



Nota van B&W

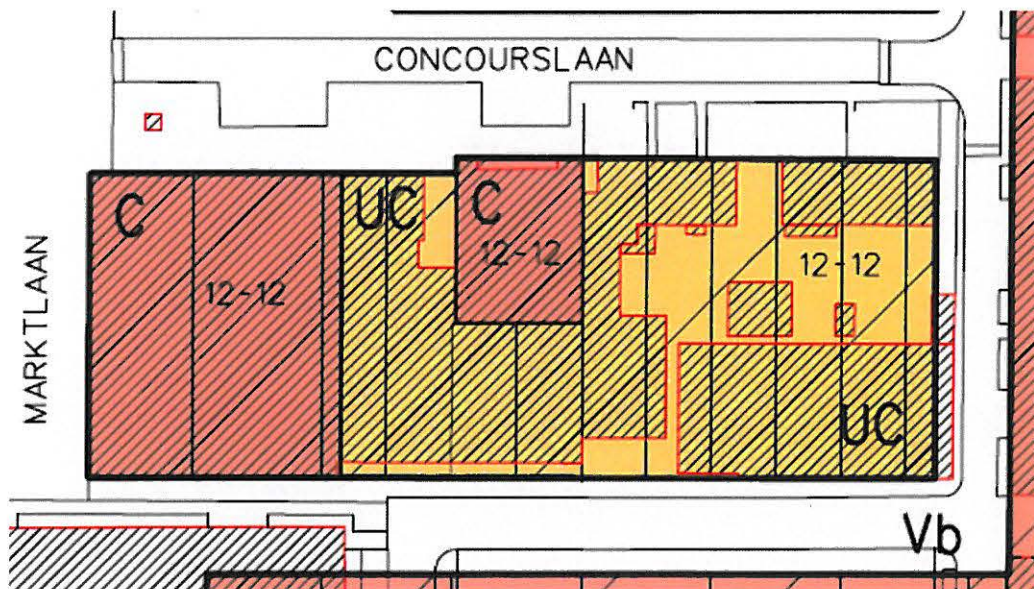
Onderwerp Vaststelling uitwerkingsplan Hoofddorp Centrum 2000 2^e uitwerking

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen
Collegevergadering 16 april 2013
Inlichtingen J. Monster
Registratienummer 2013.0023366

Samenvatting

Op aanvraag van Kennemerland Beheer bv/ Square Garden bv en ter uitvoering van de uitwerkingsverplichting is een uitwerkingsplan 'Hoofddorp Centrum 2000 2^e uitwerking' gemaakt. Hierin is de bestemming 'Uit te werken centrumvoorzieningen' in het bestemmingsplan Hoofddorp Centrum 2000 uitgewerkt tot de bestemming 'Centrumvoorzieningen'. Het plangebied betreft het oostelijke uiteinde van het gebied tussen Concourslaan en Tuinweg. De aanvrager heeft de meeste gronden van dit gebied in eigendom.

De openbare voorbereidingsprocedure is achter de rug, zij heeft niet geleid tot zienswijzen. Het uitwerkingsplan wordt dan ook nu ongewijzigd vastgesteld.



Het plangebied is het gele vlak.

Inleiding en context

Het voorliggende plan heeft uiteraard relatie met het 'moederplan' Hoofddorp Centrum 2000 dat uitgewerkt wordt. Het heeft ook, zowel qua proces als inhoud, relatie met het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum'; hierover nader bij Inhoud bestemmingsplan. Het sluiten van een overeenkomst blijkt niet aan de orde.

Inhoud bestemmingsplan

In de uitwerkingsregels van het moederplan (Hoofddorp Centrum 2000) is precies omschreven hoe de regels moeten luiden van het uitwerkingsplan. Ander woordgebruik is soms mogelijk, mits de strekking kenbaar gelijk is. Dit is het geval. In het beoogde programma, globaal aangeduid in de plantoelichting, komt onder meer een supermarkt voor. De uitleg van het moederplan is, dat dit tot de mogelijkheden behoort.

De ontwikkelaar wil detailhandelsruimte ook buiten het plangebied van het uitwerkingsplan realiseren. De gewenste uitbreiding ligt in het plangebied Hoofddorp Centrum. Naar aanleiding van zijn zienswijze wordt dat afgewogen bij de vaststelling door de gemeenteraad van Hoofddorp Centrum.

De ontwikkelaar streeft naar een ondergrondse doorgang tussen zijn gebied en de Dela-parkeergarage, als parkeeroplossing van het uitwerkingsplan. Ook dit element kan niet in het uitwerkingsplan geregeld worden en krijgt zijn afweging bij de vaststelling door de gemeenteraad van Hoofddorp Centrum.

Middelen


Er zijn geen kostenverhaalplichtige elementen in het uitwerkingsplan.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. het uitwerkingsplan Hoofddorp Centrum 2000 2^e uitwerking vast te stellen;
2. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de portefeuillehouder,



drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n) planstukken

Hoofddorp Centrum 2000 2e uitwerking

ontwerp

Toelichting

gemeente Haarlemmermeer,
cluster Ruimtelijke Ontwikkeling

Inhoudsopgave

HOOFDDORP CENTRUM 2000 2E UITWERKING	0
1 INLEIDING	2
1.1 ONDERBOUWING	2
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED	2
1.3 DOEL EN PLANVORM	3
1.4 ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'HOOFDDORP CENTRUM'	3
2 BELEID EN REGELGEVING	4
2.1 RIJK	4
2.2 PROVINCIE EN REGIO	5
<i>Structuurvisie Noord-Holland 2040</i>	5
2.3 GEMEENTE	6
<i>Structuurvisie Haarlemmermeer 2030</i>	6
<i>Horeca</i>	8
<i>Detailhandel</i>	8
<i>Referentiekader voor Hoofddorp-Centrum (Binden en boeien)</i>	9
<i>Wonen</i>	9
<i>Milieu en klimaat</i>	9
3 ONDERZOEKEN.....	10
3.1 WATER	10
3.2 BODEM	10
3.3 FLORA EN FAUNA.....	11
3.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	11
3.5 GELUID	12
3.6 LUCHTKWALITEIT	12
3.7 EXTERNE VEILIGHEID	13
3.8 MILIEUZONERINGEN	14
3.9 KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE-INSTALLATIES	14
3.10 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	14
4 NIEUWE SITUATIE.....	15
4.1 RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR WINKELCENTRUM	15
<i>Hoofdwinkelcircuit</i>	15
4.2 VISIE OP HET PLANGEBIED	16
4.3 VERKEER EN PARKEREN	17
5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID PM	18
6 TOELICHTING BIJ DE REGELS EN BIJZONDERE BEPALINGEN.....	19
6.1 REGELS	19
6.2 ARTIKEL 11 EN 12 VAN HET BESTEMMINGSPLAN 'HOOFDDORP CENTRUM 2000'	19

