



gemeente  
**Haarlemmermeer**

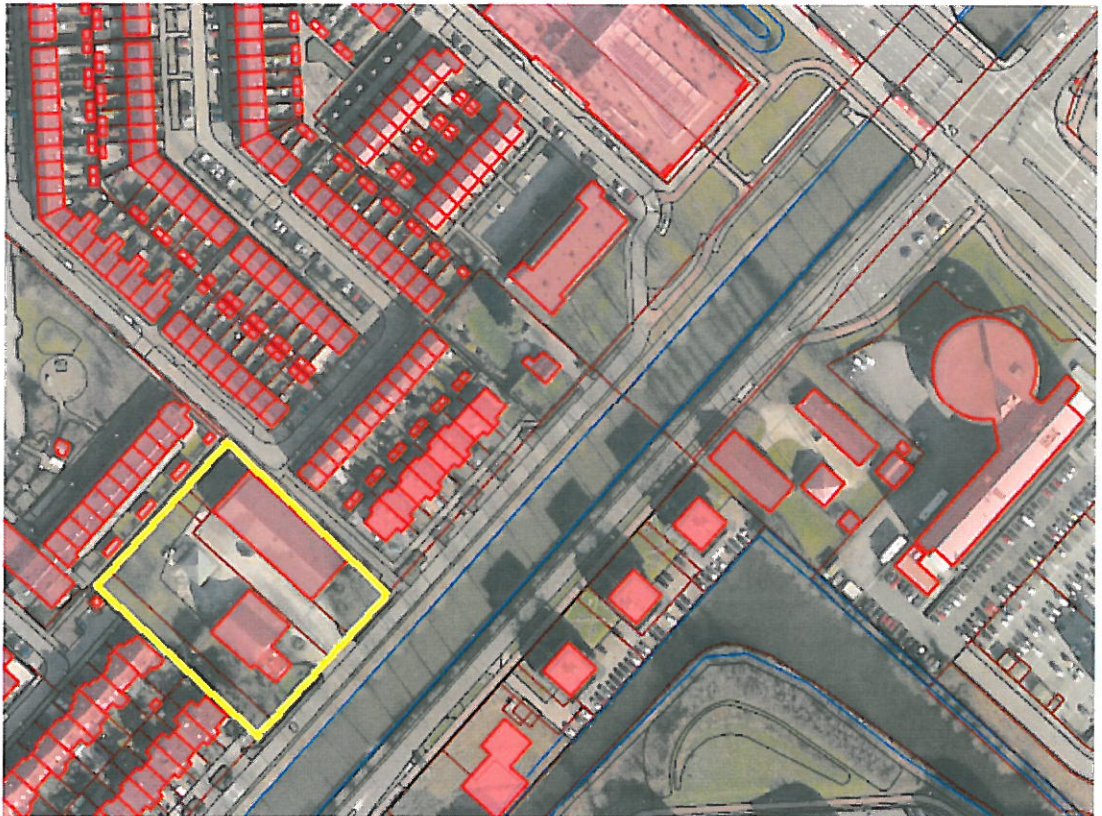
## Nota van B&W

Onderwerp Vaststelling voorontwerpbestemmingsplan "Hoofddorp Hoofdweg 793-795"  
(bouw van acht woningen)

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen  
Collegevergadering 27 maart 2012  
Inlichtingen C.G. Hogenkamp (023 567 60 87)  
Registratienummer 2012.0011659

### Samenvatting

Wij stellen het voorontwerpbestemmingsplan "Hoofddorp Hoofdweg 793-795" vast. Wij geven dit plan vrij voor overleg met de diverse instanties. Na dit overleg en eventuele aanpassingen zullen wij het ontwerpbestemmingsplan vaststellen en in procedure brengen. Het plan voorziet in een regeling om de bouw van 8 woningen mogelijk te maken op een locatie waar nu nog voormalige agrarische bedrijfsbebouwing staat. Op de afbeelding hieronder is de locatie aangegeven met een gele omlijning.



Onderwerp	Vaststelling voorontwerpbestemmingsplan "Hoofddorp Hoofdweg 793-795" (bouw van acht woningen)
Volgvel	2

### **Inleiding en context**

Het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan betreft een herziening van de vigerende regeling. Totdat het bestemmingsplan "Hoofddorp Hoofdweg 793-795" van kracht wordt, is het gebruik van gronden en opstallen geregeld in het bestemmingsplan "Hoofddorp Toolenburg 2007", waarin het terrein is bestemd tot "Wonen", "Erf", "Tuin" en "Bedrijven 1". Het plangebied ligt aan de westzijde van de Hoofdweg op circa 300 meter ten zuidwesten van de Van Heuven Goedhartlaan, waar wordt voorzien dat in de naaste toekomst de huidige functie zal plaatsmaken voor enige woningbouw.

### **Inhoud bestemmingsplan**

Voor de wijk Toolenburg is in 2008 het bestemmingsplan "Hoofddorp Toolenburg 2007" vastgesteld en goedgekeurd. In 2011 heeft de initiatiefnemer de gronden verworven met het oogmerk daarop woningbouw te realiseren, waarvoor alle bestaande bebouwing eerst zal worden gesloopt. Langs de Hoofdweg zijn twee kavels geprojecteerd voor vrijstaande woningen, die ook op de Hoofdweg zullen ontsluiten. Op het achterterrein zijn drie blokjes van twee-onder-één-kapwoningen voorzien, met een ontsluiting op de door te trekken Elisa van Calcarstraat.

### **(Milieu)onderzoeken**

Voor de aspecten bodem en geluid zijn onderzoeken uitgevoerd, waaruit naar voren is gekomen dat die aspecten geen belemmering vormen voor de gewenste ontwikkeling. Ten aanzien van de flora en fauna, de externe veiligheid en het water zijn geen onderzoeken vereist: op grond van de regelgeving is geconcludeerd dat die aspecten evenmin belemmeringen opleveren.

### **Middelen**

Omdat in het plan sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het vaststellen van een exploitatieplan aan de orde. Omdat de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente zal aangaan en het verhaal van kosten dan anderszins verzekerd is, is het niet nodig over te gaan tot vaststelling van een exploitatieplan.

### **Procedure**

Na vaststelling van het voorontwerp start het overleg met diverse wettelijk voorgeschreven instanties. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is het plangebied aangegeven als bestaand bebouwd gebied, waarvoor geen ontheffing van gedeputeerde staten nodig is. Het buitengemeentelijke vooroverleg kan tot aanpassing van het plan leiden. Na verwerking van eventuele reacties zullen wij het ontwerpbestemmingsplan vaststellen en ter inzage leggen. Op het ontwerpbestemmingsplan kunnen dan zienswijzen worden ingediend. Vervolgens krijgt de gemeenteraad het plan ter vaststelling aangeboden. Na vaststelling van het plan krijgen de indieners van zienswijzen persoonlijk bericht. Daarna volgen bekendmaking en terinzagelegging van het vastgestelde plan, met de mogelijkheid van het instellen van beroep.

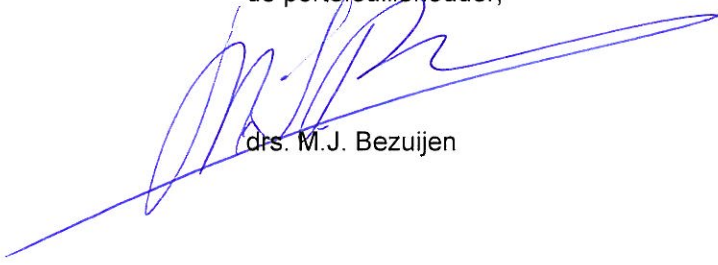
Onderwerp Vaststelling voorontwerpbestemmingsplan "Hoofddorp Hoofdweg 793-795"  
(bouw van acht woningen)  
Volgvel 3

**Besluit**

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. het voorontwerpbestemmingsplan "Hoofddorp Hoofdweg 793-795" vast te stellen;
2. het wettelijk vooroverleg te starten over het voorontwerp "Hoofddorp Hoofdweg 793-795";
3. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

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



drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n)  
planstukken voorontwerpbestemmingsplan





Bestemmingsplan

# Hoofdweg 793-795

Maart 2012



gemeente  
Haarlemmermeer



# Haarlemmermeer

Hoofdweg 793-795

bestemmingsplan

## identificatie

identificatiecode:  
NL.IMRO.0394.BPGHfdhoofdweg793-A001

projectnummer:  
15766.00

opdrachtleider:  
ir. R. Schram

## planstatus

datum:  
02-11-2011  
02-03-2012

status:  
concept  
voorontwerp

© RBOI-Rotterdam bv

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan door de opdrachtgever worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van RBOI-Rotterdam bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

# Inhoudsopgave

Toelichting		5
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen en regelingen	8
1.4	Doel en planvorm	9
1.5	Planproces	9
1.6	Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>11</b>
2.1	Inleiding	11
2.2	Ruimtelijke structuur	11
2.3	Functionele structuur	13
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleid en regelgeving</b>	<b>15</b>
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	17
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Nieuwe situatie</b>	<b>19</b>
4.1	Inleiding	19
4.2	Ruimtelijke structuur	19
4.3	Functionele structuur	20
4.4	Verkeer	20
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Onderzoek en beperkingen</b>	<b>23</b>
5.1	Inleiding	23
5.2	Water	23
5.3	Bodem	28
5.4	Flora en fauna	29
5.5	Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)	31
5.6	Archeologie	32
5.7	Cultuurhistorie	34
5.8	Geluidshinder	34
5.9	Luchtkwaliteit	35
5.10	Externe veiligheid	37
5.11	Bedrijven en milieuzonering	38
5.12	Planologisch relevante leidingen	39
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>41</b>
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	41



6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>43</b>
7.1	Opzet regels en verbeelding	43
7.2	Inleidende regels	44
7.3	Bestemmingsregels	44
7.4	Algemene regels	45
7.5	Overgangsrecht en slotregels	46
7.6	Handhaafbaarheid	46
<b>Bijlagen</b>		<b>48</b>
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek	49
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek Zuidwestelijk deel	
Hoofdweg 793 - 795		50
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek Noordoostelijk deel	
Hoofdweg 793 - 795		51
Bijlage 4	Asbestinventarisatie Type A (landbouwschuur)	52
Bijlage 5	Asbestinventarisatie Type A (boerderij, kapberg en	
tuinhuis)		53
Bijlage 6	Nader onderzoek asbest in bodem	54
<b>Regels</b>		<b>56</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>58</b>
Artikel 1	Begrippen	58
Artikel 2	Wijze van meten	61
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>63</b>
Artikel 3	Tuin	63
Artikel 4	Verkeer	64
Artikel 5	Wonen	65
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>67</b>
Artikel 6	Antidubbelregel	67
Artikel 7	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	67
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	67
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	68
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	68
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>69</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	69
Artikel 12	Slotregel	69
<b>Bijlagen</b>		<b>70</b>
Bijlage 1	Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.2 hoogtebeperkingen	71
Bijlage 2	Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.3 vogelaantrekkende	
werking		72





