



Nota van B&W

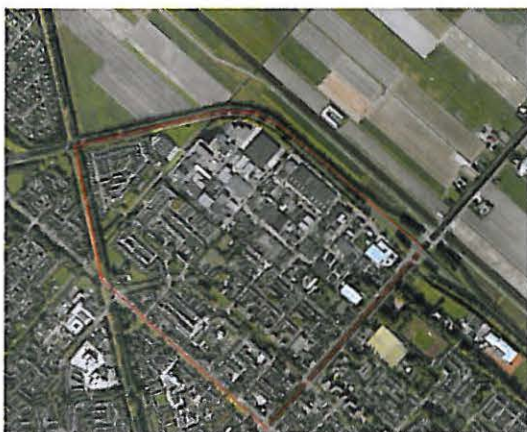
Onderwerp Vaststelling voorontwerp bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord'

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen
Collegevergadering 8 januari 2013
Inlichtingen A. Breuer-Linschooten
Registratienummer 2013.0000084

Samenvatting

Met deze nota stellen wij het voorontwerp bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' vast. In dit bestemmingsplan wordt de planologische regeling vastgelegd voor een gebied dat behalve de woonwijk Hoofddorp Noord ook het bedrijventerrein Hoofddorp Noord omvat alsmede de centrumstrip van de Kruisweg en lintbebouwing langs de Hoofdweg Westzijde.

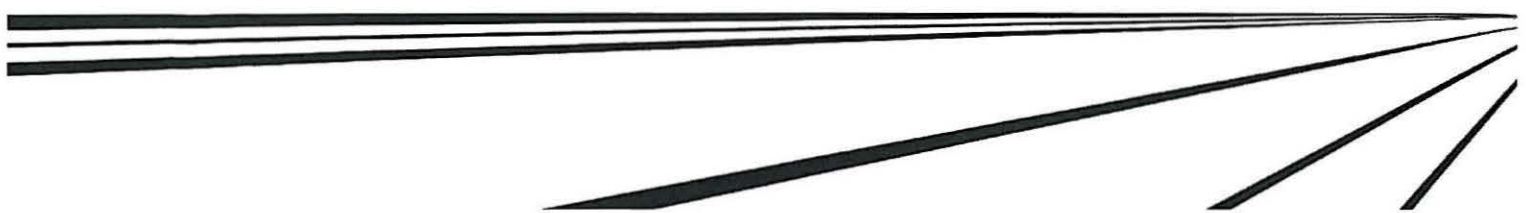
Het plangebied ligt aan de noordzijde van Hoofddorp en wordt globaal begrensd door de N201 (Weg om de Noord), de Hoofdweg Westzijde en de Kruisweg. Op onderstaand kaartje is het plangebied nader aangeduid.



Begrenzing plangebied bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord'

Inleiding en context

Het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan betreft een herziening van de in dit gebied geldende regelingen en beoogt een actueel ruimtelijk-juridisch kader te bieden voor zowel het bestaande als het gewenste gebruik van gronden en bebouwing. Concreet zorgen wij met dit bestemmingsplan voor beperkte functieverruiming van bedrijventerrein Hoofddorp Noord, geven wij de centrumstrip Kruisweg een passende bestemming en maken wij transformatie mogelijk van enkele verspreid liggende kantoor- en bedrijfspanden. In de woongebieden met bijbehorend voorzieningenniveau leggen wij de bestaande ruimtelijk-functionele structuur vast.



Het voorontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Na dit overleg en eventuele aanpassingen zal het plan als ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht ten behoeve van de vaststelling door de gemeenteraad.

Inhoud bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan biedt de juridische basis voor het mogelijk maken van gewenste ontwikkelingen binnen het plangebied Hoofddorp Noord en het tegengaan van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Een groot deel van het bestemmingsplangebied bestaat uit het bedrijventerrein Hoofddorp Noord. Dit bedrijventerrein hebben wij in regionaal verband aangemerkt als krimpgebied. Hierdoor komt dit gebied in aanmerking voor transformatie. Door de ligging van de 20 Ke contour is grootschalige transformatie naar woningbouw vooralsnog niet aan de orde. Voorsortierend op een toekomstig gemengd stedelijk milieu maken wij in dit bestemmingsplan reeds enige functieverruiming mogelijk, ook om leegstand op het terrein tegen te gaan. Ruimte bieden wij concreet voor de creatieve industrie, sportvoorzieningen en bepaalde vormen van detailhandel.

Een deel van de Kruisweg is een aanlooproute naar het centrum van Hoofddorp. Wij hebben voor dit betreffende gedeelte van de Kruisweg een passende bestemming opgenomen die niet alleen recht doet aan de bestaande planologische situatie maar ook ruimte biedt aan het versterken van het multifunctionele karakter van de Kruisweg.

