hoogtebeperking tot 45 meter in het horizontale vlak. Het ligt ook binnen het gebied voor beperking van aantrekkende werking van vogels. Er zijn geen bestaande functies of ontwikkelingen die hiermee in conflict zijn.



5.11.3 Conclusie

Het LIB geeft geen beperkingen voor dit bestemmingsplan.

5.12 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

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.

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. Antennes voor C2000, het communicatienetwerk voor hulpverleningsdiensten zijn bouwvergunningvrij, ongeacht hun hoogte.

Inventarisatie

Voor het bestemmingsplan is het alleen relevant om die leidingen op te nemen en te beschermen die van (groot) belang zijn. Leidingen die gevaarlijke stoffen transporteren zijn al aan de orde gekomen bij de paragraaf externe veiligheid.

In het plangebied liggen verder de volgende kabels en leidingen:

- in de Geniedijk een 50 kV ondergrondse hoogspanningsleiding
- langs de Van Heuven Goedhartlaan en (ongeveer) langs de Paxlaan, twee watertransportleidingen (variërend qua diameter).

Langs leidingen gelden bebouwingsafstanden waarbinnen niet mag worden gebouwd. Dit om de leiding te beschermen.

Ten westen van de Nieuwerkerkertocht en buiten het plangebied ligt een afvalwatertransportleiding. De bebouwingsafstand reikt niet tot in het plangebied.

5.12.1 Conclusie

In het plangebied komen kabels en leidingen voor die van bovenlokaal belang zijn en/of gevaarlijke stoffen transporteren. Van belang is deze leidingen in het bestemmingsplan planologisch te beschermen.

5.13 Explosieven

Op de opslag van munitie en/of explosieven is de Circulaire Opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik" van toepassing. Deze circulaire kent een effectbenadering in tegenstelling tot het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dat een risicobenadering kent. Er worden categorieën explosieven onderscheiden waarvoor per categorie aan te houden afstanden gelden. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn.

5.13.1 Onderzoek

Opslag wapenhandel
PM

5.13.2 Conclusie

PM

5.14 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Overigens moet daarnaast worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijk milieueffecten kan hebben, waarbij naast de drempelwaarden ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken. Dit in verband met het arrest van het Hof van Justitie van de EU van 15 oktober 2009 (C-225/08).

Dit bestemmingsplan kent geen ontwikkelingen die een m.e.r. vergen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

In dit bestemmingsplan is geen sprake van een aangewezen bouwplan.

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. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners wordt daarom ook de dorps- en wijkraden van het plangebied betrokken.

6.2.1 Resultaten watertoets

PM

6.2.2 Resultaten wettelijk vooroverleg

Een voorontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de rijksoverheid, de provincie en het waterschap. Niet in alle gevallen is het echter nodig een voorontwerp bestemmingsplan voor te leggen aan provincie en rijk. Alleen als er rijks- of provinciale belangen in het geding zijn is vooroverleg nodig.

PM

Daarnaast is de wijkraad 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 Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende regels. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. In artikel 2 is de wijze van meten vastgelegd met betrekking tot de verschillende hoogte en oppervlakte van gebouwen.

7.3 Bestemmingsregels

7.3.1 Bestemmingen

7.3.2 Dubbelbestemmingen

7.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan.

7.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven bouwvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een bouwvergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking maar niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstellen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voorgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroot wordt.

Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7.6 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn voorschriften opgesteld waarbij het bestaande gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt vormt. Dit betekent dat de huidige situatie in regels is vastgelegd. Het handhavingsbeleid is erop gericht dat deze regels ook worden nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden te worden.

Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Ook geldt, hoe minder 'knellend' de regels zijn, hoe kleiner de kans is dat het met de regels wat minder nauw genomen wordt. In de praktijk worden op de lange duur vaak alleen de regels gerespecteerd, waar betrokkenen de noodzaak en redelijkheid van inzien.

Onder handhaving wordt niet alleen het repressief optreden verstaan. maar ook preventie en voorlichting. Repressief optreden bestaat uit toezicht en opsporing en in het verlengde daarvan – na afweging van belangen waaronder de effectiviteit van optreden – correctie, bestaande uit sancties en maatregelen. De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele afwijkingen.

Planregels

Bestemmingsplan

Hoofddorp Oud West en Pax

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 Begripsbepalingen

plan: (digitaal)

het bestemmingsplan Hoofddorp Oud West en Pax van de gemeente Haarlemmermeer.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0394.BPGHfdoudwestenpax-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

agrarische bedrijfsactiviteiten:

bedrijfsactiviteiten die zijn gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

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

baliefunctie:

een voor het publiek toegankelijk loket binnen een kantoor, van waaruit diensten (geen zichtbare goederen) aan de klant wordt geleverd

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

bedrijf:

een onderneming die tot doel heeft het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen, evenals diverse vormen van opslag.

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat blijkens aard en indeling bruikbaar en noodzakelijk is voor de uitoefening van een bedrijf, met uitzondering van (bedrijfs)woningen.

bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die daar in gebruik is in verband met het uitvoeren van de bestemming van het gebouw of het terrein.