toelichting

---



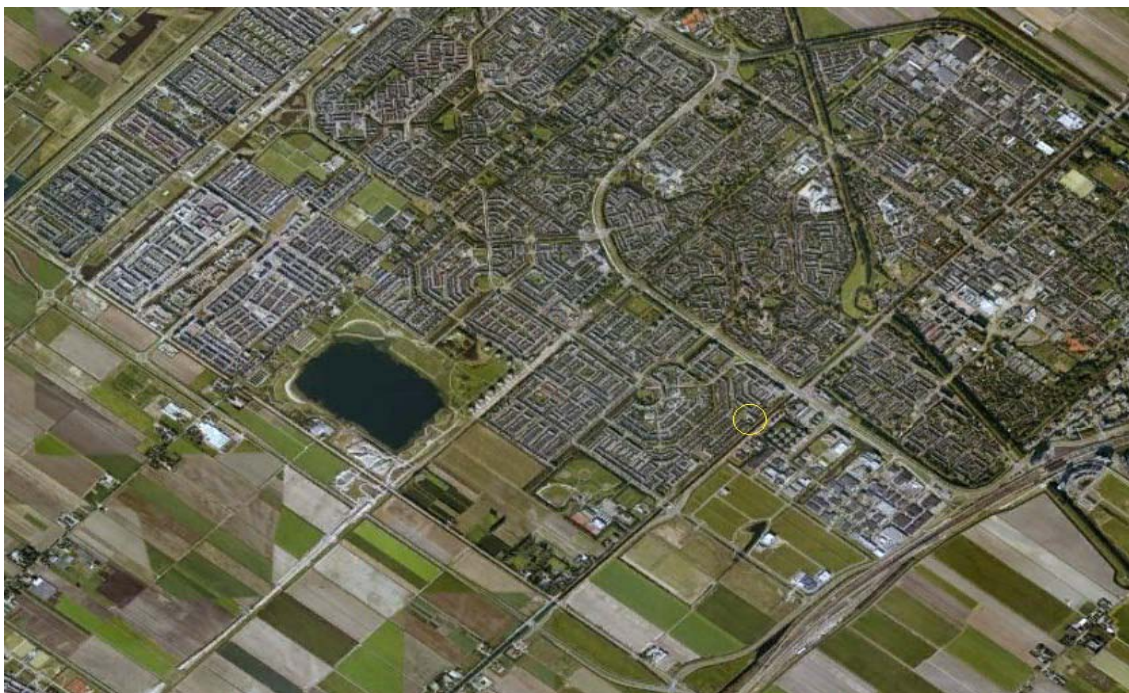
# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1    Aanleiding

Voor het perceel aan de Hoofdweg 793-795 te Hoofddorp is een plan ontwikkeld voor het realiseren van twee vrijstaande woningen en drie twee-onder-een-kapwoningen. Op het betreffende perceel is in de bestaande situatie een boerderij aanwezig. De ontwikkeling van woningbouw is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. De gemeente Haarlemmermeer is met de initiatiefnemer overeengekomen dat zij voor de beoogde ontwikkelingen een bestemmingsplan in procedure brengt dat de beoogde ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk maakt.

## 1.2    Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van Hoofddorp ten zuiden van de Van Heuven Goedhartlaan en aan de westkant van de Hoofdweg. Het plangebied is een onderdeel van de wijk Hoofddorp Toolenburg. Ten zuidoosten wordt het plangebied begrensd door een van de oudste structuren van de gemeente Haarlemmermeer, de Hoofdvaart met aan weerszijden de Hoofdweg Westzijde en Hoofdweg Oostzijde. Het plangebied is verder omringd door woningbouw van de wijk Toolenburg. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebied  
(Google, 2011)

Bron:

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Hoofddorp Toolenburg 2007' vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 14 februari 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 14 oktober 2008. Voor het plangebied geldt een viertal bestemmingen Wonen (W), Erf (E), Bedrijven 1 (B1) en Tuin (T).



Figuur 1.2 Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan Hoofddorp Toolenburg 2007



## 1.4 Doel en planvorm

Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel het geven van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. Er is gekozen voor een gedetailleerde regeling op basis van de Standaardregels bestemmingsplannen van de gemeente Haarlemmermeer. Het bestemmingsplan stelt een gedetailleerd eindbeeld vast.

## 1.5 Planproces

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

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan kan eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De gemeenteraad neemt een beslissing over eventuele ingediende zienswijzen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

## 1.6 Leeswijzer

Deze toelichting vormt het kader waarbinnen de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan tot stand is gekomen. Het beoogt de lezer tekst en uitleg te geven van redenen, achtergrond, visies en onderzoeken waarop het bestemmingsplan is gebaseerd. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 gaat in op de gebiedsbeschrijving van de bestaande situatie. Hierin wordt de bestaande situatie zowel ruimtelijk als functioneel beschreven;
- in hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleidskader beschreven. Hierbij wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid. Het ruimtelijke beleid dat niet relevant is, wordt derhalve niet besproken;
- in hoofdstuk 4 zijn de beoogde ontwikkelingen in het plangebied beschreven. Hierbij wordt ingegaan op zowel de toekomstige ruimtelijke als functionele structuur;
- in hoofdstuk 5 wordt het planvoornemen getoetst aan de sectorale aspecten om aan te tonen dat deze aspecten geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkeling;
- hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt zowel aandacht besteed aan de economische als de maatschappelijke uitvoerbaarheid;
- hoofdstuk 7 betreft de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet op welke manier het planvoornemen juridisch is vertaald in dit bestemmingsplan. Er wordt een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling, zoals deze op de verbeelding wordt weergegeven en in de regels is opgenomen.



## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de bestaande situatie van het plangebied. Hierin wordt de bestaande situatie zowel ruimtelijk als functioneel beschreven. Daarnaast zal de bestaande situatie van de omgeving worden beschreven.



Figuur 2.1 Bestaande situatie

Bron: (Bing maps, 2011)

### 2.2 Ruimtelijke structuur

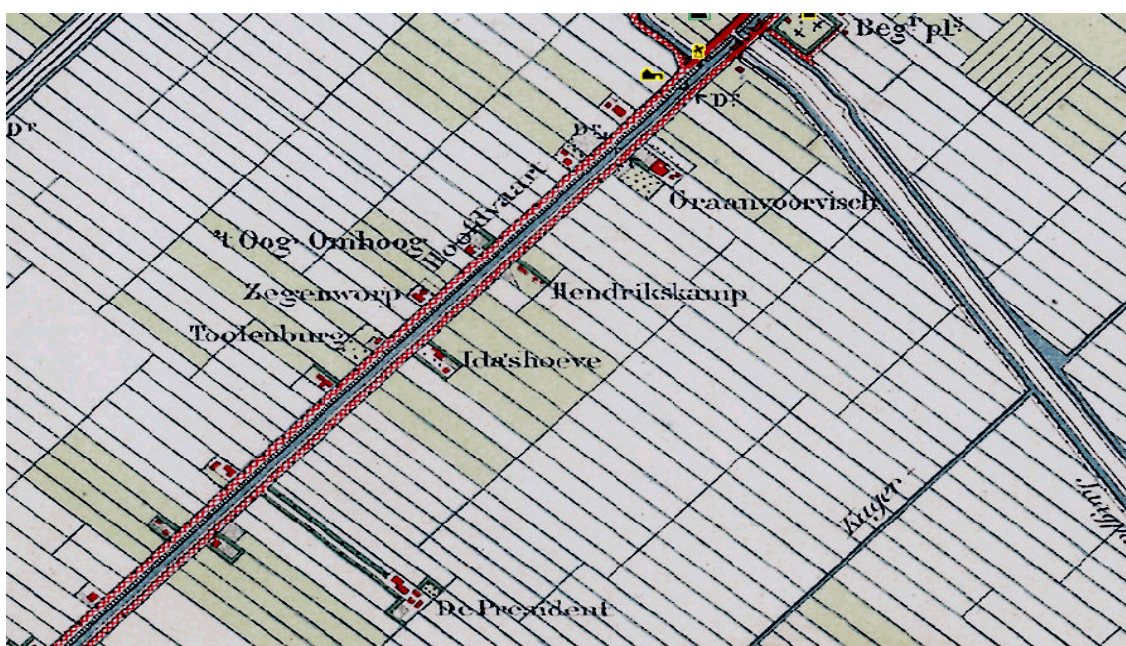
#### Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt noordwestelijk van de Hoofdvaart. De Hoofdvaart heeft een breed profiel, bestaande uit de vaart zelf, aan weerszijden begeleid door bomen in een smalle groenstrook. Aan twee zijden van de vaart ligt een doorgaande weg, de Hoofdweg Oostzijde en Hoofdweg Westzijde. Aan deze wegen is de eerste agrarische bebouwing van de Haarlemmermeerpolder gerealiseerd. De oorspronkelijke agrarische verkaveling kenmerkt zich door de lange percelen, loodrecht op de Hoofdvaart.

### Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft de locatie van de voormalige boerderij genaamd 'De Zegenwerp'. De bebouwing van deze boerderij, die behoort tot de eerste generatie boerderijen, bestaat uit een woonhuis, een voormalige landbouwschuur, die op dit moment door de huidige eigenaar wordt verhuurd voor bedrijfsdoeleinden, en een tweede schuur, waar zich in het verleden de stallen bevonden. Achterop het terrein is nog een hooiberg aanwezig en een agrarisch bedrijfsgebouw voor de opslag van hooi en granen.

De bebouwing en de nokrichting lopen evenwijdig met de perceelsverkaveling en staan loodrecht op de Hoofdvaart. Hiermee wordt een front gemaakt naar de vaart en komt de bebouwing minder massaal over. Het erf tussen de bebouwing is nagenoeg geheel verhard. De achterzijde van het perceel is onverhard. Het totaal bebouwd oppervlak in het plangebied bedraagt op dit moment circa 1.300 m<sup>2</sup>. In figuur 2.1 is de bestaande situatie vanuit de voorkant weergegeven.



Figuur 2.2 Omgeving plangebied rond 1900

Bron: (Kich, 2011)

### Ruimtelijke structuur van directe omgeving

In het verleden was de omgeving van het plangebied nagenoeg geheel onbebouwd, op de andere boerderijen aan de Hoofdvaart na. In de loop der tijd is de omgeving echter steeds meer bebouwd geraakt. Ten zuidoosten van de Hoofdvaart is het bedrijventerrein Graan voor Visch-Zuid gerealiseerd. Aan de noordwestzijde, direct aansluitend aan het plangebied, is tussen 1980 en 2000 de wijk Toolenburg gebouwd.

De bebouwing in de omgeving van het plangebied dateert uit de jaren tachtig. Aan de zijde van de Hoofdvaart grenst het plangebied aan twee-onder-een-kapwoningen. De nokrichting van deze woningen staan, evenals die van de bebouwing in het plangebied, dwars op de vaart.

De woningen in de wijk Toolenburg zijn veelal geschakeld in stroken, waarvan de nokrichting evenwijdig aan het stratenpatroon loopt. Het gebied rondom de Etta Palmstraat, direct ten noorden van het plangebied, heeft hiermee een geordend karakter, wat wordt doorbroken door het speelse stratenpatroon. De bebouwing aan de Elisa van Calcarstraat, zuidwestelijk van de locatie, heeft een afwisselender karakter. De bebouwing bestaat hier uit twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen met verschillende nokrichtingen, waardoor de bebouwing hier een speelser en individueler karakter heeft.

Een bijzonder element ten noordwesten van het plangebied is een klein appartementengebouw, eigendom van 'De Geestgronden'. Dit gebouw bestaat uit twee bouwlagen en is plat afgedekt. Het gebouw staat redelijk vrij in de ruimte.

## **2.3 Functionele structuur**

### **Functionele structuur van directe omgeving**

Het plangebied maakt fysiek onderdeel uit van de wijk Hoofddorp Toolenburg. De woonomgeving van Toolenburg wordt door de bewoners als een van de meest positieve van alle woongebieden in Haarlemmermeer beoordeeld. Zoals hierboven beschreven, komen in de directe omgeving van het plangebied diverse woning typologieën voor: geschakeld, twee-onder-een-kap en vrijstaand.

De Hoofdvaart heeft een belangrijke functie in het drooghouden van de Haarlemmermeerpolder. De Hoofdvaart heeft geen functie meer voor de scheepvaart. De Hoofdweg vormt een belangrijke ontsluitingsroute voor de kern Hoofddorp. De Hoofdweg Westzijde, waaraan het plangebied is gelegen, heeft met name een lokale verkeersfunctie en is verkeersluw. De Hoofdweg Oostzijde maakt deel uit van de hoofdinfrastructuur van Hoofddorp en vormt tevens een belangrijke verbinding met de kern Nieuw-Vennep. De weg is ook ingericht voor deze verbindingfunctie. Aan de zijde van het plangebied ligt een vrijliggend fietspad.