Voor enkele verspreid liggende kantoor en bedrijfspanden hebben wij een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de woonfunctie mogelijk te maken. Niet alleen om leegstand tegen te gaan maar ook ter verlevendiging van de woon- en leefomgeving in Hoofddorp Noord.

Uitgangspunt voor de woongebieden met hun bijbehorende groen- en waterstructuren is behoud van de huidige ruimtelijke opzet. Verspreid in de wijken komen maatschappelijke functies voor met een belangrijke ontmoetingsfunctie. Deze gebouwen zijn zo bestemd dat breed maatschappelijke gebruik ervan mogelijk is. Specifiek ten aanzien van de Dik Tromschool maakt dit bestemmingsplan nieuwbouw mogelijk, rekening houdend met het gemeentelijke uitgangspunt om in Hoofddorp Noord een grote school te realiseren.

Middelen

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

Voor dit bestemmingsplan geldt dat een bouwplan zoals bedoeld in de Wro mogelijk wordt gemaakt ter plaatse van kantoorpanden aan de Hoofdweg Westzijde. Hier vindt op initiatief van de betreffende eigenaar transformatie plaats naar de woonfunctie. Wij zijn voornemens gedurende het bestemmingsplanproces met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten.

Overige ontwikkelingen die aangemerkt kunnen worden als bouwplannen zijn mogelijk gemaakt op basis van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Het kostenverhaal komt bij deze ontwikkelingen aan de orde bij het gebruik maken van deze bevoegdheden.

Wettelijk vooroverleg

Wij zullen het bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro voorleggen aan de betrokken rijksinstanties en de Provincie Noord-Holland.

Tevens zullen wij het voorontwerp ten behoeve van het wateradvies voorleggen aan het hoogheemraadschap van Rijnland.

Daarnaast stellen wij de betreffende wijkraad in het plangebied in de gelegenheid stellen tot het geven van een reactie op het plan.

Communicatie

Dit voorontwerp wordt in het wettelijk vooroverleg gebracht. Na verwerking van de reacties uit het wettelijk vooroverleg, zullen wij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen.

Omwonenden en omliggende bedrijven zullen te zijner tijd door middel van publicaties op de hoogte worden gesteld van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

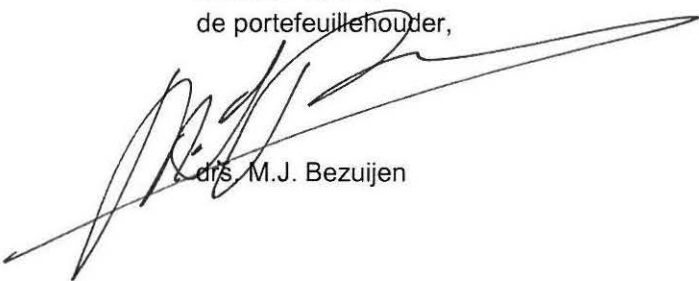
Deze nota zal ter informatie aan de gemeenteraad worden gestuurd.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' vast te stellen;
2. het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg toe te zenden aan het Rijk en de provincie Noord-Holland, alsmede aan het hoogheemraadschap van Rijnland voor de beoordeling van de watertoets;
3. het voorontwerpbestemmingsplan tevens voor een reactie voor te leggen aan de wijkraad Hoofddorp Noord;
4. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

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



drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n)

Voorontwerp bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord'



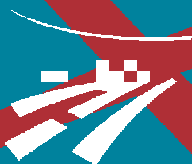
Voorontwerp bestemmingsplan

HOOFDDORP NOORD

toelichting

december 2012

Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling
2012



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	1
1.3. DOEL EN PLANVORM	2
1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN EN REGELINGEN	2
1.5. PLANPROCES	3
1.6. LEESWIJZER	3
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	4
2.1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	4
2.2. FUNCTIONELE OPZET	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	9
3.1. RIJK EN EUROPA	9
3.2. PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	11
3.3. GEMEENTELIJK BELEID	14
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE	19
4.1. VISIE OP HET PLANGEBIED	19
4.2. BEDRIJVENTERREIN HOOFDDORP NOORD	19
4.3. CENTRUMSTRIP KRUISWEG-WEST	20
4.4. TRANSFORMATIE SOLITAIR GELEGEN KANTOOR- EN BEDRIJFSPANDEN	21
4.5. CONSOLIDATIE WOONWIJKEN, GROEN EN WATER	22
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	24
5.1. WATER	24
5.2. BODEM	26
5.3. FLORA EN FAUNA	27
5.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	29
5.5. GELUID	32
5.6. LUCHT	34
5.7. EXTERNE VEILIGHEID	36
5.8. GEUR	37
5.9. LICHT	38
5.10. MILIEUZONERINGEN	38
5.11. LUCHTVAARTVERKEER	40
5.12. KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	42
5.13. EXPLOSIEVEN	42
5.14. MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	43