1 INLEIDING

1.1 Onderbouwning

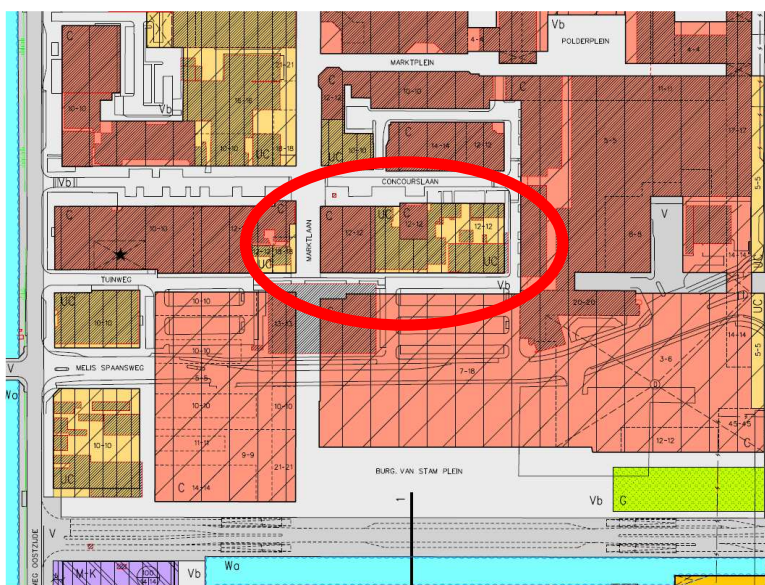
De gemeente heeft, gelet op de ontwikkelingsinitiatieven van marktpartijen, het voornemen om ter uitvoering van de uitwerkingsverplichting van artikel 3.6 lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening (voorheen artikel 11 WRO) over te gaan tot het uitwerken van de desbetreffende bestemming voor het plangebied dat wordt omsloten door de Concourslaan, Polderplein en Tuinweg. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum 2000' de bestemming 'Uit te werken centrumvoorzieningen'.

In dit uitwerkingsplan 'Hoofddorp Centrum 2000 2e uitwerking' wordt aangesloten bij de bestemmingsgrenzen, het aangegeven bouwvlak alsmede de aangegeven goot- en bouwhoogten zoals deze in het vigerend bestemmingsplan "Hoofddorp Centrum 2000" zijn aangegeven. Binnen het stedelijk bouwblok wordt met dit uitwerkingsplan de bestemming 'Uit te werken Centrumvoorzieningen (UC)' uitgewerkt als 'Centrumvoorzieningen (C)'. Het uitwerkingsplan maakt de gewenste bouwontwikkeling van het plangebied mogelijk.

Ten behoeve van de voorgenomen bouwontwikkeling geven burgemeester en wethouders uitvoering aan de uitwerkingsverplichting die is opgenomen in artikel 11, lid 3 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Hoofddorp Centrum 2000". Dit uitwerkingsplan biedt het juridisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

Dit uitwerkingsplan sluit op hoofdlijnen tevens aan op het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum'.

1.2 Ligging van het plangebied



Het plangebied ligt in het omcirkelde deel uit de planverbeelding Hoofddorp Centrum 2000

1.3 Doel en planvorm

In het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum 2000' zijn de bestaande situatie en de voorziene ontwikkelingen van Hoofddorp Centrum vastgelegd. Dit is gebeurd vanuit vier achtergronden:

1. Terreinen waar de bestaande situatie past binnen het vigerende bestemmingsplan;
2. Situaties die ontstaan zijn in het afgelopen decennium (na de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan) en die worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan;
3. Bouwwerken en maatregelen die zijn uitgewerkt in het Masterplan Hoofddorp Centrum;
4. Gebieden waarvoor nog een uitwerking moet plaatsvinden.

Voor de gebieden 1, 2 en 3 zijn gedetailleerde bestemmingen weergegeven. De onder 4 genoemde gebieden zijn uit te werken conform artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het plangebied van dit uitwerkingsplan heeft het kenmerk van gebied 4.

Dit "Hoofddorp Centrum 2000 2e uitwerking" biedt de juridische basis voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. In artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de uitwerkingsplicht in zijn algemeenheid geregeld. De procedureregels met betrekking tot de inspraak zijn vastgelegd in artikel 19 van het bestemmingsplan "Hoofddorp Centrum 2000". Intussen wordt de Algemene wet bestuursrecht gehanteerd voor de actueel verplichte gang van zaken.

Het plan is daarbij zo eenvoudig en eenduidig mogelijk opgesteld. Het heeft flexibele bebouwingscriteria, waarbij aan de ene kant voldoende ruimte wordt geboden voor diverse vormen van uitbreiding, en waarin ook duidelijke grenzen worden gesteld aan plaats, omvang en hinder van bepaalde functies.

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding en regels; dit zijn de onderdelen die, in tegenstelling tot de toelichting, juridisch bindend zijn. Hieraan worden concrete aanvragen getoetst. In de toelichting zijn de achterliggende gedachten bij het plan opgenomen.

1.4 Ontwerpbestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum' is ten aanzien van een aantal gebiedsdelen een ontwikkelplan. Hiertoe zijn diverse wijzigingsgebieden aangewezen die verandermogelijkheden bieden door middel van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplan ten opzichte van wat er al mogelijk is gemaakt in het voorgaande bestemmingsplan of verleende vrijstellingen. Dit uitwerkingsplan sluit op hoofdlijnen aan op de systematiek van het ontwerpbestemmingsplan.

2 BELEID EN REGELGEVING

2.1 Rijk

De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040, door het kabinet vastgesteld op 13 maart 2012, geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk formuleert 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, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Een gezonde en veilige leefomgeving is een basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her-) ontwikkeling
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter-)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen

Dit plan biedt ruimte om een stedelijk bouwblok (deels) te vernieuwen. Hiermee krijgt het centrum een positieve impuls. Dit is onderdeel van de gemeentelijke inzet voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provincie en regio

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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 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.

In de Structuurvisie is het plangebied Hoofddorp Centrum in zijn geheel aangeduid als 'metropolaan stedelijk gebied – BGG (Bestaand Bebouwd Gebied)'.

Het provinciaal ruimtelijk beleid voor dit soort gebieden is:

- intensief ruimtegebruik,
- intensiveren en herstructureren,
- mengen van wonen en werken,
- ruimtelijke kwaliteitsverbetering,
- inzetten op kennisintensieve en creatieve milieus.

Ten slotte staat het station van Hoofddorp aangeduid als 'Verdichting rond OV-knooppunten'. Het provinciaal beleid dat hier op toepassing is:

- Verdichting 800-1200 meter rond OV-knooppunt en benutting OV-infra
- Hierbij aansluiten op de ruimtelijke mogelijkheden en identiteit van de specifieke locatie.



Uitsnede visiekaart Structuurvisie Noord-Holland 2040

2.3 Gemeente

Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De raad heeft op 18 oktober 2012 de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 vastgesteld. Door middel van deze visie wil de gemeente "de samenhang laten zien van plannen en gewenste toekomstige ontwikkelingen". Het is een belangrijk ruimtelijk instrument, waarin de inrichting van de ruimte beschreven wordt en dat de basis vormt voor alle bestemmingsplannen.

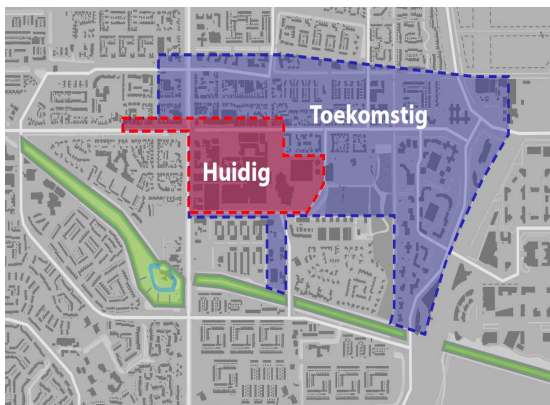
De structuurvisie beschrijft de grondslagen en ontwerpprincipes die als uitgangspunt worden gehanteerd bij de verdere ontwikkeling van Haarlemmermeer. Deze zijn samengevat in zes kernpunten:

1. Duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.
2. Energie als speerpunt.
3. Netwerk (keten)mobiliteit: de knopen benut.
4. Synergie met Schiphol.
5. Ontmoeten en verbinden: ruimte voor attracties.
6. Cultuurhistorie en diversiteit als drager.