Rondom het plangebied zijn diverse voorzieningen aanwezig. Op zo'n 400 m van het plangebied liggen diverse scholen. Op zo'n 600 m, voorbij de Calatravabrug 'Luit', ligt een sportpark. Centraal in Toolenburg, op zo'n 1.200 m, ligt het overdekte winkelcentrum Toolenburg. De afstand tot het centrum van Hoofddorp, waar zich winkels, restaurants en culturele voorzieningen bevinden, bedraagt zo'n 1.500 m.





## Hoofdstuk 3      **Beleid en regelgeving**

### 3.1    **Inleiding**

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante ruimtelijk beleid samengevat en wordt geconcludeerd in hoeverre de ontwikkeling past binnen het beleid. Het onderstaande beleidskader is niet uitputtend.

Voor het sectorale (milieu)beleid wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

### 3.2    **Rijksbeleid**

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Nota Ruimte, de AMvB Ruimte en de Ontwerpstructuurvisie Infrastructuur en Milieu de meest bepalende beleidsdocumenten. Deze documenten richten zich op een dusdanig schaalniveau en zijn als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de betreffende ontwikkeling.

De ontwikkeling draagt hierdoor enerzijds niet bij aan het realiseren van het rijksbeleid, maar is evenmin in strijd met dit beleid. Het rijksbeleid staat de uitvoering van het plan zodoende niet in de weg.

### 3.3    **Provinciaal en regionaal beleid**

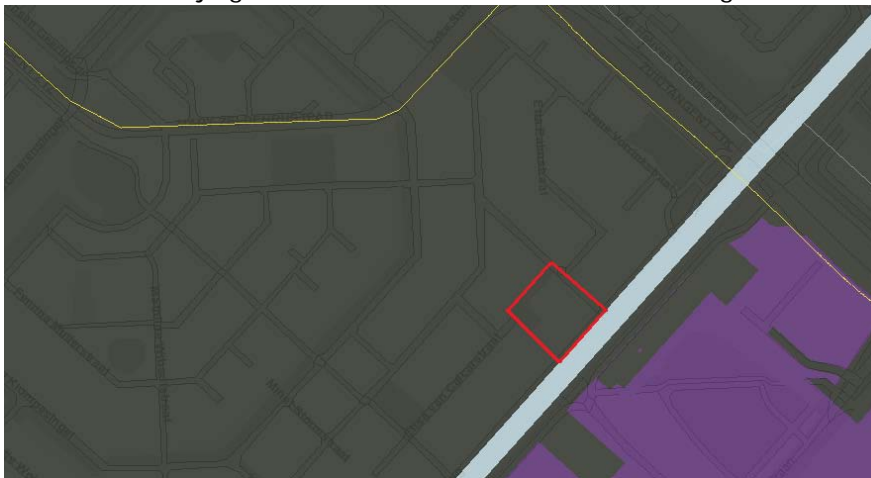
#### **Structuurvisie Noord-Holland 2040**

In de structuurvisie Noord-Holland beschrijft de provincie hoe ze de veelzijdigheid van Noord-Holland wenst te bewaken en op welke manier ze met ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en vergrijzing omgaat. De structuurvisie is vastgesteld door Provinciale Staten op 23 mei 2011 en is hiermee in de plaats gekomen van het streekplan. De Structuurvisie Noord-Holland 2040 schets 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 daarom 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 wordt aandacht besteed aan het mengen van functies om zo gemengde

gebieden te krijgen, waar ruimte is voor wonen en werken. Dit bestemmingsplan zorgt, door de ontwikkeling van woningen in een voornamelijk werk- en woongebied en de inbreiding in bestaand stedelijk gebied, voor een meer duurzaam ruimtegebruik.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart van structuurvisie Noord-Holland 2040

Op de kaart behorend tot de structuurvisie is het plangebied aangegeven als Metropolitain stedelijk gebied en regionale kernen - Bestaand Bebouwd Gebied. Hierbinnen kan inbreiding plaatsvinden.

### Provinciale ruimtelijke verordening 2009

De Provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Holland geeft een beschrijving waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Met het in werking treden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het streekplan als beleidsdocument en de goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen komen te vervallen. Voor het streekplan is de structuurvisie in de plaats gekomen, echter deze is uitsluitend zelfbindend voor de provincie. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe, heeft de provincie de beschikking gekregen over de zogenaamde provinciale verordening.

Deze verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Wel zal hierin duidelijk het provinciaal belang hiertoe naar voren moeten komen. Het uitgangspunt daarbij is dat de bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet en het provinciale beleid daarbij zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld.

Waar in het streekplanbeleid ruimte bestaat voor nadere afwegingen of in de bewoordingen beleidsruimte voor maatwerk aanwezig is, is in deze verordening gebruik gemaakt van het instrument ontheffing door GS of – in een enkel geval – nadere regels door GS. Hierdoor wordt de verordening flexibeler ten behoeve van maatwerksituaties. 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 gebruikgemaakt 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 inachtneming van dit beleid goedgekeurd. Verder heeft een verordening een relatief korte werkingsduur. Alle bestemmingsplannen zullen overeenkomstig de verordening aangepast moeten worden. Het gehele plangebied is conform de verordening aangewezen als Bestaand Bebouwd Gebied. Binnen bestaand bebouwd gebied kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe woningbouw. Er worden geen aanvullende eisen gesteld aan woningbouw in bestaand

bebouwd gebied.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### **Toekomstvisie Haarlemmermeer 2015**

In december 1997 is de Toekomstvisie Haarlemmermeer 2015 vastgesteld, waarin op hoofdlijnen de meest wenselijke toekomstige ontwikkeling is geformuleerd. Ook is deze visie gericht op een maximale differentiatie van dorpse, 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.

#### **Discussienotitie, Naar een Toekomstvisie Haarlemmermeer 2030**

In de Discussienotitie, Naar een Toekomstvisie Haarlemmermeer 2030, wordt het toekomstbeeld geschept dat wenselijk is in 2030. Er zijn 10 thema's vastgesteld, met elk een eigen doelstelling. Bij het thema wonen is het doel om 19.000 woningen te bouwen. Deze woningen worden onder andere gerealiseerd door te verdichten in de wijken in de vorm van bijvoorbeeld hoogwaardige hoogbouw. De beoogde woningbouw wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied, waarin zowel bedrijven als woningen staan. Dit bestemmingsplan realiseert verdere verdichting in de wijk Toolenburg door 8 woningen mogelijk te maken op een momenteel relatief mager bebouwd plangebied.

#### **Ontwerp Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030**

In deze visie staat hoe de gemeente de toekomst voor Hoofddorp ziet. Deze deelstructuurvisie is een uitwerking van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030. Hierin wordt een nieuwe weg voor Hoofddorp uitgestippeld. De gemeente wil van Hoofddorp een levendige, duurzame en goed bereikbare stad maken. Deze deelstructuurvisie is geen blauwdruk hoe het precies gaat worden, maar een inspiratiekader. Het maakt ontwikkelingen en veranderingen mogelijk en geeft richting en duidelijkheid aan de ruimte en in de tijd. In de visie worden 10 opgaven voor Hoofddorp 2030 genoemd;

1. Bouwen van minimaal 3300 woningen voor starters, nieuwkomers en doorstromers.
2. Voorzieningen realiseren die passen bij de veranderende behoeften.
3. Herstructureren en transformeren van oudere bedrijven en sportgebieden.
4. Bereikbaarheid garanderen door scheiden lokaal van regionaal verkeer.
5. Fiets- en openbaar vervoer-infrastructuur verbeteren.
6. Het centrum op een logische en toekomstgerichte wijze bereikbaar houden.
7. Koppelen van het werkgebied ten oosten van het spoor aan het centrum en het woongebied aan de westzijde van het spoor.
8. Versterken en combineren van groen, water en ecologie met routes.
9. Identiteit en herkenbaarheid van Hoofddorp verbeteren.
10. Van Hoofddorp een klimaatbestendige en –neutrale plaats maken.

Het planvoornemen past binnen de opgaven zoals in deze visie beschreven, met name doordat woningen toegevoegd worden.

#### **Woonvisie 2008-2011**

In de Woonvisie 2008-2011, vastgesteld op januari 2008, staat beschreven dat de woningbouwproductie geleidelijk weer zal aantrekken. In de woonvisie wordt beschreven dat uit marktanalyse blijkt dat de gemeente Haarlemmermeer een binnenstedelijke woningopgave

heeft van 5.000 woningen. Binnen de gemeente is er een grote vraag naar woningen uit het duurdere segment. Hierdoor stagneert de doorstroming en komen er geen woningen uit het middensegment vrij. Ook blijft de vraag naar betaalbare huurwoningen en goedkope starterswoningen onverminderd groot. Om een betere balans op de woningmarkt te krijgen, wil de gemeente het aantal betaalbare woningen vergroten. Om dit te bereiken wil de gemeente (dat) van de te bouwen woningbouw 40% goedkoop (30% sociale huur en 10% goedkope koop) en 60% op doorstroming gerichte woningbouw is in het middeldure segment. Er is dus een grote vraag naar woningen in het binnenstedelijk gebied in Hoofddorp. De nieuwe vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen beantwoorden aan deze vraag. Doorstroming is op dit moment van levensbelang voor de woningspiraal die op dit moment nagenoeg tot stilstand is gekomen. Het onderhavige plan voldoet aan de regionale visie conform het beleid. Door de bouw van deze nieuwe woningen zal er weer doorstroming plaats kunnen vinden.

## Hoofdstuk 4 Nieuwe situatie

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de beoogde ontwikkelingen in het plangebied beschreven. Hierbij wordt ingegaan op zowel de toekomstige ruimtelijke als functionele structuur. Daarnaast is de verkeersstructuur rondom het plangebied beschreven.

### 4.2 Ruimtelijke structuur

De initiatiefnemer is voornemens het perceel van de voormalige boerderij te herontwikkelen. Door de zeer slechte staat van onderhoud van de boerderij en de hooiberg, zal hergebruik van de bestaande bebouwing in de toekomstige situatie niet meer tot de mogelijkheden behoren. Er is daarom gekozen om de bestaande bebouwing te slopen en te vervangen door nieuwe woningen waarbij dezelfde stijkenmerken van de bestaande bebouwing terugkomen. De identiteit en het karakter van het plangebied zullen hierdoor niet verloren gaan.

Aan de Hoofdvaart zullen twee percelen worden uitgegeven, waarop twee ruime vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. Deze woongebouwen krijgen een goothoogte van 6 m, een bouwhoogte van 11 m en een bouwvlak van ongeveer 315 m<sup>2</sup>. De hoofdvolumes zullen met de nokrichting loodrecht op de Hoofdvaart komen te staan. Hierdoor wordt zowel een referentie gemaakt naar de oorspronkelijke perceelsverkaveling als naar de individuele agrarische bebouwing die voorheen langs de Hoofdvaart stond. Om dit karakter niet verloren te laten gaan, mogen aan- en bijgebouwen alleen op het achterterrein van de percelen gerealiseerd worden. In dit bestemmingsplan zal dit planologisch geborgd worden.

Deze woningen zullen in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld worden.