HOOFDSTUK 6:	UITVOERBAARHEID.....	44
6.1.	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	44
6.2.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 7:	JURIDISCHE ASPECTEN	46
7.1.	OPZET REGELS EN VERBEELDING	46
7.2.	INLEIDENDE REGELS	46
7.3.	BESTEMMINGSREGELS	46
7.4.	ALGEMENE REGELS	50
7.5.	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	51
7.6.	HANDHAAFBAARHEID.....	51

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Haarlemmermeer is bezig een inhaalslag te maken met de herziening van verouderde bestemmingsplannen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar geactualiseerd én gedigitaliseerd worden. De gemeente Haarlemmermeer streeft bij deze inhaalslag naar het terugdringen van het aantal bestemmingsplannen en naar het toepassen van een standaard planmethodiek. Op deze manier kunnen aanvragen voor omgevingsvergunningen eenvoudiger getoetst worden en komt er voor burgers meer eenduidigheid in de regelgeving.

Het actualiseren van bestemmingsplannen betekent ook dat nieuw beleid en nieuwe regels vertaald kunnen worden, zoals bijvoorbeeld de provinciale structuurvisie en verordening.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Hoofddorp Noord bevindt zich aan de noordzijde van de kern Hoofddorp en wordt begrensd door de provinciale N201 (Weg om de Noord), de Hoofdvaart, Kruisweg en de Geniedijk. Het plangebied heeft een omvang van xx hectare.



Globale begrenzing plangebied bestemmingsplan Hoofddorp Noord

1.3. Doel en planvorm

De doelstelling van het bestemmingsplan Hoofddorp Noord (NL.IMRO-code) is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor het plangebied zoals beschreven in paragraaf 1.2.

Aangezien actualisatie van verouderde bestemmingsplannen primair de aanleiding is voor het opstellen van dit bestemmingsplan Hoofddorp Noord, is wat planvorm betreft het consoliderend bestemmen van bestaand gebruik en gronden het uitgangspunt. Daarbij wordt overigens niet uitgesloten dat bijvoorbeeld bij woningen enige ruimte kan worden geboden voor aanpassingen aan de woning, voor zover dat stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Daar waar in het plangebied sprake is van voorzienbare ruimtelijke ontwikkelingen binnen de planperiode van het bestemmingsplan is uitgangspunt deze ontwikkelingen mogelijk te maken. Bij concrete ontwikkelingen kan dat bijvoorbeeld door het bestemmen van die gewenste toekomstige situatie. Bij nog nader uit te werken ruimtelijke ontwikkelingen kan dat bijvoorbeeld door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

1.4. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Het bestemmingsplan Hoofddorp Noord vervangt – geheel of gedeeltelijk – de in onderstaande tabel vermelde bestemmingsplannen en draagt daarmee in belangrijke mate bij aan het terugdringen van het aantal bestemmingsplannen dat geldt voor het grondgebied van de gemeente Haarlemmeermeer.

Plannaam	Vastgesteld	Goedgekeurd
Hoofddorp-Noord	22-6-1989	16-1-1990
Hoofddorp-Noord UP	6-12-1956	18-12-1957
Hoofddorp-Noord UP 2e wijziging	1-6-1961	2-10-1962
Hoofddorp-Noord UP II	3-5-1962	30-7-1963
Hoofddorp-Arnoldushoeve	3-5-1962	6-8-1963
Hoofddorp-Centrum	31-8-1978	23-10-1979
Hoofddorp Centrum 2000	28-6-2001	12-2-2002
Hoofddorp-Oost II 1965	4-3-1965	21-9-1965
Hoofddorp-Weg om de Noord	6-11-1975	3-8-1976
Landelijk Gebied	24-11-1988	11-7-1989
Schiphol-West en omgeving	19-2-1998	7-7-1998
Vrijschot-Noord	29-10-1992	31-12-2001
Uitbreidingsplan in Hoofdzaak	14-8-1958	28-10-1959
Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 3e wijziging	3-10-1963	7-9-1965

Een lappendeken aan bestemmingsplannen zorgt voor een versnippering van ruimtelijke regelingen en daardoor een gebrek aan ruimtelijke samenhang voor een groot deel van Hoofddorp. Eén bestemmingsplan voor Hoofddorp Noord zorgt weer voor één samenhangende visie voor het gehele plangebied.

1.5. Planproces

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

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

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

1.6. Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijk-functionele structuur

2.1.1. Algemeen

Hoofddorp Noord is een gemengd stedelijk gebied dat met name gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van een bedrijventerrein aan de noordzijde, een woongebied in het middengedeelte en aan de westzijde van het plangebied en lintbebouwing met een gemengd karakter aan de Kruisweg en Hoofdweg Westzijde.

Kenmerkende structuren in het plangebied zijn de Hoofdvaart, de Kruisweg en de Nieuwerkerkertocht. Deze ruimtelijke structuren behoren tot de oorspronkelijke polderelementen die gevormd zijn bij de eerste aanleg van de polder in 1852. De Burgemeester Pabstlaan, de J.C. Beetslaan en de Wijkermeerlaan / Bijlmermeerstraat liggen op voormalige kavelsloten. Daarmee is in de verkaveling van Hoofddorp Noord ook de maat van de oorspronkelijke verkaveling van de polder te herkennen.

