



## Nota van B&W

Onderwerp Vaststelling voorontwerp bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 zone west 1<sup>e</sup> herziening

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen, mr. A.Th.H. van Dijk  
Collegevergadering 17 juli 2012  
Inlichtingen Ans de Jong (6084) en Joost van Faassen (6094)  
Registratienummer 2012.0036309

### Samenvatting

Met deze nota stellen wij het voorontwerp bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 zone west 1<sup>e</sup> herziening' vast. Met dit plan wordt de planologische regeling vastgelegd waarmee we de ontwikkeling mogelijk maken van een deel van het bedrijventerrein Hoofddorp A4 zone west en die daarnaast een actualisatie omvat van vigerende bestemmingen langs de Rijnlanderweg en de Geniedijk. Het plangebied is globaal begrensd door de Geniedijk, de A4, de Bennebroekerweg en de Schipholspoorlijn.

### Inleiding en context

Het plangebied 'Hoofddorp A4 zone west' is aan de zuidoostzijde van Hoofddorp gesitueerd. Het voorliggende bestemmingsplan vormt de eerste fase (met een doorlooptijd van 10 jaar) van het Integraal Ontwikkelingsplan A4 zone west (IOP), dat op 14 juli 2011 door de raad is vastgesteld. Het IOP geeft de ambities en de richting van de ontwikkelingen in A4 zone west weer, waarbij de nadruk ligt op de te ontwikkelen modaliteiten, de robuuste hoofdstructuur in het gebied en de eerste fase van het te realiseren werkmilieu. De A4 zone west heeft als belangrijkste ambitie het meeste innovatieve en duurzame logistieke bedrijventerrein van Europa te worden en daarmee de internationale concurrentiepositie van de luchthaven Schiphol en de Metropoolregio Amsterdam (MRA) te versterken. Hiermee geeft de A4 zone west invulling aan de ambitie van 'Amsterdam Connecting Trade' (ACT).

### Inhoud bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan biedt de juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de eerste fase van de A4 zone west. Daarnaast conserveert en actualiseert het een aantal bestemmingen langs de Rijnlanderweg, die in de nieuwe situatie gehandhaafd blijven. Dit plan biedt tevens de juridische basis voor het tegengaan van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied is globaal begrensd door de Geniedijk aan de noordkant, de A4 aan de oostkant, de nieuw te realiseren entree-as aan de zuidkant en de Schipholspoorlijn aan de westkant.

In het IOP zijn de ambities en de richting van de ontwikkelingen in A4 zone west weergegeven, waarbij – naast de logistieke hoofdfunctie – de nadruk ligt op de te ontwikkelen modaliteiten en de robuuste hoofdstructuur in het gebied.



De hoofdpunten uit het bestemmingsplan zijn:

#### *Infrastructuur*

De hoofdstructuur is helder van opzet met een entree as vanaf de A4/N201 afslag die richting spoor loopt. Dit is ook de belangrijkste as voor de grootschalige logistieke verbindingen. Vanuit deze as vinden er aftakkingen plaats naar de parallelle wegen aan de Rijnlanderweg; de Nieuwe Rijnlanderweg en de Rijnlander Randweg (dit zijn werknamen). Deze wegen zorgen voor de ontsluitingen van de functionele gebieden zoals hieronder beschreven.

Door het gebied loopt een langzaam verkeersroute voor zowel fiets als voetgangers. Het is altijd mogelijk alle gebieden per fiets te bereiken. De Rijnlanderweg kent een afwaardering naar bestemmings- en recreatief verkeer. De nieuwe kavels langs de Rijnlanderweg kennen een ontsluiting aan de achterzijde van het kavel via de parallelstructuur. Ook de bestaande bedrijfskavels ontsluiten straks via de parallelstructuur en niet meer via de Rijnlanderweg.

Een van de hoofdelementen van Masterplan ACT (2008) is de Ongestoorde Logistieke Verbinding (OLV). Deze verbindt het luchthavenplatform met drie werkgebieden (Schiphol Zuidoost, Schiphol Logistics Park en A4 zone west) door middel van een infrastructurale truckverbinding. Deze verbinding geeft een tijd- en kwaliteitsgarantie. Binnen fase 1 van de A4 zone west is deze OLV in de entree as opgenomen. In het kader van ACT zal het volledige (vrij liggende) tracé en daarmee ook de aansluiting op de A4 zone west van de OLV verder onderzocht worden. Deze krijgt in de volgende bestemmingsplanfase een definitieve plek.

De A4 zone west krijgt verder een Hoogwaardig Openbaar Vervoerverbinding (HOV) vanaf het station, over de Nieuwe Rijnlanderweg richting de Bennebroekerweg, Hoofddorp Zuidrand en Nieuw-Vennep/ Bollenstreek. Een tweede HOV verbinding aan de oostzijde van het plan maken we in het bestemmingsplan mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid.

#### *Groen en Water*

Er is een robuuste groenblauwe hoofdstructuur van 650 meter breed, langs de A4 ontworpen, een open polder met sloten, vaarten, droge berging, grasland en akkers.

Langs de Nieuwe Rijnlanderweg is een hoofdvaart ontworpen die door middel van zijsloten en bufferingssystemen zorgt voor een goede, gecontroleerde afwatering richting het poldernetwerk. Ook is er daarmee voorzien in de eis van het Hoogheemraadschap voor watercompensatie ten behoeve van de toename van verhard oppervlak. Om de duurzame kwaliteit van zowel omgeving als water te verbeteren zijn onder andere helofytenfilters voorzien in de groene doorsteken van de Rijnlanderladder.

### *Functionele deelgebieden*

Aan de noordwestzijde bij het station en Geniepark is een (kennis)campus ontworpen gericht op de ontwikkeling van de logistiek (geen kantoren). Een kernachtig gebied met intensieve bebouwing, aan het Geniepark en met een directe relatie met het station aan de noordzijde en de Tradeboulevard aan de zuidzijde. De Tradeboulevard loopt langs de Nieuwe Rijnlanderweg en bevat voornamelijk marketing & salesfuncties, opleidings- en trainingsfaciliteiten, experience en inspirience functies en andere bedrijfsondersteunende activiteiten, gericht op zakelijke klanten. De Tradeboulevard en de campus hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd 1', respectievelijk 'Gemengd 2' gekregen. Hierdoor is het mogelijk naast bedrijfsactiviteiten ook maatschappelijke activiteiten en horeca en detailhandelsvestigingen mogelijk te maken.

Direct achter de Tradeboulevard tussen spoor en Nieuwe Rijnlanderweg en aan de oostzijde van het plan (Rijnlanderladder) vindt de grootschalige logistiek plaats. In de milieucategorieën is een onderscheid gemaakt tussen deze twee gebieden. Dit heeft te maken met nabijheid van bestaande woonbebouwing aan de Rijnlanderweg.

De bestemmingen van de functies langs de Rijnlanderweg zijn voor de kavels die niet in het bezit zijn van de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) geactualiseerd en aangepast aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De kavels die in bezit zijn van de GEM hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd 3' gekregen. Hier zijn onder andere (kleinschalige) bedrijfsactiviteiten maatschappelijke voorzieningen, manege, kinderboerderij en een zorgboerderij toegestaan.

Voor het Geniepark is een voorlopig ontwerp vastgesteld waar het bestemmingsplan voor de A4 zone west volledig op aansluit. Voor de Batterij aan de Sloterweg en de kazematten, die niet in de sloop- en geluidzone van het LIB liggen, is de bestemming Cultuur en ontspanning opgenomen.

Voor het entreegebied langs de A4 is een apart ontwerp in ontwikkeling. Deze zal vooral ingaan op het programma en locatie. Dit entreegebied zal niet in dit bestemmingsplan worden meegenomen. Hiervoor wordt een aparte procedure gestart. In de toelichting is een korte passage over het entreegebied en de mogelijk te volgen procedure opgenomen.

### ***Overige aspecten / aandachtspunten***

#### *Luchthaven Indelingsbesluit (LIB)*

Het LIB legt het beperkingengebied van het luchthavengebied vast. Het plangebied van de A4 zone west is gelegen binnen de in het beperkingengebied geldende beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Er moet rekening gehouden worden met hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

#### *Horeca en detailhandel*

De zelfstandige horeca, in de bestemmingen Gemengd 1, 2 en 3, wordt niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. Gegadigden kunnen via een omgevingsvergunning een aanvraag doen onder voorwaarde dat de economische haalbaarheid is aangetoond en de mogelijkheden voor aangrenzende bestemmingen niet belemmerd worden. Voor de Batterij aan de Sloterweg is, naast de bestemming 'Cultuur en ontspanning' tevens rechtstreeks een horecabestemming opgenomen.

Detailhandel is rechtstreeks toegestaan binnen 'Gemengd 2', maar beperkt tot 1.500 m<sup>2</sup> in totaal en 250 m<sup>2</sup> per vestiging (zie onder 8.2.e). Supermarkten en detailhandel in volumineuze goederen zijn uitgezonderd (8.3.3.b)

#### *Welstandsnota*

Er is een directe relatie tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota. Onderdelen als ruimtelijk beeld en kwaliteit zijn niet direct vast te leggen in het bestemmingsplan maar hebben wel grote invloed. De inrichtingsvoorstellen voor zowel de openbare ruimte als gebouwen, de ruimtelijke kwaliteit, zullen een uitwerking krijgen in het beeldkwaliteitsplan (BKP). Het BKP zal een paragraaf voor zowel de welstandsnota als voor het bestemmingsplan bevatten die worden overgenomen. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat uitspraken over onder andere hoogte en breedte in het BKP vertaald zijn. Het BKP zal door de raad worden vastgesteld. Het BKP zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan aan de raad worden voorgelegd zodat dit ook in het bestemmingsplan kan worden opgenomen.

#### *Duurzaamheid*

De nieuwe ontwikkelingen worden gekenmerkt door duurzaamheid. Dit past in de leefbaarheidcriteria, die in ruimer verband zijn vastgesteld voor Amsterdam Connecting Trade (ACT) en het klimaatbeleid, dat is vastgelegd in de nota "Kaders klimaatbeleid 2008–2020". De A4 zone west is een afstemmingsproject in het masterplan (ACT).

De duurzaamheid in A4 zone west kenmerkt zich onder andere door parkmanagement, duurzame financieringsconstructies, robuuste netwerken en materiaalgebruik, een duurzaam waternetwerk en een hoog aandeel groen.

Daarnaast wordt ingezet op de realisatie van ondergrondse warmte-koudeopslag als duurzame energiebron. Insteek voor A4 zone west is het BREEAM keurmerk duurzaamheid, waarmee de mate van duurzaamheid van het ontwerp kan worden getoetst. Tevens is er op 23 april 2012 een duurzaamheidsconvenant tussen de GEM en de gemeente gesloten.

#### *Plabeka*

Sinds 2005 participeert Haarlemmermeer in het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) waarbinnen gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam de ontwikkeling van werklocaties op elkaar afstemmen. In de recent vastgestelde Kantoren- en bedrijvenstrategie van de gemeente Haarlemmermeer wordt de A4 zone West gerekend tot een kansrijk groeigebied waar ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. Dit wordt ondersteund door de regionale behoefteteraming vanuit Plabeka. Uit de vraag- en aanbodraming op Metropoolniveau blijkt dat de uitbreidingsvraag binnen het segment Transport & Distributie in de periode tot 2040 in de deelregio Amstelland-Meerlanden, waar Haarlemmermeer onderdeel van uit maakt, 103 ha. bedraagt. Naast de eerste fase van de A4 Zone West bedienen ook de bedrijventerreinen De President, De Hoek Noord (Undercoverpark) en Schiphol Logistic Park dit segment. Bedrijvenpark de President richt zich daarbij vooral op de regionale markt, en heeft ook een bredere doelgroep dan enkel logistiek waardoor in de praktijk niet alle

logistieke vraag hier terecht zal komen. De A4 Zone West en De Hoek Noord richten zich met name op clusters uit de internationale markt en SLP meer op grootschalige luchthavengerelateerde logistiek. Wanneer het totale planaanbod van De President, De Hoek Noord en SLP bij elkaar wordt opgeteld (President 25,8 ha, De Hoek 11 + SLP 39,5 ha. = totaal 76,3 ha), kan op basis van de behoefteraming van BCI en het genoemde onderscheid tussen de verschillende locaties geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van de eerste fase van de A4 Zone West in de behoefte aan ruimte voor logistieke bedrijvigheid voorziet.

#### *48" gasleiding*

De Gasunie is voornemens een nieuwe 48" aardgastransportleiding tussen Beverwijk-Wijngaarden aan te leggen die parallel loopt aan de huidige gasleidingen langs de A4. Dit gebeurt via een Rijksinpassingsplan (RIP). De leiding zal hierdoor niet rechtstreeks in dit bestemmingsplan worden meegenomen. Als het RIP is vastgesteld voor vaststelling van het bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone west 1<sup>e</sup> herziening, kan de leiding alsnog worden meegenomen in het bestemmingsplan.

#### **Middelen**

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De GEM is op grond van de samenwerkingsovereenkomst verantwoordelijk voor de aanleg en de exploitatie van voorliggend deelplan. Om deze afspraken juridisch te borgen zal een anterieure overeenkomst gesloten worden.

#### **Wettelijk vooroverleg**

Wij zullen het bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro voorleggen aan de betrokken Rijksinstanties en de Provincie Noord-Holland. Tevens zullen wij het voorontwerp ten behoeve van het wateradvies voorleggen aan het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Daarnaast stellen wij andere instanties, zoals Gasunie, Connexion, de Stadsregio Amsterdam, Prorail en de Kamer van Koophandel in de gelegenheid tot het geven van een reactie op het plan.

#### **Communicatie**

Dit voorontwerp wordt in het wettelijk vooroverleg gebracht.

Na verwerking van de reacties uit het wettelijk vooroverleg, zullen wij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen. Omwonenden en omliggende bedrijven zullen te zijner tijd door middel van publicaties op de hoogte worden gesteld van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan. We organiseren samen met de GEM een informatieavond waarin we het plan en de procedure nader toelichten.

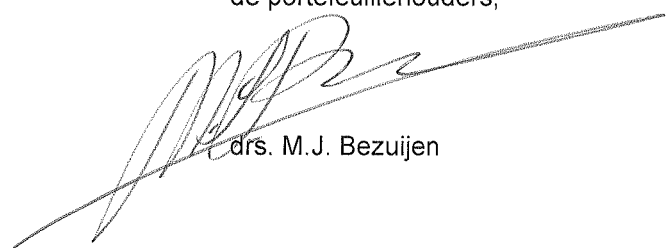
Deze nota zal ter informatie aan de gemeenteraad worden gestuurd.

### **Besluit**

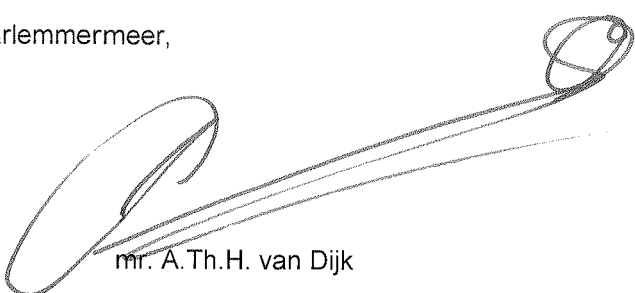
Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoofddorp A4 zone west 1<sup>e</sup> herziening' vast te stellen;
2. het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg toe te zenden aan het Rijk en de provincie Noord-Holland, alsmede aan het Hoogheemraadschap van Rijnland voor de beoordeling van de watertoets;
3. het voorontwerpbestemmingsplan tevens voor een reactie voor te leggen aan de Gasunie, Connexxion, de Stadsregio Amsterdam, Prorail en de Kamer van Koophandel;
4. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer,  
namens dezen,  
de portefeuillehouders,



drs. M.J. Bezuijen



mr. A.Th.H. van Dijk

Bijlage(n)

Voorontwerp bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 zone west 1<sup>e</sup> herziening'

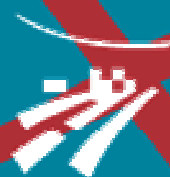


Voorontwerpbestemmingsplan

# HOOFDDORP A4 ZONE WEST 1<sup>E</sup> HERZIENING

TOELICHTING

20 JUNI 2012



gemeente  
**Haarlemmermeer**

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.2	AANLEIDING TOT ACTUALISEREN BESTEMMINGSPLAN	3
1.3	DOEL EN PLANVORM	3
1.4	GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN EN REGELINGEN	5
1.5	PLANPROCES	5
1.6	LEESWIJZER	5
<b>2</b>	<b>BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>7</b>
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	7
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	9
<b>3</b>	<b>BELEID EN REGELGEVING</b>	<b>10</b>
3.1	RIJKSBELEID EN EUROPESE RICHTLIJNEN	10
3.2	PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	13
<b>4</b>	<b>NIEUWE SITUATIE</b>	<b>21</b>
4.1	NIEUWE ONTWIKKELINGEN IN HET PLANGEBIED	21
4.2	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	23
4.3	FUNCTIONELE STRUCTUUR	35
<b>5</b>	<b>ONDERZOEK EN BEPERKINGEN (PM)</b>	<b>40</b>
5.1	WATER	40
5.2	BODEM	41
5.3	FLORA EN FAUNA	42
5.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	42
5.5	GELUID	43
5.6	LUCHTKWALITEIT	44
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	45
5.8	GEUR	46
5.9	LICHTHINDER	46
5.10	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN	46
5.11	LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT	47
5.12	KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	47
5.13	EXPLOSIEVEN	47
5.14	M.E.R.-(BOORDELINGS)PLICHT	48
<b>6</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>49</b>
6.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	49
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
6.3	PROCEDURE WET RUIMTELIJKE ORDENING	49
<b>7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>50</b>
7.1	ALGEMEEN	50
7.2	OPZET REGELS EN VERBEELDING	50
7.3	TOELICHTING OP DE REGELS	50
7.4	HANDHAAFBAARHEID	57



**Belangrijke noot bij dit bestemmingsplan:**

Het ruimtelijke programma in dit bestemmingsplan is nog aan discussie onderhevig.

# 1 Inleiding

## 1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone west 1e herziening (**NL.IMRO.0394.BPGhfdA4zonew1eher-A001**) ligt aan de zuidzijde van de gemeente Haarlemmermeer. Het plangebied van het bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone west 1e herziening wordt begrensd door de Geniedijk aan de noordzijde, de A4 aan de oostzijde, de Bennebroekerweg aan de zuidzijde en de spoorlijn Amsterdam-Leiden aan de westzijde. (zie figuur 1.1)



Figuur 1.1 Globale begrenzing plangebied bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone west 1e herziening.

## 1.2 Aanleiding tot actualiseren bestemmingsplan

Medio 2004 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Hoofddorp A4 Zone West vastgesteld. De grond aan weerszijden van de Rijnlanderweg hebben in dit bestemmingsplan de bestemming “Uit te werken bedrijfsdoeleinden”. De ontwikkeling van deze gronden is afhankelijk gesteld van de realisatie van de hoofdontsluitingsstructuur. In de uitwerkingsregels bij de bestemming “Uit te werken bedrijfsdoeleinden” is opgenomen dat de gronden gelegen aan de westzijde van de Rijnlanderweg het eerst ontwikkeld moeten worden, maar dat dit pas kan plaatsvinden als de (verlengde) nieuwe Bennebroekerweg met een aansluiting op de A4 is gerealiseerd. Daarnaast moet in het westelijk gedeelte één centrale noord-zuid georiënteerd interne ontsluitingsweg worden aangelegd, die aansluit op de nieuwe Bennebroekerweg.

Inmiddels is de situatie gewijzigd. Er komt een nieuwe aansluiting van de N201 op de A4, maar deze komt binnen het plangebied van de A4 Zone West te liggen en niet ter hoogte van de (verlengde) nieuwe Bennebroekerweg. Daarnaast zijn er gewijzigde inzichten met betrekking tot de invulling van het plangebied. Het geldende bestemmingsplan voldoet daarom niet meer. Om deze reden wordt, op basis het op 14 juli 2011 door de gemeenteraad van Haarlemmermeer vastgestelde Integraal Ontwikkelingsplan (IOP), een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de 1e fase van het IOP mogelijk.

## 1.3 Doel en planvorm

A4 Zone West wordt een nieuwe generatie werkmilieu gericht op handel en logistiek. In dit werkmilieu wordt ruimte geboden voor het doorontwikkelen van het bestaande logistieke cluster rond de luchthaven Schiphol. Mede door het bieden van verschillende modaliteiten op één locatie en een hoogwaardige omgevingskwaliteit, kan de logistiek en de daaraan gekoppelde handelssector zich

verder ontwikkelen en innoveren. De logistieke kernactiviteiten gaan daarbij steeds meer en complexere verbindingen aan met waardedoelvoegende activiteiten, zoals hoogwaardige productie, kennisontwikkeling, marketing en salesactiviteiten, opleidingen en business-to-business dienstverlening. Dit wordt ook wel voorwaartse ketenintegratie genoemd. Deze ontwikkelingen in de logistiek voltrekken zich in razend tempo, met name in de regio rond de luchthaven met voornamelijk hoogwaardige logistieke activiteiten.

Al deze ontwikkelingen, en met name de snelheid waarmee deze zich voltrekken, vragen om een bestemmingsplan dat zich vooral dienstbaar hieraan opstelt. Dit betekent een grote programmatische flexibiliteit rond de kernactiviteiten logistiek en handel om ruimte te bieden aan de eerder genoemde voorwaartse ketenintegratie. En dit betekent tevens ruimte voor een multifunctioneel aanbod van diensten en voorzieningen, zowel gericht op business-to-businessactiviteiten (zakelijke dienstverlening, bedrijfs- en sectorfaciliteiten, hotel, congresfaciliteiten, ontmoetingsfuncties) als gericht op de werknemer en andere gebruikers van het werkmilieu (zoals horeca, kleinschalige dienstverlening en detailhandel, kinderopvang en sport- en ontspanningsmogelijkheden).

Het voorliggende bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone west 1e herziening voorziet de actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen voor de A4 Zone West waarbij tevens een deel van de ontwikkelingen (1<sup>e</sup> fase) van het Integraal Ontwikkelingsplan (IOP) voor de A4 Zone West mogelijk worden gemaakt (zie figuur 1.2). De A4 Zone West vormt een onderdeel van het programma Amsterdam Connecting Trade (ACT) het meest innovatieve en duurzame logistieke bedrijventerrein van Europa.



**Figuur 1.2 Ontwikkelingen bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone west 1e herziening.**

Het bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone west 1e herziening biedt de juridische basis voor zowel de conserverend delen als de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is daarbij zo eenvoudig en eenduidig mogelijk opgesteld. Hierbij is gekozen om de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen uit de 1<sup>e</sup> fase van het IOP globaal te bestemmen teneinde voldoende flexibiliteit voor ontwikkelingen te bieden. De bestaande woningen en bedrijfsbebouwing aan de Rijnlanderweg zijn meer gedetailleerd bestemd om de bestaande rechten te respecteren en verdere uitbreidingen te beperken.

## 1.4 Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Het bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone west 1e herziening vervangt – geheel of voor een gedeelte – de volgende bestemmingsplannen:

Plannaam	Vastgesteld	Goedgekeurd
Landelijk gebied	24-11-1988	11-07-1989
Hoofddorp A4 Zone West	01-07-2004	19-02-2006
Hoofddorp A4 Zone West en Landelijk gebied 1 <sup>e</sup> aanvulling	02-07-2009	-
Hoofddorp Station en Beukenhorst Zuid	03-12-2009	-
Zuidtangent ca.	29-10-1998	01-06-1999
Schiphol-West en omgeving	19-02-1998	29-04-1999
Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 3 <sup>e</sup> wijziging	03-10-1963	07-09-1965

Alsmede de overkoepelende regelingen:

- Paraplubestemmingsplan Luchthavenindeling (GS, 2004);
- Bestemmingsplan Paraplubepaling antenne-installaties voor (mobiele) telecommunicatie (GS, 2002);
- Besluit Herziening gebruiks- en overgangsbepalingen (GS, 1990);
- Besluit Aanvulling/Aanpassing van uitwerkingsplanvoorschriften en bestemmingsplanvoorschriften (GS, 1988);
- Paraplubestemmingsplan sexinrichtingen (GS, 06-02-01).

## 1.5 Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt verschillende fases. Allereerst wordt het voorontwerp bestemmingsplan door het college van Burgemeester en wethouders vrijgegeven voor bestuurlijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit overleg wordt gevoerd met het Rijk, de provincie Noord-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en, afhankelijk van de ligging van een bestemmingsplangebied, met buurgemeenten. De Wet ruimtelijke ordening kent voor het bestemmingsplan geen verplichting meer voor het voeren van een inspraakprocedure. Wel wordt door de gemeente Haarlemmermeer in dit stadium van planvorming de bewoners en aldaar gevestigde bedrijven in de gelegenheid gesteld op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren.

Na verwerking van de binnengekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg leggen burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage. Een ieder kan in deze periode schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Vervolgens stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na het aflopen van de termijn van terinzagelegging het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast. Ook het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden vervolgens ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend indien ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ingediend, of tegen de onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld, dan wel als iemand kan aantonen niet eerder een zienswijze te hebben kunnen indienen.

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

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het eventueel ingestelde beroep.

## 1.6 Leeswijzer

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 geeft een planbeschrijving, waarin te verwachten ontwikkelingen en het gewenste, ruimtelijke beeld onder woorden worden gebracht. 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.

## 2 Beschrijving huidige situatie

### 2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied van de A4 Zone West ligt ten zuidoosten van Hoofddorp tussen de rijksweg A4 en de spoorlijn Amsterdam - Leiden aan de oost- en westzijde en aan de noord en zuidzijde de Geniedijk en de toekomstige Verlegde Bennebroekerweg. Het totale bruto oppervlak bedraagt circa 360 ha.

De A4 Zone West is nu een agrarisch gebied. Dwars door dit agrarisch gebied loopt de Rijnlanderweg. Een origineel polderlint, waar boerderijen, woningen en bedrijven staan. Het toekomstige "werkgebied" A4 Zone West wordt nu al omgeven door andere werkgebieden. Aan de westzijde aan de andere zijde van het spoor door de regionale bedrijventerreinen Graan voor Visch en De President, aan de noordzijde door de kantorenlocatie Beukenhorst, aan de noordoostzijde door het in ontwikkeling zijnde logistieke bedrijventerrein Schiphol Logistics Park en aan de oostzijde aan de andere zijde van de Rijksweg A4 de nieuwe glastuinbouwlocatie PrimAvira. Daarmee ligt de A4 Zone West in een zogenaamde 'bedrijvenstad' aan de oostflank van de Haarlemmermeer. Verder ligt aan de noordwest zijde van het gebied het NS-station Hoofddorp met HOV knoop.

#### Landschappelijke kenmerken

Het plangebied wordt gekenmerkt door enkele belangrijke landschappelijke eenheden: de Geniedijk, onderdeel van de Stelling van Amsterdam (figuur 2.1), en de zone van de Rijnlanderweg. De Geniedijk heeft een asymmetrisch dijkprofiel. Aan de noordzijde ligt een fietspad, aan weerszijden beplant met zwarte populieren. Aan de frontzijde een wandelpad, zonder beplanting. Het Voorkanaal is 10 m breed. De Geniedijk is een continue element in de polder, met name door het markante profiel van de beplanting.



Figuur 2.1 Landschappelijk kenmerken, Geniedijk

#### Bebouwingsstructuur

De Spoorzone is de westelijke grens van het plangebied en bestaat uit NS- en HSL-spoorlijnen, deels op spoordijken. Er zijn meerdere hoog liggende fly-overs die vanaf grote afstand zichtbaar zijn. Er is sprake van druk treinverkeer. Tussen de spoorlijnen en het plangebied ligt een groot NS spooremlacement, met veel rangeerbewegingen. Dit emplacement wordt begrensd door een bermsloot, met ecologisch ingerichte oevers. Nabij het station ligt ook nog (ter plekke diepliggend) het tracé van de Zuidtangent.

De Rijnlanderweg is een van de lange Noord - Zuid wegen in de polder, die in hoge mate de landschappelijke beeldkwaliteit van de polder vertegenwoordigt. De Rijnlanderweg is ten zuiden van de Geniedijk nog een typisch agrarische weg. Ten noorden van de Geniedijk zijn langs de Rijnlanderweg bedrijfsterreinen ontwikkeld (De Hoek, Beukenhorst) en is deze sterk van karakter veranderd. De rijke variatie aan bebouwingstypes heeft een cultuurhistorische waarde. De bestaande bebouwing en de tussen gelegen kopkavels hebben een relatief grote opnamecapaciteit voor kleinschalige ontwikkelingen.