Aan de achterzijde van het perceel zijn drie twee-onder-een-kapwoningen (zes woningen) beoogd. De woningen hebben een maximale goothoogte van 7 m en bouwhoogte 11 m. Iedere twee-onder-een-kapwoning wordt op een bouwvlak van ongeveer 172 m<sup>2</sup> gebouwd. Om de drie twee-onder-een-kapwoningen te bereiken zal er een doorlopende straat worden aangelegd in de noordwestelijke hoek van het plangebied. De ontsluiting van deze straat zal geschieden op de Elisa van Calcarstraat. Deze doodlopende straat, die in eigendom en beheer van de eigenaars van de twee-onder-een-kapwoningen zal blijven, zal hoogwaardig ingericht worden. Hier zullen ook parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In onderstaande figuur wordt een impressie van de ontwikkeling gegeven.



Figuur 4.1 Impressie plangebied

### 4.3 Functionele structuur

Het plangebied was tot op heden bestemd voor een bedrijfsfunctie en een woonfunctie. Het initiatief is het plangebied alleen voor wonen aan te wenden. Zoals eerder aangegeven, ligt het plangebied in een gebied waar voornamelijk woonfuncties aanwezig zijn. Het toevoegen van de woonfunctie koppelt de woonfunctie met de Hoofdweg. In het plangebied zullen tevens de bestemmingen Verkeer en Tuin worden opgenomen. De weg dient als toegangsweg naar de verschillende twee-onder-een-kapwoningen. De bestemmingswijziging van Erf naar Verkeer verandert daarmee mede de functionele structuur van het plangebied.

### 4.4 Verkeer

In onderstaande paragraaf is de verkeersstructuur rondom het plangebied beschreven. Vervolgens is gekeken naar de verkeersafwikkeling en de parkeerbehoefte en is bepaald of de nieuwe ontwikkeling zal leiden tot problemen op deze aspecten.

#### Verkeersstructuur

*Bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer*

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten vanaf de Hoofdweg Westzijde. De nieuw te bouwen vrijstaande woningen zullen gebruik gaan maken van de bestaande in- en uitrit. Via de Hoofdweg Westzijde wordt in zuidelijke richting ontsloten naar de Calatravabrug (Luit). Het verkeer zal vervolgens via de Hoofdweg of Johan Enschedelaan verder afgewikkeld worden.



De 3 twee-onder-een-kapwoningen zullen worden ontsloten vanaf de Elisa van Calcarstraat. De Elisa van Calcarstraat geeft verbinding met de hoofdontsluitingsroute van de woonwijk Toolenburg. Toolenburg wordt ontsloten door de Hoofdweg, de Van Heuven Goedhartlaan en de Altenburg.

De Hoofdweg Oostzijde is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 50 km/h. De overige wegen rondom het plangebied zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/h. Conform de inrichting van deze wegen wordt het verkeer gemengd afgewikkeld. De verkeersveiligheid rond het plangebied is voldoende gewaarborgd.

Noordoostelijk van het plangebied, aan de Van Heuven Goedhartlaan, halteert de Zuidtangent. Deze wordt in een hoge frequentie bediend door bussen in de richting Station Hoofddorp, Schiphol, Amsterdam en Haarlem. Over de Hoofdweg Oostzijde loopt een buslijn in de richting van Oegstgeest en Station Hoofddorp.

### **Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling**

Door de bouw van de nieuwe woningen zal er extra verkeer van en naar het plangebied komen. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruikgemaakt van een kencijfer uit publicatie 256 (CROW). Ten gevolge van de 8 nieuwe woningen bedraagt de verkeersgeneratie circa 50 mvt/etmaal, uitgaande van 6 mvt/etmaal per woning. In de huidige situatie is in het plangebied een agrarisch bedrijf aanwezig dat ook verkeer genereert. De feitelijke toename van verkeer ligt dus minder hoog.

### **Parkeren**

Om de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen te bepalen is uitgegaan van kencijfers uit publicatie 182 (CROW). Het kencijfer bedraagt 1,8 parkeerplaats per woning.

De 3 twee-onder-een-kapwoningen zullen worden voorzien van een garage en een oprit ten behoeve van 1 auto. Conform het CROW dient er per woning 1 parkeerplaats in de openbare ruimte gerealiseerd te worden. Dit betekent dat nog 6 parkeerplaatsen nodig zijn.

Bij de 2 bouwkavels aan de Hoofdweg worden per woning minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Voor de bezoekers dient dan nog 1 parkeerplaats (0,3 parkeerplaats per woning) in de openbare ruimte aanwezig te zijn.

### **Conclusie**

De bereikbaarheid voor de verschillende vervoerswijzen is goed. Door de geringe hoeveelheid extra verkeer zullen geen problemen in de verkeersafwikkeling ontstaan.

In totaal dienen 7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig te zijn. Met het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein en de realisatie van 14 parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. De 14 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden voor de twee-onder-een-kapwoningen en binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gerealiseerd. In figuur 4.1 zijn deze parkeerplaatsen ook weergegeven. Het aspect verkeer staat de realisatie van de nieuwe woningen dan ook niet in de weg.



## Hoofdstuk 5      Onderzoek en beperkingen

### 5.1    Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit bestemmingsplan relevant zijn. De conclusies zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

### 5.2    Water

#### **Normstelling en beleid**

##### *Waterbeheer en watertoets*

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

#### **Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer**

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationale Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan 2010-2015.

#### **Waterbeheerplan 2010-2015**

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing

zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net).

### **Waterstructuurvisie**

In de Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder heeft het Hoogheemraadschap het waterbeleid (een klimaatbestendig en robuust watersysteem) verder geconcretiseerd. Het watersysteem wordt vormgegeven volgens principes; flexibele peilen, hogere peilen, lijn/vlakvormig ontwerp en optimalisatie van de inrichting. Hierbij worden de belangen van de bestaande en nieuwe gebruiksfuncties zoveel mogelijk ondersteunt. De eerste 3 principes zijn met name van toepassing bij gewijzigd gebruik.". De gemeente neemt een en ander ook over in haar Structuurvisie.

### **Gemeentelijk beleid**

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.

Het plangebied van het gemeentelijk waterplan omvat het gehele gebied van de gemeente Haarlemmermeer. Binnen de Haarlemmermeerpolder gaat het dus om zowel de stedelijke kernen als het buitengebied. In het waterplan geven de gemeente en het Hoogheemraadschap verder vorm aan de verschillende rollen en afspraken. Het waterplan kan worden gezien als een momentopname ofwel een dynamisch contract over die punten waarover overeenstemming is bereikt. De gemeente Haarlemmermeer en het Hoogheemraadschap kunnen nu het huidige plan vaststellen om op basis van bestuurlijke (inclusief financiële) afspraken tot uitvoering van de maatregelen over te kunnen gaan. In de toekomst, door bijvoorbeeld nieuwe inzichten, blijven aanpassingen aan het waterplan Haarlemmermeer mogelijk, met de daarbij behorende 'vernieuwde' afspraken tussen beide partijen.

Het waterplan bevat een strategisch en een operationeel deel (deels voor het oplossen van 'achterstallig onderhoud') en een uitvoeringsprogramma.

- I. Het strategische deel gaat over thema's zoals piekberging, grondwater, waterboekhouding en de waterketen. Over deze thema's zijn afspraken te maken die de hele Haarlemmermeer aangaan.
- II. In het operationele deel zijn vijf stedelijke kernen en het buitengebied beschreven met de volgende ingrediënten:
  - a. waterstructuur: peilvakken, situatie per woonwijk, kwel;
  - b. inventarisatie van knelpunten: waterkwantiteit, waterkwaliteit en (rond)wateroverlast;
  - c. projectmatige, integrale aanpak per plangebied;

- d. kaarten met structuur, knelpunten en kansen;
  - e. toelichting op de kostbaarste maatregelen.
- III. Het uitvoeringsprogramma bestaat uit tabellen met per knelpunt/maatregel de (verdeling van de) realisatie- en beheerkosten en een termijnplanning.

### Huidige situatie

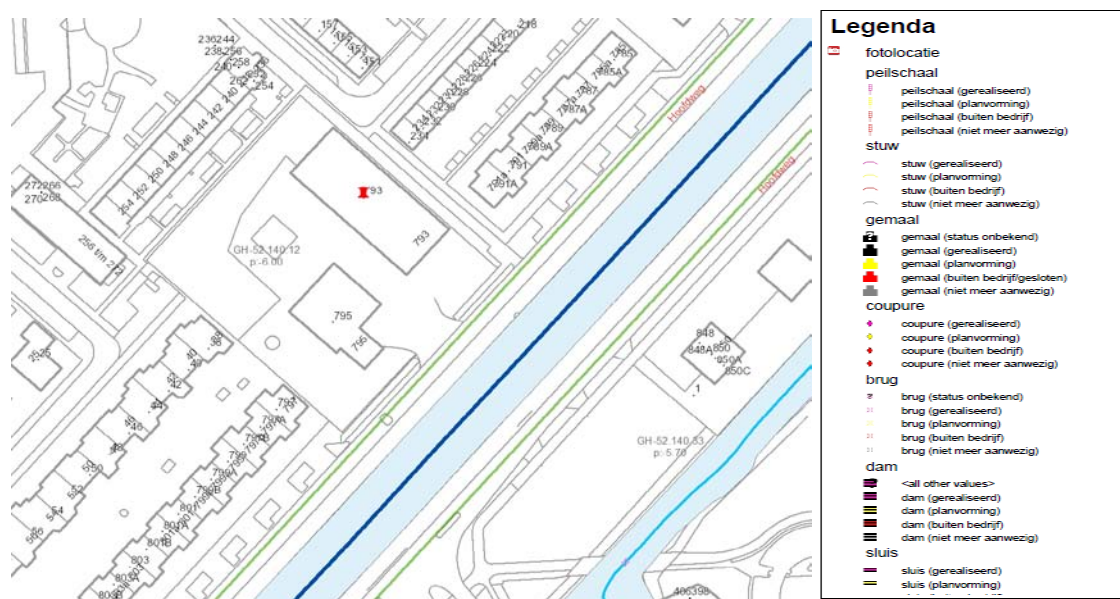
Het plangebied is gelegen aan de Hoofdweg 793/795 in het zuiden van de kern Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer.

### Bodem en grondwater

Conform de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit lichte klei. Er is sprake van grondwatertrap VI. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand tussen de 0,4 m en de 0,8 m beneden maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,2 m beneden maaiveld ligt. De maaiveldhoogte bedraagt ter plaatse circa NAP -3,8 m.

### Waterkwantiteit

Het plangebied is gelegen in de Haarlemmermeerpolder. Binnen het peilgebied GH-52.140.12 wordt een vast peil van NAP -6,02 m gehanteerd. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten oosten van het plangebied loopt de Hoofdvaart. Deze is aangemerkt als hoofdwatergang. De watergang ten oosten van het plangebied is aangemerkt als overig polderwater. De Hoofdvaart heeft een polderboezem van GH-52.140.00 met een zomerpeil -5,87 m NAP en winterpeil (= schouwpeil) -6,02 m NAP.



Figuur 5.1 Het Peilgebied

(Bron: Hoogheemraadschap van Rijnland, 2011)

### Waterkwaliteit

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

### Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

### Afvalwater en riolering

Binnen het plangebied is nog geen riolering aanwezig. Aan de rand van het plangebied is wel

riolering aanwezig.

### **Toekomstige situatie**

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een twee vrijstaande woningen en 3 twee-onder-een-kapwoningen mogelijk. In totaal betreft het plan acht wooneenheden.

#### *Waterkwantiteit*

Er wordt vanuit gegaan dat al aan de watercompensatie-eis is voldaan voorafgaand aan de bouw van de 8 wooneenheden. Omdat er uiteindelijk minder oppervlak verhard gaat worden, 2.010 m<sup>2</sup> in plaats van 2.440 m<sup>2</sup>, hoeft er geen extra compensatie plaats te vinden. Voor dit plan geldt vermindering van verhard oppervlak. In het onderstaande overzicht is de oude en nieuwe situatie van het verhardingsoppervlak weergegeven. Daarnaast verandert de structuur van het watersysteem niet door het plan. Er wordt geen water gedempt en er worden geen verbindingen aangetast. Er zullen geen ondergrondse werkzaamheden verricht worden die invloed kunnen hebben op het grondwatersysteem.