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.

bouwlaag:

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

bouwperceel:

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

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

bruto bedrijfsvloeroppervlak:

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

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

detailhandel:

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

dienstverlening:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, waaronder begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van garagebedrijven en seksinrichtingen.

discotheek/ bar-dancing:

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

ecologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarde als leefgebied voor één of meerdere al dan niet met een wettelijk beschermde status soorten flora en fauna

erker:

een aan een voorgevel of zijgevel van een hoofdgebouw uitgebouwd deel

erotisch getinte horeca:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en (kleine) etenswaren.

extensieve recreatie:

vormen van openluchtrecreatie, zoals wandelen en fietsen, waarbij vooral het landschap of bepaalde aspecten daarvan worden beleefd en waarbij relatief weinig recreanten aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid

garagebedrijf:

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

garagebox:

gebouw ten behoeve van het stallen van voertuigen

gebouw:

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

geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone (50 dB(A)) moet worden vastgesteld

hoofdgebouw:

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

horeca:

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

horeca categorie 1:

zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op spijsverzekking en het verstrekken van alcoholvrije dranken aan bezoekers en werknemers van winkelgebieden, kantoor- en bedrijventerreinen, toeristisch-recreatieve gebieden en dergelijke. Daaronder worden begrepen een ijssalon, lunchroom, snackbar, koffie/theehuis en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

horeca categorie 2:

zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken, maaltijden en het bieden van gelegenheid om te luisteren naar (mechanische) muziek. Daaronder worden begrepen een bar, restaurant en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

horeca categorie 3:

zelfstandige, grootschalige horeca-inrichtingen (1.000 m² bvo of meer), hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken in combinatie met het geven van gelegenheid tot het luisteren naar (live) muziek, het kunnen dansen en/of het bieden van ander vermaak en zelfstandige, grootschalige fastfoodvestigingen (1.000 m² bvo of meer). Daaronder worden begrepen: partycentrum, discotheek, grootschalige fastfood en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

kantoor:

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

kunstobject:

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

kunstwerk:

een civiel bouwwerk, waaronder zijn begrepen aquaducten, bruggen, sluisen, tunnels en viaducten, alsook daarmee gelijk te stellen bouwwerken.

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

ligplaats woonschepen:

een gedeelte van openbaar water dat bestemd is voor een woonschip met bijbehorende voorzieningen zoals steigers en meerpalen

maaiveld:

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

maatschappelijke voorzieningen:

educatieve voorzieningen, voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/of naschoolse opvang, voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven, voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg, sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen en openbare dienstverlening

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 erfgoedverordening.

natuurwaarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomend in dat gebied

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

ondersteunende horeca/ dienstverlening/ detailhandel:

activiteiten dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel

permanente bewoning:

het gebruik van een kampeermiddel, recreatieverblijf of vakantiehuis door een persoon, gezin of andere groep van personen op een wijze die ingevolge de Wet gemeenschappelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving van bewoner(s) in de basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Haarlemmermeer, terwijl deze perso(o)n(en) niet aannemelijk kan/ kunnen maken elders over een hoofdverblijf te beschikken

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

recreatie:

vrijtijdsbesteding gericht op ontspanning

recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan

restaurant:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie

risicovolle inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. de risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten

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.

snackbar:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken; hieronder begrepen 'cafeteria'

stedenbouwkundige waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van de bouwwerken in dat gebied

tuinhuis:

een gebouw - geen woonkeet, stacaravan, toercaravan of een ander bouwwerk op wielen zijnde - dat uitsluitend ruimten bevat voor recreatief verblijf en/of recreatief nachtverblijf en/of het opslaan van materiaal dat gebruikt wordt voor recreatieve doeleinden of het houden van een volkstuin

volkstuin:

terrein voor het hobbymatig kweken en telen van gewassen, enkel bedoeld voor de eigen consumptie en gebruik en dat niet bij de eigen woning ligt

volkstuincomplex:

terrein met een oppervlakte van ten minste 10 are waarop zich twee of meer volkstuinen bevinden

voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen

woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden

woongebouw:

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

woonschip:

elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot hoofdbewoning geldend dag- en/of nachtverblijf

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, trappenhuisen, liftkokers, schoorstenen en andere gelijksoortige ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten.

hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine

hoogte van een zend-/ ontvangstinstallatie:

de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie, bliksemafleiders en dergelijke 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 scheidingsmuren, 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 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 beganegrondvloer tot het laagste punt van het gebouw, danwel wanneer geen sprake is van een bovenliggende beganegrondvloer, 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 bouwgrenzen c.q. bestemmingsgrenzen (dus niet goot- en bouwhoogten) niet meer dan 1 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorend(e):

- b. fiets- en voetpaden;
- c. groen;verhardingen, in- en uitritten;
- d. parkeervoorzieningen.
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

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

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

ARTIKEL 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. verhardingen, in- en uitritten;
- c. dienstverlening;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. horeca in ten hoogste categorie 2;

met daarbij behorend(e):

- f. groen;verhardingen, in- en uitritten;
- g. wegen en paden;
- h. verblijfsgebied;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. reclame-uitingen;

met daaraan ondergeschikt:

- l. kunstobjecten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 4 meter;
- d. ondergrondse gebouwen mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig gebouw.