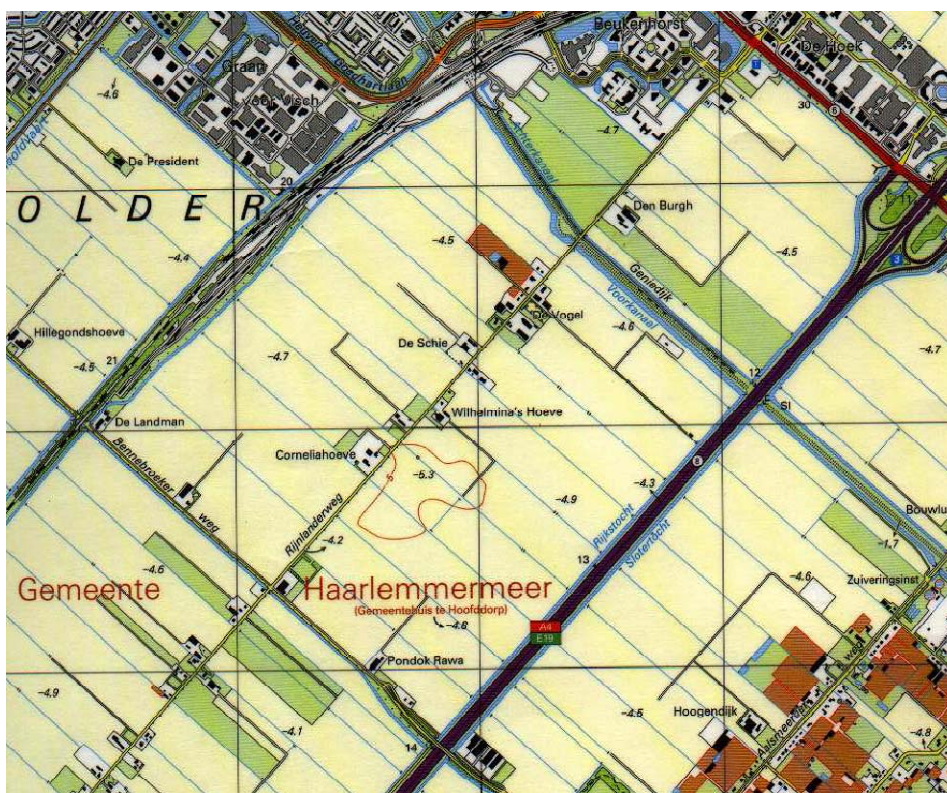


**Figuur 2.2 Rijnlanderweg**

### **Wegenstructuur**

Binnen het plangebied is de Rijnlanderweg nog een karakteristieke polderweg, die zich kenmerkt door erven en erfbeplanting in regelmatig ritme van 100 tot 300 m. Typisch profiel: relatief smalle rijweg, eenzijdige bomenrij, eenzijdig fietspad, bermsloten. De weg heeft tot nu toe een lokale functie, hoewel de verkeersdruk sterk is toegenomen.

De huidige Bennebroekerweg is een karakteristieke oost - west polderweg, ter hoogte van het plangebied met weinig bebouwing. Deze weg heeft een typisch profiel: relatief smalle rijweg, koppeling met Bennebroekertocht, eenzijdige bomenrij op talud tussen weg en tocht, eenzijdig fietspad. De autosnelweg A4 is een grootschalig voorbeeld van het nieuwe netwerk in de polder. Vanaf de A4 is de openheid van het polderlandschap nu nog goed te ervaren.



**Figuur 2.3 Wegenstructuur**

## 2.2 Functionele structuur

### Wonen en (agrarische) bedrijvigheid

Het plangebied heeft op basis van het vorige bestemmingsplan reeds een bedrijfsbestemming, maar kent nog voornamelijk een agrarisch gebruik met bebouwingslinten langs de Bennebroekerweg en de Rijnlanderweg. Ten zuiden van de Geniedijk aan de Rijnlanderweg is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Er zijn ongeveer elf (kop)kavels in het gebied aanwezig met diverse (bij)gebouwen daarop gesitueerd. De meeste bebouwing is te vinden langs de Rijnlanderweg. Langs de Rijnlanderweg en de Bennebroekerweg zijn voornamelijk akkerbouwbedrijven gesitueerd. Er zijn ook twee tuinbouwbedrijven aan de Rijnlanderweg gelokaliseerd waarvan één bedekte teelt voert en het andere bedrijf open grond teelt.



Figuur 2.4 Bebouwingsstructuur

### Industriële bedrijvigheid

Op de Rijnlanderweg zijn twee transport- en opslagbedrijven, een bouwbedrijf, een manege, een machineverhuurbedrijf en een reparatiebedrijf voor aanhangers gevestigd. Al deze bedrijven vallen in de milieucategorie 3. Ook heeft het nutsbedrijf Haarlemmermeer een viertal gasdrukmeet- en regelstations/kasten in het plangebied geplaatst. Langs de Bennebroekerweg is een bouwbedrijf gelokaliseerd.

### Recreatie

Vanwege de openheid van het plangebied en het huidige grondgebruik vertegenwoordigt het plangebied weinig tot geen recreatieve waarde. Een uitzondering hier op vormt de Geniedijk. Deze dijk heeft wel een belangrijke recreatieve functie. Daarnaast is de Rijnlanderweg een doorgaande route voor recreanten naar de Ringvaart. Deze ligt ten oosten en zuiden van het plangebied.



## 3 Beleid en regelgeving

### 3.1 Rijksbeleid en Europese richtlijnen

#### 3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040

De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) 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. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

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, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie infrastructuur en ruimte beschrijft de ladder voor duurzame verstedelijking. Om het proces van stedelijke ontwikkelingen op een gewenste wijze te laten plaatsvinden worden stappen voorgeschreven ('de treden van de ladder'). De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag(bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoendemogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voor de gebiedsontwikkeling van A4 Zone West is een integraal ruimtelijke kader opgesteld: het Integraal ontwikkelingskader A4 Zone West (IOP). Met de gebiedsontwikkeling A4 Zone West wordt ingezet op het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland en het versterken van de ruimtelijk economische structuur door een innovatief en duurzaam een logistiek bedrijventerrein met een multimodaal goederenknooppunt te ontwikkelen in de nabijheid van Schiphol en Amsterdam. Hiermee past de A4 Zone binnen de kaders van de structuurvisie infrastructuur en ruimte.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), gedeeltelijk vastgesteld

Minister Schultz heeft een nieuwe AMvB Ruimte gemaakt. Deze nieuwe AMvB komt in de plaats van de eerdere ontwerp-AMvB Ruimte uit 2008. De nieuwe AMvB Ruimte heet juridisch het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Barro-AmvB omvat de doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Op 14 december 2011 is het Barro gedeeltelijk vastgesteld, met uitzondering van Artikel 2.36, 2.6.9, 3,5 en Titel 2.13. Deze laatste gaat ondermeer over het vastleggen van erfgoed van uitzonderlijke universele waarde zoals de Stelling van Amsterdam.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de ontwerp structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden herbevestigd. Deze onderdelen volgen de

nahangprocedure en kunnen na vaststelling van de SVIR in werking treden. Naar verwachting medio 2012, zal het besluit worden aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR.

Vanuit het Barro is de ecologische verbindingzone en de Stelling van Amsterdam voor het bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone west 1e herziening relevant. Voor beiden geldt dat deze geen directe werking heeft, maar via de provinciale verordening worden geregeld (zie paragraaf 3.2.1).

### **3.1.3 Conclusie**

Het bestemmingsplan past binnen de kaders van het rijksbeleid, zoals beschreven is in de structuurvisie infrastructuur en ruimte en de AMvB Ruimte (Barro). Met de gebiedsontwikkeling A4 Zone West wordt ingezet op het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland en het versterken van de ruimtelijk economische structuur door een innovatief en duurzaam een logistiek bedrijventerrein met een multimodaal goederenknooppunt te ontwikkelen in de nabijheid van Schiphol en Amsterdam.

## **3.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040**

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Daarnaast kan dit door de bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. De aspecten waarop de structuurvisie zich richt zijn de volgende:

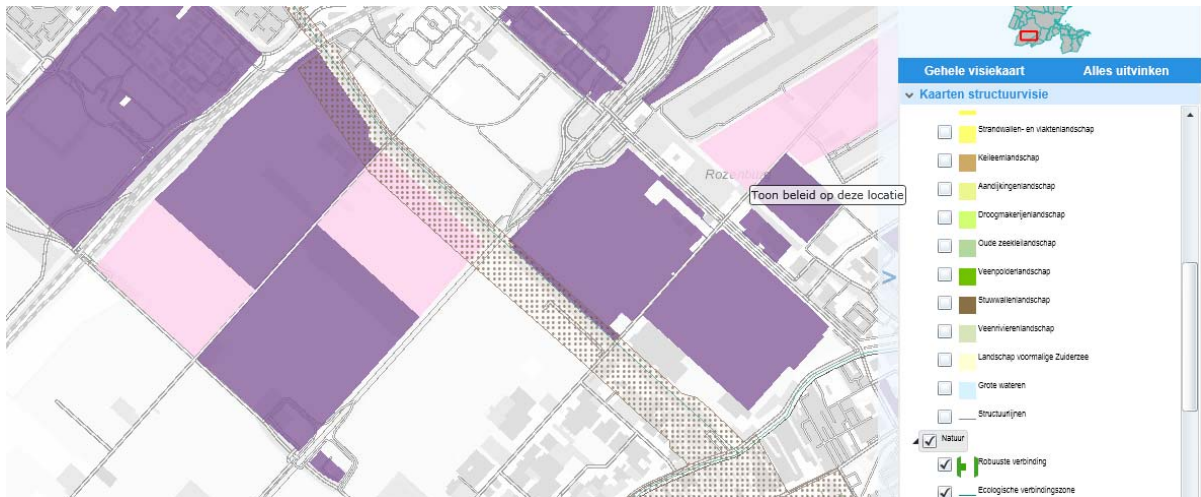
- Klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- Ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit.
- Duurzaam ruimtegebruik: 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 Noord-Holland 2040 is de hele A4 Zone West opgenomen als bestaand bebouwd gebied. Het deel van de A4 Zone West wat ontwikkeld wordt als bedrijventerrein is in de structuurvisie deels aanwezig als vastgesteld of bestaand bedrijventerrein (donker paars) en deels als zacht plan voor bedrijventerrein (licht roze) (zie figuur 3.1).

De zachte plannen zijn bestemmingsplannen die nog niet onherroepelijk zijn, maar waar wel regionale afstemming over heeft plaats gevonden over nut en noodzaak. Deze regionale afstemming heeft plaatsgevonden in het kader van Plabeka (Platform Bedrijven en Kantoren). Daarbij zijn heldere keuzes gemaakt over het planaanbod aan kantoor- en bedrijfslocaties in de gehele Metropoolregio Amsterdam (MRA). Daarbij is A4 Zone West specifiek aangewezen als noodzakelijke ontwikkeling voor de regionale economische ontwikkeling en als internationale vaandeldrager voor de ontwikkeling van de logistiek in de MRA. Nut en noodzaak van de A4 Zone West is ook onderbouwd in de Plabeka II. Hiermee past de ontwikkeling binnen het provinciaal en regionaal beleid.

De Geniedijk is aangewezen als Stelling van Amsterdam (bruine arcering over de Geniedijk). Met dit plan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de cultuurhistorische waarde van de Stelling van Amsterdam aantasten.

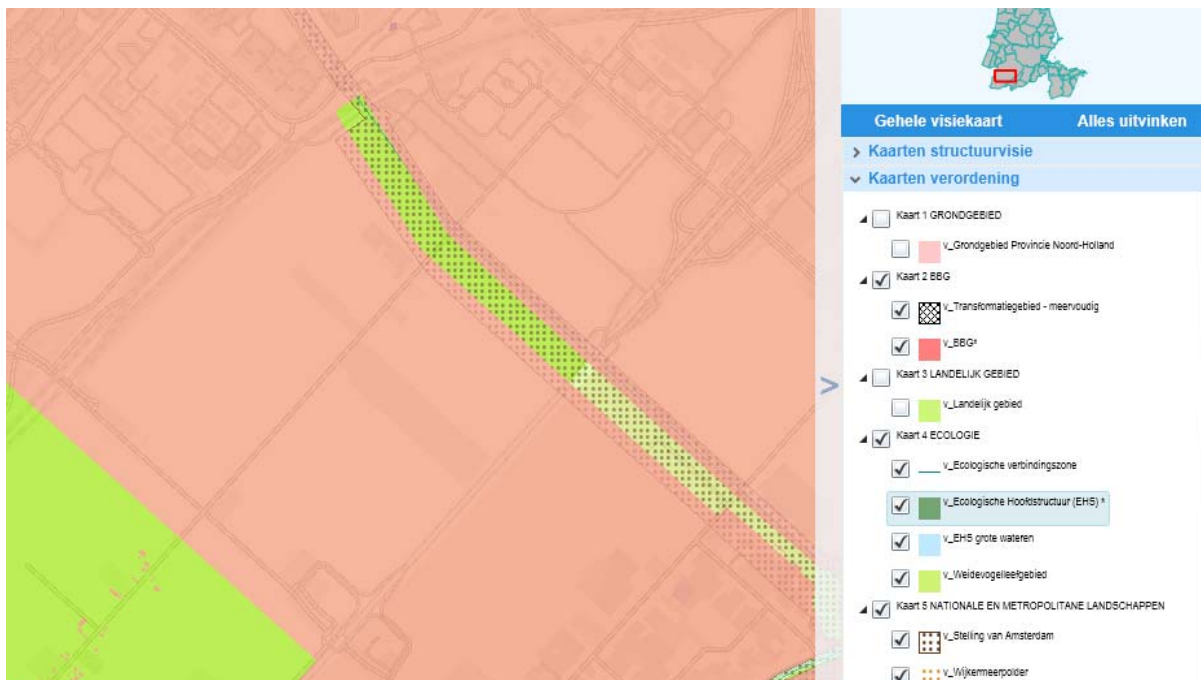
Ook is het achterkanaal (watergang aan de oostkant van de Geniedijk aangeduid als ecologische verbindingzone (dunne groene lijn). Het bestemmingsplan levert geen strijdigheid op met deze zone.



**Figuur: 3.1 Uitsnede Structuurvisie Noord-Holland 2040.**

### 3.2.2 Provinciale verordening

De Provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Holland geeft een beschrijving waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De verordening richt zich op de inhoud van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij niet alleen om de inhoud in strikt juridische zin, maar ook om eisen aan de toelichting. In de verordening is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het opnemen van een voorbereidingsbescherming conform artikel 4.1. derde lid van de Wro. Het streekplanbeleid is van 2003/2004 en veel bestemmingsplannen zijn met in achtneming van dit beleid goedgekeurd. Alle bestemmingsplannen zullen overeenkomstig de verordening aangepast moeten worden. Dit geldt ook voor onderhavig bestemmingsplan.



**Figuur: 3.2 Uitsnede Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2040.**

Voor het bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone west 1e herziening zijn de volgende in de verordening opgenomen aspecten bindend:

- ecologische verbindingzones (art. 19)
- Unesco Werelderfgoed: Stelling van Amsterdam (art. 21)
- bestaande bebouwd gebied (art. 19)
- gebied voor gecombineerde landbouw (art. 28)

### *Ecologische verbindingzones*

Het achterkanaal (de watergang aan de oostkant van de Geniedijk) is aanwezig als ecologische verbindingzone. In de verordening is ten aanzien van de ecologische verbindingzones bepaald dat in een bestemmingsplan geen nieuwe bestemmingen en regels worden opgenomen die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur significant aantasten. Binnen dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de functie van deze zone aantasten.

### *Stelling van Amsterdam (art. 15, 20 en 21)*

De Geniedijk maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam. In artikel 21 van de provinciale verordening wordt aangegeven dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies binnen de gebieden als bedoeld in artikel 20 voor zover deze kernkwaliteiten en/of uitzonderlijke waarden behouden of versterken, als bedoeld in de leidraad in artikel 15, tweede lid. Hierbij gaat het om kernkwaliteiten als historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten. Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe functie gegeven een batterij ter plaatse van de Geniedijk door deze bestemmen als cultuur en ontspanning. De bestaande bebouwing en historische structuurlijnen te blijven hierbij behouden. Derhalve past deze ontwikkeling binnen de kaders van de verordening.

### *Bestaand bebouwd gebied (art. 19)*

Het gehele plangebied, met uitzondering van de Geniedijk, is aangewezen als bestaand bebouwd gebied (art. 19). Binnen deze zone is verdere verstedelijking toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling van het gebied als bedrijventerrein past binnen de kaders van de verordening.

### *Gebieden voor gecombineerde landbouw (art. 28)*

De Geniedijk is aangewezen als gebied voor gecombineerde landbouw (art 28). Binnen deze zone is geen verdere intensivering van de landbouw toegestaan. Hierbij zijn ondermeer geen agrarische bouwpercelen groter dan 1,5 hectare, nieuwe of uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijen toegestaan. Met dit plan worden geen van de bovenstaande ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Hiermee past het bestemmingsplan binnen de kaders van het provinciale beleid.

## **3.2.3 Conclusie**

Het bestemmingsplan past binnen de kaders van het provinciale beleid, zoals beschreven in de structuurvisie Noord-Holland 2040 en de provinciale verordening.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Toekomstvisie Haarlemmermeer 2015**

In december 1997 is de Toekomstvisie Haarlemmermeer 2015 vastgesteld, waarin op hoofdlijnen de meest wenselijke toekomstige ontwikkeling is geformuleerd. Ook is de visie gericht op een maximale differentiatie van dorps-, suburbane en stedelijke milieus. Het resultaat is in 2015: een gemeente met een herkenbaar en eigen gezicht, waarin iedereen goed kan wonen, werken en recreëren. Dat betekent verdere economische groei, voldoende en gevarieerde woningen en voorzieningen, verbetering van het openbaar vervoer en behoud en versterking van natuur- en recreatiewaarden. Dat alles binnen een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

### **3.3.2 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (ontwerp)**

Het op 6 maart 2012 vastgestelde ontwerp Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 beschrijft de belangrijke ambities, speerpunten en opgaven voor Haarlemmermeer in de periode tot 2030. De structuurvisie is een belangrijk document dat de kaders stelt voor de ontwikkeling van Haarlemmermeer. Deze heeft een sterke doorwerking in het sectorale beleid.

De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

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

In de structuurvisie wordt ingezet op de volgende speerpunten:

1. Hoogdynamische en laagdynamische ontwikkeling

Stimulering en concentratie van economische activiteiten zoals de luchthaven Schiphol, logistiek knooppunt ACT, glastuinbouw PrimAviera in de hoogdynamische oostflank en een gespreide en ontspannen ontwikkeling gericht op wonen, landschap en water in de laagdynamische Westflank van de Haarlemmermeer.

2. Compacte en duurzame luchthaven

Versterking van de potenties van de luchthaven Schiphol op basis van een duurzame ontwikkeling met beperkt ruimtebeslag, een reservering van de Schipholdriehoek en het terugdringen van geluidsoverlast.

3. Mobiliteit

Inzet op ketenmobiliteit en het benutten van vervoersknooppunten, versterken van de auto- en fietsinfrastructuur, uitbreiding van het netwerk van openbaar vervoer en de ontwikkeling van een smartgrid voor energietransport.

4. Atypische stedelijkheid

Het versterken van de stedelijke kwaliteit van Hoofddorp en Nieuw-Vennep door intensivering van wonen en voorzieningen en verbetering van kwaliteit. En een zorgvuldige inpassing van de groei in de Westflank met aandacht voor de dorpen langs de Ringvaart en in samenwerking met de buurgemeenten.

5. Landschap en Natuur

Aanwijzing van twee kerngebieden voor de traditionele agrarische teelten, prioriteit voor de realisering van Park21 en een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.

*Relatie A4 Zone West met de ontwerp Structuurvisie Haarlemmermeer 2030*

De ontwerpprincipes en opgaven uit het IOP komen overeen met die in de ontwerp structuurvisie Haarlemmermeer 2030. Het plan oriënteert zich ruimtelijk, functioneel en programmatisch op Schiphol én op de stationsomgeving van Hoofddorp. Het biedt vanaf de eerste fase ruimte voor een nieuwe schaa sprong van de logistieke functie van de luchthaven en het versterken van het internationale vestigingsmilieu in de MRA. De Ongestoorde Logistieke Verbinding (hierna: OLV) verbindt de nieuwe modaliteiten binnen de A4 Zone West met de logistieke functie van de luchthaven (luchthavenplatform). Ook het programma op het door de Gemeenschappelijke Exploitatiemaatschappij (hierna: GEM) voorgestelde Markeerpunt heeft een relatie met de versterking van het internationale vestigingsmilieu en de hoogdynamische oostflank van de Haarlemmermeer.

Het plan legt daarnaast, aanvullend op de focus van de ontwerp structuurvisie, een relatie met de stationsomgeving van Hoofddorp. Uit onderzoek blijkt dat de marktbehoefte in de eerste fase voor een aanmerkelijk deel komt van het Campusmilieu (nieuw programma voor logistiek, handel en duurzaamheid) en het aan de Trade Boulevard-gerelateerde programma. Deze milieus liggen in de noordwesthoek van het plangebied, tegen de Geniedijk aan, omdat juist op deze locatie aan de belangrijkste vestigingsplaatsfactoren voor deze marktsegmenten wordt voldaan.

Het station speelt vooral in de eerste fase een belangrijke rol in de OV-bereikbaarheid van A4 Zone West. Hier ligt de meest directe OV-verbinding met Schiphol Centrum. Daarnaast sluit het plan vanaf de beginfase aan op het bestaand stedelijk gebied en vormt het een logische uitbreiding hiervan. Het Geniepark sluit hierop aan. Het plan levert hiermee een bijdrage aan het creëren van een volwaardige stationsomgeving rond station Hoofddorp. In het kader hiervan wordt een kansenkaart gemaakt door en van alle verschillende opgaven (Beukenhorst Zuid, A4 Zone West, Hoofddorp Centrum/ Beukenhorst West) rond het stationsgebied die als onderlegger moeten functioneren voor het ontwerp van het Geniepark.

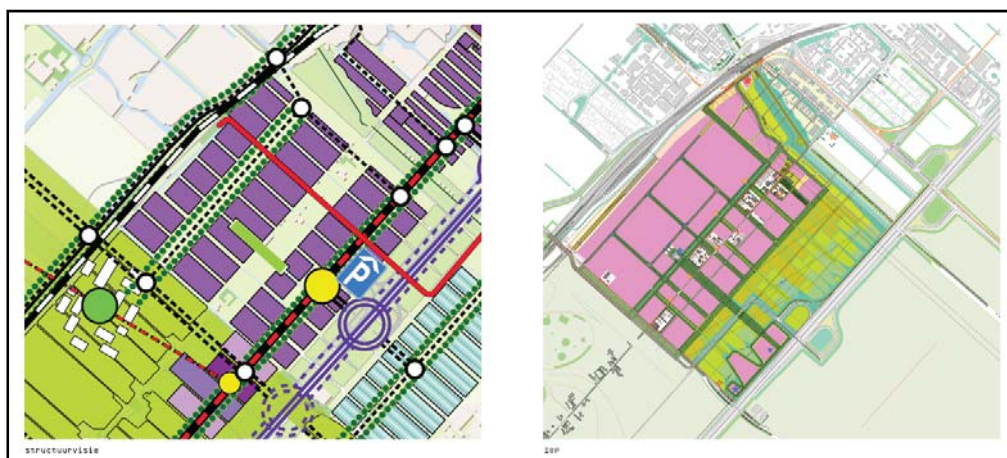
De eerste fase functioneert als een samenhangend en afgerond geheel, zonder dat er een claim wordt gelegd op de toekomstige fasen van het project. De Trade Boulevard vormt de ruimtelijke, functionele en programmatische verbinding tussen het vestigingsmilieu bij het station en het op Schiphol georiënteerde, logistieke vestigingsmilieu. Hierdoor wordt van de belangrijkste kwaliteiten van het gebied al in de eerste fase gebruik gemaakt.

De filosofie van de structuurvisie is bij het opstellen van het IOP gevolgd. De volgende vaste ruimtelijke elementen en gegevens uit de Structuurvisie 2030 zijn overgenomen:

- De ligging van het gebied als de entree van de Noordvleugel/Amsterdam Metropolitan Area: het presenteert zich nadrukkelijk langs de zichtlijnen en doorgaande routes.
- De ligging van het gebied in het omringende landschap (Geniepark, Park21, polderstructuur).
- De waardevolle elementen in het gebied: de Rijnlanderweg met aanliggende bebouwing en de Geniedijk.
- De aanwezigheid van economische kernfuncties in de directe omgeving: in het bijzonder Schiphol en de omliggende bedrijvenclusters.
- De nabijheid van economische kernfuncties in de MRA, waar bovendien een deel van de marktvraag vandaan komt.
- De (inter)nationale bereikbaarheid van het gebied, nu en in de nabije toekomst: Rijksweg A4, NS Station Hoofddorp, HOV, N201+, (verbrede) Bennebroekerweg, hogesnelheidstrein (HST) voor personen en vracht, Haven Amsterdam en Luchthaven Schiphol.
- Het knooppunt van logistieke verbindingen (multimodaliteit): Schiphol, OLV, HST Cargo Terminal, Haven Amsterdam en Truckterminal.

#### *Afwijkingen ten opzichte van de ontwerp structuurvisie*

Het IOP wijkt op een aantal punten af van de ontwerp structuurvisie. De structuurvisie gaat uit van twee uit te geven gebieden, gescheiden door een (groen) strook parallel aan de Rijnlanderweg (figuur 3.3). De GEM kiest in het IOP ervoor om de groenstrook langs de A4 uit te breiden tot de volledige LIB- zone en hiermee de hoeveelheid uitgeefbare grond met beperkingen aanzienlijk te verminderen. De opgenomen groene open ruimte vormt een brede verbinding tussen Park21 en de Geniedijk. Dit is nabij de hoofdentree van A4 Zone West en de Rijksweg A4. Het IOP houdt daarnaast rekening met twee noord-zuid assen waarbinnen de HOV kan worden aangelegd. In tegenstelling tot de structuurvisie kiest de GEM in eerste instantie voor de realisatie van de meest kansrijke HOV-verbinding naar het station Hoofddorp. De meest oostelijke as in het plan is daarbij vooralsnog als strategische reservering opgenomen.



Figuur: 3.3 Vergelijking structuurvisie (links) en IOP (rechts).

### **3.3.3 Welstandsbeleid**

De Welstandsnota 2010 geeft het geldende welstandsbeleid van Haarlemmermeer weer. De Welstandsnota is op 18 februari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld en is op 5 maart 2010 in werking getreden.

In de nieuwe welstandsnota is het grondgebied van Haarlemmermeer onderscheiden naar welstandsregimes van verschillende 'zwaarte': een beperkt, een regulier en een bijzonder regime, met een oplopende reeks toetsingscriteria. Een aanvraag die valt onder het beperkte welstandsregime wordt door of namens het college getoetst aan de loketcriteria. Een aanvraag die valt onder het reguliere of bijzondere welstandsregime, zal sowieso voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bij een aanvraag die valt onder het regulier welstandsregime zal worden volstaan met een enkelvoudige toets door een lid van de welstandscommissie. Bij een aanvraag die valt onder het bijzonder welstandsregime zal de voltallige welstandscommissie een advies aan het college geven. De welstandscommissie beoordeelt de gevolgen van de ruimtelijke ingreep voor de kwaliteit van de

openbare ruimte, het algemene belang. Daarbij gaat het niet om mooi of lelijk, maar om zaken zoals compositie, schaal, maat, ritme, verhoudingen, materialen en kleuren.



**Figuur: 3.4 Uitsnede Welstandsnota.**

In de Welstandnota valt de Geniedijk onder het bijzonder regime. De Rijnlanderweg en de Bennebroekerweg vallen onder het reguliere regime. Het overige gebied valt onder het beperkte regime.

Een bijzonder welstandsregime neemt de volgende aspecten mee:

- de keuze tussen continuerend of contrasterend materiaalgebruik: baksteen, beton, hout, metaal of kunststof in delen of platen;
- de toepassing van kleuren: natuurlijke materiaalkleuren of kleur als toegevoegd compositiemiddel;
- de raamindeling: niet onderverdeelde vlakken, opbouw door stijlen en regels, verdeling in richels en roeden;
- de detaillering: dakrand en dakgoot, hemelwaterafvoeren en opvangbakken, ramen en kozijnen, hekwerken en bijzondere elementen;
- de toepassing van ornamenten: sluitstenen, hoekstenen, tegeltableaus, kunstwerken aan de gevel.

Een regulier welstandsregime neemt de volgende aspecten mee:

- de geleiding van het bouwvolume: verschillende bouwhoogten, accenten zoals torens of grote openingen de vormgeving van de gevel: verticale, horizontale, neutrale of onregelmatige geleiding;
- de keuze van de dakvorm: plat, hellend vlak of kap, zoals lessenaars-, zadel-, schilddak of mansardekap;
- het gebruik van compositorische middelen: erkers, luifels, balkons, loggia's;
- het gebruik van decoratieve middelen: (uitkragende) daklijsten, raamlijsten, gevelbanden.

Een beperkt welstandsregime beperkt zich tot de volgende aspecten:

- het aansluiten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving: open, half open of gesloten verkaveling;
- het reageren op de bebouwing aan laan, straat of plein of in bouwblok: vrijstaand, twee aaneen gebouwd, in rijen, grondgebonden of gestapeld het handhaven of versterken van de specifieke kenmerken van het gebied: stedelijk, suburbaan, dorpsachtig of landelijk de vormgeving van de overgang tussen openbaar en privé gebied: haag, hek of muur.