Overzicht verharding (oude en nieuwe situatie). Het totale terrein heeft een oppervlak van 4.910 m<sup>2</sup>.

De huidige verharding bestaat uit:

bebouwing van boerderij en schuren totaal	circa 1.300 m <sup>2</sup>
<u>aanwezig terreinverharding</u>	<u>circa 1.140 m<sup>2</sup></u>
totaal	circa 2.440 m <sup>2</sup>

De toekomstige verharding bestaat uit:

maximale bebouwing	circa 1.060 m <sup>2</sup>
<u>overige verharding</u>	<u>circa 950 m<sup>2</sup></u>
totaal	circa 2.010 m <sup>2</sup>

#### *Waterkwaliteit*

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

#### *Afvalwater en riolering*

Bij de woningbouw zal volledig worden afgekoppeld conform de beslisboom aan- en afkoppeling van verharde oppervlakken (2003) van de Werkgroep Riolering West-Nederland. Zo wordt voorkomen dat schoon hemelwater bij de rioolzuiveringsinstallatie terechtkomt. Hierdoor kan er worden voldoen met een melding en is er geen vergunning nodig.

#### *Riolering en afkoppelen*

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting



- getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
1. zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
  2. lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruikmaken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

#### *Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater*

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe'-maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

1. duurzaam bouwen;
2. het toepassen berm- of bodempassage;
3. toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
4. het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
5. adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
6. het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
7. de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
8. het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en Waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het Waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe'-aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

#### *Beheer en onderhoud*

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 16 augustus 2011 geheel geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

1. waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
2. watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
3. andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel

te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Hiermee is de Keur een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. Er worden geen ingrepen in het oppervlaktewater gedaan, waardoor er geen afspraken over het beheer en onderhoud gemaakt hoeven worden.

### **Conclusie**

Door dit bestemmingplan zal een afname van het verhard oppervlak worden gerealiseerd, doordat de locatie op dit moment grotendeels volledig verhard is. Er hoeft daarom geen watercompensatie te worden gerealiseerd. Er wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

## **5.3 Bodem**

### **Normstelling en beleid**

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

### **Onderzoek**

Ter plaatse van het plangebied zijn twee onderzoeken uitgevoerd. Naar aanleiding van deze onderzoeken is in overleg met de gemeente een nader bodemonderzoek asbest in bodem uitgevoerd.

*T.10.5862 - Verkennend bodemonderzoek Zuidwestelijk deel Hoofdweg 793/795 te Hoofddorp*  
In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen aangetoond. De achtergrondwaarden worden niet overschreden. Bij eventuele onttrekkingen van het grondwater (bij bijvoorbeeld bouwactiviteiten) moet rekening gehouden worden met een lichte verontreiniging met barium, nikkel en xylenen. Plaatselijk is de aanwezigheid van asbest aangetoond. Conform het beleid van de provincie Noord Holland is het uitvoeren van een nader onderzoek asbest op basis van deze resultaten niet nodig. Geadviseerd wordt om in het kader van de voorgenomen bouwplannen onderhavig onderzoek ter beoordeling voor te leggen aan de gemeente om na te gaan of nader onderzoek naar asbest in bodem achterwege kan blijven. Geadviseerd wordt de op het maaiveld aangetroffen asbestfragmenten handmatig te laten verwijderen door een daartoe bevoegde instantie.

*T.10.6036 - Verkennend bodemonderzoek Noordoostelijk deel Hoofdweg 793/795 te Hoofddorp*

In de bovengrond zijn ten hoogste lichte verontreinigen aangetoond. In de ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte stoffen de achtergrondwaarde. Met betrekking tot het grondwater dient bij eventuele onttrekking (bijvoorbeeld bij eventuele bouwactiviteiten) rekening gehouden te worden met lichte verontreinigingen. Lokaal is asbest aangetoond. De aangetroffen concentraties asbest overschrijden de interventiewaarde (100 mg/kgds) niet. Op grond van het beleid van de provincie Noord Holland is het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem op basis van deze resultaten niet nodig. Geadviseerd wordt om in het kader van de voorgenomen bouwplannen het bodemonderzoek ter beoordeling voor te leggen aan de gemeente om na te gaan of nader onderzoek naar asbest noodzakelijk is. Geadviseerd wordt de op het maaiveld aangetroffen asbestfragmenten handmatig te laten verwijderen door een daartoe bevoegde instantie.

*F.10.1162 - Asbestinventarisatie type A. Hoofdweg 793/795 te Hoofddorp*

In het onderzochte bouwwerk (landbouwschuur) is asbesthoudend materiaal aangetroffen in waterkerende constructies (asbesthoudende golfplaten, nok- en kantprofielen) en als diverse aangetroffen materialen (fragmenten asbesthoudend golfplaat op de bodem). Er is in het onderzochte geen calamiteit met betrekking tot asbest gevonden.

*T.11.6416 - Nader onderzoek asbest in bodem Hoofdweg 793/795 te Hoofddorp*

Naar aanleiding van de twee verkennende bodemonderzoeken is in overleg met de gemeente besloten een nader onderzoek asbest (conform NEN 5707) uit te laten voeren op de locaties waar fragmenten asbest zijn gevonden. Uit het nadere bodemonderzoek blijkt dat lokaal sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging door asbest. Daarom geldt een saneringsnoodzaak. Hiervoor moet een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) worden verricht of een saneringsplan worden opgesteld en ingediend. Beide moeten bij de provincie Noord-Holland worden ingediend.

Ter plaatse van de overige delen van de percelen gelegen aan de Hoofdweg 793/795 wordt op basis van de resultaten van bovengenoemde onderzoeken geconcludeerd dat de concentraties asbest in de bodem de interventiewaarde niet overschrijden. Deze verschillende onderzoeken zijn in de bijlagen 1, 2, 3 en 4 opgenomen.

### **Conclusie**

Uit het asbestonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van het plangebied gesaneerd moet worden voordat het bestemmingsplan kan worden uitgevoerd. Uit de verkennende bodemonderzoeken blijkt dat, op asbest na, de bodem- en grondwaterkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

## **5.4 Flora en fauna**

In het kader van dit bestemmingsplan moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en faunawet die aangeeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden aangevraagd. Ook moet bekeken worden of er effecten zijn op beschermde natuurgebieden.

### Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een voormalige boerderij, schuur en hooiberg. Op het terrein en grenzend aan het terrein is geen open water aanwezig. Op dit moment is het terrein bebouwd met een boerderij, hooiberg en een grote opslagschuur. Verder is op het terrein nog gras en een siertuin aanwezig.

### Beoogde ontwikkelingen

In het plangebied wordt een aantal woningen gerealiseerd. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- slopen bestaande bebouwing;
- bouwrijp maken;
- bouwwerkzaamheden.

### Resultaten onderzoek

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). De Natuurbeschermingswet en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

#### *Soortenbescherming*

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een aantal woningen. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

In en nabij het plangebied kunnen jagende en migrerende vleermuizen voorkomen. Vooral de water- en meervleermuis zijn erg gevoelig voor lichtverstoring. Deze soorten gebruiken (brede) watergangen als migratieroute en/of foerageergebied. Zulke watergangen bevinden zich direct buiten het plangebied. In de huidige situatie ligt er geen weg parallel aan de watergang, waardoor verlichting vooral van bebouwing kan komen. Verlichting is daarmee beperkt. Door verlichting tijdens de aanleg- en gebruiksfase af te schermen van de watergangen, zijn effecten op migrerende en foeragerende vleermuizen uit te sluiten.

De initiatiefnemer geeft aan dat er in de te slopen gebouwen geen broedvogels met vaste nesten of vleermuizen aanwezig zijn. Ook zijn er door de initiatiefnemer geen beschermde of bedreigde plantensoorten aangetroffen in het plangebied. Voor mogelijke voorkomende amfibieënsoorten, zoals de bruine kikker, kleine watersalamander en de gewone pad geldt een algemene vrijstelling uit de Flora- en faunawet waaraan geen verdere eisen zijn verbonden. Doordat de locatie grotendeels is verhard dan wel aangelegd als grasveld c.q. tuin en aangezien er geen sloten en/of vijvers aanwezig zijn, is het niet mogelijk dat er vissen en/of reptielen op de locatie aanwezig zijn. Daarnaast wordt er met de sloop- en aanlegfase begonnen voordat het broedseizoen van de vogels van start gaat en zullen de werkzaamheden continu voortduren.

In tabel 5.1 is een overzicht gegeven van de soorten die in het plangebied voor (kunnen) komen. Ook is hier aangegeven onder welk wettelijk regime deze soorten vallen.

**Tabel 5.1** Overzicht soorten in het plangebied

vrijstellingsregeling Flora- en faunawet	tabel 1		mol en huisspitsmuis
ontheffingsregeling Flora- en faunawet	tabel 2		geen
	tabel 3	<i>bijlage 1 AMvB</i>	geen
		<i>bijlage IV HR</i>	alle vleermuizen (alleen migratieroute)
	vogels	<i>cat. 1 t/m 4</i>	geen
		<i>cat. 5</i>	geen

Gezien het bovenstaande geldt voor soortbescherming het volgende:

- Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de tabel 1-soorten van de Flora- en faunawet waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt.
- De omgeving van het plangebied wordt gebruikt als migratieroute en foerageergebied voor vleermuizen. Deze migratieroute en foerageergebied worden echter niet aangetast door de ingrepen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. In de te slopen gebouwen zijn geen vleermuizen of broedvogels aanwezig.

#### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de realisatie van woningbouw in het plangebied.

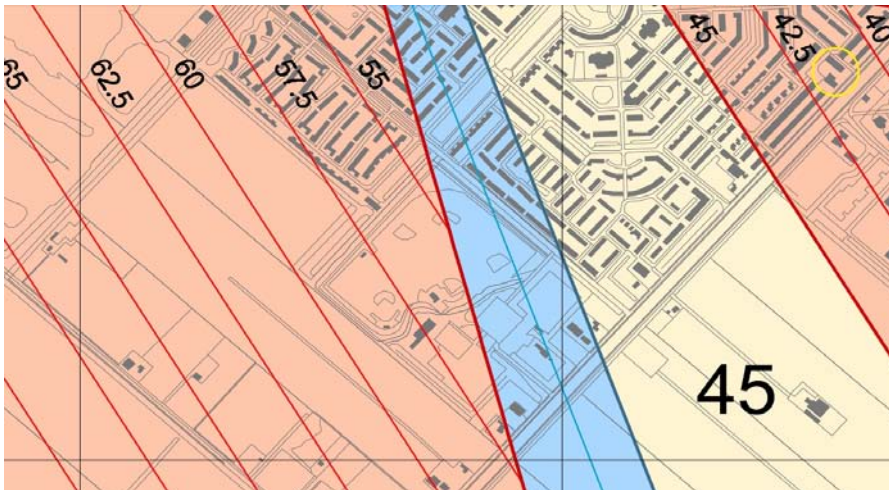
## **5.5 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)**

### **Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)**

Ten noordoosten van Hoofddorp ligt Schiphol. De ligging van Schiphol brengt beperkingen met zich mee ten opzichte van de ruimtelijke mogelijkheden in de omgeving. Deze beperkingen zijn aangegeven in het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol. Het plangebied valt onder het werkingsgebied van het LIB.

#### *Hoogtebeperkingen*

De hoogtebeperkingen zoals opgenomen in het LIB zijn wel van toepassing voor het plangebied, maar vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. De beperkende hoogte volgens het LIB bedraagt voor het plangebied maximaal 42,5 m. De te realiseren bebouwing zal echter niet hoger worden dan 11 m.