De structuurvisie Haarlemmermeer is uitgewerkt en geconcretiseerd in de deelstructuurvisie Hoofddorp 2030. Het voorontwerp hiervan is in januari 2012 door het college vastgesteld en het ontwerp in december 2012.

De deelstructuurvisie is opgesteld om sturing te geven aan de ontwikkeling van Hoofddorp.

Het centrum van Hoofddorp heeft de laatste jaren een metamorfose ondergaan. Het is gegroeid van een dorpscentrum naar een efficiënt stadscentrum voor alle inwoners. En het heeft inmiddels een regionale aantrekkingskracht. Wat het centrum nog ontbeert, is een goede verbinding naar het station en de levendigheid (horeca) van een echte stad. In de deelstructuurvisie is aangegeven dat het centrumgebied vergroot gaat worden richting het station en naar het noorden. Ondernemers wordt daarom meer mogelijkheden geboden voor commerciële voorzieningen en dienstverlening.



Afbeelding: Huidig en toekomstig centrumgebied

In januari 2012 is het Deltaplan Bereikbaarheid vastgesteld in de gemeenteraad. Het plan geeft een visie op verkeer en vervoer in Haarlemmermeer als verdieping op de *Structuurvisie Haarlemmermeer*, om te komen tot een duurzaam toekomstvast mobiliteitssysteem.

De uitgangspunten voor de auto en het wegennetwerk zijn:

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

Initiatieven voor het 'nieuwe werken' en voor duurzame mobiliteit (denk aan deelauto's en elektrische laadpalen) worden bevorderd.

Autoverkeer wordt over juiste en geschikte routes geleid, ook het goederenvervoer.

De uitgangspunten voor de fiets en het fietsnetwerk zijn:

- Korte afstand? Op de fiets!
- Veilig fietsen
- Aanleg van ontbrekende schakels in het netwerk
- Tandje erbij; kwaliteitsverbetering bestaande fietsnetwerk
- In fietsvoorzieningen voorzien

In Hoofddorp moeten de directheid van het fietsnetwerk, de concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto en de aanpak van fietsdiefstal worden verbeterd.

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.

De parkeerregulering wordt eenvoudiger en overzichtelijker van opzet. Gekeken wordt of de mogelijkheid voor *realtime* parkeren kan worden ingevoerd in heel Haarlemmermeer waar betaald parkeren geldt.

In 2007 is voor Hoofddorp Centrum een verkeerscirculatieplan vastgesteld met als doel het verbeteren van de doorstroming van gemotoriseerd verkeer (zonder aanleg van extra infrastructuur) en het verbeteren van fiets- en openbaarvervoervoorzieningen.



Verkeerscirculatie na realisering maatregelen uit 'Bereikbaarheid Hoofddorp Centrum'(2011)

Nieuwe ontwikkelingen in het centrumgebied dienen rekening te houden met hun eigen parkeerbehoefte, en daarvoor voldoende parkeerplaatsen aan te leggen. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de landelijke CROW-normen. Bij grootschalige ontwikkelingen dienen de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Bij ontwikkelingen waarbij de fysieke ruimte voor parkeren op eigen terrein ontbreekt, of omdat de locatie met de auto niet bereikbaar is, kan een andere methode overeengekomen worden.

Horeca

Op 2 juli 2009 heeft de gemeenteraad de "Integrale beleidnota horeca 2009" vastgesteld. Het centrum van Hoofddorp is een horeca-ontwikkelgebied waar, met uitzondering van coffeeshops, alle horeca categorieën worden toegestaan. Dit omdat hier al sprake is van een relatief hoge concentratie horeca en andere voorzieningen en een relatief gering aantal woningen. Het bestaande achtergrondgeluidniveau is hier al hoger dan in de omliggende woongebieden en de groei van de horecasector leidt hier niet direct tot meer overlast.

In de Concourslaan is met name (avond-) horeca zoals restaurants e.a. eetgelegenheden aanwezig. In het overige deel van het plangebied Hoofddorp Centrum is ondersteunende horeca gelieerd aan andere functies toegestaan.

Detailhandel

In 2009 heeft de gemeenteraad de nota "Integraal detailhandelbeleid 2009" vastgesteld. 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.

Uitgangspunt is om winkels voor dagelijkse goederen geclusterd en zo dicht mogelijk (op

loop/fietsafstand) bij woonlocaties te vestigen die voldoende consumptie potentieel hebben (minimaal 7500 omwonenden).

Referentiekader voor Hoofddorp-Centrum (Binden en boeien)

In maart 2011 heeft het college en de raad bij de 'Aanwijzing Bedrijven Investerings Zone Hoofddorp Centrum' besloten om het rapport "Binden en Boeien¹" als gezamenlijke referentiekader vast te stellen voor een publiek-private uitvoeringsagenda voor Hoofddorp centrum.

De algemene conclusie is dat het centrum van Hoofddorp nog een jong centrum is dat nog volop in ontwikkeling is, met een sterk accent op retail en matig functionerende aanloopstraten. Het centrum kan zich verder ontwikkelen als moderne, bruisende en gezellige winkelstad met veelzijdig winkelen en beleven voor de hele familie.

Uit de analyse komt dat het kernwinkelapparaat van Hoofddorp Centrum zeer sterk is, met trekkers aan de uiteinden maar dat de randgebieden nu onderbelicht zijn. Aandacht moet er zijn voor de aanloopstraten als de Hoofdweg-oostzijde, Concourslaan-west, Tuinweg, Melis Spaansweg etc. Deze aanloopmilieus bieden bijzondere kansen voor starters en zelfstandige, veelal specialistische ondernemers.

Wonen

In januari 2012 heeft de gemeenteraad de nota "Woonvisie 2012-2015" vastgesteld. De Woonvisie is het kader voor het woonbeleid van Haarlemmermeer.

De doelstelling van de woonvisie is in 16 beleidsspeerpunten vertaald. Een aantal daarvan zijn ruimtelijk en voor dit bestemmingsplan van belang:

- Initiatieven voor transformatie van kantoren worden aangemoedigd en ondersteund: voor zover nodig en mogelijk spannen wij ons in om transformatie mogelijk te maken.
- De richtlijn voor het gemeentelijk nieuwbouwprogramma wordt:
 - a. Sociaal segment 30%
 - b. Derde segment voor middeninkomens 10%
 - c. Marktsegment 60%

Particulier opdrachtgeverschap wordt een volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer.

Milieu en klimaat

Op 11 maart 2004 heeft de gemeenteraad de nota "Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030" vastgesteld. De centrale doelstelling van het gemeentelijk milieubeleid is als volgt geformuleerd: "In 2030 hebben we de voorwaarden bereikt voor een duurzame en leefbare groei en ontwikkeling". Eén van de speerpunten is dat ruimtelijke ontwikkelingsprojecten duurzaam en klimaatvriendelijk worden ontwikkeld volgens het ambitieniveau uit de daarvoor ontwikkelde beleidskaders.