Een bijzonder welstandsregime sluit af met de volgende aspecten:

- de keuze tussen continuerend of contrasterend;
- materiaalgebruik: baksteen, beton, hout, metaal of kunststof in delen of platen;
- de toepassing van kleuren: natuurlijke materiaalkleuren of kleur als toegevoegd compositiemiddel
- de raamindeling: niet onderverdeelde vlakken, opbouw door stijlen en regels, verdeling in richels en roeden;
- de detaillering: dakrand en dakgoot, hemelwaterafvoeren en opvangbakken, ramen en kozijnen, hekwerken en bijzondere elementen de toepassing van ornamenten: sluitstenen, hoekstenen, tegeltableaus, kunstwerken aan de gevel.

Voor de A4 Zone West geldt dat de ontwikkelingen rondom de Rijnlanderweg, de Geniedijk en direct aan de A4 en het spoor onderhevig zijn aan welstandsregime. GEM A4 Zone West zal een beeldkwaliteitplan maken waarbij aan de voorkant van het proces de welstandswensen –en eisen al een plaats kunnen krijgen. Dit beeldkwaliteitplan zal vastgesteld worden door de raad en bevat een paragraaf voor het bestemmingsplan en de welstandsnota.

Het kwaliteitsteam A4 Zone West is verantwoordelijk voor de kwaliteitsbewaking. Over de rolverdeling met de Welstandscommissie Haarlemmermeer zullen in het kader van het Beeldkwaliteitplan afspraken worden gemaakt.

### **Welstandscriteria voor reclame-uitingen**

Het reclamebeleid is verwoord in de Welstandsnota 2010. Hierin staat dat alle reclame-uitingen dienen beoordeeld en bezien te worden in relatie tot de richtlijnen, uitgangspunten en beoordelingsaspecten. Een permanente reclame-uiting voldoet in principe aan redelijke eisen van welstand.

In de Welstandsnota 2012 zijn een aantal sneltoetscriteria opgenomen met betrekking tot reclame (nog niet vastgesteld). Hierin is o.a. bepaald dat:

- Reclame is niet toegestaan indien deze het uitzicht op de openbare ruimte en het open landschap ernstig schaadt;
- Er slechts reclame-uitingen voor diensten/producten zijn toegestaan die in het pand plaatsvinden dan wel worden verkocht.

Het bouwwerk wordt zowel op zichzelf als in zijn omgeving getoetst. Binnen het bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone West 1<sup>e</sup> herziening worden in het groenblauwe polderlandschap langs de A4 niet meer dan twee reclamemasten toegestaan van maximaal 25 m hoog. De mate van toetsing is geregeld in het betreffende welstandsregime in deze welstandsnota.

### **3.3.4 Integrale nota Detailhandelsbeleid 2009**

In mei 2009 is de Integrale nota Detailhandelsbeleid 2009 vastgesteld. De gemeente streeft in haar detailhandelsbeleid naar 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 niet-dagelijkse goederen. Op de werklocaties bestaan passende voorzieningen voor de werknemers en het detailhandelsbeleid biedt ontwikkelingsperspectief aan de dynamiek van het (gevestigde) bedrijfsleven.

A4 Zone West wordt ontwikkeld als nieuw vestigingsmilieu voor logistiek, productie, productontwikkeling en aan logistiek verwante Business-to-Business activiteiten, zoals Marketing & Sales, expositie, congressen en conferenties, opleiding en training én kennisontwikkeling. Een groot deel van het gebied zal daarom een hoge verblijfskwaliteit krijgen, zoals in het Campusmilieu, de Trade Boulevard en de Rijnlanderladder. Bij deze verblijfskwaliteit hoort ook een hoogwaardig aanbod van voorzieningen, zowel commerciële als maatschappelijke. Ook detailhandel hoort daarin thuis. In de Rijnlanderladder wordt gezien het bijzondere karakter en de relatie met de agrarische sector, een supermarkt voorzien met een breed aanbod van streekproducten

In het bestemmingsplan wordt detailhandel en ondersteunende detailhandel mogelijk gemaakt die ten dienste staat van de gebruikers in het gebied. Bij ondersteunende detailhandel kan gedacht worden aan een broodjeszaak of AH to Go. De omvang van de ondersteunende detailhandel maximaal 10% van het bedrijfsploeroppervlak tot 150 m<sup>2</sup> per vestiging. Er zal daarbij een synergetische werking ontstaan tussen deze detailhandel en andere voorzieningen in het gebied, die het totale werkmilieu aantrekkelijk en toekomstbestendig maken (=niet monofunctioneel). Daarnaast worden zelfstandige



detailhandelsvestiging tot 250 m<sup>2</sup> per bedrijf met een maximum van 1500 m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt. Dit programma past in het vigerend detailhandelsbeleid. Een maximaal oppervlak van zelfstandige detailhandel tot 1500 m<sup>2</sup> en de mogelijkheid om 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte, met een maximum van 250 m<sup>2</sup> te kunnen gebruiken voor ondersteunende detailhandel moet voldoende zijn om deze synergetische werking te bereiken.

### **3.3.5 Integrale beleidsnota horeca 2009**

Op 2 juli 2009 heeft de gemeenteraad de "Integrale beleidsnota horeca 2009" vastgesteld. Het huidige aanbod in Haarlemmermeer is beperkt en versnipperd en heeft weinig attractiviteit door de onduidelijke structuur. De gemeenteraad wil deze situatie verbeteren. Met het nieuwe horecabeleid wil de gemeente bereiken dat er passende horecavoorzieningen nabij de leef-, werk- en verblijfsgebieden van de groeiende bevolkingen het toenemende aantal bezoekers van de gemeente aanwezig zijn en dat er een gezond investerings- en ondernemingsklimaat voor de horecasector is. Het beleid concentreert zich daarom op:

- het verbeteren van de vestigingsmogelijkheden in/bij met name de centrumgebieden van de grote kernen en de werk- en recreatiegebieden (ruimtelijk beleid);
- verbetering van de exploitatiecondities;
- gebiedsgerichte beleidsvoorstellen.

Het bestemmingsplan wordt gezien als het belangrijkste sturingsinstrument voor de realisering van het horecabeleid. De geactualiseerde bestemmingsplannen moeten flexibel kunnen inspelen op veranderingen en conceptontwikkelingen in de horecasector en voor de gehele gemeente moeten uniforme regelopties worden gehanteerd. In te actualiseren bestemmingsplannen worden de volgende horecacategorieën gebruikt:

- Categorie 1: ondersteunende horeca;
- Categorie 2: alcoholvrije horeca;
- Categorie 3a: horeca met een drank en horecaverunning;
- Categorie 3b: overige/bijzondere horeca.

Binnen A4 Zone West wordt ten behoeve van de aanwezige bedrijvigheid ondersteunende horeca tot categorie 2 met een maximaal oppervlak van 100 m<sup>2</sup> per bedrijf mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt 'onder voorwaarde' ruimte geboden aan zelfstandige horecavestigingen met een maximum van 150 m<sup>2</sup> per vestiging. De voorwaarde is dat de economische haalbaarheid dient te worden aangetoond en geen afbreuk wordt gedaan aan mogelijkheden van aangrenzende bestemmingen. Eén van deze horecavestigingen betreft een gemeentelijke wens, namelijk een beoogde horecafunctie in de Batterij aan de Sloterweg (in het Geniepark. De overige horecavestigingen komen verspreid in het plangebied. Naast de gewone bedrijfskantines wordt in het kader van 'shared facilities' ook ondersteunende horeca in bedrijfsgebouwen open te stellen voor derden (vooral de gebruikers van het terrein). Zoals aangegeven mag hiervoor maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo per bedrijf worden aangewend.

Het horecaprogramma van de van A4 Zone West past binnen de kaders van het gemeentelijk horecabeleid. De horecavoorzieningen zijn primair gericht op de werknemers en bezoekers van het terrein. Op strategische punten, zoals het Geniepark en aan de Rijnlanderweg, richt deze zich op een breder publiek, zoals de recreant en de bezoekers en werknemers van de Oostflank.

### **3.3.6 Programma van Eisen IOP**

Het programma van eisen vormt de basis voor het integraal ontwikkelingsplan (IOP) voor de A4 Zone West. In het programma van eisen IOP is een ruimtelijk kader voor zowel voor de eerste fase van de A4 Zone West gedefinieerd. Bij het programma van eisen vormt de maximaal geprognosticeerde uitgifte van 70 hectare (10 x 7 hectare) voor de eerste fase (eerste 10 jaar) het uitgangspunt.

Vanuit het programma van eisen zou de eerste fase van de A4 Zone West de volgende functies moeten faciliteren:

- Enkele grote kavels voor logistieke dienstverleners.
- Het concept Showcase: ruimte voor innovatieve presentatie (nieuwe producten en concepten) door internationale bedrijven.
- Enkele bedrijfsverzamelgebouwen (geclusterd) die een eerste invulling geven aan het concept Tradeboulevard.

- Enkele grote kavels voor „Experience“ en/of datawarehouses met kansen voor waardetoevoegende diensten.
- Een combinatie van één of meer van bovenstaande functies binnen een totaalconcept.

De eerste fase zal verder idealiter logisch aansluiten op de bestaande en in ontwikkeling zijnde infrastructuur (nieuwe aansluiting A4 en N201+) en een goede ruimtelijke, programmatische en financiële basis bieden voor doorontwikkeling van de zones naar de volgende fasen van A4 Zone West. Daarnaast zal de eerste fase zodanig gedefinieerd moeten worden (wat betreft programma, begrenzing en ruimtelijke uitgangspunten) dat het juridisch-planologisch gereed is voor de uitgifte en realisatie van het gebied

### 3.3.7 Integraal Ontwikkelingsplan A4 Zone West

Het programma van eisen IOP is verder uitwerkt in een ontwikkelingsplan. Het IOP wordt gebruikt als leidraad voor de ontwikkeling van de A4 Zone West. Het geeft duidelijk de ambities en de richting van de ontwikkeling weer, met de nadruk op de te ontwikkelen modaliteiten, de robuuste hoofdstructuur en de eerste fase van de ontwikkeling van het gebied.

Het IOP gaat uit van een dynamisch groeimodel. Hierin is de ruimtelijke hoofdstructuur vastgelegd en een aantal ontwikkelingen benoemd die in de eerste fase gerealiseerd moeten worden, zoals de Ongestoord Logistieke Verbinding (OLV) en enkele nieuwe, kwalitatief hoogwaardige vestigingsmilieus. Hiermee wordt beoogd nieuwe marktdynamiek te genereren en ruimte en flexibiliteit te bieden voor deze marktdynamiek. De HST Cargo Terminal wordt in een latere fase mogelijk gemaakt. Buiten het gebied komt een tijdelijke HST Cargo Terminal die geregeld wordt via een ruimtelijke procedure geregeld.

Het IOP is gebaseerd op drie belangrijke peilers:

1. Beyond Logistics: de ontwikkeling van nieuwe, innovatieve markt- en gebiedsconcepten en daaraan gekoppelde dynamische, hoogwaardige vestigingsmilieus, gericht op de logistieke waardeketen.
2. Duurzaamheid: ACT en daarmee A4 Zone West moet het meest duurzame bedrijventerrein worden van Europa, waarbij duurzaamheid verweven moet zijn met alle elementen: proces én inhoud.
3. Multimodaliteiten, noodzakelijk voor de creatie van het intermodale knooppunt. Dit zijn:
  - a. De Hoge snelheidsterminal (hierna: HST) Cargo Terminal: aanleg van een terminal met een bijbehorend consolidatiepunt, bedoeld voor vrachtvervoer van expressgoederen via de hogesnelheidslijn.
  - b. Truck parkeren: de aanleg van een beveiligde truckparkeervoorziening met een directe koppeling aan de verschillende modaliteiten zoals de snelweg, de cargoterminal en het luchthavenplatform.
  - c. De OLV, die de verschillende modaliteitenongestoord en bedrijventerreinen van ACT met elkaar verbindt.

Deze opgave is vertaald in het IOP, zowel in het planproces als ruimtelijk, programmatisch, in de ontwikkelstrategie en financieel. De ruimtelijk en functionele structuur wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 van de toelichting.

In het IOP zijn enkele wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het Programma van Eisen:

1. Uitbreiding van de Groenblauwe hoofdstructuur van 200 meter langs de A4 naar een 650 meter breed groenblauw, open polderlandschap.
2. Verlaging van het programma van 170 hectare naar 137,2 hectare uitgeefbaar, passend binnen de nieuwe verlaging van het areaal aan nieuwe bedrijventerreinen in de Metropoolregio Amsterdam (Plabeka II).
3. Aanwijzing van de bestaande Rijnlanderwegzone als een bijzonder milieu binnen het bedrijventerrein met handhaving van bestaande bebouwing en het realiseren van een autoluw karakter.
4. Handhaven van de bestaande woning aan de Rijnlanderweg in de 150 m zone van het Geniepark en hieraan gekoppeld beperkte nieuwbouw te realiseren.
5. Meenemen van de suggesties voor het Geniepark als mogelijke uitwerkingen bij het ontwerp voor het Geniepark.

6. Een stationsgebouw als schakel tussen station en het Campus- milieu, in relatie tot de gehele stationsomgeving.
7. Combineren van de Ongestoorde Logistieke Verbinding (OLV) met de in uitvoering zijnde infrastructuur (N201+) en de geplande binnenplanse infrastructuur in de eerste fase en deze gefaseerd uit te voeren.
8. Tijdelijke ontwikkeling van de HST Cargoterminal op het 'Infraspeed'-terrein aan de zuidkant van de Bennebroekerweg (dus buiten het bestemmingsplangebied) en hierover definitief te besluiten nadat de besluitvorming over de opwaardering van de Bennebroekerweg is afgerond.

Daarnaast zijn door de raad enkele punten gewijzigd vastgesteld, te weten:

1. Niet in te stemmen met de thans door de GEM A4 Zone West voorgestelde realisatie van een lcoon in de 200 meter groenblauwe zone langs de A4 en de GEM op te dragen een markeerpunt met toegevoegde waarde te ontwerpen welke recht doet aan de 200 meter groenblauwe zone waarbij in overleg tussen de gemeente, de GEM A4 Zone West en VROM- inspectie (LIB) onderzocht wordt of (een gedeelte van) het programma ook in de beperkingenzone gerealiseerd kan worden.
2. Niet in te stemmen met de opname van 5 nieuwe kruisingen in de Rijnlanderweg en de GEM op te dragen om in het inrichtingsplan het totaal aantal nieuwe kruisingen met de Rijnlanderweg substantieel te verlagen.
3. De voorgestelde bebouwing aan de kop Rijnlanderweg buiten de 150 meterzone van het Geniepark te plaatsen.

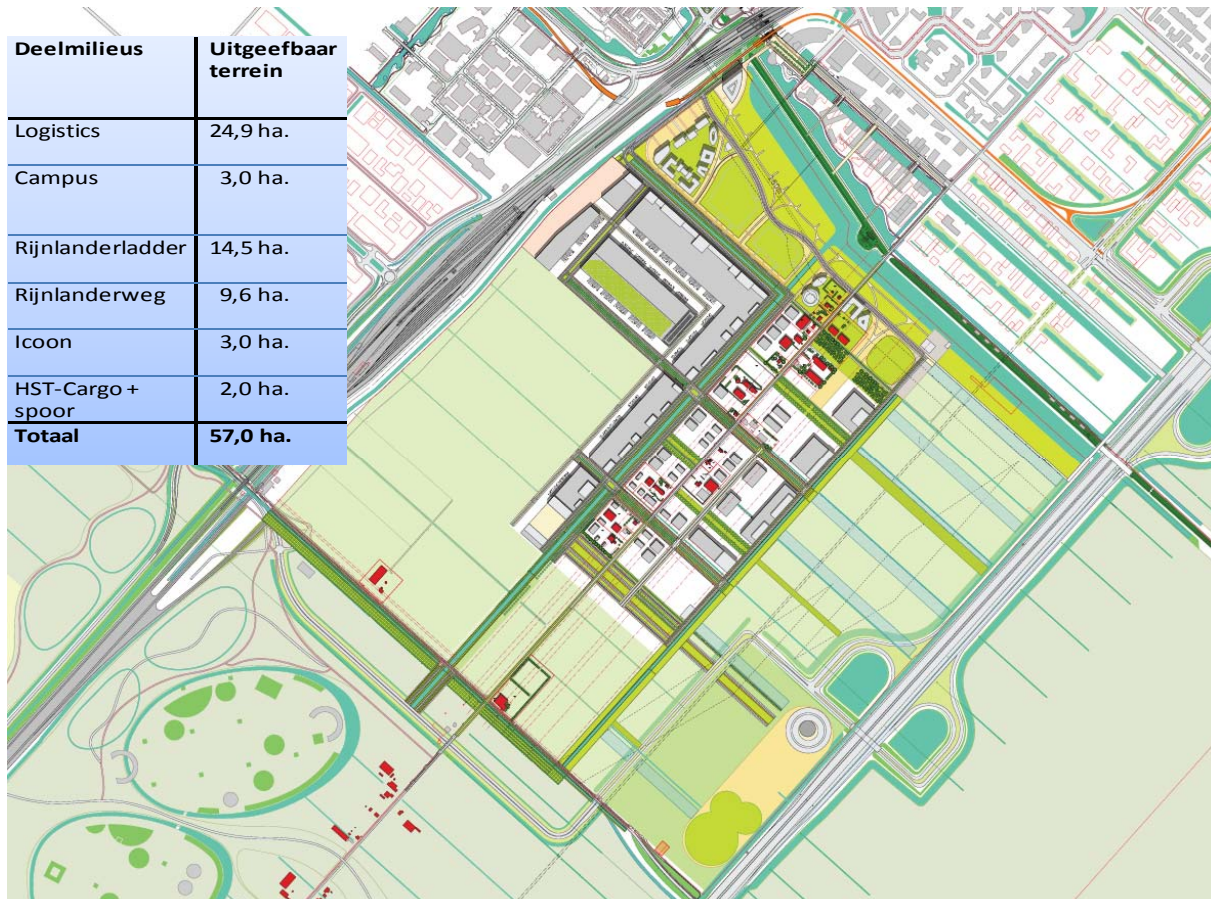
### **3.3.8 Conclusie**

Het bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone west 1e herziening past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. Het programma van eisen en het Integrale Ontwikkelingsplan en zijn bepalend geweest voor de planologische invulling van het plangebied.

## 4 Nieuwe situatie

### 4.1 Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone west 1e herziening voorziet het planologisch en juridisch mogelijk maken van de eerste fase uit het integraal ontwikkelingsplan (IOP). Hierbij is het ruimtelijke programma voor de eerste fase in verschillende deelgebieden verdeeld. Dit programma is weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 - Ruimtelijk ontwerp IOP eerste fase

Het programma voor de 1<sup>e</sup> fase luidt:

- Ontwikkeling OLV eerste fase - parallelstructuur N201+ en hoofdinfrastructuur A4 Zone West.
- Inzet op (internationale) logistieke- en transportbedrijven en op logistieke bedrijven die in het bijzonder gebruik maken van de nabijheid van de multimodale ontsluiting van het terrein (Logistiek + deel Showrooms/Trade).
- Inzet op bedrijven uit de categorie modern gemengd (E-commerce, ondersteunende bedrijvigheid in de logistieke sector (be- en verwerkingsindustrie) en/of gebruikers van bedrijfsverzamelgebouwen met een logistieke component) (Added value / Clustering and creating + deel Showrooms/Trade).
- Aanbod van ruimte voor bedrijven uit een, specifiek voor A4 Zone West, drietal bijzonder kansrijke en sterk in ontwikkeling zijnde clusters (perishables, life sciences en ICT/high tech) waarvoor specifieke en nog niet voldoende aanwezige bedrijfsruimte voor gevraagd wordt (Added value / Clustering and creating en Creatief & Recreatief).
- Ontwikkeling van de Trade Boulevard waar ruimte is voor ontmoeten, beleven, verblijven en inspireren; kortom een zone die aanzet tot innovatie, productie en het drijven van handel (Showrooms/Trade). Hier komt geen solitair kantorenprogramma.

- Ruimtes voor onder andere praktijkgerichte onderwijscentra, congresruimte, horeca, een sportcentrum, kinderopvang en overige faciliteiten (Showrooms/Trade).
- Ontwikkeling van het Markeerpunt voor o.a. parkeren, ondersteunende functies en voorzieningen en utiliteitsbouw (Speciale programma's).
- Ontwikkeling van het Schakelpunt voor ondersteunende functies en voorzieningen en de ruimtelijke en programmatische verbinding met het station.

Buiten het plangebied wordt in de eerste fase ook een tijdelijke locatie voor het HST- Cargo overslagstation gerealiseerd. De HST komt locatie op het infraspedterrein ten zuiden van de A4 Zone West. Het overslagstation wordt niet met het bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone west 1e herziening, maar via een aparte procedure geregeld.

## 4.2 Ambities van A4 Zone West in duurzaamheid

### *Duurzaamheid als drager*

Duurzaamheid is een belangrijke drager voor de ontwikkeling van A4 Zone West: A4 Zone West wordt een internationaal referentiepunt op het gebied van duurzaamheid. Het begrip wordt vaak uitgelegd als het toepassen van enkele concrete maatregelen (zoals energiebesparing of groene daken) om te komen tot milieuwinst. Echter, duurzaamheid in A4 Zone West is verweven in het gehele concept: van proces tot uitvoering en van inrichting tot management.

Duurzaamheid begint voor A4 Zone West bij mobiliteit en logistiek: de 'Clean Logistics'. Het bieden van verschillende, innovatieve modaliteiten voor vracht- én personenvervoer binnen één gebied is uniek en sluit direct aan op de recente plannen van de Europese Commissie om te komen tot een duurzaam Europees transportsysteem.

Er is bij de ontwikkeling van A4 Zone West nadrukkelijk gekozen voor een dynamisch groeimodel binnen een robuuste hoofdstructuur, waarbij flexibel en adequaat kan worden ingespeeld op (economische) ontwikkelingen. Hiermee onderscheidt A4 Zone West zich van veel andere nieuwe terreinen, waarvoor meestal een in de tijd beperkt houdbare blauwdruk wordt gemaakt. Door dit dynamisch groeimodel en de markt als vertrekpunten te nemen voor ontwikkeling is A4 Zone West een terrein waar vele generaties zullen werken en ondernemen, zonder daarmee de omgeving of het gebied uit te putten of de omgeving op te zadelen met overlast. Integendeel; het wordt een gebied waar werken, verblijven, handel, ondernemen en elk ander denkbaar gebruik zij aan zij bestaan. In A4 Zone West zal door constante, positieve uitwisseling tussen de vele vormen van gebruik een terrein ontstaan waar écht duurzaam wordt omgegaan met de ruimte.

### *Hoog duurzaamheidspotentieel*

Het plan voor A4 Zone West kent een bijzonder hoog duurzaamheidspotentieel. Als de ambities (die in 27 maatregelen zijn weergegeven) voor de totale ontwikkeling vertaald worden in een score BREEAM Gebiedsontwikkeling, dan komt deze uit op Excellent: de binnen de context hoogst haalbare score. Om deze score daadwerkelijk te realiseren ligt er nog wel een uitdaging. Zo is met name het blijvend kunnen sturen op kwaliteitsbehoud en synergie (bijvoorbeeld via parkmanagement en gecontroleerd uitgifteregime) een belangrijk element binnen de BREEAM-systematiek. Onder meer daaraan moet in het vervolg van het IOP nader invulling worden gegeven. De ambities worden daarbij onverminderd hoog gehouden. Op gebouwniveau worden steeds de op dat moment hoogst haalbare duurzaamheidseisen gerealiseerd, vanuit het principe van het zoveel mogelijk committeren van de eindgebruiker aan duurzame oplossingen.

### *Invulling duurzaamheid*

De invulling van duurzaamheid in A4 Zone West uit zich globaal in twee basisgedachten:

1. Het nastreven van een topscore binnen BREEAM Gebiedsontwikkeling door middel van een dynamisch groeiproces (lange termijn).
2. Het uitvoeren van concrete projecten met de nu beschikbare methoden en technieken op het gebied van duurzaamheid (korte termijn).

Met het meenemen van alle in dit IOP genoemde duurzaamheidsambities komt de eerste berekening van BREEAM Gebiedsontwikkeling uit op Excellent, tegen Outstanding aan. Niet alle ambities kunnen in deze fase al geborgd worden. Ook hier is sprake van een dynamisch groeimodel, waarin gedurende

de komende jaren het plan steeds concreter wordt ingevuld. En waarmee de duurzaamheidsambities steeds meer worden geborgd.

Met het instrument BREEAM wordt deze groei gemonitord. Hierbij wordt in ieder geval aangesloten op de drie certificeringsfasen van de DGBC (Planfase, Realisatiefase en Beheersfase). Naar behoefte wordt ook per deelgebied en per (sub)fase een nieuwe berekening gemaakt om op die manier de vinger aan de pols te houden bij de invulling van de ambities.

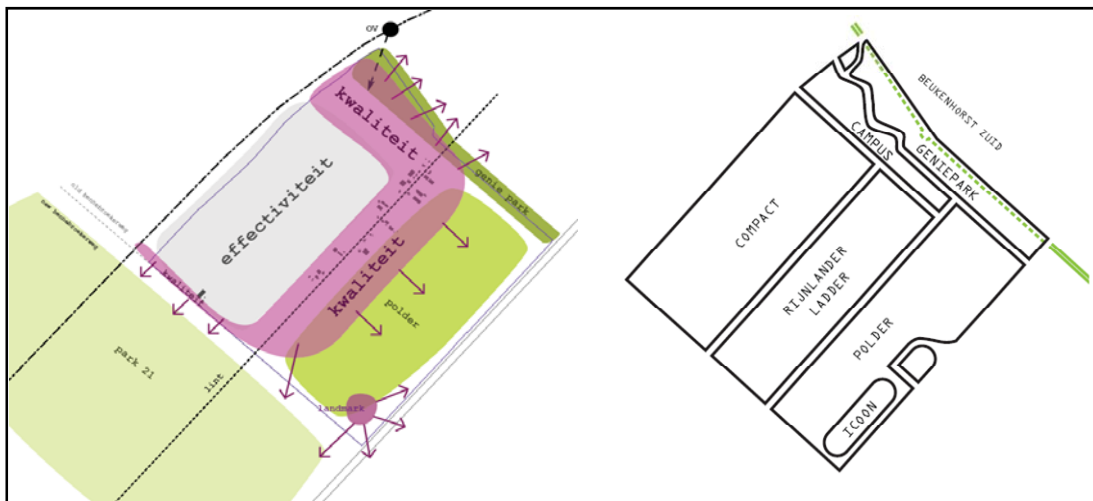
Vanuit ons basisprincipe 'uitvoeren van concrete projecten met de nu voor handen zijnde methoden en technieken', wordt ingezet op een reeks concrete maatregelen binnen A4 Zone West. Om focus aan te brengen en een realistisch doel te stellen, is ervoor gekozen om een selectie te maken uit de voorhandenzijnde Guidance Duurzaamheid ACT. In deze Guidance staan meer dan 100 verschillende maatregelen. Voor A4 Zone West wordt gefocust op 27 voor dit gebied sterke en realiseerbare maatregelen. Deze maatregelen samen vormen uiteindelijk de Unique Selling Points van A4 Zone West.

## 4.2 Ruimtelijke structuur

Het IOP voorziet in een raamwerk van infrastructuur, groen en water waarbinnen een aantal specifieke vestigingsmilieus tot ontwikkeling worden gebracht. In deze deelmilieus kan een veelheid aan dynamiek worden gekanaliseerd en worden verknoopt tot een specifiek vestigingsmilieu. Als zodanig is het IOP een intelligente en structurele voedingsbodem voor een veelheid van ontwikkelingen.

### Ruimtelijke hoofdpzet

Het stedenbouwkundig plan heeft een heldere, compacte structuur bestaande uit een kern, een schil en ommeland (zie figuur 4.2). De kern bestaat uit een efficiënt en intensief ingericht terrein voor bedrijven van de grootste korrel (grootschalige logistiek/ compacte gedeelte). Hieromheen ligt een schil met kleinere korrelgrootte en hogere kwaliteit voor logistiek gerelateerde handel, expo en het toevoegen van waarde in een groene setting (de Rijnlanderladder). De kern van de Rijnlanderladder wordt gevormd door de bestaande Rijnlanderweg: een lint met cultuurhistorische waarde die als bijzonder element in het nieuwe gebied wordt opgenomen. De buitenste schil (de Polder) bestaat uit landschap, het Geniepark, Park21 en een 650 meter brede landschapstrook aan de A4 (exposure, waterhuishouding).



Figuur 4.2 Ruimtelijke structuur A4 Zone West

### Grootschalige logistiek

De witte, 'effectieve' kern is gereserveerd voor vestiging van grootschalige, efficiënte logistieke bedrijven. Met effectiviteit wordt hier bedoeld: compacte en geïntensiverde bedrijven. De roze, 'kwalitatieve' gebieden daar omheen (Trade & Logistics Campus en Rijnlanderladder) zijn gereserveerd voor de vestiging van bedrijven uit de kwalitatief meer hoogwaardige clusters, met meer kleinschalige bebouwing rondom de Rijnlanderweg.