Een klein deel van het plangebied, ter hoogte van hotel De Beurs, maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht van Hoofddorp. Andere cultuurhistorisch waardevolle structuren of objecten zijn de Geniedijk / Stelling van Amsterdam, het oude spoortracé met stationsgebouw en een gemeentelijk monument (kerk) aan de Kruisweg.

2.1.2. Bedrijventerrein Hoofddorp Noord

Het bedrijventerrein Hoofddorp Noord wordt begrensd door de weg om de Noord (N201), de Hoofdweg westzijde en de J.C. Beetslaan. Aan de zijde van die J.C. Beetslaan grenst het bedrijventerrein direct aan een woonwijk. Van de in totaal circa 40 hectare uitgeefbare grond is in de loop der tijd circa 30 hectare uitgegeven.

Hoofddorp-Noord is een bedrijventerrein in het middensegment met voornamelijk lokale en regionaal opererende bedrijven. Op het bedrijventerrein zijn circa 140 bedrijven gevestigd en zijn 1.900 personen werkzaam. Voorbeelden van gevestigde bedrijven zijn distributiebedrijven, reparatie- en onderhoudsbedrijven, groothandel en dienstverlenende bedrijven. Verspreid over het bedrijventerrein bevinden zich enkele bedrijfswoningen. Ten behoeve van de totstandkoming van dit bestemmingsplan Hoofddorp Noord is een inventarisatie gemaakt van op het bedrijventerrein voorkomende functies. Hoewel de bedrijvenfunctie in het gebied nog overheerst kan niet ontkend worden dat het bedrijventerrein Hoofddorp Noord in de huidige situatie al enigszins multifunctioneel is. Naast bedrijven kent het gebied ook sportvoorzieningen, horeca en verschillende vormen van detailhandel (bouwmarkten, een supermarkt en een kringloopwinkel).

Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein is de orthogonale structuur van de bouwblokken, passend in de oorspronkelijke slotenstructuur die kenmerkend is voor het polderlandschap van de Haarlemmermeer.

De bebouwing op het bedrijventerrein heeft wisselende hoogtes, variërend van twee tot vijf lagen. Ook de omvang van bedrijfspanden verschilt onderling. Soms komen grootschalige panden voor geschikt voor transport- en distributiebedrijven, dan weer is er sprake van kleinschalige panden waar een installatiebureau in gevestigd is.

Opvallend voor de ruimtelijke kwaliteit op het bedrijventerrein is dat er zowel wegen zijn die begeleid worden door openbaar groen, als wegen die door de aanwezigheid van parkeerplaatsen aan de rand van die wegen een rommelig beeld laten zien. In de loop der tijd is op bepaalde plekken wel zichtbaar geïnvesteerd in het verbeteren van de inrichting van de openbare ruimte.



Behalve de openbare ruimte kennen ook afzonderlijke panden een matige uitstraling. Al met al kan bedrijventerrein Hoofddorp Noord getypeerd worden als een verouderd bedrijventerrein dat te maken heeft met (structurele) leegstand. Oorzaken hiervan zijn de reeds genoemde matige kwaliteit van sommige bedrijfsruimten, de inrichting van de openbare ruimte, en de matige bereikbaarheid.

2.1.3. Woongebieden met bijbehorende voorzieningen

Over het algemeen kenmerkt de woningvoorraad in Hoofddorp Noord zich door eengezinswoningen. Van de totale woningvoorraad in Hoofddorp Noord van ruim 1.400 woningen zijn er ruim 1.000 eengezinswoningen. In totaal zijn er ruim 3.000 inwoners en bestaat de bevolking voor ruim 65% uit meerpersoonshuishoudens.

Van die woningvoorraad van ruim 1.400 woningen zijn de meeste gebouwd in de perioden 1960-1969 en 1990-1999 maar ook vooroorlogse woningbouw komt in het plangebied voor alsmede woningen die in deze eeuw gebouwd zijn.

De woningvoorraad bestaat daarmee deels uit moderne, eigentijdse woningen maar deels ook uit verouderde woningen die bijvoorbeeld qua omvang en bouwkundige staat niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. In de Oranjestraat zijn in de loop der tijd verouderde woningen reeds gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Niet uit te sluiten is dat op termijn meer woningen in deze buurt vervangen zullen worden.

Opvallend voor de woongebieden in Hoofddorp Noord is dat een duidelijk voorzieningencentrum in de vorm van een wijk- of buurtcentrum ontbreekt. Wel komen verspreid over het plangebied diverse maatschappelijke voorzieningen voor zoals een basisschool, een kinderdagverblijf, een huisartsenpraktijk en gebouwen ten behoeve van het verenigingsleven. De voorzieningen aan de Kruisweg hebben veelal een stedelijk karakter en hebben Hoofddorp Noord niet primair als voedingsgebied.