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

- a. de hoogte van terrasafscheidings en windschermen op terrassen mag niet meer zijn dan 1,5 meter;
- b. de hoogte van overige erf- en terreinafscheidings mag niet meer zijn dan 2 meter;
- c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 10 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag zijn dan 30 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gebouwen ten behoeve van horeca mag niet meer betreffen dan 25% van het bouwvlak.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 sub a en toestaan dat horeca-activiteiten worden gevestigd die één categorie hoger zijn ingeschaald of die niet voorkomen in de categorie

indeling, met dien verstande dat deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen deze bestemming.

ARTIKEL 5 Cultuur en ontspanning

5.1 Bestemmingsomchrijving

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

- a. voorzieningen gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning, waaronder begrepen podiumkunsten, musea, muziekscholen en dansscholen, spel- en speelruimten, themamarkten en hobbymarkten, oefenruimten en creativiteitscentra en zalenverhuur;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambacht' is het ambachtelijk vervaardigen van producten toegestaan;

met daarbij behorend(e):

- c. groen;
- d. verhardingen, in- en uitritten;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat niet zijn toegestaan:

- g. bioscopen, casino's, speelautomatenhallen en seksinrichtingen en prostitutie.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan, de tiphoogte van de wieden van de bestaande molen niet meegerekend;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn bijgebouwen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m² met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

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 6 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

ARTIKEL 6 Gemengd - 1

- Oude Raadhuis-

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. cultuur en ontspanning;
- b. horeca in ten hoogste categorie 2;
- c. maatschappelijk;
- d. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

met daarbij behorend(e):

- e. verhardingen, in- en uitritten;
- f. tuinen en erven en terrassen;

met dien verstande dat niet zijn toegestaan:

- g. casino's, speelautomatenhallen en seksinrichtingen en prostitutie.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag zijn dan 30 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Zelfstandige horeca is niet toegestaan op de verdieping van de bebouwing.

6.4.2 Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteiten is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteiten en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteiten met een maximum van 150 m² in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteiten;
- c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteiten.

ARTIKEL 7 Gemengd - 2

- lint Hoofdweg / Raadhuislaan -

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. dienstverlening;
- b. kantoor;
- c. praktijkruimte;
- d. wonen;

met daarbij behorend(e):

- e. verhardingen, in- en uitritten;
- f. tuinen en erven;
- g. parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwperceel is één woning toegestaan;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte, maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn voor hoofdgebouwen de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- e. de bouwhoogte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken 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;
- g. het bepaalde in 7.2.1 sub k is niet van toepassing op aangebouwde bijbehorende bouwwerken op percelen met vrijstaande 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 m², dan wel de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw;
- j. in afwijking van het bepaalde onder a. is ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aangegeven aantal aan wooneenheden toegestaan.

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

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag zijn dan 30 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 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 m².

7.4.2 Het gebruik van gebouwen en terreinen als zelfstandige parkeervoorziening is niet toegestaan;

7.4.3 Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteiten is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteiten en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteiten met een maximum van 150 m² in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteiten;
- c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteiten.

7.4.4 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning of afhankelijke woonruimte, dienstverlening, kantoor of praktijkruimte;
- b. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooien 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;
- c. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht.

ARTIKEL 8 Gemengd - 3

- Fortweg 2 / binnenterreinen Kruislaan -

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. dienstverlening;
- b. kantoor;
- c. praktijkruimte;

met daarbij behorend(e):

- d. verhardingen, in- en uitritten;
- e. tuinen en erven;
- f. parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Het gebruik van gebouwen en terreinen als zelfstandige parkeervoorziening is niet toegestaan;

8.3.2 Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteiten is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteiten en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteiten met een maximum van 150 m² in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteiten;
- c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteiten.

ARTIKEL 9 Gemengd - 4

- binnenterrein Fortweg / Raadhuislaan -

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. dienstverlening;
- c. kantoor;
- d. praktijkruimte;

met daarbij behorend(e):

- e. verhardingen, in- en uitritten;
- f. tuinen en erven;
- g. parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Het gebruik van gebouwen en terreinen als zelfstandige parkeervoorziening is niet toegestaan;

9.3.2 Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteiten is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteiten en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteiten met een maximum van 150 m² in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteiten;
- c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteiten.

ARTIKEL 10 Gemengd - 5

- Paxlaan 6-10 -

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd- 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. maatschappelijk;
- d. dienstverlening;
- e. verkooppunt voor motorbrandstoffen met uitzondering van lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'

met daarbij behorend(e):

- f. verhardingen, in- en uitritten;
- g. tuinen en erven;
- h. parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat niet zijn toegestaan:

- i. podiumkunsten, bioscopen, casino's, speelautomatenhallen en seksinrichtingen en prostitutie.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag zijn dan 30 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Het gebruik van gebouwen en terreinen als zelfstandige parkeervoorziening is niet toegestaan;

10.4.2 Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteiten is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteiten en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteiten met een maximum van 150 m² in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteiten;
- c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteiten.