Figuur 5.2 Uitsnede van het Luchthavenindelingsbesluit

#### *Beperkingen vogelaantrekkende bestemmingen*

Het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol geeft onder andere beperkingen voor het aantrekken van vogels voor omliggende gebieden rond Schiphol. Het plangebied valt binnen de grenzen van dit beperkinggebied. In het Luchthavenindelingsbesluit is een aantal beperkingen voor bestemmingen en vormen van grondgebruik opgenomen:

- a. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- b. viskwekerijen met extramurale bassins;
- c. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- d. natuurreservaten en vogelreservaten;
- e. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 ha.

#### **Conclusie**

Het plangebied valt buiten de LIB-zone beperkingen bebouwing. Daarnaast is de beoogde bebouwing lager dan de maximale bouwhoogte uit het LIB. Binnen het plangebied zal ook geen van de vogelaantrekkende bestemming(en) worden gerealiseerd. De beperkingen vogelaantrekkende bestemmingen is daarom niet van invloed op dit bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat de ligging bij Schiphol geen belemmering oplevert voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## **5.6 Archeologie**

### **Regelgeving en beleid**

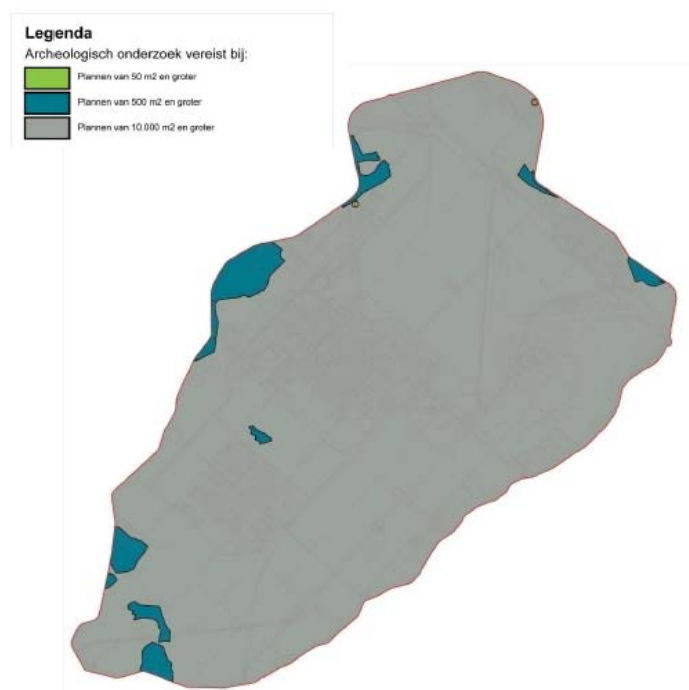
#### *Wet archeologische monumentenzorg*

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden 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'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer, voorafgaand aan bodemingrepen, archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

### Erfgoednota Haarlemmermeer

De nota 'erfgoed op de kaart' is op 17 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Speerpunten van de nota zijn archeologie, het cultureel erfgoed beter benutten bij ruimtelijke ontwikkelingen en herbesteding van monumenten. In de Haarlemmermeer zijn op bescheiden schaal archeologische waarden aangetoond. Op een aantal plaatsen is bij nieuwe ontwikkelingen, vooral als deze grootschalig zijn, verkennend archeologisch onderzoek vereist. De gemeente voert dan ook een beleid dat in eerste instantie gericht is op behoud van waardevolle elementen en structuren, waarbij de omvang van de bodemversturende activiteit bepalend is. In figuur 5.3 is archeologische waardenkaart Haarlemmermeer weergegeven. Uit de figuur blijkt dat voor het plangebied archeologisch onderzoek is vereist bij plannen van 10.000m<sup>2</sup> en groter.



Figuur 5.3 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

### Conclusie

Omdat hier sprake is van beperkte ontwikkeling, is geen verkennend archeologisch onderzoek vereist. Het bouwplan is kleiner dan 10.000m<sup>2</sup>.

## 5.7 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen beschermde, provinciale of gemeentelijke monumenten aanwezig. De Monumentencommissie heeft op 24 februari 2010 besloten de boerderij niet op de monumentenlijst voor gemeentelijke monumenten te plaatsen. De Monumentencommissie zag geen aanleiding om de boerderij aan de Hoofdweg 793-795 op de monumentenlijst te plaatsen. Derhalve zijn bij het plan zijn er verder geen cultuurhistorische waarden in het geding. Zoals in hoofdstuk 4 is onderbouwd, is de herontwikkeling geïnspireerd op de cultuurhistorie van het plangebied.

## 5.8 Geluidshinder

### Beoogde ontwikkeling

In het plangebied zullen nieuwe woningen gerealiseerd worden. Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidsgevoelige functies waarvoor akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. In deze paragraaf wordt ingegaan op het toetsingskader, het onderzoek (Bijlage 1) dat ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft plaatsgevonden en de conclusies daarvan.

### Toetsingskader

#### *Normstelling*

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat  $L_{den}$  (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

#### *Nieuwe situaties*

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor de beoogde ontwikkeling met een binnenstedelijke ligging geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB. De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB. Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Van deze aftrek conform artikel 3.6 uit het Reken- en Meetvoorschrift 2006 is gebruik gemaakt.

### Akoestisch onderzoek

De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de geluidszone van de Hoofdweg Oostzijde en de Van Heuven Goedhartlaan.



De maximale geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Hoofdweg Oostzijde bedraagt 52 dB. Hierbij wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Deze hoge geluidsbelasting komt alleen voor aan de gevels van de twee vrijstaande woningen langs de Hoofdweg. Aan de gevels van de 6 achtergelegen woningen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden en is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Ten gevolge van het verkeer op de Van Heuven Goedhartlaan bedraagt de maximale geluidsbelasting 36 dB. Hierbij is eveneens sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Het Bouwbesluit gaat voor wat betreft het bepalen van de benodigde geluidswering van de gevels uit van de gecumuleerde geluidsbelasting van alle wegen. Om deze reden zijn ook de geluidsbelastingen ten gevolge van het verkeer van de Hoofdweg Westzijde, Etta Palmstraat en de Elisa van Calcarstraat (30 km/h-wegen) in de berekeningen van de gecumuleerde geluidsbelasting meegenomen.

### Conclusie

Ten gevolge van het verkeer op de Van Heuven Goedhartlaan is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat aan de gevels van de nieuwe woningen. De 30 km/h-wegen zijn daarbij in de berekeningen van de gecumuleerde geluidsbelasting meegenomen.

Ten gevolge van het verkeer op de Hoofdweg Oostzijde wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden aan de gevels van de twee vrijstaande woningen. De uiterste grenswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Verdere maatregelen zijn niet gewenst en/of doelmatig om de geluidsbelasting hier te reduceren. Er dient dan ook een verzoek tot vaststelling van hogere waarden te worden gedaan. Een en ander is vastgelegd in tabel 5.2.

**Tabel 5.2 Ontheffingswaarden**

locatie	aantal woningen	geluidsbelasting	geluidsbron
vrijstaande woningen aan Hoofdweg Westzijde	2	52 dB	Hoofdweg Oostzijde

De verleende hogere waarde zal in het kadaster worden vastgelegd.

## 5.9 Luchtkwaliteit

### Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.3 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

**Tabel 5.3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm**

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m <sup>3</sup>	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	vanaf 2015
fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m <sup>3</sup>	vanaf 11 juni 2011

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Met grof stof wordt rekening gehouden bij de milieuzonering en wordt niet in het kader van luchtkwaliteit meegenomen.

#### *Besluit niet in betekenende mate (nibm)*

In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in Staatsblad nr. 14 gepubliceerd, waarna het besluit op 16 januari in werking getreden is. Met deze algemene maatregel van bestuur (amvb) wordt de bouw van zogenaamde 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Voor alle nog te nemen besluiten vanaf inwerkingtreding heeft de amvb direct effect. De amvb heeft geen betrekking op besluiten die vóór deze datum zijn genomen.

### Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen en drie twee-onder-een-kapwoningen mogelijk. Dit valt op grond van het Besluit Niet in Betekenende Mate in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden uit de Wm. Formele toetsing aan deze waarden kan daarom achterwege blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Dit wordt gedaan aan de hand van de monitoringstool ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Uit deze tool blijkt dat ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wm. Daarnaast liggen er nabij het plangebied geen gevoelige bestemmingen.

### Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling vanuit het oogpunt luchtkwaliteit sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De Wm staat de uitvoering van het wijzigingsplan niet in de weg.

## 5.10 Externe veiligheid

### Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel de infrastructuur. Voor het PR geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Binnen de  $10^{-6}$ -contour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies zoals woningen mogelijk worden gemaakt. De risicocontour van  $10^{-6}$  is dus maatgevend voor nieuwe ontwikkelingen.

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het GR wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de  $10^{-6}$ -contour (PR). Voor de grens van het invloedsgebied wordt vaak uitgegaan van de PR  $10^{-8}$ -contour. Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente moet de hoogte van het GR verantwoorden.

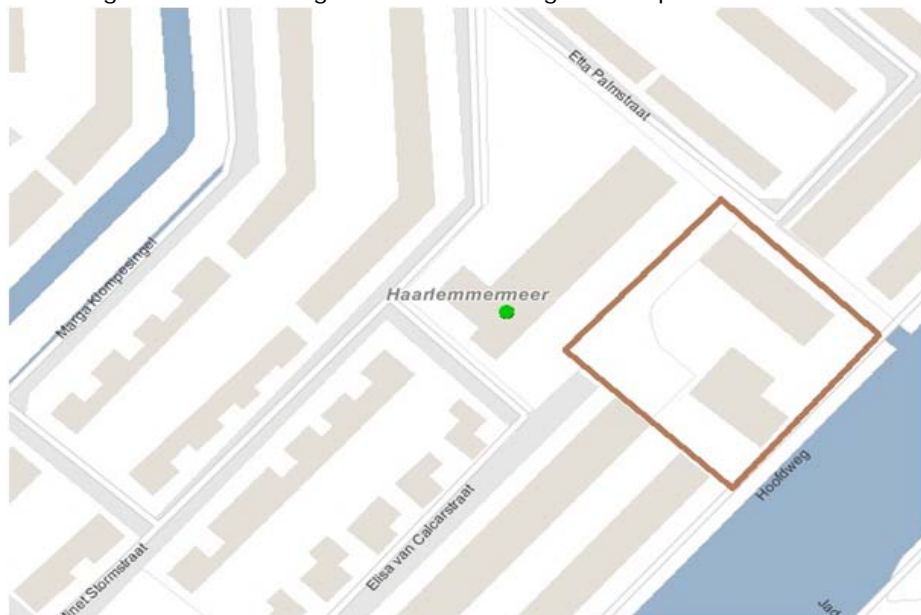
Voor inrichtingen is het aspect externe veiligheid geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen ligt het beleid vast in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (circulaire Rnvgs). De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf een tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

De provincie Noord-Holland heeft een toetsingskader (stappenplan) GR opgesteld voor de beoordeling van ruimtelijke plannen. Om te kunnen bepalen of een Bevi-inrichting en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen voldoet aan de externe veiligheidsnormen, moeten eerst het PR

en het GR worden bepaald.

### Onderzoek en resultaten

Uit de provinciale risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen liggen. Het plangebied ligt ongeveer 5 m ten zuiden van de N520. Noch uit de circulaire Rnvgs, noch uit de provinciale risicokaart blijkt dat over deze weg gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het aspect vervoer gevaarlijke stoffen over de weg vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.



Figuur 5.4 Uitsnede van de risicokaart Bron: ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

### Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het plangebied buiten het invloedsgebied van risicovolle bedrijven, transportassen en leidingen ligt. Daarom wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.11 Bedrijven en milieuzonering

### Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, bijvoorbeeld vanwege de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen, kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden. In dat geval wordt het omgevingstype gemengd gebied gehanteerd en kunnen de richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie met één afstandstrap worden verlaagd.