In het plangebied zijn in het openbare groen diverse speelvoorzieningen aangelegd. Centraal in het plangebied bevindt zich de openbare ruimte rond de J.C. Beetslaan en de Broekmeerstraat. Naast een jongerenontmoetingscentrum en een Portugees cultureel

centrum bevinden zich hier ook recreatieve voorzieningen in de vorm van volkstuinen. Deze openbare ruimte heeft daarmee een belangrijke ontmoetingsfunctie in de wijk.

2.1.4. Lintbebouwing Kruisweg en Hoofdweg Westzijde

De Kruisweg is altijd onderdeel geweest van het centrum van Hoofddorp. In de loop der tijd is het (winkel)centrum van Hoofddorp verplaatst naar het zuidoosten. Het westelijk deel van de Kruisweg werd daarmee steeds meer een van het centrum geïsoleerd gebied. In de huidige situatie is de Kruisweg herkenbaar als aanloop- of entreegebied van het centrum van Hoofddorp en is er een diversiteit aan functies die veelal stedelijk van aard zijn. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om horecagelegenheden, waaronder een hotel, en uitgaansgelegenheden zoals een partycentrum. Naast horecavoorzieningen bevinden zich in de centrumstrip zakelijke dienstverlening, detailhandel, een kerkcomplex met begraafplaats en de woonfunctie. Deze laatste zowel in gestapelde vorm als grondgebonden.

Langs de Hoofdweg Westzijde is sprake van een wisselend beeld van kantoorpanden, woningen als lintbebouwing en een enkele bedrijfskavel. Net zoals bij de Kruisweg is hier sprake van een gemengd stedelijk gebied. Geleidelijk beginnen de kantoorpanden hun functie te verliezen en vindt transformatie plaats naar bijvoorbeeld de woonfunctie of maatschappelijke functies.

2.1.5. Openbare ruimte

Groen- en waterstructuur

Door de aanwezigheid van het bedrijventerrein Hoofddorp Noord heeft het gebied met name aan de noordzijde een versteend karakter. Meer naar het zuiden en westen is het gebied groener van karakter en is er zelfs sprake van structurerend groen. Het plangebied wordt begrensd door enkele kenmerkende groenstructuren, te weten de Geniedijk, de Kruisweg, de Hoofdvaart en de Weg om de Noord. In het plangebied zelf zijn verder de groenstructuren van het voormalige spoortracé langs de Burgemeester Pabstlaan en de Nieuwerkerkertocht kenmerkend.

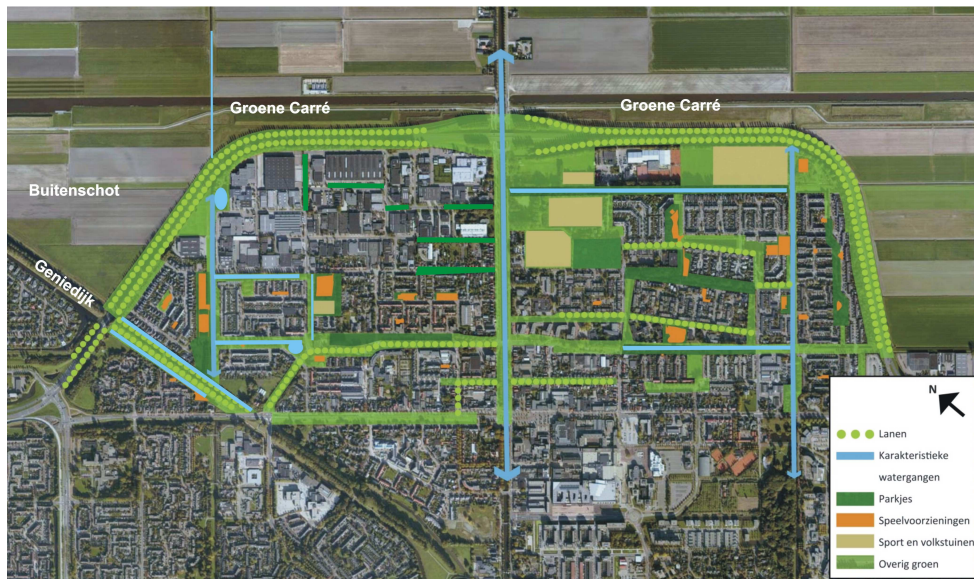


Geniedijk bij Hoofddorp Noord

Het plangebied grenst aan de noord- en westzijde aan enkele uitloopgebieden, te weten het Groene Carré en het gebied Buitenschot. Deze gebieden zijn alleen te bereiken via de Hoofdweg-westzijde en de Geniedijk. Het gebied Buitenschot wordt momenteel

ingericht als land-art gebied waar het grondgeluid van vliegtuigen van de polderbaan gedempt wordt.