### 650 meter groenblauw polderlandschap

De keuze voor een open, landschappelijke zone langs de A4 is vooral ingegeven als versterking van de eerder geplande groene zone van 250 meter breed (gemeten uit het hart van de Rijksweg A4 langs de A4). Deze wordt uitgebreid naar 650 meter groen en blauw gebied - een open polder met sloten, vaarten, droge berging, grasland en akkers. Dit biedt een unieke kwaliteit en een Hollands portret vanaf de A4 op A4 Zone West - maar ook op de Geniedijk. Het uitgeefbaar terrein wordt hiermee beperkt, wat de noodzaak van een compacte invulling vergroot en de duurzaamheid van het plan bevordert. Bijkomend voordeel is dat hiermee geanticipeerd wordt op de steeds verdergaande beperkingen van de LIB-zone (LIB II wetgeving is in voorbereiding). De kern van deze LIB-zone loopt door dit gebied. Door deze zone open te laten heeft dit slechts zeer beperkt invloed op de gebouwde programmering en uitgifte van A4 Zone West. Hiermee wordt een belangrijk planrisico geëlimineerd.

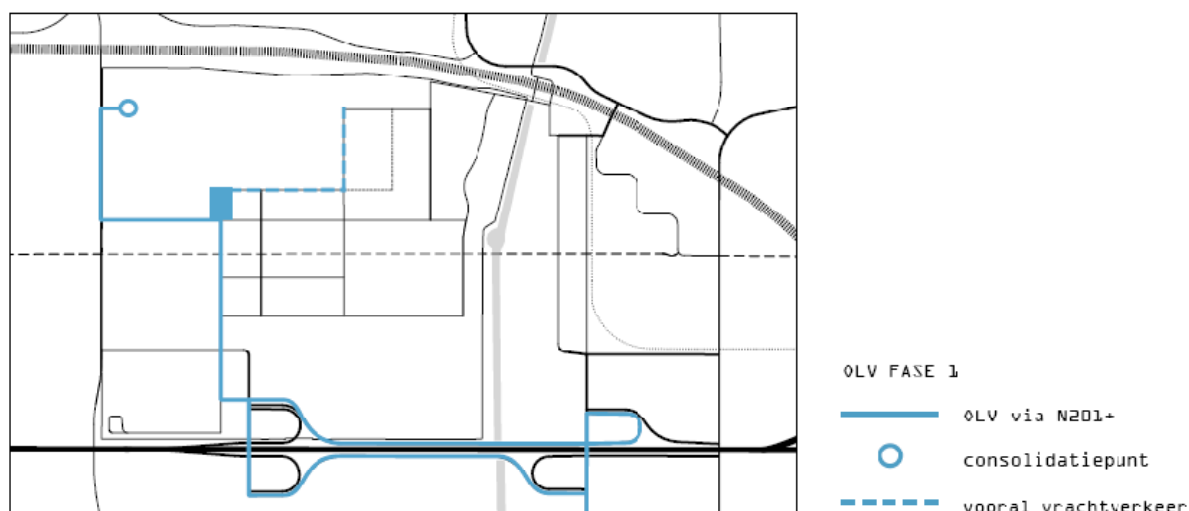
### Infrastructuur

A4 Zone West is ontworpen als multimodaal knooppunt. Het bedrijventerrein van A4 Zone West ligt direct bij het knooppunt van de A4 en de A5 en geeft via de Westelijke Randweg direct verbinding met de zeehaven van Amsterdam. Dankzij de OLV is A4 Zone West een zeer efficiënte verbinding tussen de HST Cargo en het vrachtareaal op Schiphol Zuidoost.

### OLV

In de A4 Zone West wordt gekozen voor een gescheiden structuur voor personen- en vrachtvervoer, twee ringontsluitingen gekoppeld aan de hoofdentree en een daarmee geïntegreerde OLV die aansluit op de interne hoofdinfrastructuur. Dit levert bereikbaarheids-, efficiëntie- en faseringsvoordeel op en zorgt bovendien voor een ontlasting van de Rijnlanderweg. Hierdoor ontstaan verschillende kruisingen met de Rijnlanderweg. Om het autoluwe en historische karakter van de Rijnlanderweg te bewaren wordt het aantal kruisingen met deze weg tot een minimum beperkt.

De OLV loopt in dit plan alleen tussen het spooreplacement en de afslag van de A4/N201. Een verder onderzoek naar de ligging en route is in het kader van ACT uitgevoerd. In het bestemmingsplan is daarmee rekening gehouden. De OLV krijgt in de beginfase binnen het plangebied vrije rijstroken.



Figuur 4.3 1<sup>e</sup> fase OLV

### Rijnlanderladder

De huidige Rijnlanderweg wordt geïntegreerd in de zone tussen de groenzone en de Trade Boulevard: de Rijnlanderladder. Conform de structuurvisie Haarlemmermeer die in de ontwerpfase zit, vindt er een afwaardering van de polderwegen plaats waarbij deze uitsluitend voor belendend, recreatief, langzaam en landbouwverkeer gebruikt wordt. De Rijnlanderweg is niet geschikt voor veel en zwaar verkeer; daarom zal een parallelstructuur worden aangelegd om het verkeer goed af te wikkelen. Vrachtverkeer van de al gevestigde bedrijven wordt zoveel mogelijk van de Rijnlanderweg gehaald en naar de parallelstructuur gevoerd.

De Rijnlanderweg kan zo een bijzonder element worden binnen de nieuwe ontwikkeling, waarbij met respect voor de cultuurhistorische waarde kleinschalige ontwikkelingen worden toegestaan, mits deze qua maat en schaal passen binnen de omliggende context. De bestaande afstand tussen Rijnlanderweg en bebouwing wordt gerespecteerd, waardoor een van de belangrijke karakteristieken van de Rijnlanderweg (met een groene zoom voor de gebouwen) wordt gerespecteerd. Daarnaast wordt de karakteristiek van een afwisseling van bebouwing en groen met doorzichten in de nieuwe opzet gerespecteerd.

Ook programmatisch zal de Rijnlanderweg een bijzondere invulling krijgen. Bestaande functies worden aangevuld met een aantrekkelijke mix van kleinschalige bedrijvigheid in de lage milieucategorieën, dienstverlening en maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Inzet daarbij is tevens om de bestaande woonfunctie beperkt aan te vullen. Enerzijds om deze ook voor de langere termijn levensvatbaar te houden en anderzijds om een duurzaam aantrekkelijk verblijfsmilieu te creëren.

De Rijnlanderweg zal tevens als recreatieve as gaan fungeren voor de bredere omgeving van A4 Zone West, wat kansen biedt voor bijzondere voorzieningen, zowel gebouwd als in het groen.

Aan de Rijnlanderweg zullen op twee locaties zogenaamde hotspots met bijzondere voorzieningen worden ontwikkeld die zich zowel richten op de werkfuncties in het plangebied als op de bredere omgeving. Eén van de hotspots zal zich richten op de verbouw, productie en verkoop van streekproducten (inclusief een horecavoorziening).

De Nieuwe Rijnlanderweg wordt op een afstand van circa 130 meter parallel aan de Rijnlanderweg aangelegd. De nieuwe Rijnlanderweg wordt een mooie weg van formaat, ruim twee kilometer lang, circa 65 meter breed, met een tocht (de Rijnlandertocht) in het midden en aan weerszijden dubbele bomenrijen. Een aantal bestaande bedrijvenkavels die momenteel aan de Rijnlanderweg ontsloten worden, krijgt een nieuw adres aan de Nieuwe Rijnlanderweg. Dit is positief voor het terugdringen van vrachtverkeer op de Rijnlanderweg. De tocht en de bomenrijen worden in de eerste fase aangelegd. Later wordt de ontsluiting doorgetrokken naar de Nieuwe Bennebroekerweg. In het profiel van deze weg wordt de grote korrel van de logistieke kern afgezoomd en gekoppeld aan de kleinere korrel van de Rijnlanderladder. De Nieuwe Rijnlanderweg wordt een levendige boulevard. De bebouwing (aan beide zijden) wordt gerealiseerd als Trade Boulevard. De uitstekende bereikbaarheid, de uitstraling van de plinten van de bebouwing en het brede profiel, voorzien in een sterk onderscheidend ruimtelijk milieu. Aan de oostzijde van de Rijnlanderladder komt het zogenaamde Rijnlanderfront. De bebouwing grenst hier aan de groenzone langs de A4. De oostzijde van de Rijnlanderladder wordt vanaf de hier aan te leggen parallelweg ontsloten.

## **Verkeer**

### *Verkeersstromen algemeen*

Door de diversiteit aan bedrijfsfuncties is een mix van vrachtwagens, werknemers en bezoekers als verkeersstromen te verwachten. De interne ontsluiting is afgestemd op het programma in het gebied waarbij drie delen (logistiek kerngebied, Rijnlanderladder en de open zone) worden onderscheiden. Belangrijk is dat er per deel verschillende verkeersstromen (bezoekers, werknemers en logistiek verkeer; inclusief het OLV-verkeer) worden onderscheiden. Dit is vertaald in de wegenstructuur. Voor de economische ontwikkeling is het van belang de autobereikbaarheid goed te houden, juist omdat de locatie hier geschikt voor is. Het openbaar vervoer moet versterkt worden door te verleiden in plaats van door autobereikbaarheid te frustreren.

### *Vracht- en personen verkeer*

Binnen het plan is beoogd deze stromen zoveel mogelijk te scheiden, zodat binnen het logistieke deel van A4 Zone West hoofdzakelijk bestemmingsverkeer rijdt. De centrale toegang tot A4 Zone West is gerealiseerd door tussen het markeerpunt aan de A4 en het logistieke kerngebied een centrale as aan te leggen. Het bezoekersverkeer van de gemengde bedrijven verlaat op de kruising met de Nieuwe Rijnlanderweg deze centrale as, waardoor trucks en medewerkers logistiek binnen het logistieke deel minimaal gestoord worden door bezoekers.

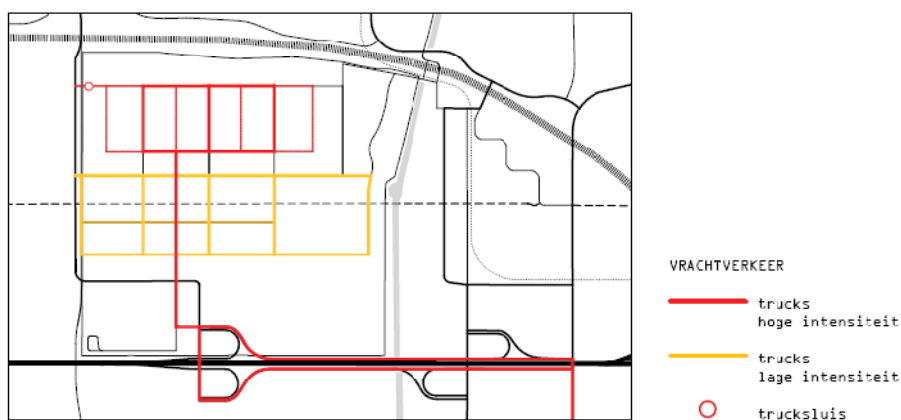
Het logistieke kerngebied wordt specifiek ingericht voor logistieke bedrijven. In dit gebied is in de toekomst ook de HST Cargo Terminal gelegen. Dit gebied wordt vooral gebruikt door logistiek verkeer



(inclusief het OLV verkeer), de wegen zijn hier op berekend. Door het scheiden van functies is het mogelijk om dit deel in de toekomst, indien nodig, af te sluiten om de veiligheid van de bedrijven in dit deel te kunnen garanderen. Bezoekers hebben in dit gebied weinig te zoeken. Vrachtverkeer komt het gebied binnen via de centrale as, de Beyond Logistics Boulevard.

De Rijnlanderweg zal geen directe aansluiting krijgen met het gebied ten noorden van de A4 Zone West, behalve voor specifiek bestemmingsverkeer. Dit onder andere om doorgaand sluipverkeer vanaf de Taurus avenue te voorkomen. Dit is opgenomen in het Deltaplan Bereikbaarheid dat op 26 februari 2012 door de raad is vastgesteld.

Binnen het logistieke kerngebied deel worden tweetypen wegen onderscheiden (zie figuur 4.4): hoofdwegen die de routing binnen het park verzorgen en subwegen die binnen de percelen het verkeer tot aan het truckcourt voeren. De hoofdwegen zorgen ervoor dat vrachtwagens in korte tijd van de OLV en de entree van A4 Zone West op hun bestemming komen en vice versa. Binnen het stedenbouwkundig ontwerp is er rekeningmee gehouden dat centrale parkeergelegenheden voor logistiek personeel direct toegankelijk moeten kunnen zijn vanaf de hoofdwegenstructuur.



**Figuur 4.4 Verkeersstromen vrachtverkeer**

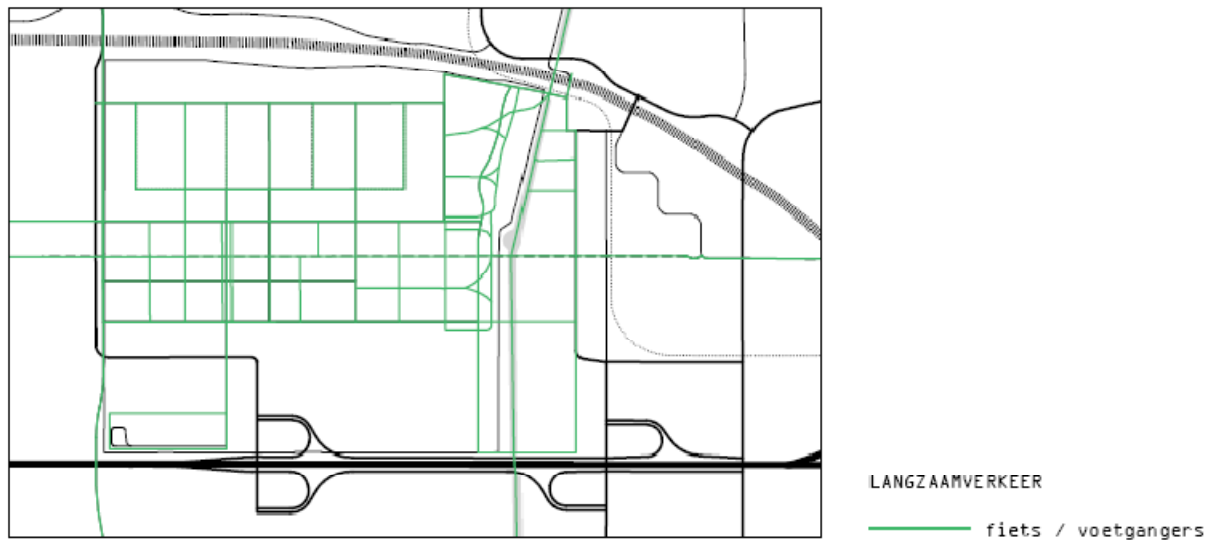
De Rijnlanderladder is bestemd voor kleinere bedrijven, toonzalen in combinatie met commerciële en maatschappelijke voorzieningen zoals horeca, detailhandel, kinderopvang, fitness, wellness, kopieer- en reproductie faciliteiten, training, et cetera. In dit gebied rijden voornamelijk werknemers en bezoekers. De wegen worden afgestemd op de doelgroepen, onder andere door mooie profielen met waterpartijen, voldoende parkeerruimte en bomen. Dit deel van het gebied kent een ladderstructuur met daarin een dominante ring. Deze ring sluit in het noorden aan op de Rijnlanderweg. In het westen sluit de ring aan op de Bennebroekerweg en in het oosten op de Beyond logistics boulevard. Deze boulevard zal vanuit verkeersveiligheid (mix van personenverkeer en vrachtverkeer met onder andere de OLV) worden vormgegeven als een baan met twee maal tweerijstroken, en met een apart vrij liggend tracé voor de OLV (heen en terug). Daarnaast bevinden zich parallelle wegen voor de directe adressen aan deze boulevard. Het verkeer op de boulevard heeft voorrang op de zijwegen.

De HOV Westflank die door het gebied loopt maakt onderdeel uit van de Trade Boulevard en de Trade en Logistics Campus. In het profiel is rekeninggehouden met een eigen baan voor de HOV. Het oostelijk deel (de open zone) van A4 Zone West wordt niet bebouwd. Dit groengebied wordt net als de bebouwing aan de rand, aangesloten op de interne ring in de Rijnlanderladder. De kruispunten van de Beyond logistics boulevard met de zijwegen worden bij voorkeur voorzien van maatregelen om prioriteit te kunnen geven aan het OLV-verkeer. Dit geldt ook voor de belangrijkste kruispunten op de Trade Boulevard / Trade en Logistics Campus waar het HOV rijdt. Hier zijn geregelde kruispunten wenselijk om prioriteit te kunnen geven aan het HOV.

#### *Langzaam verkeer*

A4 Zone West kent een fijnmazig netwerk voor het langzaam verkeer. In principe kan men overal komen. Met name de Rijnlanderladder, de Trade Boulevard en de Trade en Logistics Campus zijn ingericht als verblijfsgebied waar het comfortabel en veilig fietsen en wandelen is door vrij liggende paden en stoepen. De Rijnlanderweg is een autonome ontwikkeling van het profiel en behoeft in deze fase niet direct een extra uitbreiding van voet- of fietspaden. Deze zijn goed te combineren. De Rijnlanderweg is een belangrijk onderdeel in een groter recreatief netwerk dat de gehele polder

beslaat. De kruispunten krijgen vanzelfsprekende kruisingen op maaiveld. Naast de Rijnlanderweg en de relatie met Park 21 heeft het langzaam verkeer en sterke gerichtheid op de beleving van het Geniepark en het open polderdeel. Zo is er vanuit het station sprake van een route tussen station, Campus en Rijnlanderweg, uitmondend in het open polderlandschap.



Figuur 4.5 Verkeersstromen langzaam verkeer

#### HOV

Voor het gebied ten zuiden van Schiphol, waaronder A4 Zone West, is een aantal verschillende HOV-verbindingen voorzien. Deze verbindingen zijn ook opgenomen in de Structuurvisie Haarlemmermeer. De HOV-verbindingen zijn in twee categorieën op te delen. De lange afstand of verbindende routes en de meer ontsluitende HOV-routes.

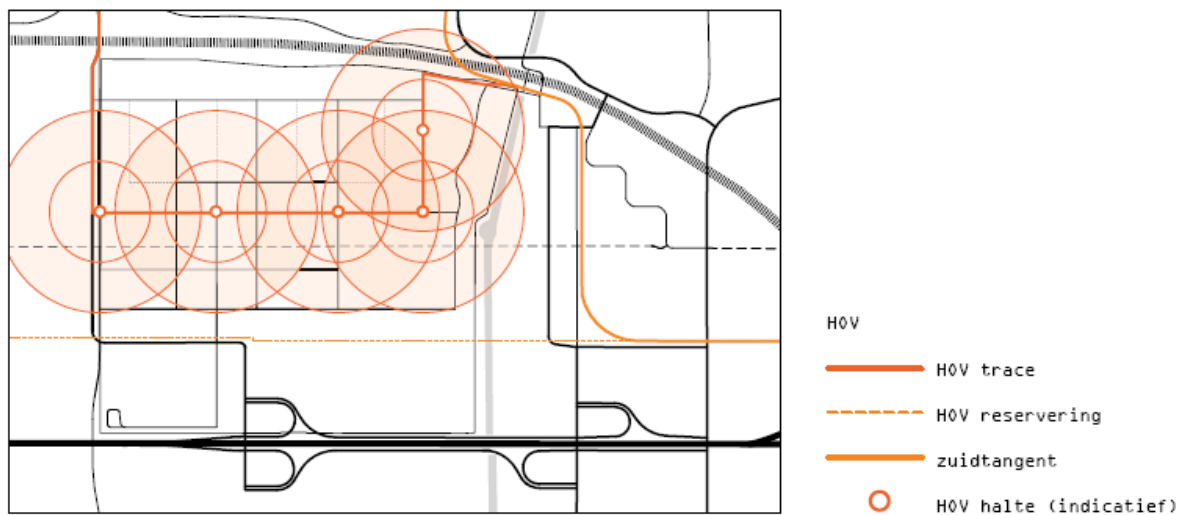
De voorgenomen verbindende HOV-routes zijn:

- Langs de A4 onder andere Alphen aan den Rijn – Schiphol en Bollenstreek – Schiphol (nieuw traject).
- Langs de N201 onder andere Hoofddorp – Aalsmeer – Uithoorn (bestaand traject).

De voorgenomen gebiedsontsluitende HOV-routes zijn:

- Station Hoofddorp – A4 Zone West – Hoofddorp.
- Westflank (nieuw traject).

Beide systemen zijn anders van opzet. De verbindende HOV-routes zijn veel directer, hebben minder haltes, rijden voor het grootste gedeelte (bij voorkeur helemaal) op eigen infrastructuur en hebben een hoge snelheid. Het ontsluitende HOV systeem heeft meer haltes, een kortere lijnvoering en maakt meer gebruik van medegebruik. De rijtijden de betrouwbaarheid is daarbij gegarandeerd en concurrerend. Het koppelen van beide systemen kan tot gevolg hebben dat er speciale inhaalhaltes moeten worden aangelegd waarbij het verbindende HOV de hoogste prioriteit heeft. In A4 Zone West is ruimte gereserveerd voor beide systemen.

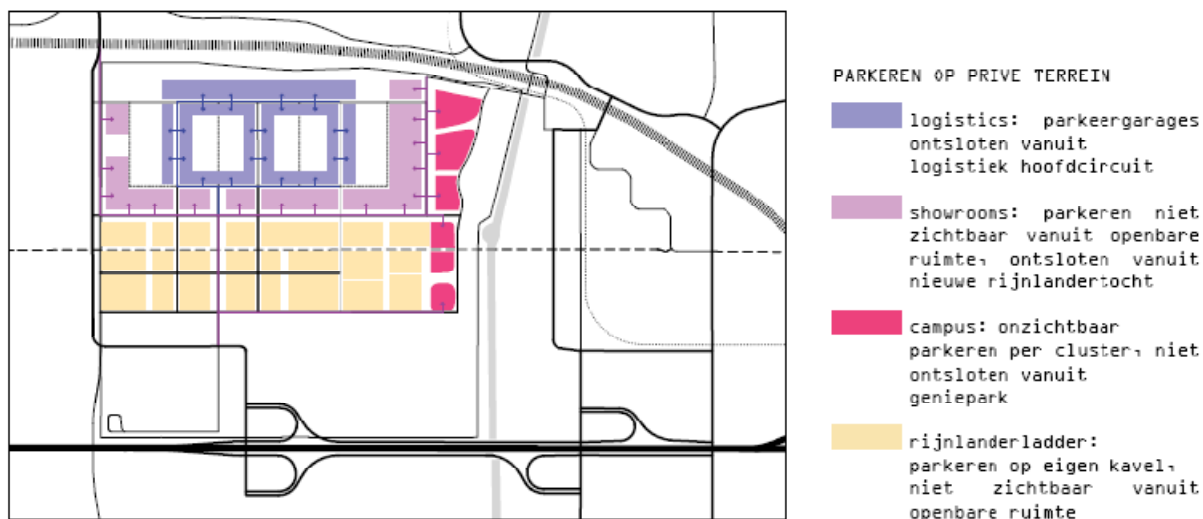


**Figuur 4.6 Verkeersstromen HOV**

**Parkeren**

Parkeren wordt per deelgebied opgelost. De Trade Boulevard die zich ontwikkelt aan de Nieuwe Rijnlanderweg kent in het profiel een substantieel aantal openbare bezoekersparkeerplaatsen. Alle overige parkeerplaatsen, zowel voor werknemers als bezoekers, worden op de eigen kavel opgelost. In het logistieke kerngebied zijn gestapeld een centrale voorzieningen ontsloten vanaf het hoofdcircuit. In de Trade Boulevard en Logistics Campus worden de parkeervoorzieningen opgenomen in de stedenbouwkundige hoofdopzet van de verschillende clusters. Een eenvoudige oplossing is bijvoorbeeld parkeren op maaiveld, maar ‘onzichtbaar’ gesitueerd achter een aarden grondlichaam en met bebouwing erboven. Uitgangspunt is een goed functionerende, maar vooral ook een vanuit de openbare ruimte onzichtbare, oplossing.

In de bebouwing in de Rijnlanderladder wordt het parkeren ook ‘onzichtbaar’ vanaf de openbare weg opgelost. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld parkeren op maaiveld, maar dan weggewerkt ‘achter’ de bebouwing. Indien gekozen wordt voor een maaiveldoplossing, dan dient dit in combinatie te gebeuren met groene aanleg van de terreinen, aansluitend bij het gewenste groene beeld van dit deelgebied. Vanzelfsprekend mag het parkeren ook onder, in of bovenop de gebouwen gerealiseerd worden.



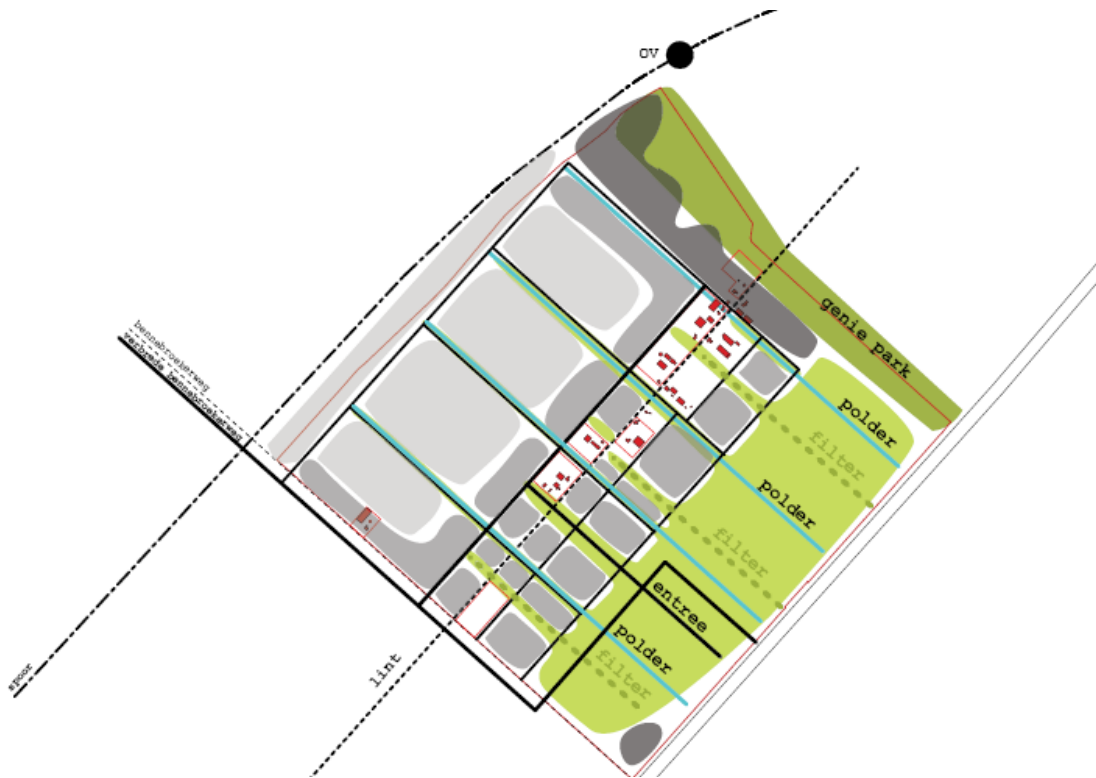
**Figuur 4.7 Parkeren**

**Groen- en waterstructuur**

Naast de bepalende positionering van A4 Zone West tussen HST, A4 en luchthaven is de ruimtelijke drager van het plan voor A4 Zone West de groenblauwe hoofdstructuur. De structuur van ruime, beplante hoofdwegen en brede watergangen is geënt op het poldergrid van de Haarlemmermeer. De schalen maatvoering van de groenblauwe structuur heeft echter meer gelijkenis met die van de

Flevopolder dan met de betrekkelijk magere polderwegen in de Haarlemmermeerpolder. De brede lanen met bomen en royale watergangen gaan straks de ruimtelijke context vormen voor de ontwikkeling van A4 Zone West. Het robuuste raamwerk van wegen en vaarten is open aantal plaatsen verbonden met het om liggende weg- en waternetwerk.

Het grid van wegen is op vijf punten met de omgeving verbonden: een directe verbinding naar Schiphol met de OLV, de af- en oprit van de A4, de Rijnlanderweg ter plaatse van de Geniedijk (personenverkeer), een vrachtwagenentree aan de verbrede Bennebroekerweg en een volledige aansluiting op de verbrede Bennebroekerweg in het zuiden. Het watersysteem zal worden aangesloten op de vaart en het gemaal langs de Bennebroekerweg.



**Figuur 4.8 Groenblauwe structuur**

#### *Waterstructuur*

De waterhuishouding van A4 Zone West is gebaseerd op de wisselwerking tussen grootschalige verharde en bebouwde gebieden en het open landschap; in de verharde gebieden wordt de afvoer van het regenwater zoveel mogelijk vertraagd en afgevoerd met sloten en de nieuwe Rijnlandertocht, in het landschap wordt verontreinigd water gezuiverd in helofytenfilters en wordt overtollig regenwater gebufferd in vaarten, sloten en in 'droge bergingen' (zie figuur 4.9 en 4.10). Met deze wederzijdse afhankelijkheid zijn de bebouwing en het open polderlandschap tussen de Rijnlanderladder en de A4 onlosmakelijk en duurzaam met elkaar verbonden. Het gebied kan naast deze functionele, waterhuishoudkundige opgave gebruikt worden voor recreatie en landbouw.