¹ 'Binden en Boeien' Visie en actieprogramma Hoofddorp-Centrum , Bro, december 2010

3 ONDERZOEKEN

3.1 Water

Het plangebied is één van de gebieden uit het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum 2000' waarvoor een uitwerkingsverplichting geldt.

Betreffend terrein is nagenoeg geheel bebouwd. Het ligt niet voor de hand dat voorzien moet worden in compenserend wateroppervlak.

In de randvoorwaarden bij de in het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum 2000' voorkomende wijzigingsbevoegdheden is om die reden geen concrete eis opgenomen over de hoeveelheid verhard oppervlak. Wel is een positief advies van de waterbeheerder een randvoorwaarde om uitvoering te geven aan de wijzigingsbevoegdheden.

Op het gebied van de waterhuishouding zijn geen knelpunten te verwachten door de in dit bestemmingsplan voorziene bestemming en ontwikkelingen.

3.2 Bodem

Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp Centrum is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek dient in eerste instantie om te onderzoeken of de voorgenomen bestemming van een gebied strijdig is met de verontreinigingstoestand van de bodem. Het kan tevens in voorkomend geval als leidraad dienen om te komen tot een onderzoeksopzet voor het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek.

Hoofddorp-centrum is een gebied dat reeds geruime tijd in gebruik is. De van bodemverontreiniging verdachte locaties zijn over het algemeen onderzocht. De bodem kan verontreinigd zijn door de aanwezigheid van een verontreinigde ophooglaag met zware metalen, PAK of asbest of een restverontreiniging met minerale olie. De verwachting is dat de verontreinigingen een niet zodanige omvang hebben dat deze vanwege de meebrengende kosten voor een sanering, een bestemmingswijziging in de weg zitten. In het kader van de bestemmingswijziging of uitwerking dient verkennend bodemonderzoek plaats te vinden om de actuele bodemkwaliteit vast te stellen.

Indien er in het plangebied in de toekomst bouwactiviteiten gaan plaatsvinden zal er mogelijk opnieuw, in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning en bestemmingswijziging, bodemonderzoek plaatsvinden zodat het risico van het bouwen op verontreinigde grond vermeden wordt en tijdig kan worden geanticipeerd op eventuele problemen (verontreinigingen) gesignaleerd in het onderzoek.

Voor de ontwikkeling van bijvoorbeeld ondergrondse parkeergarages zal vooraf historisch onderzoek en bodemonderzoek uitgevoerd worden om de (financiële) risico's in kaart te brengen. Omdat er bij de aanleg van een ondergrondse parkeergarage grote hoeveelheden grond vrijkomen, is het wenselijk dat de kwaliteit van de vrijkomende grond dusdanig is dat deze hergebruikt kan worden.

Indien bij werkzaamheden grond vrijkomt welke opnieuw in werken toegepast gaat worden zullen de hergebruiksmogelijkheden worden bepaald conform het Bouwstoffenbesluit.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het gebruik dat het bestemmingsplan mogelijk maakt.

3.3 Flora en fauna

Binnen de gemeente Haarlemmermeer zijn geen gebieden aanwezig die onder de beschermde gebieden vallen van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het uitwerkingsplangebied bevindt zich in het meest verstedelijkte gebied van de gemeente.

Er is geen reden te vermoeden dat er binnen dat uitwerkingsplangebied beschermde planten en/of dieren aanwezig zijn. Het bestaande gebruik waarbij het gehele grondoppervlak dan wel betegeld en bestraat, dan wel bebouwd is en geen groenbeplanting kent, geeft geen aanleiding of het vermoeden dat zich ter plaatse beschermde planten en/of dieren bevinden.

Op het gebied van flora en fauna zijn geen knelpunten te verwachten door de voorgenomen uitwerking van het bestemmingsplan.

3.4 Cultuurhistorie en archeologie

De uitwerking dient aan de volgende beleidsafspraken te voldoen:

- Het Verdrag van Malta (1992)
- Wet op de archeologische monumentenzorg (2007)
- Monumentenwet 1988
- Gemeentelijk beleid in 'Erfgoed op de kaart' (2011)

De gemeenteraad heeft op 17 februari 2011 de nota 'Erfgoed op de kaart' vastgesteld, over cultureel erfgoed in brede zin. In deze nota is het beleid op het gebied van monumentenzorg, cultuurlandschappen en archeologie samengenomen. Het zwaartepunt ligt op de omgang met het *materieel* erfgoed. Uitgangspunt in de nota is dat het ruimtelijk beleid zo functioneert, dat in een vroeg stadium van de ruimtelijke planvorming geanticipeerd wordt op de mogelijke aanwezigheid van waardevol cultureel erfgoed binnen een plangebied. Het bestaande monumentenbeleid wordt voortgezet.

Behalve de vermelde nota is een Erfgoedverordening vastgesteld. Daarbij hoort een Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer. Aan de hand daarvan worden op bestemmingsplanniveau waarden kenbaar. De kaart vervult ook een rol in de besluitvorming op het vergunningenniveau. De toegepaste archeologieregimes van de beleidskaart archeologie zijn:

1. Locaties waar op een klein oppervlak belangwekkende archeologische resten verwacht worden;
2. Zones waar een middelhoge tot hoge archeologische verwachting bestaat;
3. Gebieden met een geringe archeologische verwachting;
4. Speciale categorie: provinciaal monument.

Tot het regime behoort ook een oppervlakte-onderscheid: naarmate een perceel, een gebied, waarop een concreet aanleg- of bouwplan betrekking heeft, groter is, zijn zwaardere onderzoeksverplichtingen voorgeschreven.

Gezien de geringe archeologische verwachtingswaarde van het plangebied op de gemeentelijke archeologische beleidskaart zal alleen in de planvorming van projecten c.q. bouwplannen van 10.000 m² en groter rekening gehouden dienen te worden met archeologie.

3.5 Geluid

Voor het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum' is onderzocht wat de gevolgen van het wegverkeerslawaai, het spoorweglawaai, het industrielawaai en de cumulatie van al deze soorten lawaai voor de mogelijkheden van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. M+P heeft hierover een rapport uitgebracht d.d. 4 mei 2012 nr. GHMM.12.01.1.

Het plangebied ligt gedeeltelijk buiten de 50 dB L_{den}-contour en het ligt gedeeltelijk in de zone tussen de 50 dB L_{den}-contour en de 54 dB L_{den}-contour van de luchthaven Schiphol. Omdat het plan geheel buiten de 58 dB L_{den}-contour ligt, vormt het luchtverkeerslawaai geen belemmering voor nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied.

In het bestemmingsplan is voor een aantal locaties een rechtstreekse bouwmogelijkheid dan wel een uitwerkingsverplichting of wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor herontwikkeling naar woningen en voorzieningen. In geen van de gevallen wordt de hoogte overschreden die conform het beperkingengebied van het LIB van toepassing is. Daarnaast worden er geen vogelaantrekende bestemmingen mogelijk gemaakt.

Daar waar geluidgevoelige bebouwing in het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum' rechtstreeks mogelijk is gemaakt, is het aanvaardbaar hogere waarden vast te stellen. Daar waar geluidgevoelige bebouwing via wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsverplichting mogelijk wordt gemaakt, is het volgens de huidige inzichten mogelijk in de latere aparte procedures hogere waarden vast te stellen.

Voor de locatie Concourslaan-Tuinweg geldt dat zij behoren tot een gebied, waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur. Op grond daarvan is het vaststellen van hogere waarden niet aan de orde.