**Beoogde ontwikkeling**

De bouwvlakken met vrijstaande woningen kunnen worden beschouwd als een milieugevoelige functie, maar niet als een milieubelastende functie. De bouwvlakken liggen aan de rand van een woonwijk. In de directe omgeving van de locatie zijn alleen woningen aanwezig. Deze functies vormen geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

**Conclusie**

De ontwikkeling van de nieuwbouw past in de omgeving. Er zijn in de nabijheid van de locatie wat betreft milieuzonering geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Ook vormt de realisatie van de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen geen belemmering voor bedrijven, aangezien in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd zijn. Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering oplevert voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

**5.12 Planologisch relevante leidingen**

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Ook zijn er geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.



## Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid

### 6.1    Financiële uitvoerbaarheid

Alle van toepassing zijnde kosten die verband houden met de realisatie van beoogde ontwikkeling, zoals planschade en leges, zijn voor rekening van de initiatiefnemer(s) en zullen in een nader op te stellen overeenkomst (anterieure overeenkomst of exploitatieplan) worden vastgelegd tussen gemeente en initiatiefnemer. Hierdoor zal het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet nodig zijn, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

### 6.2    Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Bro toegezonden aan overheden en andere overlegpartners en wordt in ieder geval verzonden aan:

1.      VROM-inspectie;
2.      provincie Noord-Holland;
3.      Hoogheemraadschap Rijnland.

De resultaten van de overlegreacties zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen. Vervolgens zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage liggen, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen.





## Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

### 7.1 Opzet regels en verbeelding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter. Er is gekozen voor een gedetailleerde regeling waarin de eindsituatie precies is vastgesteld. Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel voor de beoogde ontwikkelingen. De mate van flexibiliteit in het bestemmingsplan is gering, zodat er voldoende rechtszekerheid bestaat voor belanghebbenden.

#### Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

#### Opbouw planregels

De regels van het plan bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregel.

#### Verbeelding (plankaart)

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) een nieuwe aangelegenheid. Via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

#### Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plan voorkomende bestemming bestaat uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering.

### **Aanduidingen**

Op de verbeelding zijn alleen maatvoeringaanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen hebben betrekking op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik. Op de verbeelding is onder meer sprake van maatvoeringaanduidingen ten behoeve van de maximale goot- en bouwhoogte.

## **7.2 Inleidende regels**

### **Begrippen**

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

### **Wijze van meten**

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hierin is ook gesteld dat ondergeschikte bouwdelen voor wat betreft bouwen buiten beschouwing worden gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1 m. Het gaat hierbij dus niet om overschrijdingen van goot- en bouwhoogte in de verticale richting.

## **7.3 Bestemmingsregels**

### **Tuin**

In tegenstelling tot de achtererven en gedeelten van zijerven bij woningen, worden de voortuinen en (delen van) zijtuinen grenzend aan openbaar gebied, behorende bij de woningen niet onder de bestemming Wonen opgenomen, maar apart bestemd als Tuin. Onder voorwaarden zijn op de bestemming Tuin uitbouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Verder is bouwen uitgesloten. Om het gebruik binnen de bestemming Tuin te reguleren zijn verder specifieke gebruiksregels opgenomen.

### **Wonen**

De woningen worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming Wonen. Binnen de bestemming is geregeld dat ter plaatse de bouwaanduiding 'vrij' vrijstaande woningen zijn toegestaan. Tevens is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte en bouwhoogte' binnen het bouwvlak de aangegeven hoogten zijn toegestaan. Aan- en uitbouwen, (aangebouwde) bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Binnen de bestemming zijn aan-huis-gebonden beroepen en praktijken toegestaan met een maximum van 50% van het woonvloeroppervlak met een maximum van 60 m<sup>2</sup>. De goot- en de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer zijn dan respectievelijk 3 m en 4 m. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning hiervan afwijken mits de maximale bouw- en goothoogte met niet meer dan 1 m worden vergroot.

### **Verkeer**

Ten behoeve van de toegang tot de drie twee-onder-een-kapwoningen (6 wooneenheden) is een deel van het plangebied bestemd voor Verkeer. Deze gronden zijn bestemd voor de ontsluiting van de zes woningen. Binnen deze bestemming zijn zowel de wegen, als de bijbehorende voorzieningen mogelijk, zoals onder andere nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en parkeervoorzieningen.

## 7.4 Algemene regels

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

### Antidubbelregel

Een antidubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

### Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Bij bestemmingsplannen bestaat de kans dat bij toetsing van bouwaanvragen sprake is van aanvullende werking van de bouwverordening, omdat het bestemmingsplan ter zake van de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening (zoals rooilijnen) niets regelt. Deze aanvullende werking kan ongewenst zijn, omdat het bestemmingsplan met opzet globaal is gehouden ten aanzien van deze onderwerpen. Dit artikel voorkomt dat bepalingen uit de bouwverordening alsnog van toepassing kunnen zijn.

### Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om 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. Afwijken 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.

### Algemene aanduidingregels

Voor grote delen van de gemeente Haarlemmermeer stelt het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) beperkingen aan bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden. Deze beperkingen zijn noodzakelijk vanwege de belangen van de luchthaven Schiphol, de geluidbelasting en de veiligheid. Het gaat daarbij met name om bouwhoogten en het toestaan van bepaalde functies. Met de regeling Luchthavenverkeerzone-LIB in dit plan worden de beperkingen volgend uit het LIB overgenomen in het plan.

Voor de realisatie van de woningbouw heeft dit geen inhoudelijke consequenties, zoals is toegelicht in paragraaf 5.5.

## 7.5 Overgangsrecht 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.

## 7.6 Handhaafbaarheid

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

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

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

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



regels

---



# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

### 1.1      plan

het bestemmingsplan Hoofddorp Hoofdweg 793-795 van de gemeente Haarlemmermeer.

### 1.2      bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0394.BPGHfdhoofdweg793-A001 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- en uitbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.6      aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.7      achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

### 1.8      bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**1.9 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.10 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.11 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.12 bevoegd gezag**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.13 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.

**1.14 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.15 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.

**1.16 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.17 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

**1.18 bouwvlak**

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

**1.19 bouwwerk**

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

**1.20 bijgebouw**

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**1.21 dakkapel**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.



**1.22 dakopbouw**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

**1.23 hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**1.24 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

**1.25 maaiveld**

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

**1.26 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

**1.27 ondergronds bouwen**

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

**1.28 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

**1.29 peil**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

**1.30 uitbouw**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.31 voorgevel**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

A. Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

### **2.2 bouwhoogte 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.

### **2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

### **2.4 dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5 goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.6 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.

### **2.7 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.

### **2.8 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.

### **2.9 vloeroppervlakte**

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met (de) daarbij behorende:

- a. opritten, terreinverhardingen en paden;
- b. bouwwerken, met uitzondering van carports.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 *Uitbouwen*

Voor het bouwen van uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. uitbouwen mogen worden geplaatst voor de naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw, waarbij de diepte niet meer mag zijn dan 1 m, mits de afstand tussen de uitbouw en de voorste bestemmingsgrens minimaal 1 m is;
- b. de uitbouw mag niet meer dan 65% van de voorgevelbreedte van het betreffende hoofdgebouw beslaan;
- c. de goothoogte mag niet meer zijn dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waar tegenaan gebouwd wordt.

##### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 *Gebruik van uitbouwen*

Het gebruik van uitbouwen ten dienste van een beroep en praktijk aan huis is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en uitbouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, zulks met inbegrip van de oppervlakte gebouwd op gronden met de bestemming 'Wonen'.

##### 3.3.2 *Verbodsbepalingen*

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

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

## **Artikel 4 Verkeer**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
  - b. parkeren;
  - c. groen;
  - d. speelvoorzieningen;
  - e. nutsvoorzieningen;
- met (de) daarbij behorende:
- f. verhardingen;
  - g. paden;
  - h. bermen;
  - i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- j. uitingen van beeldende kunst.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Bouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van speelvoorzieningen, verkeersafwikkeling en nutsvoorzieningen;
- b. de hoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 4 m;
- c. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer zijn dan 10 m<sup>2</sup>.

#### *4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
  - b. beroep en praktijk aan huis;
- met (de) daarbij behorende:
- c. terreinverhardingen;
  - d. erven.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van woningen en bij de woning behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### 5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is één woning toegestaan;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gesitueerd binnen (de aanduiding) het bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte maximaal de waarde bedragen die is aangegeven;
- e. aan- en uitbouwen, (aangebouwde) bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten (de aanduiding) bouwvlak toegestaan;
- f. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer zijn dan 3 m;
- g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer zijn dan 4 m;
- h. op de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag niet meer zijn dan 2 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 m;
- c. op of onder de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken genoemd in de leden 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.3 niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.4 Afwijking ten behoeve van tijdstip vergunningaanvraag

In afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor het tijdstip van ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan aangevraagde omgevingsvergunning ingevolge artikel Artikel 2.1 Wabo of krachtens een voor dat tijdstip gedaan verzoek om instemming met een melding ingevolge (het inmiddels vervallen) artikel 42 Woningwet het volgende:

- a. indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum;
- b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan.

#### 5.2.5 *Ondergrondse gebouwen*

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 m;
- b. voor de ondergrondse gebouwen is voor het overige dezelfde maximale maatvoering toegestaan als voor de bovengrondse gebouwen, met dien verstande dat de ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw;
- c. op of onder de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken genoemd in de leden 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.3 niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m<sup>2</sup>.

#### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder f en g van dit artikel en toestaan dat de maximale bouw- en goothoogte met niet meer dan 1 m worden vergroot.

#### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen 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 bijgebouwen.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 6      Antidubbelregel**

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

### **Artikel 7      Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

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

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

### **Artikel 8      Algemene afwijkingsregels**

Bevoegd gezag, 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, kan 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 bouwrens, 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 9 Algemene wijzigingsregels**

### **9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen**

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

## **Artikel 10 Algemene aanduidingsregels**

### **10.1 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.2**

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2, zoals aangegeven in bijlage 1, 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.