Als structurerend water kunnen de Hoofdvaart, het Voorkanaal bij de Geniedijk en de Nieuwerkerkertocht genoemd worden. Daarnaast bevindt zich evenwijdig aan de Weg om de Noord (N201) de N201-Noordtocht als doorgaande waterstructuur. In het plangebied is zowel in het bedrijventerrein Hoofddorp Noord als in de woonwijken verder zeer weinig open water aanwezig.



Kenmerkende groen- en waterstructuren in en rond plangebied Hoofddorp Noord

Wegenstructuur

De wegen in het plangebied hebben verschillende functies en als gevolg daarvan verschillende inrichtingen. De provinciale N201 (Weg om de Noord) is getypeerd als een stroomweg, de Kruisweg, Burgemeester Pabstlaan en Hoofdweg Westzijde (tot aan de Burgemeester Pabstlaan) als gebiedsontsluitingwegen en alle overige wegen in het plangebied als erftoegangswegen.



Uitsnede kaart Deltaplan Bereikbaarheid, Wegcategorisering

Het bedrijventerrein Hoofddorp Noord is voor vrachtverkeer vanaf de Kruisweg, in het Deltaplan Bereikbaarheid aangegeven als een belangrijke route voor vrachtverkeer, bereikbaar via de Hoofdweg Westzijde en vervolgens de Wijkermeerstraat. De J.C.

Beetslaan en de Broekermeerstraat zijn niet voor vrachtverkeer bedoeld. Aangezien het hier (groten)deels gaat om woonstraten is het geleiden van het vrachtverkeer via deze straten ook niet wenselijk. Hoewel het bedrijventerrein wel direct aan de Kruisweg ligt, is de aantakking op deze weg met regionale betekenis beperkt.

Doorgaande fietsroutes in het plangebied vallen grotendeels samen met de doorgaande wegen in het gebied. Als routes voor langzaam verkeer kunnen genoemd worden de Burgemeester Pabstlaan, Kruisweg en Hoofdweg West- en Oostzijde. Een fietsroute wordt gemist in de zone van de Nieuwekerkertocht, als verbinding tussen het fietspad van de Geniedijk en het fietspad van het Groene Carré. Door het realiseren van een dergelijke verbinding kunnen recreatiegebieden in de directe omgeving van Hoofddorp Noord beter bereikbaar worden.

Wat (hoogwaardig) openbaar vervoer betreft zijn er geen doorgaande routes die het plangebied aandoen. Wegen aan de randen van het plangebied, zijnde de Kruisweg en de Hoofdweg, zijn wel routes voor stedelijk openbaar vervoer. Het bedrijventerrein Hoofddorp Noord is door openbaar vervoer daarmee matig ontsloten. Ook op dit punt is de bereikbaarheid van het gebied beperkt.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Rijk en Europa

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte kiest de rijksoverheid voor de inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Dit met het doel om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken.

Ten behoeve van het vergroten van de internationale concurrentiekracht streeft de rijksoverheid naar het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling die de concurrentiekracht versterkt, waarbij sterke stedelijke regio's nodig zijn, optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met Europa en de wereld. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. Vanwege de complexiteit van de verstedelijkingsopgave in de stedelijke regio's rond de mainports maakt het Rijk met decentrale overheden afspraken over de programmering van de verstedelijking. Als nationaal belang benoemt de rijksoverheid in dit kader het versterken van de ruimtelijk-economische structuur door het integraal benutten en uitbouwen van de kracht van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren, internationale verbindingen en mainports. Daarnaast zijn het borgen van ruimte voor bestaande en nieuwe energievoorziening, ruimte voor buisleidingen voor transport van (gevaarlijke) stoffen en het creëren van een efficiënt gebruik van de ondergrond belangrijke randvoorwaarden.

Ten aanzien van het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid wil het Rijk samen met de decentrale overheden werken aan een robuust en samenhangend mobiliteitssysteem. Als nationale belang benoemt het Rijk het creëren van een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen. Daarnaast zijn als nationaal belang benoemd een betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem en het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Zoals aangegeven wil de rijksoverheid de kwaliteit van de leefomgeving in Nederland waarborgen. Een gezonde en veilige leefomgeving voor burgers en ondernemers vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed en unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging. Concreet zijn benoemd als nationaal belang het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's, en het bieden van ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling. Daarnaast ziet het Rijk het

als nationaal belang om ruimte te bieden voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Ook het bieden van ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en het bieden van ruimte voor militaire terreinen en activiteiten zijn als nationale belangen aangemerkt. Om tot slot zorg te dragen voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten wil het Rijk dat er gewerkt wordt met een 'ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling'. Betrokken overheden moeten beoordelen of een nieuwe ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte, en zo ja, of deze ontwikkeling op de eerste plaats binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door herstructurering of transformatie. Biedt dit stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden dan zal beoordeeld moeten worden of de nieuwe ontwikkellocatie multimodaal ontsloten kan worden.