In het gebied met de intensieve logistiek tussen toekomstige HST Cargo en de Rijnlandertocht, waar het bebouwings- en verhardingspercentage bijna 100% is, bestaat de mogelijkheid om in plaats van de afvoer van regenwater en zuivering met natuurlijke helofytenfilters, het regenwater te verwerken met een Aqua Flow Systeem onder de bestrating. Bij dit systeem wordt, onder waterdoorlatende verharding, een waterdichte folie met daarop een zandpakket aangebracht. Het regenwater wordt in dit pakket gezuiverd en afgevoerd naar een open watergang en vervangt daarmee een afvoersysteem van kolken, riolering en helofytenfilters.

De sloten en vaarten zijn zo ontworpen dat een aantrekkende werking op vogels als foerageer- of broedgebied wordt geminimaliseerd. De veiligheid voor het vliegverkeer bepaald, net als op Schiphol zelf, in A4 Zone West de profilering van watergangen en de introductie van droge, goed gedraineerde waterberging.

De hierboven beschreven maatregelen worden verder uitgewerkt in een waterhuishoudingplan voor de A4 Zone West. Dit gebeurt in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland.



Figuur 4.9 Watersysteem met aqua flow 1<sup>e</sup> fase



Figuur 4.10 Watersysteem met aqua flow

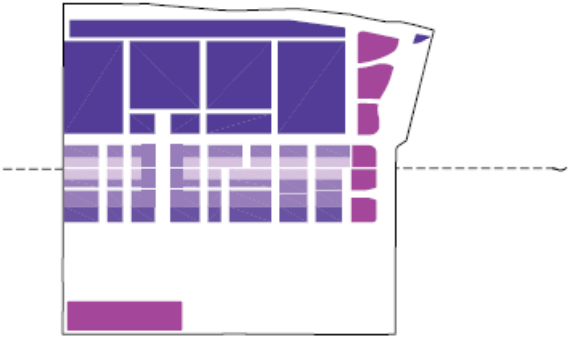
### Bebouwingsstructuur

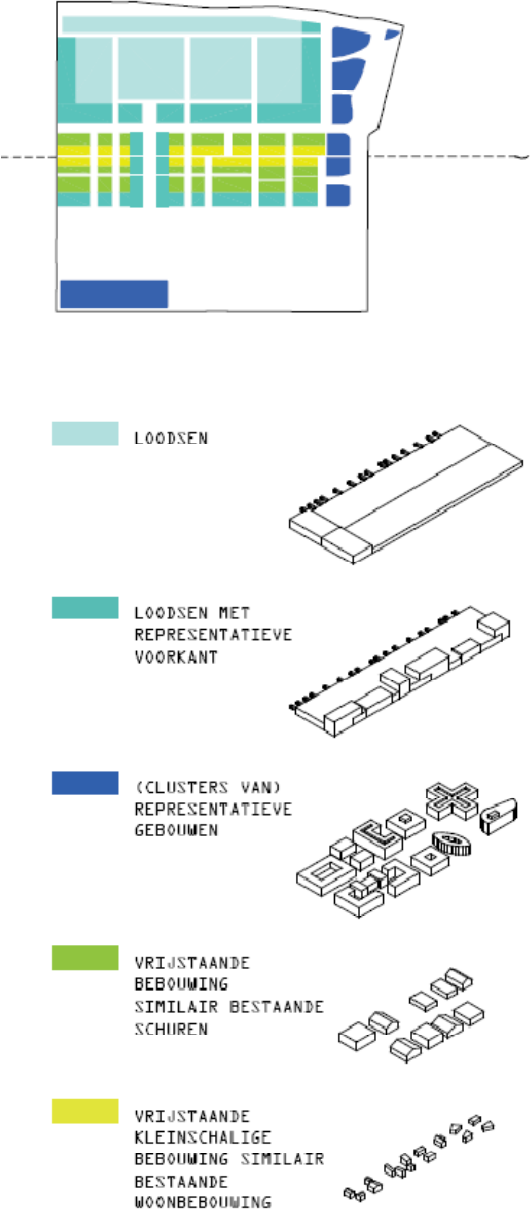
Het plangebied is opgebouwd met een kern van primaire logistiek. Rondom de kern bevindt zich een schil met een kleinere korrel in een groene setting en een groen en open ommeland. De zonering is uitgewerkt naar een sterk raamwerk van landschap, bomen, water en infrastructuur. Dit raamwerk koppelt ruimtelijke samenhang aan differentiatie naar diverse vestigingsmilieus en een stabiel kader aan dynamische ontwikkelingen.

De bestaande polderstructuur en de Rijnlanderweg zijn een belangrijke en waardevolle basis gebleken voor de ruimtelijke ordening en organisatie van het gebied. Niet alleen voor de Rijnlanderladder, maar ook voor de overige planonderdelen zoals de compacte logistieke kern, wordt aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke kavelmaat en polderstructuur. Slotenpatronen blijken te resulteren in dimensies voor percelen waarbinnen kavels van verschillende afmetingen worden gerealiseerd. Hierdoor is het bijvoorbeeld voor de primaire logistieke functies mogelijk te werken in optimale configuraties, organisatie en pandidptes.

De verschillende ruimtelijke structurerende elementen leiden gezamenlijk tot het ontstaan van diverse karakters binnen het plangebied:

- bebouwd/onbebouwd: een compact bebouwd gebied langs het spoor maakt een maximalisatie van het landschap mogelijk;
- kwaliteit en effectiviteit: scheppen van een geoptimaliseerd en effectief logistiek terrein met een schil van kwalitatief hoogwaardige randen naar het landschap;
- deelgebieden: definitie van verschillende deelgebieden met een eigen karakter, verrijking van bestaande kwaliteiten en creatie van nieuwe dynamieken;
- korrelgroottes: definitie van verschillende korrelgroottes per deelgebied - afgestemd op toekomstige behoeftes en de bestaande situatie, bijvoorbeeld kleinschalige nieuwe bebouwing in de Rijnlanderladder in navolging van de bestaande bebouwing;
- programma: flexibele invulling van deelgebieden, beperkingen voor truckgerelateerde functies, concentratie van representatieve/publieke functies langs belangrijke publieke ruimtes;
- typologieën: representatieve voorkanten langs kwalitatieve hoofdontsluiting, clusters van gebouwen langs geniepark en snelweg.

<b>Korrelgroottes</b>	
<p><b>LOGISTIEK KERN:</b>            Bebouwing: groot tot zeer groot            Verkaveling: rug aan rug en schouder aan schouder.            1 actieve gebouwszijde, overige zijden worden ingepakt in grotere bebouwingseenheden</p> <p><b>RIJNLANDERLADDER:</b>            Bebouwing: middel en klein            Verkaveling: solitair of in clusters            Speciale aandacht voor maat, schaal en relatiebebouwing en kavelgroottes voor bebouwing direct aan de Rijnlanderweg</p> <p><b>TRADE EN LOGISTICS CAMPUS:</b>            Bebouwing: middel en klein            Verkaveling: in clusters            Speciale aandacht voor maat, schaal en relatiebebouwing binnen het cluster en interactie tussen cluster en groenomgeving.            Parkeren vanzelfsprekend voor bezoekers en werknemers maar niet zichtbaar vanaf omringend (groen) gebied.</p>	 <p><b>KORRELGR00TTES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #E6E6FA; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> S-SMALL SCALE</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #9932CC; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> M-MEDIUM SCALE</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #483D8B; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> L-LARGE SCALE</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #240080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> XL-EXTRA LARGE SCALE</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> MIX S-L SCALE</li> </ul>

Typologische verdeling	
<p><b>LOGISTIEKE KERN:</b> Grootschalige en flexibel indeelbare(verhuurbare)bebouwing, tweede maaiveld op dak ten behoeve van werknemers of logistiek, extra verdiepingshoogte:in principe met één actieve (logistieke) zijde, deoverige zijden zijn 'blind' en sluiten aan op de'blinde' zijden van andere bebouwing.</p> <p><b>TRADE BOULEVARD (RAND LOGISTIEKE KERN):</b> Bebouwing met een tweezijdige opzet, met eenlogistiek zijde die deel uitmaakt van de hetlogistiek kerngebied en met showrooms/ tradezijdeaan de Nieuwe Rijnlandeweg. Deze zijde kan met eventueel andere showrooms clusters vormen metsterke exposure en publiekscant. Deze clusterskunnen uitgroeien tot een strip of een plein en kunnen eventueel zelfs over het water heen wordengebouwd.</p> <p><b>RIJNLANDERLADDER:</b> Diverse bebouwing. In principe met representatievevoorkant en licht logistiek achterzijde.</p> <p><b>TRADE EN LOGISTICS CAMPUS:</b> Individuele bebouwing deel uitmakend van een grotere stedenbouwkundige opzet. Sterke expressie van zowel deel als geheel.</p>	 <p>The diagram illustrates five building typologies with corresponding color-coded legends and 3D perspective views:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>LOODSEN</b> (Light blue): Represented by a long, low-profile rectangular building.</li> <li><b>LOODSEN MET REPRESENTATIEVE VOORKANT</b> (Teal): Represented by a long building with a prominent, stepped front facade.</li> <li><b>(CLUSTERS VAN) REPRESENTATIEVE GEBOUWEN</b> (Dark blue): Represented by a cluster of interconnected, multi-story buildings.</li> <li><b>VRIJSTAANDE BEBOUWING SIMILAIR BESTAANDE SCHUREN</b> (Light green): Represented by several small, rectangular, detached buildings.</li> <li><b>VRIJSTAANDE KLEINSCHALIGE BEBOUWING SIMILAIR BESTAANDE WOONBEBOUWING</b> (Yellow-green): Represented by a row of small, rectangular buildings.</li> </ul>

### De nieuwe Rijnlandertocht

In het hart van A4 Zone West heeft de Rijnlandertocht een tweeledig doel. Het kanaal is de verbindende schakel in het watersysteem van dit poldervak. Daarnaast vormt het, tegelijkertijd met de ontsluitingswegen aan weerszijden, een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor bedrijven die voor een deel van hun bedrijfsvoering gericht zijn op representatie en uitstraling. Langs de Nieuwe Rijnlandertocht is plek voor toonzalen, lobbies, expositieruimtes, demonstratiezalen, vergadercentra en congresruimtes, en hotelaccommodatie; allemaal gerelateerd aan en gericht op handel en logistiek.

Het profiel van de Rijnlandertocht is in totaal 67 meter breed. Het verkeersprofiel bestaat uit 2x2 hoofdrijbanen aan beide kanten van de tocht; hier rijdt ook het HOV over. Aan weerszijden van de hoofdrijbanen liggen eenrichtingsventwegen met fietspaden. Langs de ventwegen van de Rijnlandertocht hebben bedrijven hun hoofdentree en presenteren zij zich met aantrekkelijke gevels, logo's en etalages.

In het profiel van de ventwegen is een beperkte hoeveelheid parkeerplaatsen langs de openbare weg opgenomen voor bezoekers; extra parkeerbehoefte aan parkeerplaatsen zal op 'eigen erf' moeten worden opgelost. De Rijnlandertocht krijgt de kenmerken van een singel: breed water met brede taluds en bomen langs de wegen en in de taluds. Op regelmatige afstand verbinden bruggen de beide oevers en hebben bezoekers de mogelijkheid over te steken en te keren; de wegen aan weerszijden zijn eenrichtingswegen.

Het stedelijk milieu van de Nieuwe Rijnlandertocht vloeit aan de noordzijde van de locatie over in de Trade Boulevard langs het Geniepark. Hier vormt het Geniepark het adres voor hoogwaardige handelsgebouwen in een groene campus. De gebouwen grenzen aan een openbaar park en zijn vanuit het zuiden te bereiken met de auto. Vanuit het park staan de geparkeerde auto's altijd uit het zicht; of achter een groen talud of half verdiept onder de gebouwen. De nieuwe Rijnlandertocht is aangesloten op de vaart lang het Geniepark. Deze vaart staat weer in verbinding met de waterberging langs de A4.

### **Hoofdentree: de 'Beyond logistics boulevard'**

De A4 Zone West ontleent haar bestaansrecht aan de HST Cargo en OLV. Door aanleg van de OLV en de HST Cargo Terminal ontstaat een één-op-één-relatie tussen hogesnelheidsvracht, truckvracht en luchtvracht. Dit is uniek in de wereld. De A4 en Zeehaven Amsterdam/Rotterdam voegen nog twee modaliteiten toe. A4 Zone West kan zich hierdoor met recht een multimodaal knooppunt noemen.

De hoofdentree wordt gevormd door de 'Beyond Logistics Boulevard'. Deze loopt vanaf de A4 tot aan de toekomstige HST Cargo Terminal in het logistieke kerngebied. Naast de hoofdentree van het gebied vormt de boulevard ook het visitekaartje van het terrein. Het toont immers de onderdelen die in dit park het verschil maken. De OLV komt hier het gebied in en uit, een entreeplein voor vrachtauto's (het Logistics Plaza) wordt aangelegd en aan de A4 wordt een Markeerpunt ontwikkeld. In latere fase zal ook de HST Cargo Terminal hier zijn definitieve locatie krijgen. Samen vormen deze elementen een kilometer lang en 90 meter breed ensemble, de 'Beyond Logistics Boulevard'. Met de entreeweg, royale maatvoering, de bijzondere bebouwing en inrichting van de weg, de geïntegreerde OLV, de iconlocatie aan de A4, een logistiek plaza met voorzieningen en logistiek controlecentrum in het midden en de HST Cargo Terminal aan het eind vormen ze een lineair ensemble.

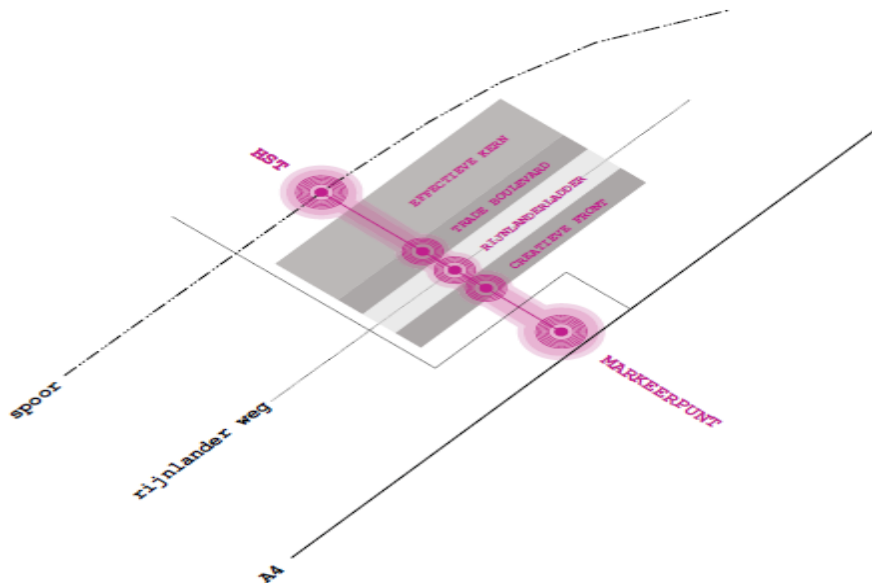
### **Markeerpunt**

Langs de A4 en aan het beginpunt van de Beyond Logistics Boulevard zal in de toekomst mogelijk een markeerpunt worden gerealiseerd. Het markeerpunt valt buiten het kader van het bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone west 1e herziening.

Het Markeerpunt moet de fysieke uiting van de ambitie van A4 Zone West worden: het meest innovatieve en duurzame logistieke knooppunt van Europa. De ambitie is om het programma op het Markeerpunt als verbindende schakel te laten werken tussen de bovenstaande schaalniveaus.

Het Markeerpunt biedt kansen voor een hoogwaardig en duurzaam vormgegeven stedenbouwkundig, architectonisch en landschappelijk gebied, dat inspireert en waar ruimte is voor innovatieve manieren van samenwerken. Ondanks deze kansrijke ligging van het Markeerpunt, zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van dit gebied beperkt. Er gelden externe veiligheidseisen van weg, lucht en transportleidingen, die de vooral de programmatische invulling van het gebied raken. Bij de uitwerking van het Markeerpunt wordt met deze beperkingen rekening gehouden.





Figuur 4.11 Impressie markeerpunt

### Geniepark

Een deel van de A4 Zone West valt onder de ontwerpogave van het Geniepark. Het toekomstige Geniepark is een park van circa 125 hectare, dat gedeeltelijk onderdeel uitmaakt van een aantal projecten en programma's en waarvan het grondeigendom versnipperd en het grondgebruik divers is.

Het voorlopig ontwerp is gebaseerd op een vijftal ontwerpprincipes:

- de lineariteit in het ontwerp maximaal benadrukken (benadrukken lengterichting, waarin de Geniedijk centraal staat);
- benadrukken van de twee heel verschillende zijden van het park (een aanval- en een verdedigingskant van de Stelling);
- het accentueren van de doorsnijdingen (spoorlijn, Rijnlanderweg, A4, Aalsmeerderweg en Ringvaart);
- een gevarieerde routing met de Geniedijk als hartlijn (fietspad aan de verdedigingskant, in de luwte van de wind);
- en het park moet vooral te zien en gebruiken zijn voor fietsers, wandelaars, automobilisten, treinreizigers en zelfs vanuit het vliegtuig of met de kano.

Op basis van voorgaande uitgangspunten is een ontwerp tot stand gekomen, waarbinnen vier deelgebieden worden onderscheiden, met ieder een eigen karakter:

- de Bomenweide aan de noordzijde van de Geniedijk;
- het Geniedijk-ensemble met het Voor- en Achterkanaal;
- het Schootsveld, de 150 m. zone aan de zuidzijde van de Geniedijk;
- de 'Dansende' parkrand, de 50 m te bebouwen zone.

Daarnaast is er speciale aandacht gegeven aan de uitwerking van de twee koppen van het park; het Fort Aalsmeer en de Stationsomgeving. Hierbij is de stationsomgeving van belang voor de A4 Zone West. Belangrijk onderdeel van het ontwerp is tevens het recht doortrekken van het fietspad vanaf de Aalsmeerderweg naar het Fort. Nu verspringt het fietspad van de verdedigingszijde van de dijk naar de aanvalszijde. Hierdoor kunnen we de coupure die daarvoor in het verleden in de Geniedijk is gemaakt weer herstellen.

#### *Relatie met het bestemmingsplan A4 Zone West*

Bij de behandeling van het IOP van de A4 Zone West in de raad is het beslispunt inzake het koppelen van nieuwe bebouwing aan de te handhaven bestaande woonkavel in de 150 meter onbebouwde zone op de kop van de Rijnlanderweg geschrapt. In het ontwerp van het Geniepark blijft de toekomstige bebouwing van de A4 Zone West nu uit de bebouwingsvrije zone van 150 meter.

De bestaande private kavel aan de westzijde van Rijnlanderweg, die wel in de 150 meterstrook ligt, blijft gehandhaafd en is ingepast in het ontwerp. Ook het gasverdeelstation van de Gasunie in de Bomenweide van de A4 Zone West blijft gehandhaafd en wordt op een zorgvuldige manier ingepast. Binnen de 150 m strook worden wel extensief recreatieve voorzieningen mogelijk gemaakt. Hierbij kan gedacht worden aan fiets- en wandelpaden en bankjes voor fietsers en wandelaars.

Bij de verdere uitwerking van het Geniepark (dit valt buiten het kader van het bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone West 1<sup>e</sup> herziening) wordt gedacht aan een groundscraper (grondlichaamgebouw) en een kunstobject in de 150 m strook nabij het NS Station Hoofddorp. Ook zijn er ideeën om binnen de zone periodiek evenementen toe te staan.

#### 4.3 Functionele structuur

De functionele structuur van A4 Zone West bestaat uit verschillende deelgebieden ( zie figuur 4.12). De verschillende deelgebieden worden hieronder beschreven.



Figuur 4.12 Deelgebieden

##### Logistieke kern

Het efficiënte logistieke gebied voor primaire logistiek is gelegen ten westen van de Rijnlanderladder. De hoofdopzet is grofmazig en voorziet in uit te ontwikkelen gebieden, in grootte variërend van 15 tot 25 hectare. Binnen deze deelgebieden wordt rekening gehouden met ontwikkeling van een interne substructuur.

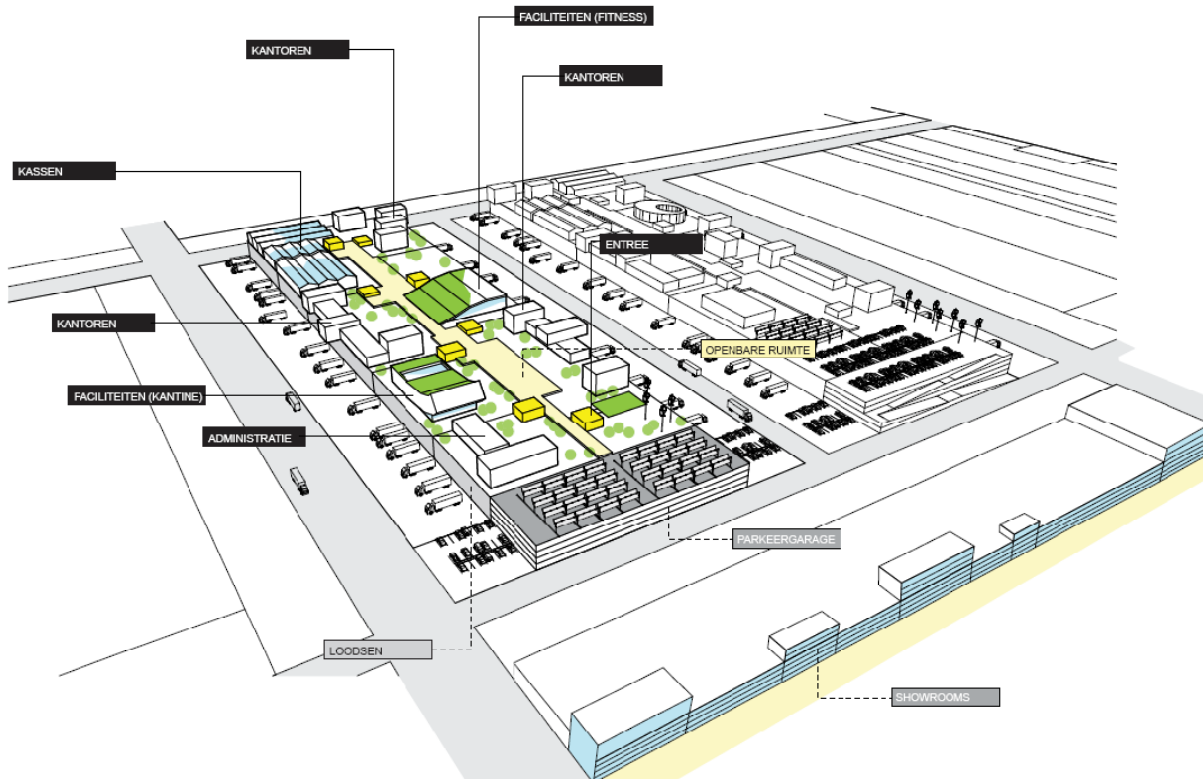
De hoofdontsluiting van dit gebied wordt gevormd door een grofmazig grid van wegen. Dit logistieke kerngebied heeft een rechtstreekse aantakking op de OLV en HST Cargo Terminal. De OLV start bij het logistiek plaza en is in het gebiedgeïntegreerd in de hoofdstructuur. Het logistiek plaza vormt de entree van het gebied vanaf de A4. Hier worden bijvoorbeeld vrachtauto's en personenverkeer van elkaar gescheiden en vindt de eerste veiligheidscheck plaats. Het plaza is een knooppunt van voorzieningen voor de bezoekers en gebruikers van dit kernlogistiek deelgebied.

De HST Cargo Terminal vormt ook een belangrijk onderdeel van dit logistieke kerngebied. Daarnaast komt er een centraal logistiek controlecentrum. De bebouwing wordt voorzien als grootschalige en flexibel indeelbare huisvesting voor logistiek. De inrichting van het maaiveld wordt toegesneden op de maat en schaal van vrachtauto's.

Voor werknemers en bezoekers zijn in het plan aan de randen van de deelgebieden collectieve parkeervoorzieningen opgenomen. De daken van de grootschalige logistieke gebouwen worden benut als tweede maaiveld voor toegang van de werknemers naar kantoren, kleedruimtes, voorzieningen en

kantines. Toegang van garage naar gebouw vindt bij voorkeur plaats via het dak. Daarnaast worden daken groen ingericht ten behoeve van recreatie, wateropslag of energiewinning.

De stapeling van logistiek wordt in het plan over meerdere lagen mogelijk gemaakt. De gebouwen worden in principe georganiseerd in een 'rug aan rug' en 'schouder aan schouder' verkaveling.



**Figuur 4.13** Impressie logistieke kern

Binnen het logistieke deel worden drie grote percelen ontwikkeld. Dankzij de gekozen dimensies binnen deze percelen is het mogelijk kavels van verschillende afmetingen te realiseren. Hierdoor is het voor de primaire logistieke functies mogelijk om panden, met een diepte variërend tussen de 45 en 80 meter, in 'rug aan rug' configuratie te realiseren. Voor de bedrijven meteen gemengde functie aan de Nieuwe Rijnlanderweg is rekening gehouden met een panddiepte tot 120 meter. Deze afmetingen bieden ontwikkelaars de mogelijkheid grote logistieke panden te ontwikkelen met flexibel indeelbare units. Bij wisseling van de gebruiker zijn hierdoor minimale aanpassingen aan het pand nodig, wat de panden toekomstbestendig maakt.

### Rijnlanderladder

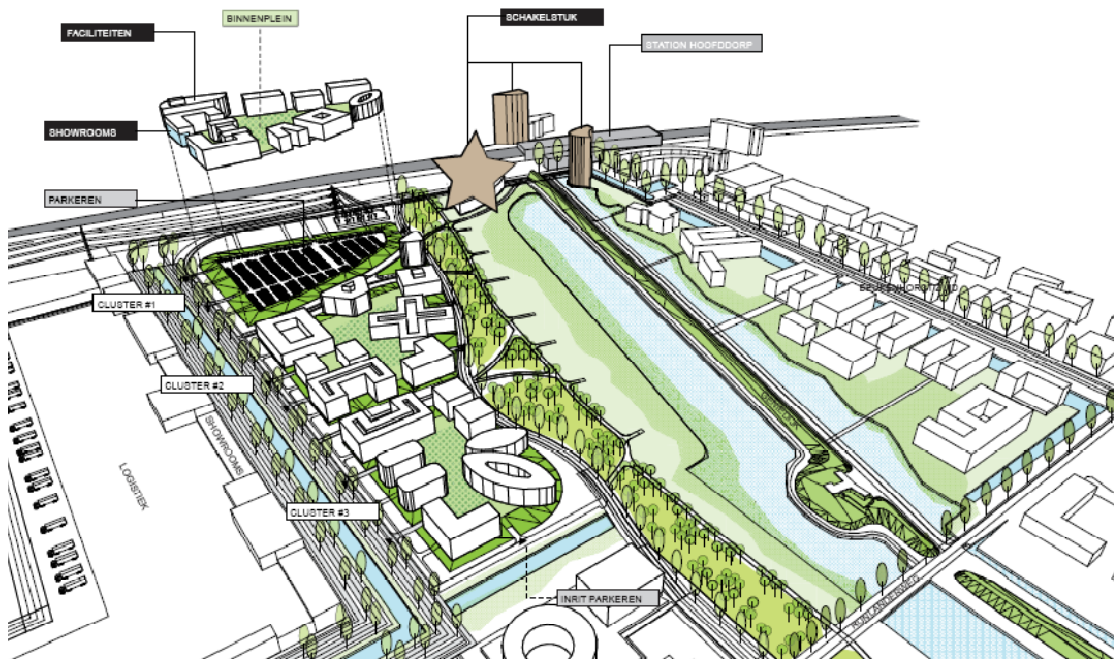
De Rijnlanderladder is een nieuwe landschappelijke structuur van wegen, bomenrijen, tochten, sloten en vaarten parallel met en loodrecht op de Rijnlanderweg. In de Rijnlanderladder is verder ruimte voor waterpartijen, helofytenfilters, weiden en boomgaarden. De Rijnlanderweg wordt in de nieuwe situatie autoluw gemaakt. Binnen het plan vormt de Rijnlanderweg een cultuurhistorische ruggengraat die tegelijkertijd een nieuwe ontwikkelingsdynamiek krijgt. Hoeve De Vogel en Hoeve Den Burgh ten noorden van de Geniedijk zijn twee bijzondere locaties die een passende nieuwe invulling kunnen krijgen binnen het ontwikkelingsperspectief van de Rijnlanderweg. Er is aandacht voor cultuurhistorie, ruimte voorrecreatie, voorzieningen voor zorgcliënten, een winkel met streekproducten en nog veel meer. Binnen het bestemmingsplan wordt een uitbreiding met nog twee bijzondere locaties langs de Rijnlanderweg mogelijk. Mogelijke ontwikkelingen zijn sport, dieren, kinderen, 'wellness'. De nieuwe Rijnlanderweg vormt een levendige Trade Boulevard aan de westzijde van de Rijnlanderladder. Aan de oostzijde vormt de Rijnlander Randweg een front aan een meer open polderdeel en de A4.