ARTIKEL 11 Gemengd - 6

- Fort -

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. dienstverlening;
- d. horeca in ten hoogste categorie 2;
- e. maatschappelijk;
- f. natuur;

met daarbij behorend(e):

- g. verhardingen, in- en uitritten;
- h. tuinen en erven;
- i. parkeervoorzieningen.

met dien verstande dat niet zijn toegestaan:

- j. bioscopen, casino's, speelautomatenhallen en seksinrichtingen en prostitutie.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bestaande bouwhoogte dient gehandhaafd te blijven;

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

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

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag zijn dan 30 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 De in lid 1 genoemde functies dienen door hun aard of wijze van bedrijfsvoering bij te dragen aan de instandhouding van het cultuurhistorische karakter van de locatie dan wel hier mee in overeenstemming te zijn;

11.4.2 Voordat het gebouw in gebruik wordt genomen voor nieuwe functies dient op passende wijze in voldoende parkeergelegenheid, indien nodig buiten het fortterrein, te zijn voorzien;

11.4.3 Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteiten is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteiten en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteiten, met een maximum van 150 m² in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteiten;

c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteiten;

11.4.4 Het gebruik van gebouwen en terreinen als zelfstandige parkeervoorziening is niet toegestaan.

ARTIKEL 12 Groen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wandel- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. bergbezinkbassins;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. kunstobjecten.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen;
- b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 10 m²;
- d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

12.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 6 meter.

ARTIKEL 13 Kantoor

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;

met daarbij behorend(e):

- b. verhardingen, in- en uitritten;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 4 meter;
- d. ondergrondse gebouwen mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig gebouw.

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

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

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag zijn dan 30 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals dienstverlening, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van dienstverlening;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

ARTIKEL 14 Maatschappelijk

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. welzijnsinstellingen;

met daarbij behorend(e):

- c. verhardingen, in- en uitritten;
- d. groen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag zijn dan 30 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten zoals horeca en detailhandel dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

ARTIKEL 15 Maatschappelijk – Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van verblijf en verzorging van mensen met een beperking;
- b. maatschappelijk ;
- c. welzijnsinstellingen;

met daarbij behorend(e):

- d. verhardingen;
- e. parkeren;
- f. groen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.2. Bouwregels

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

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

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

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

15.3. Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2.1., sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag zijn dan 30 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten zoals horeca, detailhandel en dienstverlening dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan. Daarbij geldt dat:

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

ARTIKEL 16 Maatschappelijk – Zorginstelling

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Zorginstelling' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijk;
- b. voorzieningen ten behoeve van verblijf en verzorging van ouderen;
- c. welzijnsinstellingen;

met daarbij behorend(e):

- d. verhardingen;
- e. parkeren;
- f. groen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2. Bouwregels

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

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

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

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

16.3. Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.1., sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag zijn dan 30 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten zoals horeca, detailhandel en dienstverlening dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan. Daarbij geldt dat:

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

ARTIKEL 17 Natuur

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurgebieden;
- b. gebieden met ecologische waarden;
- c. ecologische verbindingzones.

met daaraan ondergeschikt:

- d. agrarisch gebruik;
- e. extensieve recreatie

met daarbij behorend(e):

- f. verhardingen;
- g. wandel- en fietspaden en ruiterspaden;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:
gebouwen zijn niet toegestaan.

17.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:
de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer zijn dan 6 meter.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2.1 en toestaan dat gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen niet meer mag zijn dan 10 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 4 meter.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;
- c. het aanbrengen van verhardingen;
- d. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie;
- f. het aanbrengen van drainage;
- g. het aanleggen van leidingen.

17.4.2 Het in 17.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

17.4.3 De in 17.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden en/of ecologische waarden van de gronden.

ARTIKEL 18 Tuin

18.1 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.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn erkers;
- b. de diepte van erkers mag niet meer zijn dan 1 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de erker en de bouwperceelsgrens niet minder dan 1 meter is;
- c. de breedte van erkers mag niet meer dan 65% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
- d. 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.

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

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

18.3 Specifieke gebruiksregels

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 19 Verkeer

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - garageboxen';
- d. groen;
- e. bergbezinkbassins;
- f. kunstwerken

met daarbij behorend(e):

- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen;
- i. speelvoorzieningen

met daaraan ondergeschikt:

- j. kunstobjecten;
- k. reclame-uitingen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 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 m²;
- d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

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

ARTIKEL 20 Verkeer - Garagebox

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. garageboxen;
- b. bergruimte;

met daarbij behorend(e):

- c. verhardingen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte ' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan.

21.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige opslag en/of handel.

ARTIKEL 21 Water

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. bergbezinkbassins;
- d. bruggen ten behoeve van langzaam verkeer;

met daarbij behorend(e):

- f. verhardingen;
- g. groen;

met daaraan ondergeschikt:

- h. vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins;
- b. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

21.2.2 De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

21.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. ligplaatsen voor woonschepen;
- b. opslag, behoudens tijdelijke opslag voortkomend uit het onderhoud en/ of gebruik in overeenstemming met de bestemming van de betrokken gronden en bouwwerken.

ARTIKEL 22 Wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;

met (de) daarbij behorende:

- c. tuinen;
- d. terreinverhardingen;
- e. erven.

22.2 Bouwregels

22.2.1 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 de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- e. de bouwhoogte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken 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;
- g. het bepaalde in 22.2.1 sub f is niet van toepassing op aangebouwde bijbehorende bouwwerken op percelen met vrijstaande woningen;
- h. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
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 m², dan wel de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn woningen in gestapelde vorm toegestaan.

22.2.2 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.

22.2.3 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. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter.