3.6 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 wetgeving is uitgewerkt in een aantal AMvB's en Ministeriële Regelingen. Bij de besluitvorming in de Wro-procedure dienen de luchtkwaliteitsaspecten die samenhangen met het bestemmingsplan, in acht genomen te worden. Concreet betekent dit

dat het plan getoetst moet worden aan de bepalingen uit de Wet luchtkwaliteit en onderliggende wet- en regelgeving. Daarnaast dienen de gevolgen voor luchtkwaliteit binnen en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied betrokken te worden bij de integrale belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

In aanvulling op het vorenstaande toetsingskader stelt de AMvB 'Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen en dergelijke 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 zij deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate'-projecten of 'in betekenende mate'-projecten. De AMvB 'Gevoelige Bestemmingen' moet in beide gevallen worden nageleefd.

De ontwikkelingen van Hoofddorp Centrum zijn opgenomen in het NSL onder IB nr. 764B. Daarom is het niet nodig nader onderzoek naar de luchtkwaliteit te doen.

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de in het uitwerkingsplan opgenomen ontwikkelingen. Het uitwerkingsplan voldoet aan de eisen ten aanzien van de luchtkwaliteit.

3.7 Externe veiligheid

Het bureau Arcadis heeft onderzoek gedaan en op 6 augustus 2012 het rapport 'QRA gasleiding Hoofddorp Centrum' uitgebracht. Deze op Hoofddorp Centrum toegesneden berekening en verantwoording van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico wijzen het volgende uit.

Plaatsgebonden risico:

De leidingen in de omgeving van het plangebied hebben geen PR10-6 contouren. Om deze reden ligt binnen de PR10-6 contour geen kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object en wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico:

In het rapport staat: "Het groepsrisico van de W-532-01 [de onderzochte leiding in de Geniedijk] is zichtbaar onveranderd na de realisatie van de toekomstige invulling van het plan Hoofddorp Centrum, want de ligging van de kilometer met het hoogste groepsrisico wordt niet beïnvloed door het nieuwbouwplan. Het kantoor nabij het spoor [buiten dit plangebied] bepaalt de hoogte van het groepsrisico van deze leiding."

Het rapport concludeert: "Doordat er geen sprake is van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen een PR 10-6 contour en het groepsrisico niet verandert, voldoet het bestemmingsplan aan de normen voor externe veiligheid."

- Er zijn in het plangebied geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi.
- Binnen het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die vallen onder de externe veiligheidswetgeving met de daarbij behorende beschermingszones.

- Er zijn geen transporten over spoor en water in of in de omgeving van het plangebied gelegen, die van invloed zijn op de bestemmingen en ontwikkelingen in het plangebied.

Gezien het vorenstaande aangaande heel 'Hoofddorp Centrum', kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de gebruiks- en bouwmogelijkheden die worden geboden in het uitwerkingsplan.

3.8 Milieuzonerings

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande en 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 gelden voor ruimtelijk relevante milieuaspecten zoals geluid, geur en stof. De grootste richtafstand is uiteindelijk bepalend voor de milieucategorie. Geluid is in dergelijke gevallen vaak maatgevend.

Er zijn geen bedrijven en voorzieningen binnen het plangebied aanwezig die vanuit milieuoogpunt bezien een overmatige vorm van hinder veroorzaken voor de woonomgeving. Het betreft voorzieningen die aanvaardbaar zijn binnen een woonomgeving in een centrum-context, mits op de juiste locatie gesitueerd, met name vanwege verkeersaantrekkende werking en geluidhinder.

3.9 Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties

Het aspect kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

3.10 Milieueffectrapportage

Omdat de ontwikkeling betrekking heeft op een oppervlakte kleiner dan 100 hectare, minder dan 2.000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² omvat is van een stedelijk ontwikkelingsproject geen sprake. Daarom kan de beoordeling van belangrijke nadelige gevolgen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer achterwege blijven.

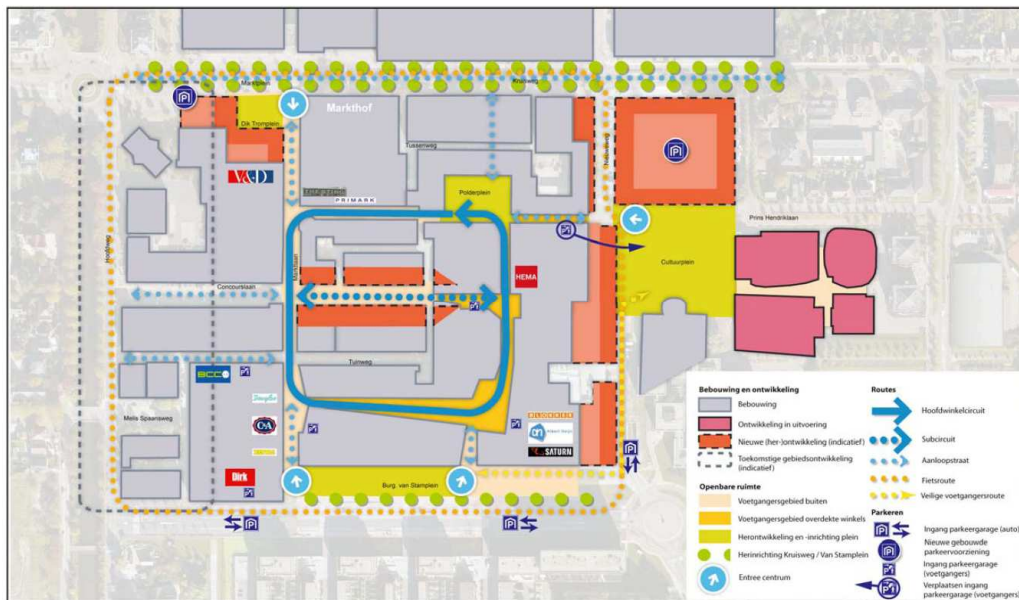
4 NIEUWE SITUATIE

4.1 Ruimtelijk-functionele structuur winkelcentrum

De gewenste ruimtelijk-functionele structuur van het centrum bestaat uit een hoofdwinkelroute met een subcircuit daarbinnen en daarnaast aanloopstraten en pleinen aan de rand van het centrum met elk een eigen functie en identiteit.

Binnen het *subcircuit* is het oostelijke gedeelte van de Concourslaan essentieel. De straat biedt door haar ligging en straatbreedte uitstekende potenties. Het haakt via de Marktplaan en het overdekte gedeelte van het Polderplein aan op het hoofdwinkelcircuit. Door de kleinere maat, schaal en vormgeving van de panden onderscheidt dit gebied zich sterk van het bestaande hoofdwinkelcircuit. Het gebied kan een uitnodigend dwaalmilieu vormen met aanbod complementair aan het hoofdwinkelcircuit, bijvoorbeeld met meer specialistische winkels in de recreatieve winkelbranches in het middenplus-segment. Grootschalige winkels (1.000 m² of meer) zijn hier eveneens binnen het onderhavige uitwerkingsgebied mogelijk, inclusief het vestigen van een supermarkt.

Anders dan in andere centra en binnensteden, bevindt het overgrote deel van de parkeerplaatsen in Hoofddorp zich direct bij de hoofdwinkelstraten. Dit betekent dat hier geen looproutes zijn van parkeerlocaties via aanloopstraten naar het kernwinkelgebied.