### **10.2 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.3**

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

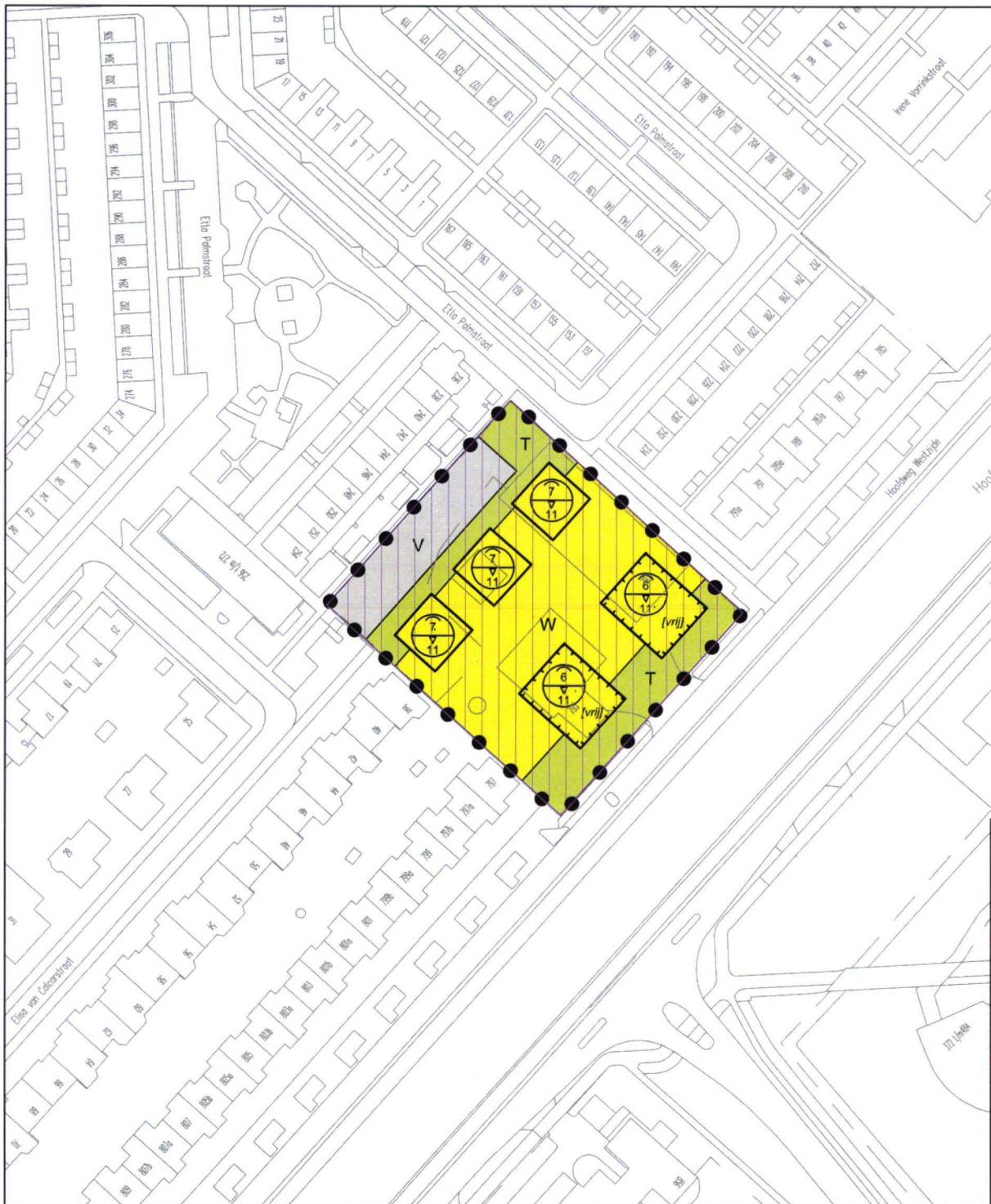
#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van 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;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 12 Slotregel




Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Hoofddorp Hoofdweg 793-795'.



### Plangebied

 Plangrens

### Enkelbestemmingen

 T Tuin  
 V Verkeer  
 W Wonen

### Gebiedsaanduidingen

 Luchtvaartverkeerszone


### Bouwvlakken

 Bouwvlak

### Bouwaanduidingen

 [vrij] Vrijstaand

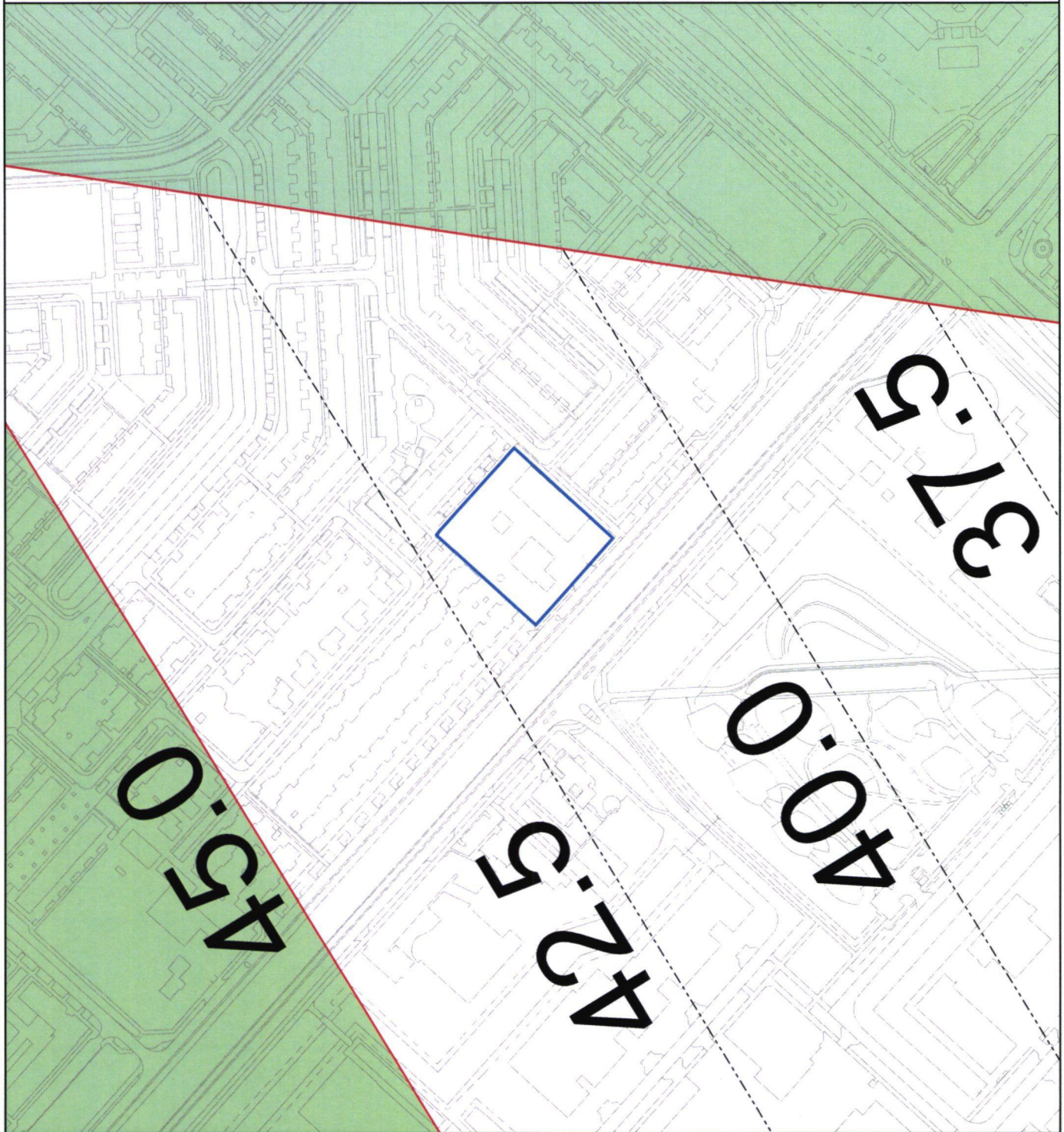
### Maatvoeringen

 Maximale goot- en bouwhoogte (m)

gemeente		<b>Haarlemmermeer</b>		 noordpijl
bestemmingsplan		<b>Hoofddorp Hoofdweg 793-795</b>		
identificatie		planstatus		tekening
identificatiecode	datum	status	schaal : 1:1000	
NL.IMRO.0394.BPGHdhoofdweg793-A001	02-11-2011	concept	afmeting : A3	
	02-03-2012	voorontwerp	bladnummer : 1	
projectnummer		ontwerp	aantal bladen : 1	
122101.15766.00		vastgesteld	bestand : 0VWW-BPL	
		postbus 150 3000 AD Rotterdam 010-2018555	info@rboi.nl www.rboi.nl	referte getekend : Ir. R.J.M.M. Schram : Ing. E.J. Dekkers



LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB ART. 2.2.2 HOOGTEBEPERKINGEN



 GRENS BP HOOFDDORP HOOFDWEG 793-795

 HORIZONTAAL VLAK 45 M

 HOOGTELIJNEN DIE T.O.V. ELKAAR IN EEN HELLEND VLAK LIGGEN

 GRENS HOOGTEVLAKKEN

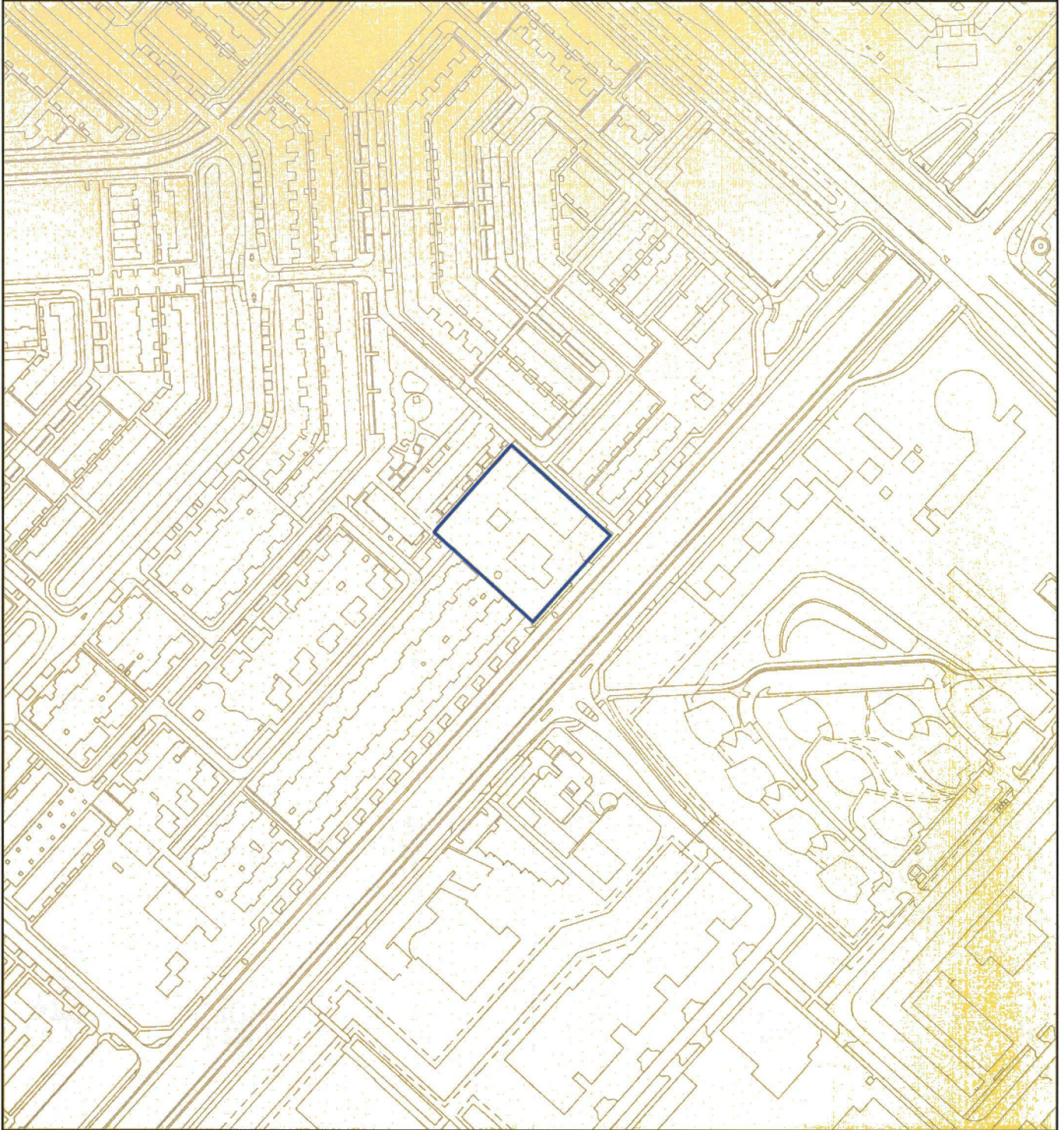
45 ALLE HOOGTEMATEN WORDEN GERELATEERD AAN DE REFERENTIEHOOGTE VAN DE LUCHTHAVEN: -4.00 M N.A.P.



noordpijl



LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB ART. 2.2.3 BEPERKING AANTREKKEN VOGELS



-  GRENS BP HOOFDDORP HOOFDWEG 793-795
-  BEPERKING AANTREKKEN VOGELS



noordpijl