Binnen de landschappelijke structuur van de Rijnlanderladder wordt een specifiek milieu ontwikkeld. Dit programmaonderdeel richt zich met name op het faciliteren van modern gemengde bedrijvigheid met een kleinere 'korrelgrootte' per bedrijf. Hieronder vallen ondermeer bedrijfsverzamelgebouwen.

De kop van de Rijnlanderladder, grenzend aan het Geniepark gaat onderdeel uitmaken van de 'Trade en Logistics Campus', die hierna wordt toegelicht.

### Trade en Logistics Campus

De kop van de Rijnlanderladder, grenzend aan het Geniepark, gaat onderdeel uitmaken van de zogenoemde 'Trade en Logistics Campus'. Deze campus vormt een groen portaal tussen NS-station Hoofddorp en A4 Zone West. In plaats van de geplande achterkant van een logistiek bedrijventerrein wordt hier een topmilieu voorzien gericht op uitwisseling, training, demonstraties, congres, handel en expo van aan logistiek, ontwikkeling en productie gerelateerde bedrijven en organisaties. Op termijn kunnen zich hier ook trainings- en opleidingsfaciliteiten voor logistiek en andere aan logistiek gerelateerde instellingen en instituten vestigen. De campus wordt ingericht met clusters van bebouwing in een groene en kwalitatief hoogwaardige setting, met adressen aan het Geniepark en de Trade Boulevard en een directe en vanzelfsprekende aansluiting op het station en Geniepark.

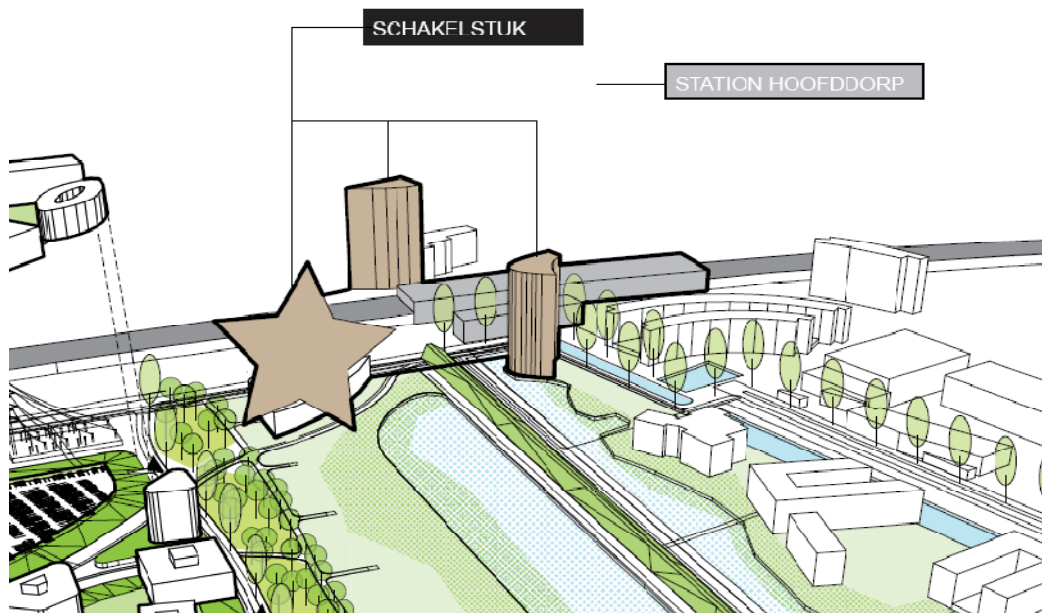


Figuur 4.14 Impressie Trade en Logistics Campus

Afstemming met omringende ontwikkelingen, zoals het Geniepark en Beukenhorst-West en -Oost en de stationsomgeving zelf, is van het grootste belang. Het is de ambitie deze locatie te laten uitgroeien tot een regionaal knooppunt van onderwijs, expo, congres en logistiek en ook recreatie, leisure en stedelijke voorzieningen. Daarmee is deze locatie, net als die langs de A4, niet alleen een visitekaartje voor het park maar feitelijk ook voor gemeente Haarlemmermeer, Schiphol en de agglomeratie Amsterdam. Naast uniekheid is het nodig dat programma als architectuur dusdanig te definiëren dat de partijen zich hiermee willen en kunnen identificeren. Verbindingen, levendigheid in de plint en het garanderen van een sociale veilige en gevarieerde omgeving zijn eveneens van groot belang.

### Schakelstuk

Het NS-station Hoofddorp krijgt in 2012 een intercitystatus en heeft, met onder andere de Zuidtangent, een goed functionerend regionaal en lokaal OV-net. Hier wordt de verbinding tussen station Hoofddorp en Campus vormgegeven als een markant gebouw in het Geniepark ter hoogte van het station. Dit gebouw staat niet op zichzelf, maar vormt een schakel tussen station, Geniepark en de Trade en Logistics Campus. De reden waarom eenmalig bebouwing wordt voorgesteld, is dat het Geniepark hiermee een passende ruimtelijke beëindiging krijgt en dat een aantrekkelijke verbinding met het station gerealiseerd kan worden. Bovendien wordt zicht op de achterliggende infrastructuur verstoep. Op een hiervan vervaardigde 3D-beeldimpressie is te zien hoe de bestaande twee poortgebouwen samen met het planvoorstel een ensemble zouden kunnen maken dat ook in de oost-west richting een markant punt kan worden.



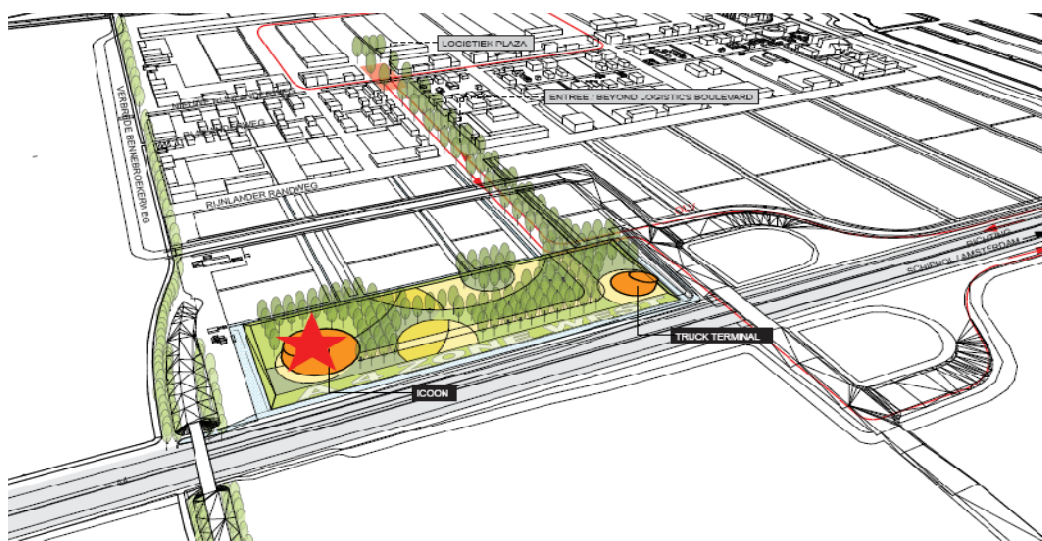
Figuur 4.15 Impressie Schakelstuk

In plaats van de gedoemde achterkant van een logistiek bedrijventerrein voorziet dit gebouw in zowel een voordeur als voorkant aan de stationsomgeving van Hoofddorp. Het geeft A4 Zone West betekenis als een ontwikkeling die ook een sterke OV-relatie kent. Langs de invalshoek van creatie van regionale meerwaarde en nieuwe sterke economische relaties en het bieden van voorwaarden voor innovatie wil A4 Zone west de ontwikkeling rondom openbaarvervoersknooppunt Hoofddorp agenderen. A4 Zone west voorziet met de Trade en Logistics Campus in de vorming van een 'symbiotisch geheel' van bedrijventerrein Beukenhorst, Park 20/20 en het station zelf.

#### Markeerpunt langs de A4

Langs de A4 en aan het beginpunt van de Beyond Logistics Boulevard zal in de toekomst mogelijk een markeerpunt worden gerealiseerd. Het markeerpunt valt buiten het kader van het bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone west 1<sup>e</sup> herziening.

Een voorstel is een markant gebouw binnen het markeerpunt direct onder aan de afslag en aan de A4 op te nemen. Het markeerpunt wordt gebruikt om een herkenbaar uniek entreegebied te realiseren. Door de verbreding van het landschap zal het algemene beeldkenmerk aan de A4 van groen en ruimte versterkt worden. Ook zal het plan ruimschoots aan de behoefte om water te bergen blijven voldoen. Tenslotte wordt gedacht aan het opnemen van parkeervoorzieningen. Bij de ontwerpogave zal rekening worden gehouden met de diverse beperkingen vanuit het LIB.



Figuur 4.16 Impressie markeerpunt

Vanuit het perspectief van stedenbouw en bereikbaarheid is het zonder meer aantrekkelijk om deze zichtlocatie te bebouwen. De bebouwing die hier voorgesteld wordt is niet alleen een visitekaartje voor A4 Zone West maar feitelijk ook voor de gemeente Haarlemmermeer, Schiphol en de MRA.

Eisen ten aanzien van programma en bebouwing zullen in het vervolg zeer scherp worden geformuleerd en dienen onder overkoepelende regie te worden uitgewerkt.

### **Polder**

De grotere hoeveelheid uitgeefbare grond binnen de Rijnlanderladder heeft tot gevolg dat de landschappelijke strook aan de A4 verdrievoudigd kan worden. Hiermee krijgt A4 Zone West een groen visitekaartje, passend bij de ambities van de gemeente Haarlemmermeer om zich langs de A4 te presenteren als gemeente van 'ruimte en groen'. Door de verbreding van het landschap zal het algemene groene en ruimtelijke beeld vanaf de A4 alleen maar versterkt worden. Bijkomend voordeel is dat het ruime zicht op de monumentale Geniedijk behouden blijft. Ook zal het plan ruimschoots aan de behoefte om water te bergen blijven voldoen. Dit open gebied brengt als polder bovendien mogelijkheden voor gebruik door de aan de Rijnlanderweg gevestigde agrariërs of wellicht als 'agrarisch uithangbord' (koeien en akkers) voor de diverse foodgerelateerde bedrijven in A4 Zone West. Door in dit extensieve gebied ook het merendeel van open water en droge berging te situeren voor heel A4 Zone West kunnen deelgebieden, zoals de compacte kern voor primaire logistiek, dichter en efficiënter worden ontwikkeld.

Binnen het polderlandschap zijn 2 reclamemasten 25 m toegestaan ten behoeve de bedrijven op de A4 Zone West. Vanwege de landschappelijke inpassing mogen de reclamemasten niet binnen 100 m uit het hart van A4 worden gerealiseerd.



**Figuur 4.17 Impressie polder**

### **Geniepark**

Een deel van het Geniepark valt binnen het bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone West 1<sup>e</sup> herziening. Het gaat hoofdzakelijk om de 150 m bebouwingvrije zone van de Geniedijk. Het ontwerp voor deze zone bestaat voornamelijk uit een groen parklandschap met fiets- en wandelpaden voor extensieve recreatie. De bestaande private kavel aan de westzijde van Rijnlanderweg en het gasverdeelstation van de Gasunie in de Bomenweide van de A4 Zone West blijven gehandhaafd.

Bij de verdere uitwerking van het Geniepark (dit valt buiten het kader van het bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone West 1<sup>e</sup> herziening) wordt gedacht aan een groundscraper (grondlichaamgebouw) en een kunstobject in de 150 m strook nabij het NS Station Hoofddorp. Ook zijn er ideeën om binnen de zone periodiek evenementen toe te staan.

## 5 Onderzoek en beperkingen (PM)

### 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. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van 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*

In het Waterbeheerplan (WBP) geeft het hoogheemraadschap van Rijnland aan wat de ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op de 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 en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. De waterkwantiteit wordt geregeld door een goede inrichting van het complete watersysteem in combinatie met goed beheer en onderhoud. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem toekomstvast wordt gemaakt.

##### *De keur*

In de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland staan regels ter bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken (zoals stuwen en gemalen). Zo is in de keur geregeld welke handelingen en activiteiten in en nabij watergangen, waterkeringen en waterbergingsgebieden niet zijn toegestaan zonder vergunning. De keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

##### *Waterplan Haarlemmermeer*

Het Waterplan Haarlemmermeer vormt het dynamische contract tussen het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Haarlemmermeer. In het waterplan zijn beleidsmatige en operationele afspraken vastgelegd over het watersysteem van de Haarlemmermeer. Onder het watersysteem valt

het oppervlaktewater (zowel kwalitatief als kwantitatief), het afvalwater en het grondwater. Het doel van het waterplan is om een duurzaam watersysteem te hebben en te houden, rekening houdend met de ruimtelijke ontwikkelingen. In het waterplan geven de gemeente en het hoogheemraadschap verder vorm aan de verschillende rollen en afspraken. Het waterplan bevat een strategisch en een operationeel deel (deels voor het oplossen van 'achterstallig onderhoud') en een uitvoeringsprogramma. Ook heeft de gemeente een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013.

### **5.1.2 Onderzoek**

**PM**

### **5.1.3 Conclusie**

**PM**

## **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.

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.

### **5.2.2 Onderzoek**

**PM**

### **5.2.3 Conclusie**

**PM**



## 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.

#### *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, holen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, weg te nemen of te verstoren.

### 5.3.2 Onderzoek

PM

### 5.3.3 Conclusie

PM

## 5.4 Cultuurhistorie en archeologie

### 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 situ (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.

#### 5.4.1 Onderzoek

PM

#### 5.4.2 Conclusie

PM

### 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 geluidsbelasting (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 geluidsbelasting 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.<sup>1</sup>

##### *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 2.1lid 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 geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

##### *Luchtverkeerslawaaai*

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting (overdag (Lden) en 's nachts(Lnight)) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling van een bestemmingsplan het noodzakelijk dat een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd naar de geluidbelasting op gevels van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en andere geluidsgevoelige terreinen, die binnen de geluidszone van een weg vallen. Langs wegen bevindt zich een zone, waarvan de breedte is opgenomen in artikel 74 van de Wet geluidhinder. De zonebreedte is bij wegverkeer afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied ligt. Buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een auto(snel)weg. Het overige gebied is binnenstedelijk. Geen zone hebben wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur of waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart vaststaat, dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de weg 50 dB of minder bedraagt.

---

<sup>1</sup>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.

Bij het toekennen van nieuwe bestemmingen in het bestemmingsplan, zal de geluidsbelasting onderzocht moeten worden. Vastgesteld zal moeten worden dat de toegekende bestemming op akoestisch gebied realiseerbaar is.

### 5.5.2 Onderzoek

PM

### 5.5.3 Conclusie

PM

## 5.6 Luchtkwaliteit

### 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 (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) 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 PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>)<sup>2</sup>, of
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)<sup>3</sup>.

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

---

<sup>2</sup>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 (NO<sub>2</sub>) of fijn stof (PM<sub>10</sub>). Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor zowel stikstofdioxide als fijn stof. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

<sup>3</sup>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.

voor PM<sub>10</sub> en/of NO<sub>2</sub>. 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**

**PM**

### **5.6.3 Conclusie**

**PM**

## **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).

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).

### **5.7.2 Onderzoek**

**PM**

### **5.7.3 Conclusie**

**PM**

## **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 t.a.v. de Wet milieubeheer.

### **5.8.1 Onderzoek**

In het plangebied zijn er geen bedrijven aanwezig waarvoor een minimale afstand tot een geurgevoelig object aangehouden dient te worden. Vanuit bedrijven en milieuzonering worden wel eisen gesteld aan de afstand van een bedrijf tot gevoelige objecten vanuit het aspect geur. Bij een bedrijfsuitbreiding of een nieuw vestiging van een bedrijf dient de richtafstanden (ten aanzien van geur) uit de bedrijvenlijst van dit bestemmingsplan aangehouden te worden.

### **5.8.2 Conclusie**

Op basis van het bovenstaande worden er geen belemmering verwacht van aanzien van geurhinder.

## **5.9 Lichthinder**

In de wetgeving is geen strikte duidelijke normeringaanwezig. 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**

Geconcludeerd kan worden dat er geen bedrijven binnen of nabij het plangebied aanwezig zijn die lichthinder opleveren voor de voorziene uitbreiding van het bedrijventerrein. Ook leveren de voorziene uitbreidingen van het bedrijventerrein qua lichthinder geen belemmeringen op voor de rondom het plangebied aanwezige bebouwing.

### **5.9.2 Conclusie**

Op basis van het bovenstaande worden er geen belemmering verwacht van aanzien van lichthinder.

## **5.10 Bedrijven en 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**

**PM**

### **5.10.2 Conclusie**

**PM**

## **5.11 Luchthavenindelingbesluit**

### **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 Onderzoek**

**PM**

### **5.11.3 Conclusie**

**PM**

## **5.12 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties**

In een ruimtelijk plan dienen planologisch relevante leidingen te worden opgenomen. Deze kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik in de omgeving. Planologisch relevant zijn hoofdnuitsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen, afvalwaterleidingen, e.d. Indien dergelijke leidingen in het plangebied voorkomen zullen deze als zodanig bestemd moeten worden, inclusief de afstand die vrijgehouden moet worden van bebouwing is ter bescherming van de leiding. Om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen, heeft het Ministerie van Economische Zaken het initiatief genomen tot de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION), beter bekend als de 'Grondroedersregeling'. Daarnaast is nog beleid en regelgeving ten aanzien van (externe) veiligheid.

Het overheidsbeleid voor de plaatsing van antennes (en zendmasten) is neergelegd in de nota Nationaal Antennebeleid (NAB) van 2000. Welke regels precies van toepassing zijn is afhankelijk van het soort antenne en de locatie van de antenne.

### **5.12.1 Onderzoek**

**PM**

### **5.12.2 Conclusie**

**PM**

## **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**

In het plangebied zijn op basis van de beschikbare informatie geen explosieven aanwezig.

### **5.14 M.e.r.-(beoordelings)plicht**

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. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

#### **5.14.1 Onderzoek**

PM

#### **5.14.2 Conclusie**

PM

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro in samenhang met artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden. In dit geval is met de eigenaar van de gronden, de GEM, een zogeheten anterieure overeenkomst gesloten.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat met het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd is en dat vaststelling van een exploitatieplan daarom niet nodig is. In de overeenkomst wordt vastgelegd dat de nog te maken gemeentelijke kosten door de GEM wordt vergoed. De anterieure overeenkomst dient te worden gesloten voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

### 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. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode zullen voorzien van een beantwoording verwerkt worden in het bestemmingsplan.

### 6.3 Procedure Wet ruimtelijke ordening

#### Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening kent voor het bestemmingsplan geen verplichting meer voor het voeren van een inspraakprocedure. Of er inspraak gehouden wordt, is afhankelijk van de gemeentelijke inspraakverordening.

De gemeentelijke inspraakverordening van de gemeente Haarlemmermeer geeft aan dat er geen inspraak wordt geboden ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. Aangezien voor de realisatie van de A4 zone west eerder een beleidsvoornemen is vastgesteld wordt er geen inspraak gehouden voor dit plan. Belanghebbenden kunnen bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan hun zienswijzen naar voren brengen. Wel zal voor omwonenden en omliggende bedrijven een informatiebijeenkomst worden georganiseerd.

#### Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken overheden en partijen. Daarbij is het Waterschap expliciet genoemd. Het bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg voorgelegd de volgende instanties en diensten:

1. Ministerie M&I
2. Provincie Noord-Holland
3. Hoogheemraadschap van Rijnland

Daarnaast zullen de volgende instanties in de gelegenheid worden gesteld op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren:

- Gasunie
- Connexxion
- ProRail
- Stadsregio Amsterdam
- Kamer van Koophandel



## 7 Juridische aspecten

### 7.1 Algemeen

De doelstelling van het bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone west 1e herziening is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de realisatie van alle ontwikkelingen, die in de komende tien jaar zijn voorzien. De opzet van het bestemmingsplan is zo overzichtelijk mogelijk gehouden. Er is gestreefd naar een evenwicht tussen flexibiliteit, globaliteit en gedetailleerdheid. Voor het bestemmen is gekozen voor een zoveel mogelijk uniforme regeling. Dit verbetert de toetsbaarheid en handhaafbaarheid en draagt bij aan een evenwichtiger bebouwingsbeeld en een eenduidige planuitleg.

Voor bestaande situaties, met name langs de Rijnlanderweg, geeft het plan een actuele juridische regeling die conserverend van aard is. Waar mogelijk zijn voor diverse bestemmingen ontheffings- en wijzigingsbepalingen opgenomen

### 7.2 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 bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (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 bebouwd 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 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.

### 7.3 Toelichting op de regels

#### 7.3.1 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.

#### 7.3.2 Bestemmingsregels

##### 7.3.2.1 Bestemmingsomschrijving en specifieke gebruiksregels

Elke bestemming kent een regeling omtrent gebruik en bouwen. De regeling omtrent gebruik is opgenomen onder de 'bestemmingsomschrijving'. Hierin staat per bestemming precies beschreven

welke functies zijn toegestaan. In veel bestemmingen is verder een zogenaamde specifieke gebruiksregeling opgenomen. Deze regeling kan gezien worden als een nadere uitwerking van de bestemmingsomschrijving en regelt zaken als beroep of bedrijf aan huis, ondersteunende horeca en zogenaamde 'absolute gebruiksverboden', zoals het verbod op het opslaan van goederen in de voortuin. Voor het bestemmen van het gebruik is uitgegaan van de bestaande situatie die in beeld is gebracht aan de hand van een veldinventarisatie en een digitale inventarisatie (zoals luchtfoto's, meldingen activiteitenbesluit e.d.). De bestemming op de verbeelding is dan ook in overeenstemming met het huidige gebruik. Op sommige percelen is een uitzonderingsregeling getroffen. Dit houdt in dat naast de hoofdbestemming nog een ander gebruik is toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld boven een aantal bedrijfspanden woningen gevestigd. Via een aanduiding zijn deze woningen positief bestemd, waarmee wordt voorkomen dat de woningen 'onder het overgangsrecht worden gebracht'; wat zoveel wil zeggen als 'wegbestemd'.

### **7.3.2.2 Bouwregels en bouwvlaksystematiek**

Voor het bouwen is uitgegaan van de 'bouwvlaksystematiek'. Binnen het bouwvlak dat is aangegeven op de verbeelding is het hoofdgebouw toegestaan. Binnen en buiten het bouwvlak mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Voor het leggen van het bouwvlak is bij woningen over het algemeen uitgegaan van de contour van het hoofdgebouw. Bij vrijstaande woningen is de contour wat ruimer getrokken, maar dit is nog onderwerp van discussie. Bij andere bestemmingen is, afhankelijk van de omvang van de kavel en de functie, ervoor gekozen om een ruim bouwvlak om het hoofdgebouw of gebouwen te trekken. Via een procentageregeling wordt voorkomen dat het bouwvlak geheel wordt volgebouwd.

Op de verbeelding is op elke bouwvlak een bouwaanduiding opgenomen. Deze kan bestaan uit:

- een maximale bouwhoogte;
- een maximale bouwhoogte en een maximaal bebouwingspercentage;
- een maximale bouw- en goothoogte.

De bouwaanduiding heeft alleen betrekking op gebouwen binnen het bouwvlak. Voor gebouwen en bouwwerken buiten het bouwvlak is per bestemming een aparte regeling getroffen.

### **7.3.2.3 Flexibiliteitsregelingen**

In een aantal bestemmingen en in hoofdstuk 3 ('algemene bepalingen') is voorzien in 'flexibiliteitsregelingen'. Dit kan een regeling zijn voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels (vroeger bekend als vrijstelling of ontheffing) of een regeling zijn waarmee een bepaald onderdeel van de bestemming kan worden gewijzigd. De afweging voor toepassing van de ingebouwde flexibiliteit ligt in principe bij het college van burgemeester en wethouders maar kan bij uitzondering ook liggen bij de provincie of zelfs het rijk.

Deze bevoegdheid is een gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010 verschoven naar burgemeesters en wethouders. Overigens wordt voor de goede orde opgemerkt dat men ervan uit mag gaan dat in vrijwel alle gevallen burgemeester en wethouders het bevoegde gezag zijn. Met instemming van het college kan bijvoorbeeld worden afgeweken van maten en percentages die gegeven zijn op de verbeelding en in de voorschriften van het bestemmingsplan. Met het oog op de juridische haalbaarheid kent de flexibiliteit van het plan wel haar grenzen. Zo mogen de voorgeschreven percentages en maten (hoogte, breedte, oppervlakte, inhoud en afstand) met ten hoogste 10 procent worden overschreden.

### **7.3.2.4 Relatie met de Wabo**

Onlangs is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet heeft inhoudelijk niet zoveel gevolgen voor het bestemmingsplan, maar wel voor de gebruikte begrippen. Dit bestemmingsplan is 'Wabo-proof' gemaakt. Zo is bijvoorbeeld het begrip 'aanlegvergunning' vervangen door het begrip 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. Dit bestemmingsplan bevat verder geen aparte procedure regelingen meer. De procedureregels inzake afwijking, wijziging of uitwerking zijn geregeld in de Wabo, respectievelijk de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### 7.3.2.5 Bestemmingen

#### Bedrijf

De bestaande bedrijven langs de Rijnlanderweg hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten behorende tot maximaal categorie 3.2 van de bij het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Eén hogere categorie is, onder voorwaarden, via een omgevingsvergunning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan.

Daarnaast zijn bijbehorende functies toegestaan zoals groen, water, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van warmte/koudeopslag, waterhuishoudkundige voorzieningen en wegen.

Geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan. Dit soort bedrijven passen niet op het bedrijventerrein en zijn daarom uitgesloten. Evenmin zijn garagebedrijven en verkooppunten van brandstoffen toegestaan.

Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 500 m<sup>2</sup>.

#### Bedrijf – nutsvoorziening

Ten zuiden van de Geniedijk bevindt zich een bestaand nutsgebouw (gasdrukregelstation). Deze locatie heeft de bestemming 'Bedrijf – nutsvoorziening'. Naast nutsvoorzieningen zijn hier bijbehorende functies toegestaan als verhardingen, fiets- en voetpaden, gren, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen. Het is niet toegestaan buiten het bouwvlak te bouwen.

#### Bedrijventerrein

De gebieden waar nieuwe logistieke bedrijven kunnen worden gerealiseerd, zijn bestemd als 'Bedrijventerrein'. Hier kunnen bedrijfsactiviteiten gevestigd worden gericht op logistiek en logistiek distributieverwant, zoals servicebedrijven voor vrachtwagens, trailerhuur, dealers vrachtwagens, wasinrichtingen, bankfiliaal, douanekantoor en voorzieningen ten behoeve van beheer en beveiliging. Binnen deze bestemming zijn naast bedrijven ook (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groen- en watervoorzieningen toegestaan, alsmede duurzame energieopwekking en voorzieningen voor warmte/koudeopslag.

Ten behoeve van de te vestigen bedrijven zijn in beperkte mate ondersteunende functies toegestaan, zoals horeca (max. 150 m<sup>2</sup>), dienstverlening (max. 100 m<sup>2</sup>) en detailhandel (max. 100 m<sup>2</sup>). In het gebied ten westen van de Bennebroekerweg is één motorbrandstofverkooppunt toegestaan.

Op de verbeelding zijn bedrijfszonerings opgenomen waarbij middels een aanduiding is aangegeven voor welke bedrijfscategorie het betreffende gebied/perceel maximaal geschikt is. Voor het gebied aan de westzijde (de logistieke kern) is dit categorie 4.1, voor het meest oostelijk gelegen gebied (meest oostelijke deel van de Rijnlanderladder) categorie 3.2 en voor de percelen aan weerszijden van de Rijnlanderwegzone categorie 2. Eén hogere categorie is, onder voorwaarden, via een omgevingsvergunning toegestaan.

Geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan. Evenmin zijn garagebedrijven toegestaan. Het college kan met een omgevingsvergunning toestaan dat risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Bevi of het Vuurwerkbesluit worden gevestigd, mits de bij de inrichting behorende plaatsgebonden risicocontour 10<sup>-6</sup> niet over kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten komt te liggen.

Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte.

Met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van het bepaalde dat gebouwd moet worden binnen het bouwvlak, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer mag zijn dan 20 m<sup>2</sup>. De bouwhoogte hiervan mag niet meer mag zijn dan 5 meter.

### Cultuur en ontspanning

De bestaande batterij in de Geniedijk, alsmede een viertal oostelijk hiervan gelegen kazematten, zijn bestemd voor 'Cultuur en ontspanning'. Hier kunnen voorzieningen komen gericht op culturele, creatieve en kunstzinnige activiteiten. In de batterij is, via het opnemen van een aanduiding 'Horeca', tevens horeca toegestaan tot maximaal categorie 2.

### Gemengd 1

De bestemming 'Gemengd 1' geldt voor de zogenaamde TradeBoulevard aan de west- en oostzijde van de Rijnlanderladder. Hier zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan, gericht op logistiek en logistiek distributieverwant tot maximaal categorie 3.1 aan de oostzijde van de Rijnlanderladder en categorie 3.2 aan de westzijde van de Rijnlanderladder.