Hoofdwinkelcircuit

Op dit moment zijn de belangrijkste aanloopstraten: de Concourslaan-west, Tuinweg, Kruisweg/ Marktplein, Grand Passage en Hoofdweg-oostzijde. In de toekomst kunnen ook de Nieuweweg en de route van het station naar het centrum als aanloopstraat/milieu gezien worden.

Door een betere aansluiting op het kernwinkelgebied en een inrichting van de openbare ruimte gericht op verblijfskwaliteit en ruimte voor voetgangers wordt het perspectief voor detailhandel, dienstverlening en horeca enorm versterkt. Juist deze straten bieden kansen voor (zelfstandige) speciaalzaken en vernieuwende formules.

4.2 Visie op het plangebied

Het hoofdwinkelcircuit (Vier Meren, Polderplein, Marktlaan, Markthof) is sterk, maar het gebied aan de binnenzijde (Concourslaan) en de randgebieden en aanloopstraten zijn niet goed ontwikkeld. Vernieuwing en uitbreiding van aanbod aan detailhandel is daarom met name gedacht aan de Concourslaan, Kruisweg, Nieuweweg en Hoofdweg-oostzijde.

De Concourslaan is in het centrumgebied een straat met een eigen karakter, waar de historie in mindere of meerdere mate nog herkenbaar is. De Tuinweg en Concourslaan vervullen mede een interne ontsluiting voor bevoorrading van de winkels. Er is verder een duidelijk loop-/winkelcircuit in het gebied.

Tuinweg en Concourslaan lopen vanaf de Hoofdweg Oostzijde tot in de kern van het A1-winkelcircuit. Het uitwerkingsplan voorziet in de mogelijkheid om op de verdiepingen zo veel mogelijk een woonfunctie te realiseren, zodat het gebied ook 's avonds het eigen karakter behoudt en levendiger wordt. Qua ontwikkeling wordt een schaalvergroting met aansprekende gebouwen voorgesteld in drie bouwlagen met kap of vier bouwlagen met plat dak.

4.3 Verkeer en parkeren

Voor een groot deel van de winkels aan de Concourslaan en aan de Tuinweg, met name de oudere gedeelten, is bevoorrading vanaf de openbare weg onvermijdelijk. Uit participatie en workshops is naar voren gekomen dat de ondernemers zelf veel waarde hechten aan zowel de bevoorradingsfunctie als het (kort-)parkeren. Er is daarom gekozen voor eenrichtingverkeer op beide wegen. De winkels aan de Concourslaan noordzijde, oostelijk van de Marktlaan, kunnen bevoorrad worden via een eigen bevoorradingsstraatje dat wel via de Concourslaan bereikbaar is. Via dit straatje kan ook nog een aantal winkels aan de Marktlaan en het Marktpllein bevoorrad worden.

Het voornemen bij marktpartijen is om indien mogelijk een ondergrondse passage te verwezenlijken in samenhang met en in aansluiting op de ten zuiden daarvan gelegen ondergrondse Dela-garage te realiseren en aldaar de parkeerbehoefte op te lossen. Bij toekomstige planologische maatregelen zal hierin worden voorzien.

In algemene zin is met betrekking tot verkeer en parkeren het volgende op te merken. Bij de uitbreiding van het winkelcentrum zijn extra parkeerplaatsen toegevoegd volgens de volgende normering. Dit is conform de bij de uitwerking in acht te nemen regels zoals beschreven in artikel 11, lid 3 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum 2000'. In paragraaf 4.5 van de toelichting van dat bestemmingsplan wordt het parkeerbeleid voor het centrum uiteengezet en zijn parkeernormen (maximaal te realiseren) genoemd voor winkels, horeca, kantoren en diensten.

	Winkels	Horeca	Kantoren	Diensten
Bezoekers	2,86	3,33	1,00	1,00
Werkers	0,50	0,50	0,50	0,50
Totaal	3,36	3,83	1,50	1,50

Parkeernormering: aantal parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlakte

In deze normen is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen voor winkels, horeca, kantoren en diensten worden aangelegd. Dit heeft tot gevolg dat in het toekomstig centrum de balans in kort- en lang-parkeren in evenwicht komt. In de huidige situatie is er nog een overschot aan lang-parkeren en een tekort aan kort-parkeren. De meeste parkeerplaatsen liggen in de parkeergarages om de ruimte in het centrum optimaal te kunnen gebruiken en de leefbaarheid in het centrum te garanderen.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen de gemeentelijke kosten voor een uitwerkingsplan op basis van de Wro worden verhaald. Omdat het huidige bestemmingsplan Hoofddorp Centrum 2000 is vastgesteld vóór de inwerkingtreding van de Wro, geldt op grond van de Invoeringswet het oude recht (WRO) voor het opstellen van een exploitatieovereenkomst. Derhalve is in dit geval ten aanzien van kostenverhaal de 'Exploitatieverordening gemeente Haarlemmermeer 1994' van toepassing.

Omdat de gemeente voor het betreffende gebied geen voorzieningen van openbaar nut hoeft aan te leggen, is geen sprake van te verhalen kosten als bedoeld in de exploitatieverordening.

6 TOELICHTING BIJ DE REGELS EN BIJZONDERE BEPALINGEN

6.1 Regels

De nieuwe regels zijn in lijn met de uitwerkingsregels zoals vastgelegd in artikel 11 lid 3 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum 2000'.

Wanneer dit uitwerkingsplan 'Hoofddorp Centrum 2000 2^e uitwerking' rechtsgeldig wordt, maakt het op grond van artikel 3.6 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (voorheen artikel 11 van de wet op de Ruimtelijke Ordening) deel uit van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum 2000'. Dit betekent onder meer dat naast de in dit uitwerkingsplan opgenomen regels, ook inleidende bepalingen, zoals begripsomschrijvingen en wijze van meten, en bepalingen met betrekking tot het gehele plangebied (zoals algemene vrijstellingen, gebruiksbepaling, overgangsbepalingen en strafbepaling) van dat bestemmingsplan van toepassing zijn.

Het uitwerkingsplangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum 2000' dat is vastgesteld door de raad op 28 juni 2001, en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 12 februari 2002. Sinds 9 oktober 2002 is dit bestemmingsplan onherroepelijk.

In het genoemde bestemmingsplan is het gehele plangebied van dit uitwerkingsplan bestemd als 'Uit te werken Centrumvoorzieningen' (UC). Hierna is dat artikel 11 geciteerd. De gronden zijn aangewezen voor al dan niet met kappen afgedekte gebouwen ten dienste van centrumvoorzieningen alsmede voor openbare verblijfsruimten, passages, bevoorradingsruimten, groenvoorzieningen, brengparkjes, sierwater en waterpartijen. De gronden maken deel uit van een groter bouwvlak (bestemmingen Centrumvoorzieningen en Uit te werken Centrumvoorzieningen) met onderscheiden gedeelten waarvoor verschillende goot- en/of nokhoogten gelden. Voor de gronden met de bestemming 'Uit te werken Centrumvoorzieningen' gelden de volgende maximale goot- en nokhoogten: 12 meter en 12 meter.

De enige bestemming van dit uitwerkingsplan is 'Centrumvoorzieningen' (C). Hierna is dat artikel 12 geciteerd. De doeleindedefinitie vindt aansluiting bij het geformuleerde in artikel 11, lid 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum 2000'. De in acht te nemen uitwerkingregels, zoals verwoord in artikel 11, lid 3 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum 2000' zijn overgenomen en, daar waar niet van toepassing c.q. niet relevant, weggelaten.