Uitsnede kaart Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Ten aanzien van de specifiek benoemde nationale belangen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft de rijksoverheid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vastgelegd op welke manier in bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden met die nationale belangen.

Relevant voor het bestemmingsplan Hoofddorp Noord zijn de regels ten aanzien van de 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. In het Barro zijn namelijk regels gesteld voor het werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam'. Het rijks belang heeft betrekking op het behoud en de versterking van de uitzonderlijke universele waarde van erfgoederen. Bij de Stelling van Amsterdam gaat het daarbij om het behoud en de versterking van:

1. het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:

- een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;
- sluizen en voor- en achterkanalen;
- de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
- inundatiegebieden;
- voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
- de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;

2. Relatief grote openheid;

3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

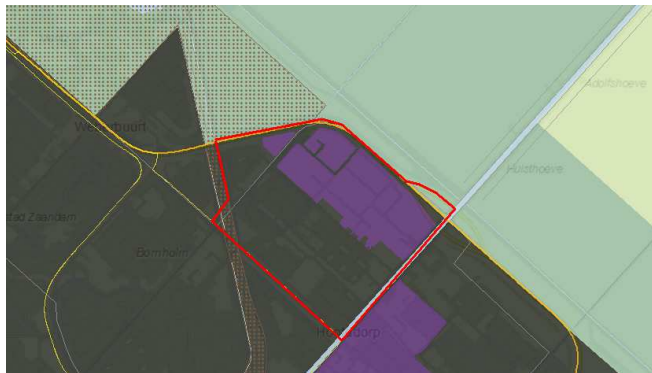
Deze kernkwaliteiten dienen door het provinciaal bestuur uitgewerkt te worden.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 schets de provincie het toekomstbeeld voor Noord-Holland en beschrijft ze op welke manier ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. De provincie geeft aan hoe met veranderingen kan worden omgegaan terwijl tegelijkertijd bestaande kwaliteiten van het provinciale landschap behouden en zelfs versterkt kunnen worden. Op basis hiervan richt de structuurvisie zich op drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Op basis van de visiekaart die bij de structuurvisie behoort blijkt dat binnen het stedelijk gebied van Hoofddorp Noord het bedrijventerrein als zodanig is aangegeven en dat de Stelling van Amsterdam het gebied doorkruist. Om die reden is voor het plangebied van bestemmingsplan Hoofddorp Noord met name de visie van de provincie ten aanzien van duurzaam ruimtegebruik en dan specifiek de visie op bedrijventerreinen relevant. Daarnaast is de visie op ruimtelijke kwaliteit van belang voor zover deze betrekking heeft op de kernkwaliteiten van het landschap, specifiek de kernkwaliteiten van de als UNESCO-Werelderfgoed aangewezen Stelling van Amsterdam.



Uitsnede visiekaart Structuurvisie Noord-Holland 2040, bestemmingsplangebied rood omlijnd.

Bedrijventerreinen

Nieuwe werklocaties zijn in de provincie niet alleen nodig om te voorzien in specifieke behoeften van bedrijven maar ook om schuifruimte te creëren voor het in gang zetten van herstructurering op andere locaties. Aangezien bij (her-)ontwikkeling van bedrijventerreinen rekening moet worden gehouden met regionale economische verschillen, is de provincie verantwoordelijk voor de afstemming van de planning, realisatie en herstructurering van bedrijventerreinen. Voor een zorgvuldige planning van bedrijventerreinen gaat de provincie uit van de SER-ladder. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar de noodzaak van een nieuwe locatie op basis van de realistische vraag naar nieuwe terreinen en de mogelijkheden van herstructurering en intensivering van bestaande locaties, voordat gekozen wordt om nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen.

Om ervoor te zorgen dat bedrijven op de juiste plek terecht komen, onderscheidt de provincie verschillende soorten bedrijventerreinen: droge terreinen, zeehaventerreinen, kantoorlocaties en specifieke terreinen voor de mainports Noordzeekanaalgebied en Schiphol. Ten aanzien van de droge bedrijventerreinen, zoals bedrijventerrein Hoofddorp Noord, constateert de provincie onder meer dat 30% van de huidige bedrijventerreinen verouderd is. De opgave om deze terreinen op te knappen met het doorlopen van de SER-ladder is dus groot.

Bindende regels ten aanzien van herstructureren en verdichting van bedrijventerreinen zijn vastgelegd in de artikelen 9 tot en met 12 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Stelling van Amsterdam

Toegankelijk, recreatief groen om de stad is niet alleen van belang voor de leefbaarheid maar ook voor het vestigingsklimaat van de provincie. Behoud van het recreatieve groen is daarom van belang, evenals het verder ontwikkelen en uitbreiden ervan.