Tevens zijn hier showrooms, research en development mogelijk ten behoeve van genoemde bedrijfsactiviteiten, alsmede bijbehorende ondersteunende functies, verhardingen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor openbaar vervoer, groen, water, nutsvoorzieningen, waaronder warmte/koudevoorzieningen en kunst- en reclameuitingen. Via een omgevingsvergunning is horeca in deze bestemming mogelijk, mits de economische haalbaarheid is aangetoond en de mogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen niet belemmerd worden.

Bij ieder bedrijf zijn ondersteunende voorzieningen mogelijk in de vorm van horeca, detailhandel en dienstverlening. Voorwaarde hierbij is dat de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10 % van het bruto bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 150 m<sup>2</sup> bij horeca, 150 m<sup>2</sup> bij dienstverlening en 100 m<sup>2</sup> bij detailhandel. De openingstijden moeten verder binnen die van de hoofdactiviteit vallen en de ondersteunende activiteit mag alleen bereikbaar zijn via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

### Gemengd 2

De Campus in de noordwesthoek van het plangebied heeft de bestemming 'Gemengd 2'. Hier zijn naast logistieke bedrijfsactiviteiten tot maximaal categorie 3.1 tevens toegestaan kleinschalige bedrijfsactiviteiten (handel), research, opleidingen en development.

Verder voorziet deze bestemming in een hotel van ten hoogste 200 kamers, horecavoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, waaronder een kinderdagverblijf en maximaal 1.500 m<sup>2</sup> aan detailhandel. Via een omgevingsvergunning is horeca in deze bestemming mogelijk, mits de economische haalbaarheid is aangetoond en de mogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen niet belemmerd worden.

Bij ieder bedrijf zijn ondersteunende voorzieningen mogelijk in de vorm van horeca, detailhandel en dienstverlening. Voorwaarde hierbij is dat de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10 % van het bruto bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 150 m<sup>2</sup> bij horeca, 150 m<sup>2</sup> bij dienstverlening en 100 m<sup>2</sup> bij detailhandel. De openingstijden moeten verder binnen die van de hoofdactiviteit vallen en de ondersteunende activiteit mag alleen bereikbaar zijn via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

### Gemengd 3

De bestemming 'Gemengd 3' is toegekend aan de nieuw te ontwikkelen percelen langs de Rijnlanderweg. Hier zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan, gericht op logistiek en logistiek distributieverwant tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van de Bedrijfsactiviteiten.

Verder zijn hier kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan, dienstverlening (max. categorie 2), commerciële voorzieningen (fitness en wellness), een overdekte marktplaats voor de verkoop van streekproducten, maatschappelijke voorzieningen, waaronder een kinderdagverblijf, recreatieve voorzieningen, waaronder een kinderboerderij en een manege en een zorgboerderij.

Bij ieder bedrijf zijn ondersteunende voorzieningen mogelijk in de vorm van horeca, detailhandel en dienstverlening. Voorwaarde hierbij is dat de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de

hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10 % van het bruto bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 150 m<sup>2</sup> bij horeca, 150 m<sup>2</sup> bij dienstverlening en 100 m<sup>2</sup> bij detailhandel. De openingstijden moeten verder binnen die van de hoofdactiviteit vallen en de ondersteunende activiteit mag alleen bereikbaar zijn via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

#### Groen

De voor 'Groen aangewezen gronden liggen aan de oostzijde van het plangebied. Deze zijn bestemd voor het structurele groen, water, wandel- en fietspaden, in- en uitritten ten behoeve aangrenzende bestemmingen, (ondergrondse) bergbezinkbassins, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

#### Natuur

Aan de Geniedijk is de bestemming 'Natuur' gegeven. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, tenzij hiervoor een omgevingsvergunning is afgegeven door het college.

Verder is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning met name genoemde werkzaamheden te verrichten, zoals het ontgronden, het aanplanten van bomen en aanbrengen van verhardingen.

Ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' kan het HOV een fietstunnel aangelegd worden. Rondom de batterij is de aanduiding 'terras' opgenomen, die een terras mogelijk maakt ten behoeve van de horeca ter plaatse.

#### Recreatie

De gronden, behorend tot het Geniepark aan weerszijden van de Geniedijk, hebben de bestemming 'Recreatie' gegeven. Deze gronden zijn bestemd voor recreatieve voorzieningen en extensieve recreatie met daarbij behorende verhardingen, wandel-, fiets- en ruiterspaden, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

#### Tuin

In het plan is aan de voortuinen voor de woningen aan de Rijnlanderweg de bestemming 'Tuin' gegeven. Hier mogen, naast tuinen, opritten, terreinverhardingen (terrassen), en paden worden gerealiseerd. Verder zijn, onder voorwaarden, erkers toegestaan.

#### Verkeer

De hoofdwegen in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn onder andere wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en openbaar vervoervoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bergbezinkstations en voor verkeersafwikkeling. Bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 10 meter.

#### Verkeer – Railverkeer

De Schipholspoorlijn die voor een klein gedeelte door het plangebied loopt is bestemd als Verkeer - Railverkeer. Binnen deze bestemming zijn railwegen en bijbehorende spoorvoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming Verkeer - Railverkeer zijn gebouwen niet toegestaan. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 10 m.

#### Water

Het oppervlaktewater in het plangebied is bestemd als Water. Binnen deze bestemming mogen water, bergbezinkstations en bruggen ten behoeve van langzaam verkeer worden aangelegd en zijn eveneens vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming en groen en toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' zijn verkeersvoorzieningen toegestaan, zoals een brug voor autoverkeer.

#### Wonen

De bestaande vrijstaande en aaneengebouwde woningen langs de Rijnlanderweg zijn conserverend bestemd. Vanwege de beperkingen van het LIB is het niet mogelijk nieuwe woonbestemmingen toe te voegen. Op gronden die als zodanig zijn aangeduid (\*) – het gaat daarbij in hoofdzaak om

(voormalige) landbouwschuren – is medegebruik toegestaan als praktijkruimte, atelier, hobbymatige agrarische activiteiten, stille opslag, maneges, dierenpensions en activiteiten genoemd in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Zelfstandige kantoren, detailhandel, geluidgevoelige functies en buitenopslag zijn niet mogelijk.

Bestaande, langs de Rijnlanderweg aanwezige bedrijven die gehandhaafd kunnen blijven zijn als zodanig bestemd.

#### **7.2.3.6 Dubbelbestemmingen**

##### 'Leiding – Brandstof' en 'Leiding – Gas'

De leidingen die het plangebied kruisen zijn, naast de andere aldaar voorkomende bestemming, met een dubbelbestemming opgenomen. Het betreffen ondergronds(e) gas- en brandstofleidingen.

Binnen deze dubbelbestemmingen mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming leiding, met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m worden gebouwd.

Voor de gasleidingen zijn, in het kader van externe veiligheid, de maximaal toelaatbare druk (bar) en doorsnede (inch) vastgelegd in de bestemmingsregeling.

##### Waarde – Archeologie

Ter plaatse van het plangebied kunnen op een diepte van 4 m eventuele archeologische waarden aanwezig zijn. Ter bescherming van deze waarden is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. In deze bestemming is opgenomen dat bouwen en grondroerende werkzaamheden dieper dan 4 m niet is toegestaan. Het indrijven van voorwerpen in de bodem of heien is wel toegestaan. Hierop zijn echter twee uitzonderingen: indien er een gerede kans is op het zijwaarts in de bodem dringen van bouwmaterialen, of als de verwachte verstoring als gevolg van de funderingspalen (al of niet plaatselijk) 1% van de oppervlakte overschrijdt. Indien deze gevallen aan de orde zijn, dient nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

##### Waarde – Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam

Ter bescherming van het Geniepark, onderdeel van de Stelling van Amsterdam is de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam' opgenomen. Hierin is bepaald dat er niet mag 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. Verder mogen zonder omgevingsvergunning bepaalde werkzaamheden niet worden uitgevoerd, zoals het ontgronden en afgraven van gronden, het aanplanten van boven en het aanbrengen van verhardingen.

##### Waterstaat – waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen om de waterkerende functie van de Geniedijk tot de onderkant dijklichaam (kavelstoot) te beschermen. Er is een verbod opgenomen voor bouwen of gebruik wanneer dit ten koste zou gaan van de waterkerende functie. De gronden zijn tevens bestemd voor de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen met daaraan ondergeschikt: dijken en kaden, wegen, paden en parkeervoorzieningen.

#### **7.2.3.7 Algemene regels**

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen:

##### Anti-dubbeltelregel

De antidubbeltelregel voorkomt dat een cumulatie van bebouwing optreedt en de maximale maatvoering in het bestemmingsplan wordt overschreden. Deze regeling is verplicht overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

##### Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De regeling 'Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening' is opgenomen om invulling te geven aan de afstemming tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan zoals gesteld op grond van artikel 9 van de Woningwet. Dit om te voorkomen dat bepalingen uit de bouwverordening in haar geheel buitenspel worden gezet, terwijl deze bepalingen wel belangrijk zijn voor de detailtoetsing van

het bouwplan. De bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, tenzij het gaat om de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen, de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer, de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen, de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden en de ruimte tussen bouwwerken.

#### Parkeren

In de regels zijn geen parkeernormen per bestemming aangegeven. In dit artikel wordt aangegeven dat de normering die is vastgelegd in het Deltaplan Bereikbaarheid, zoals vastgesteld door de raad op 26 januari 2012 of de nadien aangepaste normering maatgevend is.

#### Algemene aanduidingsregels

##### *Luchtvaartverkeerszone*

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerszone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerszone-LIB artikel 2.2.1, zoals aangegeven in bijlage 1 van de regels, gelden de beperkingen met betrekking gevoelige bestemmingen. In het LIB zijn deze geclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie.

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerszone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerszone-LIB artikel 2.2.2, zoals aangegeven in bijlage 3 van de regels, 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.

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerszone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerszone-LIB artikel 2.2.3, zoals aangegeven in bijlage 2 van de regels, gelden de beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

#### Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan afgeweken kan worden. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Dit betreft bijvoorbeeld de vrijstelling ten behoeve van afwijking van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijking is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

#### Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen.

##### *Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsgrenzen*

Dit betreft de bevoegdheid de bestemmingsgrenzen, in geringe mate, te wijzigen. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd. De overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot.

##### *wro-zone - wijzigingsgebied - 1*

In de bestemming 'Groen', gelegen tussen twee percelen met een bestemming 'Bedrijveterrein' aan de oostzijde van de Rijnlanderweg, is de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 1' opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van deze aanduiding de bestemming wijzigen in 'Verkeer' teneinde door de groenbestemming een verbinding te kunnen aanleggen.

wro-zone - wijzigingsgebied – 2

ten behoeve van de aanleg van een HOV-verbinding is in de bestemming 'Groen' een aanduiding 'wro-wijzigingsgebied – 2' opgenomen.

### 7.2.3.8 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 opstallen 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.

## 7.4 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 ontheffingen.



**Bijlage 1**  
**Overzicht relevante rapporten (PM)**

**Bijlage 4**  
**Bedrijvenlijst PM**

# **Bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone west, 1<sup>e</sup> herziening**

Regels

## **HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN**

Artikel 1: Begripsbepalingen

Artikel 2: Wijze van meten

## **HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS**

### **2.1: BESTEMMINGEN**

Artikel 3: Bedrijf

Artikel 4: Bedrijf - Nutsvoorziening

Artikel 5: Bedrijventerrein /

Artikel 6: Cultuur en ontspanning

Artikel 7: Gemengd 1

Artikel 8: Gemengd 2

Artikel 9: Gemengd 3

Artikel 10: Gemengd 4

Artikel 11: Groen

Artikel 12: Natuur

Artikel 13: Recreatie

Artikel 14: Tuin

Artikel 15: Verkeer

Artikel 16: Verkeer - Railverkeer

Artikel 17: Water

Artikel 18: Wonen

### **2.2: DUBBELBESTEMMINGEN**

Artikel 19: Leiding - Brandstof

Artikel 20: Leiding – Gas

Artikel 21: Waarde - Archeologie

Artikel 22: Waarde - Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam

Artikel 23: Waterstaat - Waterkering

## **HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS**

Artikel 24: Anti-dubbeltelbepaling

Artikel 25: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

Artikel 26: Parkeren

Artikel 27: Algemene aanduidingsregels

Artikel 28: Algemene afwijkingsregels

Artikel 29: Algemene wijzigingsregels

## **HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGEL**

Artikel 30: Overgangsrecht

Artikel 31: Slotregel

## BIJLAGEN

## HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN

### Artikel 1: Begripsbepalingen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 Zone West, 1<sup>e</sup> herziening' van de gemeente Haarlemmermeer.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand 'BPGHfdA4zonew1eher' met de bijbehorende regels .

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5. 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.

1.6 agrarische bedrijfsactiviteiten:

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

1.7 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.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

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

1.10 bedrijf:

een onderneming die tot doel heeft het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen, evenals diverse vormen van opslag, waarbij eventueel detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.11 bedrijfsgebouw:

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

1.12 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.

1.13 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.

1.14 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.

1.15 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

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bevi-inrichting

Inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

1.19 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.

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 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.

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

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

1.25 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.

1.26 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).

1.27 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;

1.28 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.

1.29 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.

1.30 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels, alsmede tuincentra en bouwmarkten, die vanwege de omvang en de aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling.

1.31 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.

1.32 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.



1.33 garagebedrijf:

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

1.34 gebouw:

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

1.35 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.

1.36 handel

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

1.37 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.

1.38 horeca:

- a. horeca categorie 1: zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op spijsverstrekking en het verstrekken van alcoholvrije dranken aan bezoekers en werknemers van winkelgebieden, kantoor- en bedrijventerreinen, toeristisch-recreatieve gebieden e.d. Daaronder worden begrepen een ijssalon, lunchroom, snackbar, koffie/theehuis en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.
- b. horecacategorie 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.
- c. horeca categorie 3:
  - zelfstandige, grootschalige horeca-inrichtingen (1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bvo of meer)  
Daaronder worden begrepen: partycentrum, discotheek, grootschalige fastfood en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.39 hotel:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van ter plaatse te nuttigen maaltijden en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.40 kantoor:

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

1.41 kas:

een gebouw waarvan de wanden en het dak bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen.

1.42 kunstobject:

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

1.43 kunstwerk:

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

1.44 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

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

1.45 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.

1.46 logistiek bedrijf

Een bedrijf gericht op de verwerking, opslag, distributie en transport van goederen.

1.47 logistiek en distributieverwant bedrijf

Een bedrijf, waarin activiteiten plaatsvinden, die aan logistiek en distributie verwant zijn. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

- a. servicebedrijven voor vrachtwagens, zoals plaatwerkerij en spuitinrichting, installatie/reparatie van koeling en radiatoren, bandenservicecentrum;
- b. trailerhuur en dealers vrachtwagens;
- c. wasinrichting;
- d. bankfiliaal, douanekantoor;
- e. voorzieningen ten behoeve van beheer en beveiliging;

1.48 maaiveld:

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

1.49 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve (onderwijs) 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.

1.50 monument:

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

1.51 natuurwaarden:

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

1.52 nutsvoorzieningen:

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

1.53 normaal onderhoud:

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

1.54 ondergronds bouwen:

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

1.55 ondersteunende horeca/dienstverlening/detailhandel:

activiteiten dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel.

1.56 planverbeelding:

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

1.57 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.

1.58 prostitutie:

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

1.59 recreatie:

vrijtijdsbesteding gericht op ontspanning.

1.60 recreatief medegebruik:

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

1.61 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.

1.62 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.

1.63 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.

1.64 showroom

Een ruimte, bestemd en ingericht voor het tonen, demonstreren en inspireren van goederen en ideeën, waarbij geen directe verkoop en levering van goederen mogelijk is.

1.65 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.

1.66 streekproducten

producten die geproduceerd worden binnen de gemeente Haarlemmermeer, de aangrenzende gemeenten en/of Greenport Aalsmeer en omgeving.

1.67 supermarkt

een zelfbedieningswinkel met (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen en een winkelvloeroppervlak van minimaal 800m<sup>2</sup>;

1.68 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.

1.69 woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.70 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.

1.71 zorgboerderij:

een activiteit waarbij een agrarisch bedrijf naast landbouwactiviteiten, ruimte biedt aan zorg aan psychiatrische patiënten, gehandicapten, langdurig zieken of chronisch zieken om daar te verblijven en eventueel mee te helpen binnen het bedrijf, conform het principe van een zorginstelling.

## **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 zend-/ ontvangstinstallatie:

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

### inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

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

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

### oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de 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 op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- voor een bouwwerk op een viaduct of brug : de hoogte van de kruin van het viaduct of de brug ter plaatse van het bouwwerk.

verticale diepte:

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

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

## 1. HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

### 2.1. BESTEMMINGEN

#### Artikel 3 Bedrijf

##### 3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat:
  - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1 of 2 zijn toegestaan;
  - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2 of 3.1 zijn toegestaan;
  - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2, 3.1 of 3.2 zijn toegestaan;
- a. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';  
met daarbij behorend(e):
  - b. verhardingen, in- en uitritten;
  - c. fiets- en voetpaden;
  - d. parkeervoorzieningen;
  - e. groen;
  - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - g. nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van warmte/koudeopslag, zoals leidingen en opslagtanks;
  - h. kunstobjecten en reclame-uitingen;

met dien verstande dat:

- i. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
- j. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- k. verkooppunten van motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
- l. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

##### 3.2. Bouwregels

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

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

3.2.2. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter;



3.2.3. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter;
- b. de inhoud bedraagt ten hoogste 60 m<sup>3</sup>.

3.2.4. 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.

### 3.3. *Afwijken van de bouwregels*

3.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 3.2.1. sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:
  - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m<sup>2</sup>;
  - de goothoogte niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
- b. het bepaalde in lid 3.2.1. sub b van dit artikel en toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een gebouw worden vergroot met niet meer dan 1 meter;

### 3.4. *Specifieke gebruiksregels*

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 3.1. sub a;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 3.1.;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. Het gebruik van gronden ten behoeve van parkeerfaciliteiten ten behoeve van het parkeren van auto's van passagiers van de luchthaven Schiphol;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

3.4.2. Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m<sup>2</sup>.

### 3.5. *Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 3.1. als 3.4.1. sub a voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één categorie hoger zijn ingeschaald en voor bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen de betreffende bestemming;
- b. het geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit betreft.



## **Artikel 4      Bedrijf – Nutsvoorziening**

### *4.1      Bestemmingsomschrijving*

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

- a. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorend(e):

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

### *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;

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 3 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

## Artikel 5      Bedrijventerrein

### 5.1.      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- b. bedrijfsactiviteiten gericht op logistiek en logistiek distributieverwant als bedoeld in respectievelijk de artikelen 1.47 en 1.48, waarbij geldt dat:
  - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1 of 2 zijn toegestaan;
  - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2, 3.1 of 3.2 zijn toegestaan;
  - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2, 3.1, 3.2 of 4.1 zijn toegestaan;
- c. dienstverlening ten behoeve van de onder 5.1. sub a. genoemde bedrijven;
- d. (ontsluitings)wegen;

met daarbij behorend(e):

- e. ondersteunende functies, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel;
- f. verhardingen, in- en uitritten;
- g. fiets- en voetpaden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van warmte/koudeopslag, zoals leidingen en opslagtanks en voorzieningen ten behoeve van duurzame energieopwekking, zoals biogas en zonne-energie;
- l. kantoren;
- m. kunstobjecten en reclame-uitingen

met dien verstande dat:

- n. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
- o. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- p. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

### 5.2.      Bouwregels

5.2.1. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen 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;

5.2.4. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden aanvullend op het bepaalde in 5.2.1 de volgende bepalingen:

- a. voor een voorziening warmte/koudeopslag geldt dat deze (deels) ondergronds gebouwd mogen worden. De bouwhoogte mag niet meer dan 8 meter en de oppervlakte niet meer dan 400 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. voor de overige nutsvoorzieningen geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter en de inhoud niet meer dan 60 m<sup>3</sup> mag bedragen.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter;
- b. de hoogte van lichtmasten mag niet meer zijn dan 10 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

### 5.3 *Afwijken van de bouwregels*

5.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 5.2.1. sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:
  - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m<sup>2</sup>;
  - de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 5 meter;
- b. het bepaalde in 5.2.1. sub b en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw worden vergroot met niet meer dan 1 meter.

### 5.4 *Specifieke gebruiksregels*

5.4.1 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 bruto bedrijfsvloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m<sup>2</sup> in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m<sup>2</sup> 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.

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 5.1. sub a;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdactiviteit als bedoeld in 5.1.;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van parkeerfaciliteiten ten behoeve van het parkeren van auto's van passagiers van de luchthaven Schiphol;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

5.4.3. Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte.

5.4.4. In het gebied ten westen van de Nieuwe Rijnlanderweg is één motorbrandstofverkooppunt zonder LPG voor vrachtwagens toegestaan.

### 5.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

5.5.1. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 5.1. als 5.4.1. sub a en toestaan dat

bedrijfsactiviteiten worden gevestigd die één categorie hoger zijn ingeschaald of die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen de betreffende bestemming;
- b. het geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Vuurwerkbesluit betreft.

## **Artikel 6 Cultuur en ontspanning**

### *6.1. Bestemmingsomschrijving*

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

- a. voorzieningen gericht op cultuur en ontspanning, waaronder begrepen culturele, creatieve en kunstzinnige activiteiten;
- b. horeca tot ten hoogste categorie 1 als bedoeld in artikel 1.38, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';

met daarbij behorend(e):

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

### *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 bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale 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.

### *6.4. Specifieke gebruiksregels*

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bioscopen zijn niet toegestaan;
- b. casino's zijn niet toegestaan;
- c. speelautomatenhallen zijn niet toegestaan;
- d. seksinrichtingen en prostitutie zijn niet toegestaan

## Artikel 7      Gemengd 1

### 7.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijfsactiviteiten gericht op logistiek en logistiek distributieverwant als bedoeld in respectievelijk de artikelen 1.47 en 1.48, , waarbij geldt dat:
  - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2 of 3.1 zijn toegestaan;
  - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2, 3.1 of 3.2 zijn toegestaan;
- b. showrooms;
- c. research en development ten dienste van de onder 7.1 sub a. genoemde bedrijven;
- d. dienstverlening ten behoeve van de onder 7.1. sub a, b en c genoemde bedrijven, met dien verstande dat deze functies ten hoogste mogen vallen in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. (ontsluitings)wegen;

met daarbij behorend(e):

- f. ondersteunende functies, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel;
- g. verhardingen, in- en uitritten;
- h. fiets- en voetpaden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van warmte/koudeopslag, zoals leidingen en opslagtanks en voorzieningen ten behoeve van duurzame energieopwekking, zoals biogas en zonne-energie;
- m. kantoren;
- n. kunstobjecten en reclame-uitingen

### 7.2.      *Bouwregels*

7.2.1. 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' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;

7.2.2. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden aanvullend op het bepaalde in 7.2.1 de volgende bepalingen:

- a. voor een voorziening warmte/koudeopslag geldt dat deze (deels) ondergronds gebouwd mogen worden. De bouwhoogte mag niet meer dan 8 meter en de oppervlakte niet meer dan 400 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. voor de overige nutsvoorzieningen geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter en de inhoud niet meer dan 60 m<sup>3</sup> mag bedragen.

7.2.3. 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 lichtmasten mag niet meer zijn dan 10 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.



### *7.3 Specifieke gebruiksregels*

7.3.1 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 het bruto bedrijfsvloeroppervlak van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m<sup>2</sup> in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m<sup>2</sup> 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.

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 7.1. sub a;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 7.1.;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.
- d. Het gebruik van gronden ten behoeve van parkeerfaciliteiten ten behoeve van het parkeren van auto's van passagiers van de luchthaven Schiphol;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

### *7.4. Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1. en toestaan dat horeca wordt gevestigd tot en met categorie 2 als bedoeld in artikel 1.38, onder voorwaarde dat de economische haalbaarheid is aangetoond en geen afbreuk wordt gedaan aan mogelijkheden van aangrenzende bestemmingen.

## Artikel 8      Gemengd 2

### 8.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijfsactiviteiten gericht op logistiek en logistiek distributieverwant als bedoeld in respectievelijk de artikelen 1.47 en 1.48, met dien verstande dat deze bedrijfsactiviteiten ten hoogste mogen vallen in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, waaronder begrepen handel met dien verstande dat deze functies ten hoogste mogen vallen in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. research, development en opleidingen ten dienste van de onder 8.1. sub a. en b. genoemde bedrijven;
- d. dienstverlening, met dien verstande dat deze functies ten hoogste mogen vallen in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan;
- e. een hotel;
- f. detailhandel;
- g. (ontsluitings)wegen;

met daarbij behorend(e):

- o. ondersteunende functies, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel;
- p. verhardingen, in- en uitritten;
- q. fiets- en voetpaden;
- r. parkeervoorzieningen;
- s. groen;
- t. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- u. nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van warmte/koudeopslag, zoals leidingen en opslagtanks en voorzieningen ten behoeve van duurzame energieopwekking, zoals biogas en zonne-energie;
- v. kantoren;
- w. kunstobjecten en reclame-uitingen

### 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' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- c. de maximale omvang van voorzieningen voor opleidingen bedraagt 7.500 m<sup>2</sup> bvo;
- d. het hotel mag niet meer dan 200 kamers hebben;
- e. het bruto bedrijfsvloeroppervlak van de detailhandelsvoorzieningen als bedoeld in 8.1. sub g mag niet meer bedragen dan 1.500 m<sup>2</sup> in totaal en 250 m<sup>2</sup> per vestiging;

8.2.2. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden aanvullend op het bepaalde in 5.2.1 de volgende bepalingen:

- a. voor een voorziening warmte/koudeopslag geldt dat deze (deels) ondergronds gebouwd mogen worden. De bouwhoogte mag niet meer dan 8 meter en de oppervlakte niet meer dan 400 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. voor de overige nutsvoorzieningen geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter en de inhoud niet meer dan 60 m<sup>3</sup> mag bedragen.

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 lichtmasten mag niet meer zijn dan 10 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

### 8.3 *Specifieke gebruiksregels*

8.3.2. 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 het bruto bedrijfsvloeroppervlak van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m<sup>2</sup> in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m<sup>2</sup> 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.

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 5.1. sub a;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in volumineuze artikelen en supermarkten;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van parkeerfaciliteiten ten behoeve van het parkeren van auto's van passagiers van de luchthaven Schiphol;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

### 8.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

8.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1. en toestaan dat horeca wordt gevestigd tot en met categorie 2 als bedoeld in artikel 1.38, onder voorwaarde dat de economische haalbaarheid is aangetoond en geen afbreuk wordt gedaan aan mogelijkheden van aangrenzende bestemmingen.

8.4.2. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 en toestaan dat een kinderdagverblijf wordt gerealiseerd tot een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup> en bijbehorende buitenruimte, onder de voorwaarden dat:

- a. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid,
- b. er voldoende parkeerplaatsen worden gecreëerd en
- c. de ontsluiting en de verkeersafwikkeling voldoende zijn gewaarborgd.

## **Artikel 9      Gemengd 3**

### *9.1      Bestemmingsomschrijving*

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

- a. bedrijfsactiviteiten gericht op logistiek en logistiek distributieverwant als bedoeld in respectievelijk de artikelen 1.47 en 1.48, met dien verstande dat deze bedrijfsactiviteiten ten hoogste mogen vallen in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, waaronder begrepen handel met dien verstande dat deze functies ten hoogste mogen vallen in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. dienstverlening, met dien verstande dat deze functies ten hoogste mogen vallen in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- f. commerciële voorzieningen, waaronder begrepen fitness en wellness;
- g. een overdekte marktplaats met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de verkoop van streekproducten;
- h. zorgboerderij;

met daarbij behorende:

- i. ondersteunende functies, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel;
- j. verhardingen, in- en uitritten;
- k. fiets- en voetpaden;
- l. groen;
- m. parkeervoorzieningen
- n. voorzieningen voor openbaar vervoer;
- o. water - en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. kunst- en reclame-uitingen;

### *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' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;

9.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van voorzieningen ten dienste van de luchtvaart en de luchtverkeersveiligheid, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van lichtmasten mag niet meer zijn dan 10 meter;
- c. 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 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 het bruto bedrijfsvloeroppervlak van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m<sup>2</sup> in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m<sup>2</sup> 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.

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 9.1. sub a;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 5.1.;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.
- d. Het gebruik van gronden ten behoeve van parkeerfaciliteiten ten behoeve van het parkeren van auto's van passagiers van de luchthaven Schiphol;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

#### *9.4. Afwijken van de gebruiksregels*

9.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1. en toestaan dat horeca wordt gevestigd tot en met categorie 2 als bedoeld in artikel 1.38, onder voorwaarde dat de economische haalbaarheid is aangetoond en geen afbreuk wordt gedaan aan mogelijkheden van aangrenzende bestemmingen.

9.4.2. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1 en toestaan dat een kinderdagverblijf wordt gerealiseerd tot een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup> en bijbehorende buitenruimte, onder de voorwaarden dat:

- a. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid,
- b. er voldoende parkeerplaatsen worden gecreëerd en
- c. de ontsluiting en de verkeersafwikkeling voldoende zijn gewaarborgd.