6.2 Artikelen 11 en 12 van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum 2000'

Artikel 11. Uit te werken Centrumvoorzieningen (UC).

1. De gronden, ingevolge de plankaart bestemd voor "Uit te werken Centrumvoorzieningen" (UC), zijn aangewezen voor al dan niet met kappen afgedekte gebouwen ten dienste van centrumvoorzieningen alsmede voor openbare verblijfsruimten, passages, bevoorradingsruimten, groenvoorzieningen, brengparkjes, sierwater en waterpartijen.

2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de daar omschreven doeleinden, met dien verstande, dat eerst gebouwd mag worden op basis van een rechtsgeldig uitgewerkt plan, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel.
 - Burgemeester en Wethouders stellen op grond van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening alsmede in artikel 19 van deze voorschriften per uit te werken bestemmingsvlak één uitgewerkt plan vast, waarbij zij de volgende regels in acht nemen:
 - Met betrekking tot de goot- en nokhoogte en het bebouwingspercentage gelden de daartoe op de plankaart gegeven aanwijzingen, met dien verstande dat Burgemeester en Wethouders in het uitgewerkte plan een lagere maximale goot- en nokhoogte kunnen vaststellen;
 - Bouwwerken mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 5 meter van de op de plankaart aangegeven 50 Kv hoogspanningsleiding worden gebouwd;
 - De plaats van openbare onderdoorgangen en passages dient te worden aangegeven.
3. Woningen mogen uitsluitend op de 2e bouwlaag en hoger worden gesitueerd;
 - Detailhandel in volumineuze artikelen wordt niet toegestaan;
 - Centraal binnen het grote, aan de Marktplaan gesitueerde, bestemmingsvlak dient een detailhandelsvestiging te worden geprojecteerd met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 4.000 m²;
 - Met betrekking tot het parkeren ten behoeve van kantoren geldt een maximum van 1 parkeerplaats op 100 m² bruto-kantooroppervlakte ten behoeve van bezoekers en een maximum van 1 parkeerplaats op 200 m² bruto-kantoorvloeroppervlakte ten behoeve van het woon-werkverkeer;
 - Met betrekking tot kantoren met baliefunctie, zijnde reis- en uitzendbureaus, geldt dat deze uitsluitend mogen worden toegestaan aan de Kruisweg, de Nieuweweg en de Hoofdweg (oostzijde);
 - Met betrekking tot horeca worden voorschriften gegeven met betrekking tot verschijningsvorm en zo nodig met betrekking tot aantal en vestigingsgrootte;
 - Met betrekking tot horeca wordt een zekere mate van horecaconcentratie rondom de pleinen nagestreefd, waarbij tevens geldt dat aan het Beursplein uitsluitend de horeca categorieën II en IV worden toegestaan en dat aan het Raadhuisplein uitsluitend de horeca categorieën I, II en III worden toegestaan. Elders zijn uitsluitend de horeca categorieën II, III en IV toegestaan.
4. In afwijking van het bepaalde in lid 2 kunnen Burgemeester en Wethouders bouwvergunning verlenen voor een bouwplan dat past of zal passen in een concept-uitgewerkt plan dan wel in vastgesteld maar nog niet goedgekeurd uitgewerkt plan, mits:
 - Het bouwplan gedurende 14 dagen voor belanghebbenden ter inzage heeft gelegen binnen welke termijn zij bij Burgemeester en Wethouders schriftelijk bezwaren kunnen indienen;
 - Van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van bouwvergunning geen bezwaar hebben.

Artikel 12. Centrumvoorzieningen (C en C1).

1. De gronden, ingevolge de plankaart bestemd voor "Centrumvoorzieningen" (C, respectievelijk C1), zijn aangewezen voor al dan niet met kappen afgedekte

gebouwen ten dienste van centrumvoorzieningen alsmede voor passages, bevoorradingsruimten, erven en brengparkjes.

2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de daar omschreven doeleinden, met dien verstande, dat:
- Uitsluitend mag worden gebouwd met inachtneming van de aanwijzingen op de plankaart en binnen het daarop aangegeven bouwvlak;
 - Bouwwerken uitsluitend op een afstand van ten minste 5 meter van de op de plankaart aangegeven 50Kv hoogspanningsleiding worden gebouwd;
 - De gronden, welke op de plankaart zijn aangegeven als "openbare onderdoorgang" niet mogen worden bebouwd tot een minimale hoogte van 4,25 meter;
 - Woningen uitsluitend in de 2e bouwlaag en hoger mogen worden gerealiseerd;
 - Detailhandel in volumineuze artikelen niet is toegestaan;
 - Daar waar zulks op de plankaart nader staat aangegeven uitsluitend grootschalige detailhandel is toegestaan;
 - Met betrekking tot het parkeren ten behoeve van kantoren een maximum van 1 parkeerplaats op 100 m² bruto-kantoorvloeroppervlakte ten behoeve van bezoekers en een maximum van 1 parkeerplaats op 200 m² bruto-kantoorvloeroppervlakte ten behoeve van het woon-werkverkeer geldt;
 - Voor wat betreft kantoren met baliefunctie reis- en uitzendbureaus uitsluitend zijn toegestaan voor zover zij worden of zijn gesitueerd aan de Kruisweg, de Nieuweweg en de oostzijde van de Hoofdweg;
 - Met betrekking tot horeca een zekere mate van horecaconcentratie rondom de pleinen wordt nagestreefd, waarbij tevens geldt dat aan het Beursplein uitsluitend de horeca categorieën II en IV worden toegestaan, aan het Burgemeester Van Stamplein uitsluitend de horeca categorieën II, III en IV worden toegestaan en aan het Raadhuisplein uitsluitend de horeca categorieën I, II en III worden toegestaan. Elders zijn uitsluitend de horeca categorieën II, III en IV toegestaan.
- 3a. Voor de in lid 2 bedoelde bebouwing gelden voorts de volgende maten:
- Gebouwen:
maximum bruto vloeroppervlakte per vestiging ten behoeve van horeca : 250 m²
Grootschalige detailhandel:
minimum bruto vloeroppervlakte per unit : 1.000 m²
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
maximale bouwhoogte : 3 meter
- 3b. Met betrekking tot het ten noorden van de Kruisweg gesitueerde bestemmingsvlak C1 geldt voor wat betreft het als zodanig op de plankaart aangegeven gedeelte voor detailhandel een gezamenlijk maximum bruto-vloeroppervlakte van 3.500 m².
- 3c. Met betrekking tot het ten noorden van de Kruisweg gesitueerde bestemmingsvlak C1 geldt voor de bouwhoogte van de aldaar gesitueerde parkeergarage aan de oostzijde van de Draverslaan geen algemene vrijstelling op basis van artikel 20 lid c van deze voorschriften.
- 3d. Met betrekking tot het ten noorden van de Kruisweg gesitueerde bestemmingsvlak C1 geldt voor het bouwgedeelte op de plankaart aangegeven met maximale goot- en nokhoogte van vier meter aan de westzijde van de Draverslaan dat hier bovenop een hekwerk van maximaal vier meter aan de Draverslaanzijde is toegestaan.