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.2.1 sub e en toestaan dat de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 6 meter wanneer een platte dakafdekking wordt toegepast;

- b. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 7 meter wanneer een kap wordt toegepast.

22.3.2 De in 22.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundige beeld, gelet op onder meer de onderlinge samenhang tussen de verschijningsvorm en situering van een bijbehorend bouwwerk enerzijds en die van het hoofdgebouw anderzijds;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 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 m².

22.4.2 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.

ARTIKEL 23 Wonen - Gestapeld

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening met daarbij behorend(e):
- c. tuinen;
- d. tereinverhardingen;
- e. erven;
- f. bergingen;
- g. parkeervoorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan.

23.2.2 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.

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

- a. ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter.

23.3 Specifieke gebruiksregels

23.3.1 Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 50 m².

23.3.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken of bergingen binnen het hoofdgebouw.
- 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 ten behoeve van detailhandel.

ARTIKEL 24 Leiding - Gas

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas met een druk van ten hoogste 40 bar met de daarbij behorende belemmeringenstrook ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – gas'.

24.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

24.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.4.1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

24.4.2. Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

24.4.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook en daarover schriftelijk advies van de leidingexploitant is ingewonnen.

ARTIKEL 25 Leiding - Hoogspanning

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsleiding met de daarbij behorende belemmeringsstrook ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – hoogspanning'.

25.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

25.4.1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

25.4.2. Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringsstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

25.4.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringsstrook en daarover schriftelijk advies van de leidingexploitant is ingewonnen.

ARTIKEL 26 Leiding - Water

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding.

26.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

26.4.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding – Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

26.4.2 Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

26.4.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

26.5 Adviesprocedure

Alvorens omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 3 of lid 4 wint het bevoegd gezag advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de

belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

ARTIKEL 27 Waarde - Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en herstel van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden, welke met name bestaan uit:

- a. hoofdverdedigingslijn van dijken, kades en liniewallen met accessen (en met bruggen) als de hoofdstructuurdrager;
- b. voorstellingen en voorposities met bijbehorende bouwwerken;
- c. kazematten, kruitmazijnen, munitiedepots, genieloodsen, groepsschuilplaatsen en overige militaire bouwwerken;
- d. inundatiewerken, (dam)sluizen, duikers, hevels, kokers, peilschalen.

27.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels: er mag niet worden gebouwd ten behoeve van de voor deze gronden andere aangewezen bestemming, indien als gevolg daarvan onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de gronden.

27.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

27.3.1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;
- c. het aanbrengen van verhardingen;
- d. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
- f. het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen;
- g. het aanbrengen van drainage;
- h. het aanleggen van leidingen.

27.3.2 Het in 27.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

27.3.3 De in artikel 27.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

ARTIKEL 28 Waterstaat - Waterkering

28.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als dubbelbestemming voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen

met daaraan ondergeschikt:

- b. dijken en kaden;
- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;

met (de) daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

28.2 Bouwregels

28.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de basisbestemmingen en de andere dubbelbestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

28.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' worden gebouwd.

28.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.2.1 en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in een andere voor die gronden aangewezen bestemmingen.

28.3.2 De in 28.3.1 genoemde vergunning wordt verleend, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in 28.1;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterbeheerder.

28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in andere voor die gronden aangewezen bestemmingen een omgevingsvergunning van kracht is, geldt dat de daarin genoemde werken en werkzaamheden, voor zover deze althans niet worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', uitsluitend toelaatbaar zijn, mits:

- a. door die werken of werkzaamheden tevens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in 28.1;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterbeheerder.

28.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een basisbestemming of andere dubbelbestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen wordt gedaan.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 29 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 30 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. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; en
- c. de ruimte tussen bouwwerken.

ARTIKEL 31 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 m 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 m;
- 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 m.
- g. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1d, 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 goot- en bouwhoogten en toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een gebouw worden vergroot met niet meer dan 1 meter.

ARTIKEL 32 Algemene wijzigingsregels

32.1 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 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

ARTIKEL 33 luchtvaartverkeerzone - lib

33.1 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.2

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.2, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 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 "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

33.2 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 LIB 223, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

ARTIKEL 34 veiligheidszone - leiding

34.1. Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' gelden bouwbeperkingen in verband met een veiligheidsrisico vanwege de aanwezigheid van een gasleiding.

34.2. Gebruiksregels

Verandering of toevoeging van functies mag alleen plaatsvinden wanneer bijbehorend gebruik het aantal niet- of beperkt zelfredzame personen, niet doet toenemen.

ARTIKEL 35 vrijwaringszone - molenbiotoop

35.1 In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' dat niet hoger gebouwd mag worden dan:

- a. binnen een afstand van 100 meter van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. buiten een afstand van 100 meter van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a. vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 35 onder a. en b., indien:
 1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
 2. toepassing van de in artikel 35 onder a en b bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden;
- d. indien op grond van Hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte op grond van artikel 35 onder a en b, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van Hoofdstuk 2.

35.2 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. de aanplant van hoogopgaande begroeiing.