9.4.3. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1 en toestaan dat een recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd zoals een kinderboerderij en een manege, onder de voorwaarden dat:

- a. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit milieuoogpunt;
- b. er geen afbreuk wordt gedaan aan mogelijkheden van aangrenzende bestemmingen;
- c. er voldoende parkeerplaatsen worden gecreëerd en
- d. de ontsluiting en de verkeersafwikkeling voldoende zijn gewaarborgd.

## **Artikel 10      Gemengd 4**

### *10.1. Bestemmingsomschrijving*

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

- a. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, waaronder begrepen handel met dien verstande dat deze functies ten hoogste mogen vallen in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. recreatieve voorzieningen ten behoeve van de in het plangebied aanwezige bedrijven, dan wel ten behoeve van de recreatieve functie van de Rijnlanderweg

met daarbij behorende:

- c. ondersteunende functies, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel;
- d. verhardingen, in- en uitritten;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. groen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen
- i. water - en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### *10.2.    Bouwregels*

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

- c. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;

10.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van voorzieningen ten dienste van de luchtvaart en de luchtverkeersveiligheid, gelden de volgende bepalingen:

- d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- e. de hoogte van lichtmasten mag niet meer zijn dan 10 meter;
- f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

### *10.3    Specifieke gebruiksregels*

10.3.1 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 het bruto bedrijfsvloeroppervlak van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m<sup>2</sup> in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m<sup>2</sup> 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.

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 9.1. sub a;

- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 5.1.;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.
- d. Het gebruik van gronden ten behoeve van parkeerfaciliteiten ten behoeve van het parkeren van auto's van passagiers van de luchthaven Schiphol;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

#### *10.4. Afwijken van de gebruiksregels*

10.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1. en toestaan dat horeca wordt gevestigd tot en met categorie 2 als bedoeld in artikel 1.38, onder voorwaarde dat de economische haalbaarheid is aangetoond en geen afbreuk wordt gedaan aan mogelijkheden van aangrenzende bestemmingen.

## Artikel 11 Groen

### 11.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wandel-, fiets- en ruiterspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. bergbezinkbassins;
- e. Reclamemasten ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – reclamemast'
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. kunstobjecten.

### 11.2. Bouwregels

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

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

11.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van voorzieningen ten dienste van de luchtvaart en de luchtverkeersveiligheid, gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen niet meer dan twee reclamemasten worden opgericht, tenminste 100 meter uit het hart van de A4. De hoogte van de reclamemasten mag niet meer zijn dan 25 meter.
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.



## Artikel 12      Natuur

### 12.1.    *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurgebieden;
- b. gebieden met ecologische waarden;
- c. ecologische verbindingzones;
- d. een tunnel ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
- e. terras ter plaatse van de aanduiding 'terras';

met daaraan ondergeschikt:

- f. agrarisch gebruik;
- g. extensieve recreatie.

met daarbij behorend(e):

- h. verhardingen;
- i. wandel-, fiets-, en ruiterspaden;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 12.2.    *Bouwregels*

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

- a. gebouwen zijn niet toegestaan.

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer zijn dan 6 meter.

### 12.3.    *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.1. sub a en toestaan dat gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen niet meer mag zijn dan 10 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 4 meter.

### 12.4.    *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

12.4.1. 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.

12.4.2. Het in 12.4.1. 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.

12.4.3. De in 12.4.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden en/of ecologische waarden van de gronden.

## **Artikel 13      Recreatie**

### *13.1. Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen;
- b. extensieve recreatie;

met daarbij behorend(e):

- c. verhardingen, in- en uitritten
- d. wandel-, fiets- en ruiterspaden;
- e. groen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;

### *13.2. Bouwregels*

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 lichtmasten mag niet meer zijn dan 10 meter;
- c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

## **Artikel 14      Tuin**

### *14.1.    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

### *14.2.    Bouwregels*

14.2.1. 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.

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

### *14.3.    Specifieke gebruiksregels*

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

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

## Artikel 15 Verkeer

### 15.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daarbij behorend(e):

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

met daaraan ondergeschikt:

- k. kunstobjecten;
- l. reclame-uitingen.

### 15.2. Bouwregels

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

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

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

## **Artikel 16 Verkeer – Railverkeer**

### *16.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. railwegen, spoorvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', tevens voor doorgaande rijwegen, woonstraten en
- c. fiets- en voetpaden;
- d. een tunnel ter plaatse van de aanduiding 'tunnel'
- e. groen;
- f. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidsschermen en luchtkwaliteitschermen;
- g. civiele kunstwerken;
- h. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorend(e):

- i. verhardingen;
- j. paden;
- k. bermen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- l. uitingen van beeldende kunst;
- m reclame-uitingen.

### *16.2 Bouwregels*

#### **16.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijn de en anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding, de verlichting of voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 10 m.

## **Artikel 17: Water**

### *17.1. Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. bergbezinkbassins;
- d. bruggen ten behoeve van langzaam verkeer;
- e. verkeer ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';

met daarbij behorend(e):

- f. verhardingen;
- g. groen;
- h. nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

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

### *17.2. Bouwregels*

17.2.1. 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.

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

### *17.3. 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 18 Wonen

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;
- c. kas ter plaatse van de aanduiding 'kas'

met (de) daarbij behorende:

- d. tuinen;
- e. terreinverhardingen;
- f. erven.
- g. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen

### 18.2 Bouwregels

18.2.1 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 16.2.1 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 nokhoogte niet meer dan 5 meter;
- i. op de gronden buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>, dan wel de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw;
- j. ter plaatse van de aanduiding "tae" zijn maximaal twee-aan-één woningen toegestaan;

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

18.2.3 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.



### 18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.1 sub e en toestaan dat de bouw- respectievelijk nokhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 6 meter;
- b. de nokhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 7 meter.

18.3.2 De in 18.3.1 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.

### 18.4 Specifieke gebruiksregels

#### 18.4.1 Toegestaan gebruik

- a. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - vrijgekomen agrarische bebouwing" is het toegestaan om bestaande bebouwing, die vrijkomt of is vrijgekomen door beëindiging van agrarische activiteiten, te gebruiken voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en recreatie, onder voorwaarde dat:
  1. de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet beperkt;
  2. de nieuwe functie geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft;
  3. geen buitenopslag plaatsvindt;
  4. de nieuwe functie geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit (stedenbouwkundige- en cultuurhistorische waarden, karakteristieken van het gebied).
- b. Het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

#### 18.4.2 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.

## **2.2. DUBBELBESTEMMINGEN**

### **Artikel 19      Leiding – Brandstof**

#### *19.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van brandstof met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

#### *19.2 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 6 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.

#### *19.3 Afwijking 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.

#### *19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van Werkzaamheden*

19.4.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Brandstof 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 grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen,
- e. mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het permanent opslaan van goederen.

19.4.2. 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.

19.4.3 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 vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

## **Artikel 20 Leiding – Gas**

### *20.1 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 aardgas met een druk van ten hoogste 67 bar met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

### *20.2 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 6 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.

### *20.3 Afwijking 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.

### *20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van Werkzaamheden*

20.4.1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding – Gas' 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 grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen,
- e. mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het permanent opslaan van goederen.

20.4.2 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
- c. de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- d. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse
- e. netten vormen.

20.4.3 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 vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

## **Artikel 20 Waarde – Archeologie**

### *21.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### *21.2 Bouwregels*

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 20.1 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:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in 20.b sub 1 en 2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 4 m kan worden geplaatst.

### *21.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

#### **21.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en diepploegen van gronden;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen, indien:
  1. sprake is van een gerede kans op het zijwaarts in de bodem dringen van bouw materiaal zoals bijvoorbeeld bij groutinjectie of de kans op het uitzakken van gegoten beton;
  2. de verwachte verstoring als gevolg van de funderingspalen -al of niet plaatselijk- 1% van de oppervlakte overschrijdt. Als vuistregel kan gesteld worden dat dit het geval is wanneer de afstand tussen de funderingspalen kleiner is dan 30 maal de diameter bij grondverdringende palen en kleiner dan 10 maal de diameter bij grondvervangende palen;

- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van drainage;
- f. het aanleggen van leidingen.

#### 21.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 21.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 21.2 in acht is genomen;
- b. niet dieper gaan dan 4 m;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### 21.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 21.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

## **Artikel 22 Waarde – Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam**

### *22.1 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:

voor wat betreft bebouwing en structureren in hun onderlinge samenhang:

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

en voor wat betreft de openheid van het landschap:

- a. schootcirkels van forten en batterijen;
- b. voorstellingen;
- c. vrij zicht op aanvalszijde en verdedigingszijde van de hoofdverdedigingslinie van dijken, kades en liniewallen met accessen;
- d. vrij zicht in schootcirkels rond de forten en batterijen;
- e. delen van karakteristieke, nog open (inundatie)gebieden.

### *22.2 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.

### *22.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

22.3.1 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.

22.3.2 Het in 22.3.1 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.



22.3.3 De in artikel 22.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

## **Artikel 23 Waterstaat - Waterkering**

### *23.1. Bestemmingsomschrijving*

De op de verbeelding als dubbelbestemming voor waterstaatsdoeleinden aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen en andere dubbelbestemmingen) tevens 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.

### *23.2. Bouwregels*

23.2.1. 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 waterstaatsdoeleinden waterkering.

23.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming waterstaatsdoeleinden waterkering worden gebouwd.

23.2.1. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming waterstaatsdoeleinden 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.

### *23.3. Afwijken van de bouwregels*

23.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 van dit artikel en staan toe dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de basisbestemmingen en de andere dubbelbestemmingen.

23.3.1 De in lid 3.1 van dit artikel genoemde ontheffing wordt verleend, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in lid 1 van dit artikel;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

### *23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

23.4.1 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in een basisbestemming of andere dubbelbestemming 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 lid 1 van dit artikel;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

23.4.1 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in een basisbestemming of andere dubbelbestemming een aanlegvergunningstelsel van kracht is, geldt dat de daarin genoemde werken en werkzaamheden, voor zover deze althans worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming waterstaat waterkering, uitsluitend toelaatbaar zijn, mits door die werken of werkzaamheden, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan één of meer van de in de doeleindenomschrijving voor die gronden genoemde functies en waarden, met dien verstande dat geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden met betrekking tot het aanbrengen van rivier- en kanaalverlichting, bebakeningvoorwerpen en waterstandsignalerende apparatuur.

### 23.5 *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 24: 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 25: 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 26 : Parkeren**

- 26. 1 Bij het bouwen op grond van deze planregels dient te allen tijde te worden voldaan aan hetgeen ten aanzien van de normering inzake parkeren is vastgelegd in het Deltaplan Bereikbaarheid zoals vastgesteld door de raad op 26 januari 2012;
- 26.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ten aanzien van het bepaalde onder 25.1 te wijzigen indien een wijziging van het Deltaplan Bereikbaarheid daartoe aanleiding geeft.

## **Artikel 27 : Algemene aanduidingsregels**

### *27.1 Luchtvaartverkeerzone – lib*

#### a. Luchtvaartverkeerzone- LIB 2.2.1

Voor zover de gronden, met de aanduiding “Luchtvaartverkeerzone”, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.1, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 221, gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing en het gebruik daarvan, gesteld in artikel 2.2.1 van het “Luchthavenindelingbesluit Schiphol”.

#### b. Luchtvaartverkeerzone- LIB 2.2.2

Voor zover de gronden, met de aanduiding “Luchtvaartverkeerzone”, 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”.

#### c. Luchtvaartverkeerzone- LIB 2.2.3

Voor zover de gronden, met de aanduiding “Luchtvaartverkeerzone”, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.3, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 223, gelden de beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.2. van het “Luchthavenindelingbesluit Schiphol”.

### *27.2 Vrijwaringszone – straalpad*

#### 27.2.1. Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone – straalpad’ gelden bouwhoogtebeperkingen.

#### 27.2.2. Bouwregels

Op deze gronden mag de hoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 30 meter +NAP bedragen.

## **Artikel 28      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.



## **Artikel 29: Algemene wijzigingsregels**

### *29.1 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.

### *29.2 Wro-zone – wijzigingsgebied 1*

29.2.1. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 1' de bestemming "Groen" gedeeltelijk wijzigen in de bestemming "Verkeer" ten behoeve van de aanleg van een weg, met dien verstande dat deze weg niet breder mag zijn dan 7 meter.

### *29.3 Wro-zone – wijzigingsgebied 2*

29.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 2' de bestemming "Groen" gedeeltelijk wijzigen in de bestemming verkeer ten behoeve van de aanleg van een Hoogwaardig Openbaar Vervoersverbinding.

## 2. HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGEL

### Artikel 30 Overgangsrecht

#### 30.1. *Overgangsrecht bouwwerken*

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

#### 30.2. *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.

#### 30.3. *Hardheidsclausule*

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

**Artikel 31 : Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:  
Regels van het bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone west 1<sup>e</sup> herziening van de gemeente Haarlemmermeer.

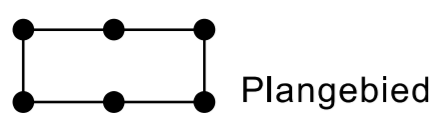
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter,

De griffier,

**BIJLAGEN**

**PLANGEBIED**



Plangebied

**BESTEMMINGEN**

- B** Bedrijf
- B-NV** Bedrijf - Nutsvoorziening
- BT** Bedrijventerrein
- CO** Cultuur en ontspanning
- G-1** Gemengd - 1
- G-2** Gemengd - 2
- G-3** Gemengd - 3
- G-4** Gemengd - 4
- G** Groen
- N** Natuur
- R** Recreatie
- T** Tuin
- V** Verkeer
- V-RV** Verkeer - Railverkeer
- WA** Water
- W** Wonen

**DUBBELBESTEMMINGEN**

- L-B** Leiding - Brandstof
- L-G** Leiding - Gas
- WR-A** Waarde - Archeologie
- WR-CSA** Waarde - Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam
- WS-WK** Waterstaat - Waterkering

**GEBIEDSAANDUIDINGEN**

- luchtvaartverkeerzone - lib
- vrijwaringszone - straalpad
- 1** wro-zone - wijzigingsgebied 1
- 2** wro-zone - wijzigingsgebied 2

**FUNCTIEAANDUIDINGEN**

- (b≤2)** bedrijf tot en met categorie 2
- (b≤3.1)** bedrijf tot en met categorie 3.1
- (b≤3.2)** bedrijf tot en met categorie 3.2
- (b≤4.1)** bedrijf tot en met categorie 4.1
- (bw)** bedrijfswoning
- (h)** horeca
- (ks)** kas
- (sw-vab)** specifieke vorm van wonen - vrijgekomen agrarische bebouwing
- (tr)** terras
- (tu)** tunnel
- (v)** verkeer

**BOUWVLAK**



Bouwvlak

**BOUWAANDUIDINGEN**

- [sba-rm]** specifieke bouwaanduiding - reclamemast
- [tae]** twee-aaneen

**MAATVOERING**

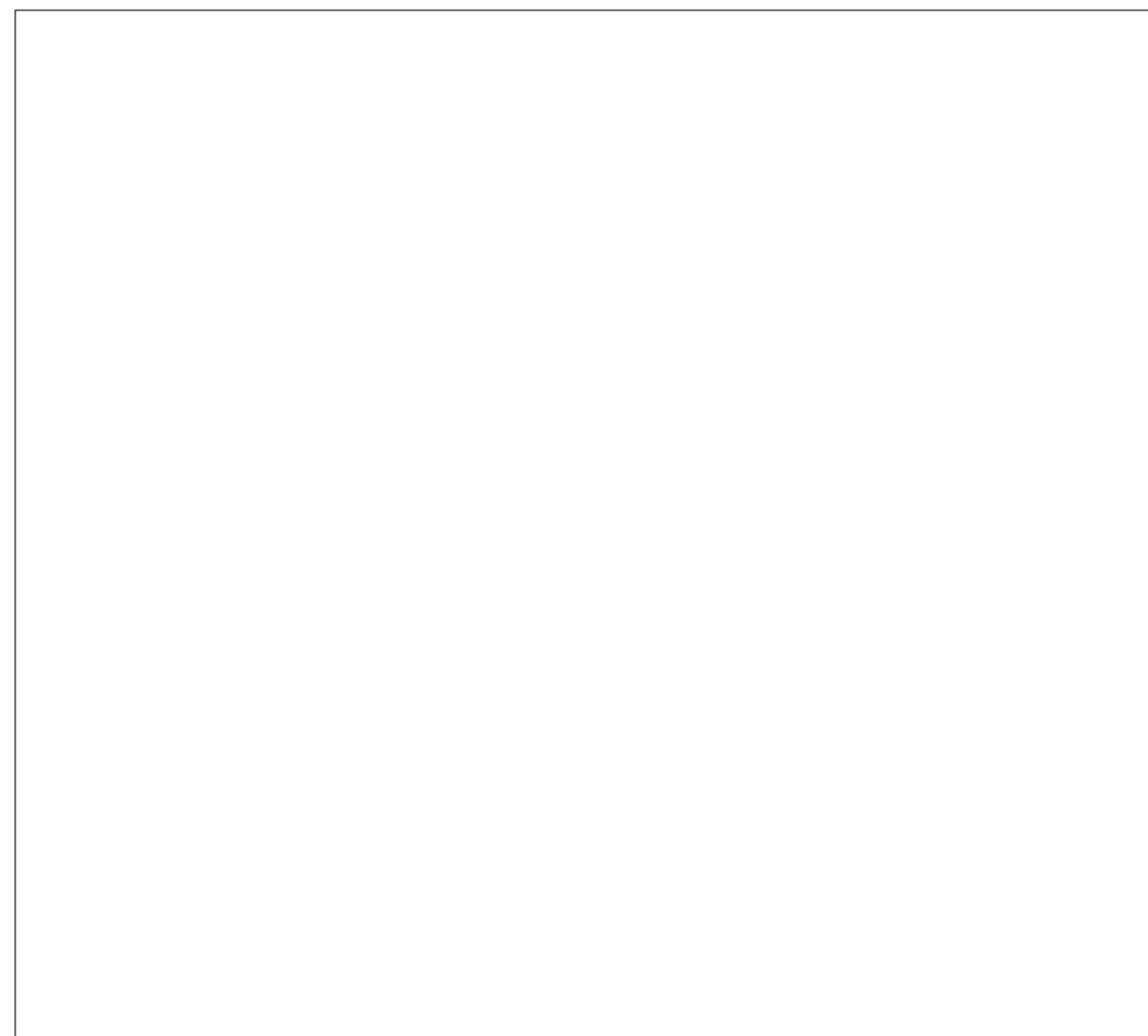
- maatvoeringsvlak
- 8 | 11**  
**100%** maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
- 10**  
**20%** maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
- 4**  
**9** maximale goot- en bouwhoogte (m)

**FIGUREN**

- B** hartlijn leiding - brandstof
- G1** hartlijn leiding - gas 1
- G2** hartlijn leiding - gas 2

**VERKLARINGEN**

- GBKN-gegevens
- kadastrale gegevens

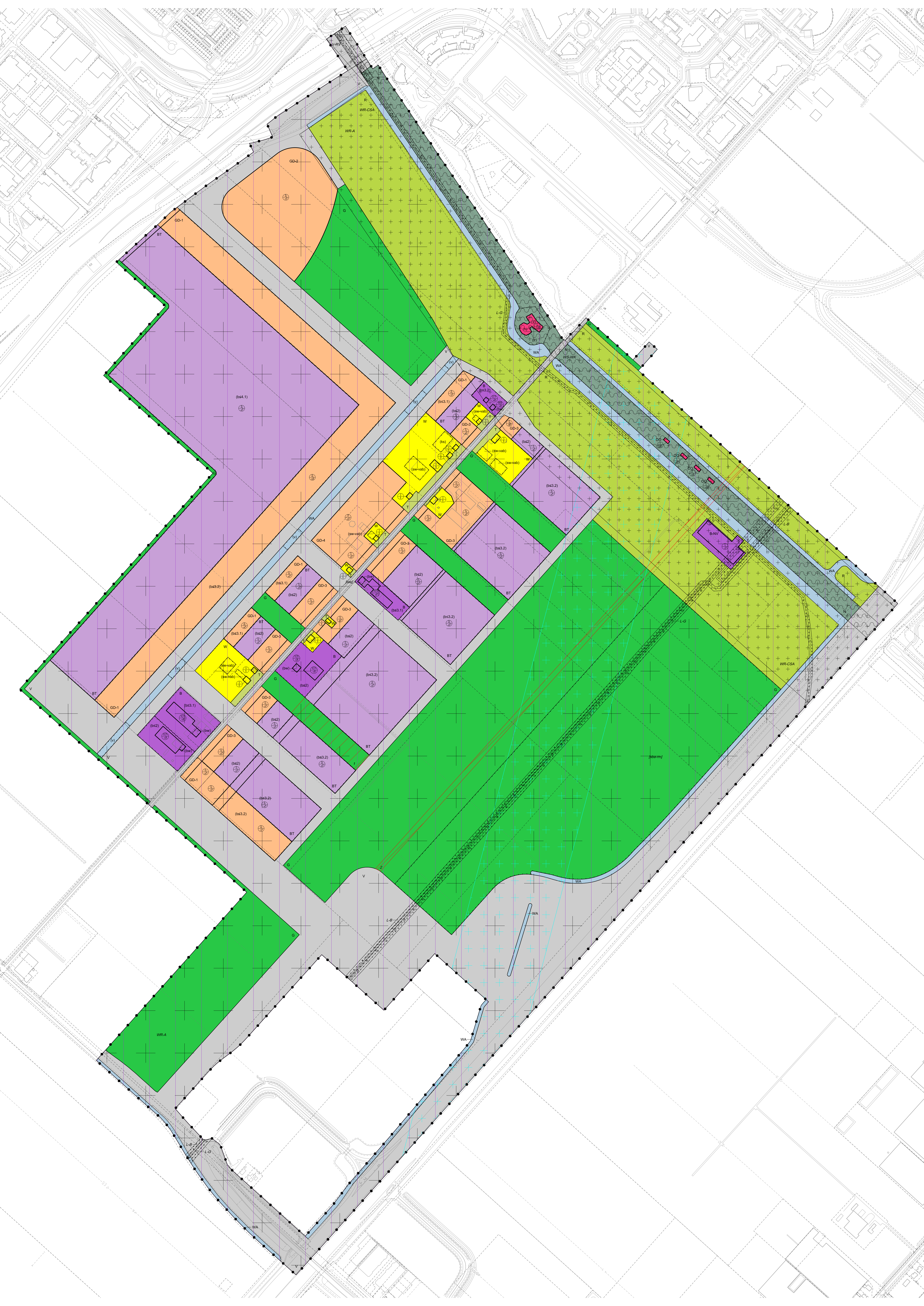


bestemmingsplan **HOOFDDORP A4 ZONE WEST 1E HERZIENING**

identificatienummer	planstatus	
NL.IMRO.0394.BPGHfdA4zonew1eher-A001	voortwerp	datum: 04 - 07 - 2012

planverbeelding			
schaal: 1 : 2000	afmeting: 841 x 1400	aantal bladen: 2	bladnummer: 2

vastgesteld raad d.d. - - nr.	afd. bestuursrechtspraak d.d. - - nr.
postbus 250, 2130 AG Hoofddorp	telefoon 0900 - 1852
	telefax 023 - 5639550







**PLANGEBIED**

- Plangebied

**BESTEMMINGEN**

- B Bedrijf
- B-V Bedrijf - Nutsvoorziening
- BT Bedrijventerrein
- CO Cultuur en ontspanning
- G-1 Gemengd - 1
- G-2 Gemengd - 2
- G-3 Gemengd - 3
- G-4 Gemengd - 4
- G Groen
- N Natuur
- R Recreatie
- T Tuin
- V Verkeer
- V-RV Verkeer - Railverkeer
- WA Water
- W Wonen

**DUBBELBESTEMMINGEN**

- Leiding - Brandstof
- Leiding - Gas
- Waarde - Archeologie
- Waarde - Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam
- Waterstaat - Waterkering

**GEBIEDSAANDUIDINGEN**

- luchtvaartverkeerszone - lib
- vrijwaringszone - straalpad
- wro-zone - wijzigingsgebied 1
- wro-zone - wijzigingsgebied 2

**FUNCTIEAANDUIDINGEN**

- bedrijf tot en met categorie 2
- bedrijf tot en met categorie 3.1
- bedrijf tot en met categorie 3.2
- bedrijf tot en met categorie 4.1
- bedrijfswoning
- horeca
- kas
- specifieke vorm van wonen - vrijgekomen agrarische bebouwing
- terras
- tunnel
- verkeer

**BOUWVLAK**

- Bouwvlak

**BOUWAANDUIDINGEN**

- specifieke bouwaanduiding - reclamemast
- twee-aaneen

**MAATVOERING**

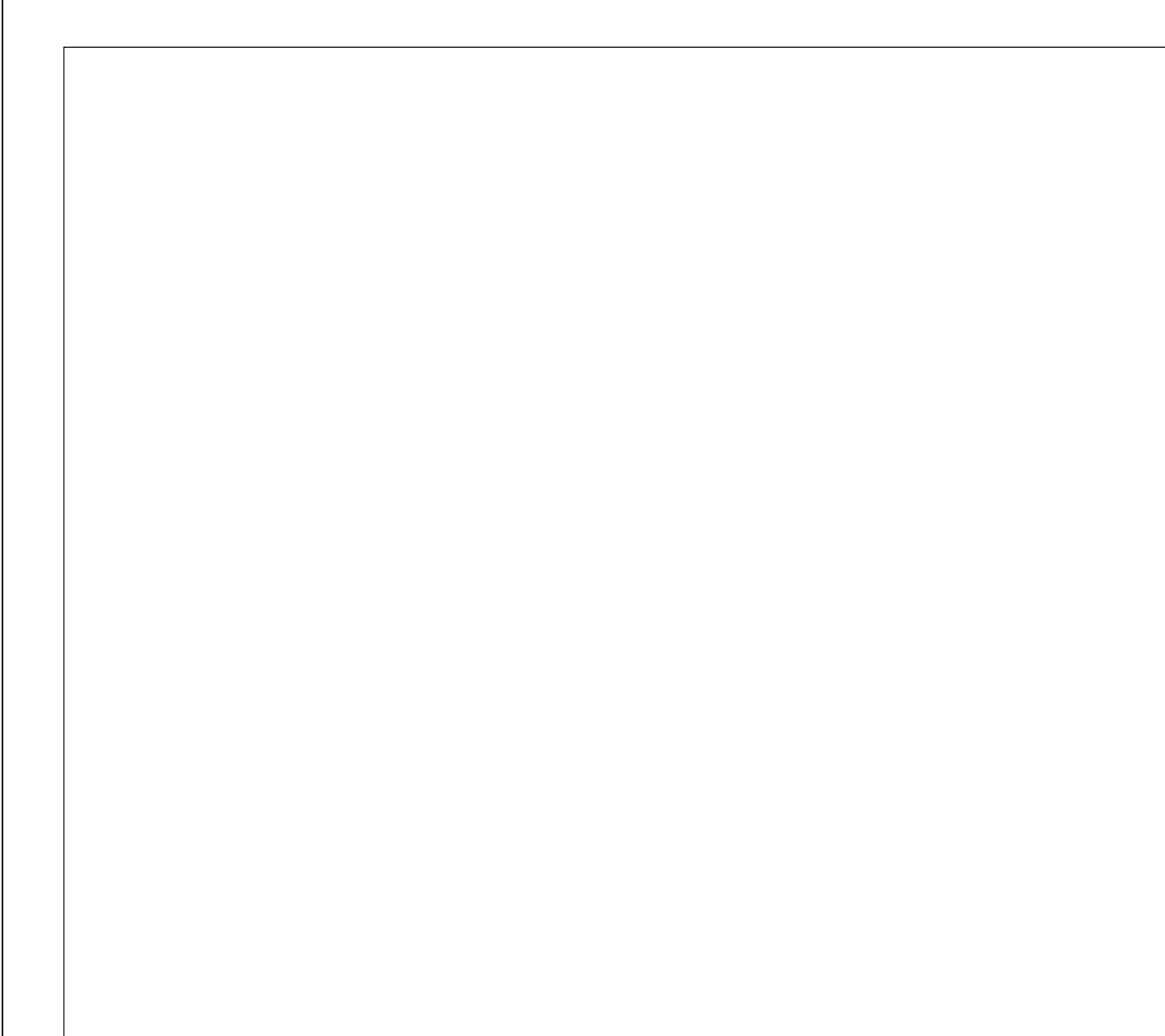
- maatvoeringsvlak
- maximale goot- bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
- maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
- maximale goot- en bouwhoogte (m)

**FIGUREN**

- hartlijn leiding - brandstof
- hartlijn leiding - gas 1
- hartlijn leiding - gas 2

**VERKLARINGEN**

- GBKN-gegevens
- kadastrale gegevens



gemeente Haarlemmermeer VERKLARING

bestemmingsplan HOOFDDORP A4 ZONE WEST 1E HERZIENING

identificatienummer	planstatus
NL.IMRO.0394.BPGHSA-zonew/1eher-A01	voortwerp datum: 04-07-2012
planverbeelding	aantal bladen: 2 bladnummer: 2
schaal: 1: 2000	afmeting: 841 x 1400
vastgesteld raad d.d. . . . nr.	afl. bestuursrechtspreek d.d. . . . nr.
postbus 250, 2130 AG Hoofddorp	telefoon 0600 - 1852 telefax 023 - 5639550