4. In afwijking van het bepaalde in de leden 1 en 2 mag, daar waar zulks op de plankaart staat aangegeven, de eerste bouwlaag van de gebouwen worden gebouwd en gebruikt ten behoeve van een speelautomatenhal.

regels van het uitwerkingsplan Hoofddorp Centrum 2000 2e uitwerking

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. uitwerkingsplan of plan:
het uitwerkingsplan 'Hoofddorp Centrum 2000 2e uitwerking' van de gemeente Haarlemmermeer.
2. planverbeelding:
De van het uitwerkingsplan deel uitmakende gewaarmerkte verbeelding met bijbehorende verklaring, bestaande uit een blad, waarop de bestemmingen van de in het uitwerkingsplan begrepen gronden zijn aangewezen.

Artikel 2 Centrumvoorzieningen (C)

1. De gronden, ingevolge de planverbeelding bestemd voor "Centrumvoorzieningen" (C), zijn aangewezen voor al dan niet met kappen afgedekte gebouwen ten dienste van centrumvoorzieningen, alsmede openbare verblijfsruimten, passages, bevoorradingsruimten, erven, brengparkjes, groenvoorzieningen, sierwater en waterpartijen.
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de daar omschreven doeleinden, met dien verstande, dat:
 - a. uitsluitend mag worden gebouwd met inachtneming van de aanwijzingen op de planverbeelding en binnen het daarop aangegeven bouwvlak;
 - b. woningen uitsluitend in de 2e bouwlaag en hoger mogen worden gerealiseerd;
 - c. detailhandel is toegestaan;
 - d. grootschalige detailhandel is toegestaan;
 - e. detailhandel in volumineuze artikelen niet is toegestaan;
 - f. wat betreft kantoren met baliefunctie, zijn reisbureaus en uitzendbureaus niet toegestaan;
 - g. met betrekking tot het parkeren ten behoeve van kantoren met baliefunctie, een maximum van 1 parkeerplaats op 100 m² bruto-kantoorvloeroppervlakte ten behoeve van bezoekers en een maximum van 1 parkeerplaats op 200 m² bruto-kantoorvloeroppervlakte ten behoeve van het woon-werkverkeer geldt;
 - h. met betrekking tot horeca uitsluitend de categorieën II, III en IV zijn toegestaan.
3. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken gelden de aanwijzingen op de planverbeelding en de volgende bepalingen:
 - a. de maximum bruto-vloeroppervlakte per vestiging ten behoeve van horeca bedraagt 250 m²;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van masten en dergelijke en vergelijkbare bouwwerken, waarvan de hoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen;
 - c. ondergronds bouwen binnen het bouwvlak is tot een diepte van 3.5 meter toegestaan.

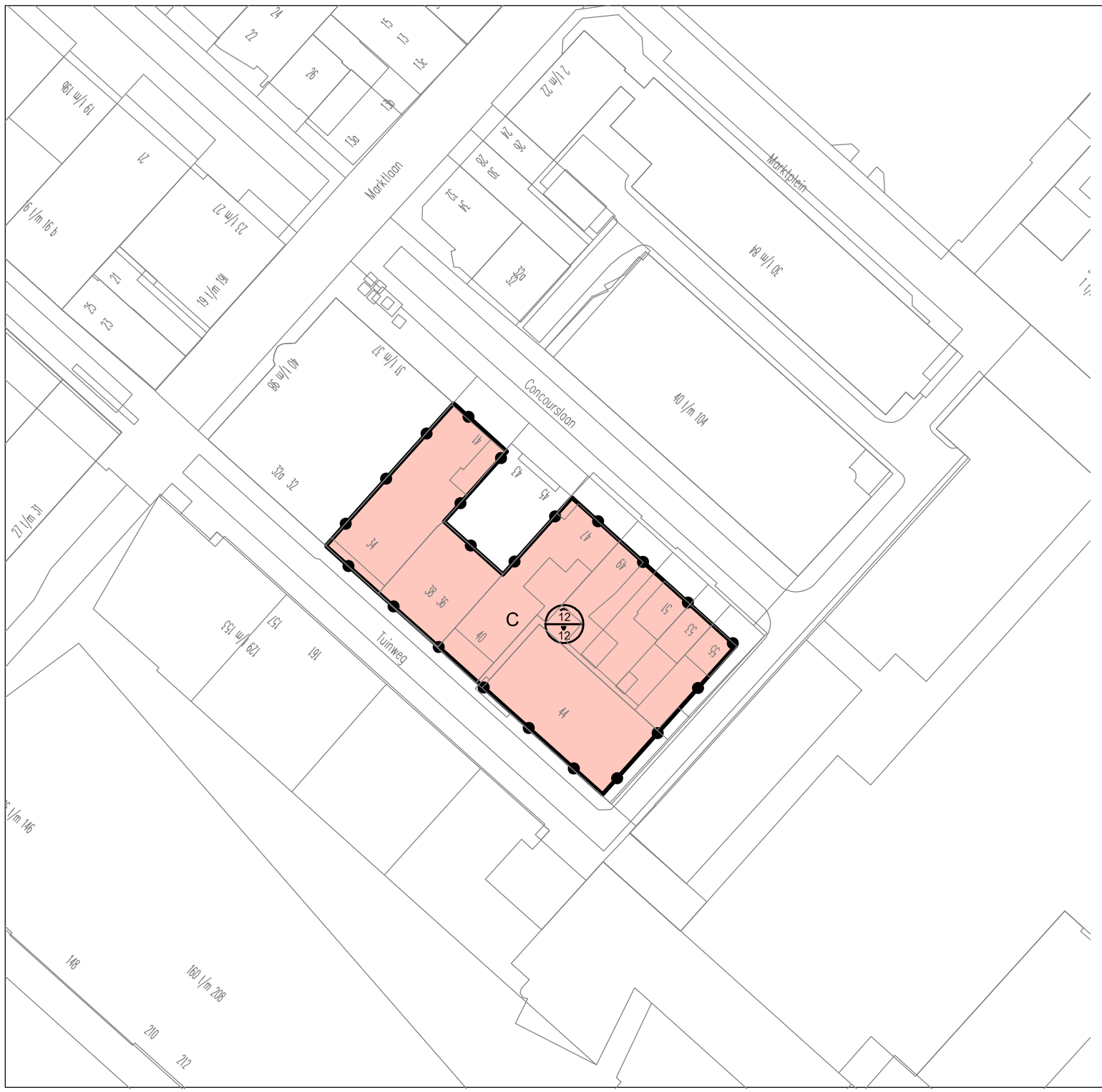
Artikel 3 Slotbepaling

1. De voorschriften van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum 2000' zijn op dit uitwerkingsplan van toepassing, met uitzondering van de artikelen 3 tot en met 18.
2. Dit plan kan worden aangehaald als 'uitwerkingsplan Hoofddorp Centrum 2000 2e uitwerking'.

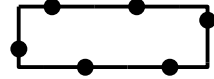
Aldus vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer op

de secretaris,

de burgemeester,

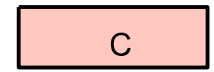


Plangebied



Bestemmingsplangebied

Bestemming



Centrumvoorzieningen

Aanduidingen

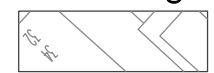


Bouwgrens



Maximale goothoogte - maximale nokhoogte

Verklaring



Topografische en kadastrale ondergrond

project

BESTEMMINGSPLAN
Hoofddorp Centrum 2000
2e uitwerking

VERBEEELDING

opdrachtgever
GEMEENTE
HAARLEMMERMEER



IDN

NL.IMRO.0394.0000hfdc2000u2-ON01

schaal
1:1.000

datum
17-01-2013

getekend
STARO