35.3 De in lid 2 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de windvang van de molen.

ARTIKEL 36 wetgevingzone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' de bestemmingen geheel of gedeeltelijk wijzigen in Wonen - Gestapeld, Tuin en Verkeer, al of niet in combinatie met Dienstverlening en Maatschappelijk, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van gestapelde woningen is 16 meter;
- b. in het wijzigingsgebied mogen in totaal maximaal 50 woningen worden gebouwd;
- c. dienstverlening en maatschappelijke functies mogen alleen op de begane grond van gebouwen worden gerealiseerd;
- d. de voorste bebouwingsgrens van een gebouw ligt op ten minste 25 meter uit de as van de Paxlaan;
- e. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

ARTIKEL 37 Overgangsrecht

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

37.2 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.

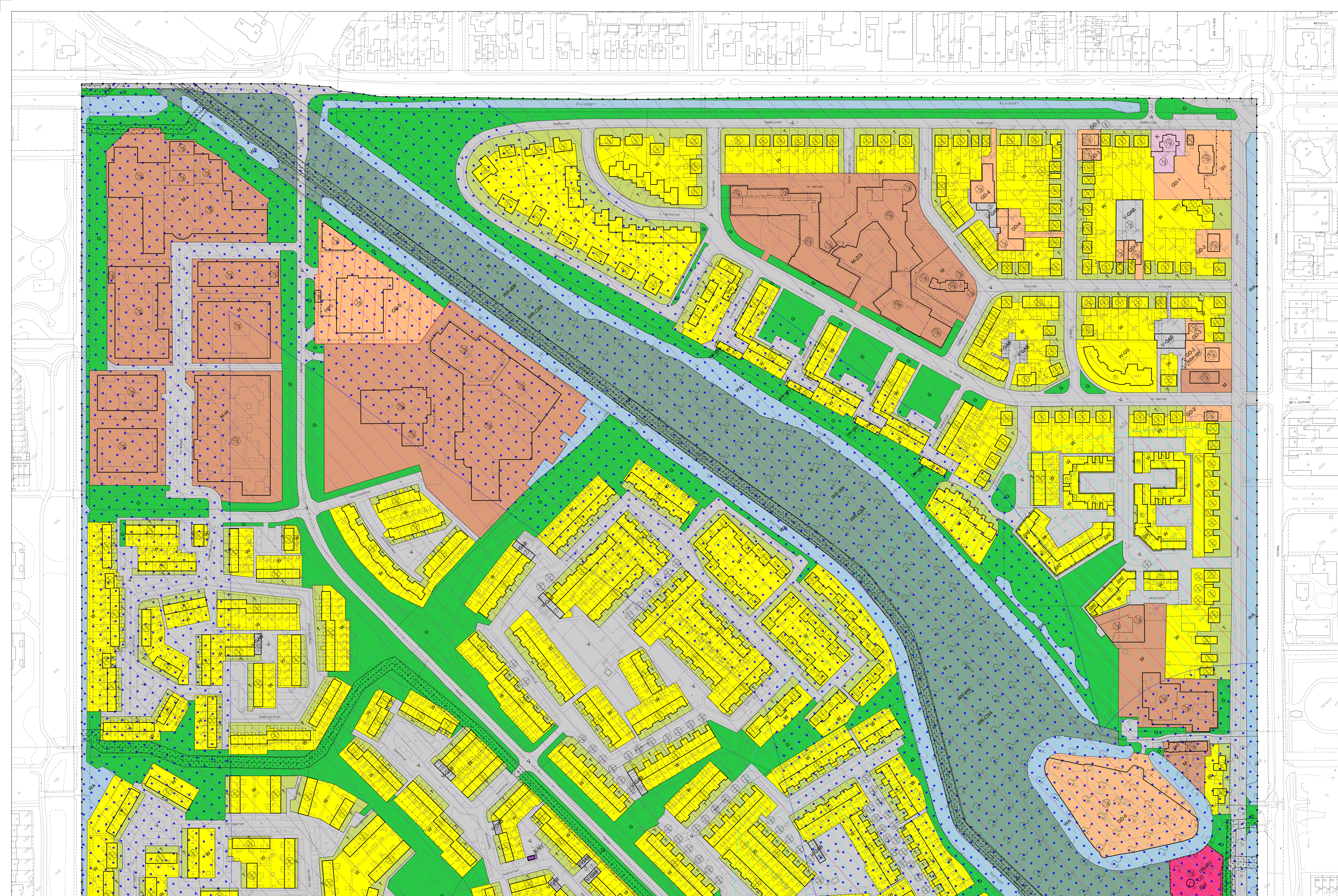
37.3 Hardheidsclausule

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

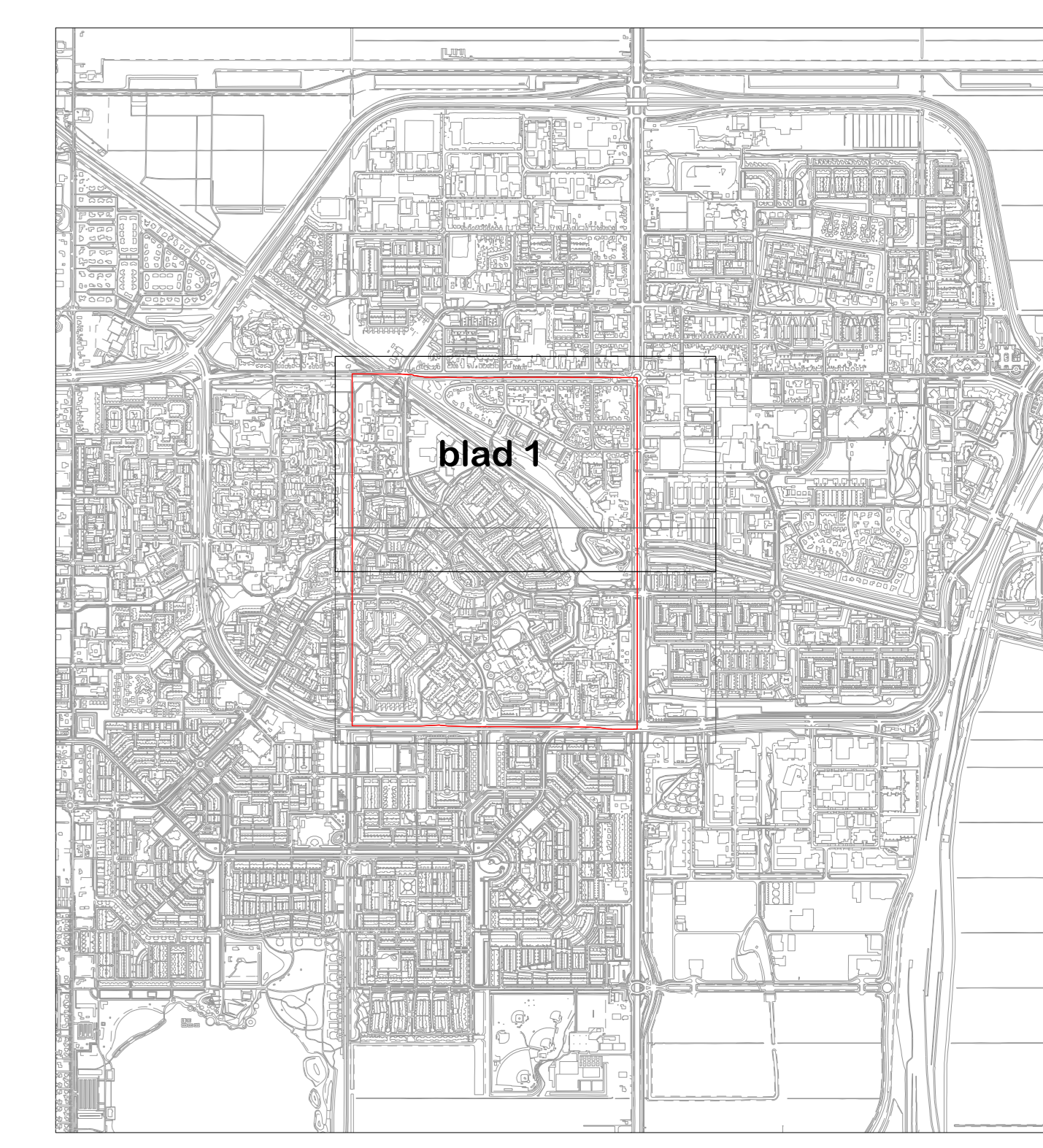
ARTIKEL 38 Slotregel

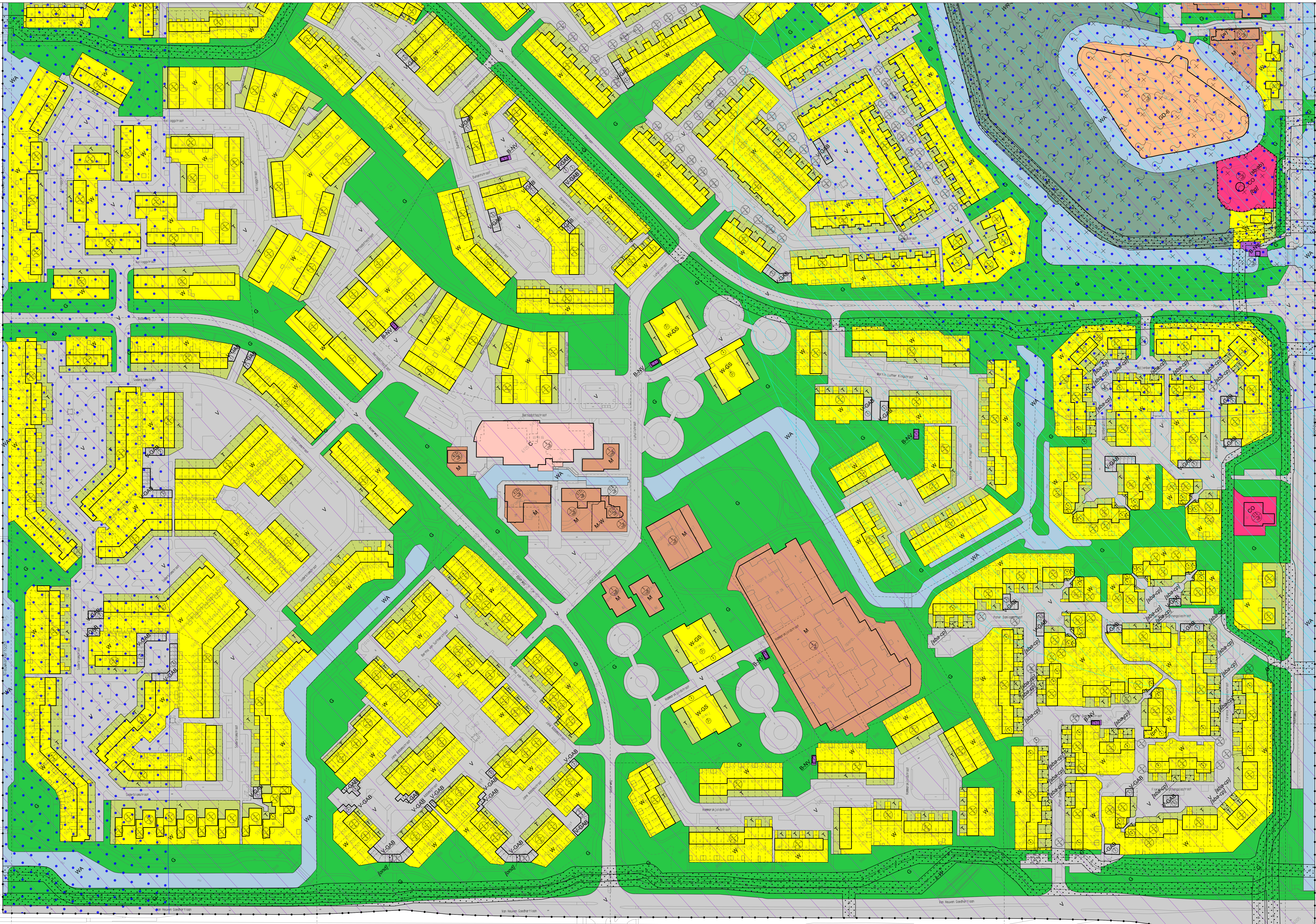
Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oud West en Pax' van de gemeente Haarlemmermeer:



	Plangebied		Leiding - Gas
	Bestemming		Leiding - Hoogspanning
	B-NV		Leiding - Water
	Centrum		Waarde - Cultureelhistorie Stelling van Amsterdam
	Cultuur en ontspanning		Waterstaat - Waterkering
	Gemengd - 1	Gebiedsaanduidingen	
	Gemengd - 2		luchtvaartverkeerszone - lib
	Gemengd - 3		veiligheidszone - leiding
	Gemengd - 4		vrijwaringszone - motenbiotoop
	Gemengd - 5		wetgevingzone - wijzigingsgebied
	Gemengd - 6	Funcieaanduidingen	
	Groen		parkeerterrein
	Kantoor		praktijkruimte
	Maatschappelijk		specifieke vorm van bedrijf - ambacht
	Maatschappelijk - Wonen		specifieke vorm van verkeer - garagebox
	Maatschappelijk - Zorginstelling		verkoopruimte motorbrandstoffen zonder lig
	Natuur		wonen
	Tuin	Bouwvlak	
	Verkeer		bouwvlak
	Verkeer - Garagebox	Bouwaanduidingen	
	Water		bigebouwen
	Wonen		gestapeld
	Wonen - Gestapeld		onderdoorgang
			specifieke bouwaanduiding - carport
		Maatvoeringaanduidingen	
			maatvoeringsvlak
			maximum bouwhoogte (m)
			maximum goothoogte (m)
			maximum aantal wooneenheden
			maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
			maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
		Figuren	
			hartlijn leiding - gas
			hartlijn leiding - hoogspanning
			hartlijn leiding - water





Plangebied	Plangebiedgrens	Dubbelbestemmingen	Leiding - Gas
Bestemmingen	B-NV	Leiding - Hoogspanning	Leiding - Water
C	Centrum	WR-CSA	Waarde - Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam
CO	Cultuur en ontspanning	WS-WK	Waterstaat - Waterkering
GD-1	Gemengd - 1	Gebiedsaanduidingen	luchtvaartverkeerszone - lib
GD-2	Gemengd - 2	veiligheidszone - leiding	vrijwaringszone - molentbiotoop
GD-3	Gemengd - 3	weltevingszone - wijzigingsgebied	
GD-4	Gemengd - 4	Functieaanduidingen	(p) parkeerterrein
GD-5	Gemengd - 5	(pr) praktijkruimte	(sb-ab) specifieke vorm van bedrijf - ambacht
GD-6	Gemengd - 6	(sv-gb) specifieke vorm van verkeer - garageboxen	(vm) verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
G	Groen	(w) wonen	Bouwvlak
K	Kantoor	bouwvlak	Bouwaanduidingen
M	Maatschappelijk	[bg] bijgebouwen	[gs] gestapeld
M-W	Maatschappelijk - Wonen	[ond] onderdoorgang	[sba-cp] specifieke bouwaanduiding - carport
M-ZOJ	Maatschappelijk - Zorginstelling	Maatvoeringsaanduidingen	maatvoeringsvlak
N	Natuur	⊕	maximum bouwhoogte (m)
T	Tuin	⊕	maximum goothoogte (m)
V	Verkeer	E	maximum aantal wooneenheden
V-GAB	Verkeer - Garagebox	⊕	maximum bouwhoogte (m)
WA	Water	⊕	maximum goothoogte (m)
W	Wonen	⊕	maximum goothoogte (m)
W-GS	Wonen - Gestapeld	⊕	maximum bebouwingspercentage (%)
		Figuren	— g hartlijn leiding - gas
			— h hartlijn leiding - hoogspanning
			— w hartlijn leiding - water