Binnen Nationale Landschappen zoals de Stelling van Amsterdam is naast behoud van het landschap de ontwikkeling van extensieve vormen van recreatie uitgangspunt van beleid. In het kader van "recreatie om de stad" richt de provincie zich onder andere op recreatieve verbindingen tussen verschillende recreatiegebieden.

Voor bestemmingsplannen bindende regels ten aanzien van de Stelling van Amsterdam zijn vastgelegd in de artikelen 20 tot en met 22 van de provinciale ruimtelijke verordening.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Voor de juridische doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeentelijke bestemmingsplannen heeft de provincie de beschikking over de zogenaamde provinciale verordening. Deze verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. Bij de Verordening horen kaarten waarop de provincie aangegeven heeft welk specifieke regels op welke locatie van toepassing zijn.

Relevant voor het bestemmingsplan Hoofddorp Noord is dat het plangebied valt binnen het door de provincie aangewezen Bestaand Bebouwd Gebied.



Uitsnede kaart PRVS, in rood het bestaand bebouwd gebied, in groen het landelijk gebied en met aparte aanduiding aangegeven de Stelling van Amsterdam

Bestaand Bebouwd Gebied

Het door de provincie aangewezen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) omvat naast bestaande bebouwing de bij een geldend bestemmingsplan toegelaten woon- en bedrijfsbebouwing en kassen, waaronder daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern. De gronden in het bestemmingsplangebied vallen, met uitzondering van een smalle strook nabij een afrit van de N201, geheel binnen het Bestaand Bebouwd Gebied.

Ten aanzien van bedrijfslocaties binnen het Bestaand Bebouwd Gebied schrijft de Verordening voor dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in transformatie van een bedrijfsterrein, een verantwoording geeft over de wijze waarop in het verlies aan bedrijfsareaal wordt voorzien zowel wat betreft oppervlakte als beschikbaarheid van voldoende terrein voor specifieke milieubelastende bedrijfssoorten.

UNESCO-Werelderfgoederen

Specifiek ten aanzien van het beschermen van UNESCO-Werelderfgoed heeft de provincie in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen die beschermde gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten en/of Uitzonderlijke Universele waarden van die gebieden behouden of versterken.

Bedrijventerreinen

In de verordening is vastgelegd dat een bestemmingsplan in beginsel niet voorziet in de mogelijkheid om detailhandel uit te oefenen op een bedrijventerrein. Vormen van detailhandel die wel zijn toegestaan zijn afhaalpunten ten behoeve van e-commerce en onzelfstandige detailhandel die behoort bij of nauw aansluit bij een toegestane

bedrijfsuitoefening. Voorwaarde daarbij is wel dat die onzelfstandige detailhandel zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk een ondergeschikt onderdeel uitmaakt van die bedrijfsuitoefening. Daarnaast kan in een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein regels worden opgenomen ten behoeve van de vestiging van volumineuze, brand of explosiegevaarlijke detailhandel die in binnensteden en wijkwinkelcentra uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn.

Specifiek ten aanzien van herstructurering van bedrijfsterreinen gaat de toelichting van een bestemmingsplan dat voorziet in die transformatie in op de wijze waarop in het verlies aan bedrijfsterrein wordt voorzien zowel wat betreft oppervlakte als beschikbaarheid van voldoende terrein voor specifieke milieubelastende bedrijfsoorten. Bestemmingsplannen voor (herstructurering) van bedrijventerreinen dienen daarnaast te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa.

3.2.3. Bedrijventerreinen, Provinciaal Herstructureringsprogramma 2009-2020

De provincie Noord-Holland voert regie op een kwalitatief en kwantitatief goede regionale afstemming van de planning en realisatie van nieuwe bedrijventerreinen en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen, gebaseerd op de SER-ladder. Transformatie van bedrijventerreinen moet passen binnen de planningsopgave. Ten aanzien van de Metropoolregio Amsterdam, waar Haarlemmermeer onderdeel van uit maakt, is de zogenaamde uitvoeringsstrategie 'Plabeka' vastgesteld. Deze uitvoeringsstrategie bevat onder meer afspraken over de aanpak van verouderde bedrijventerreinen. Die aanpak richt zich concreet op de herstructurering van circa 2200 hectare bestaande bedrijventerreinen.

3.3. Gemeentelijk beleid

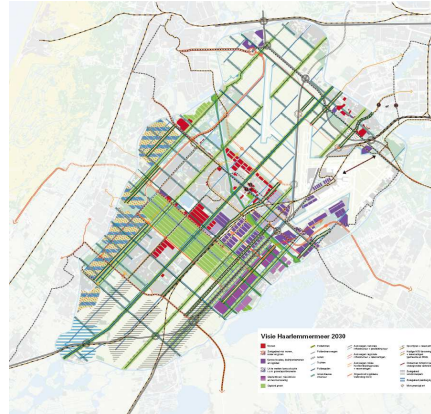
3.3.1. Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Door middel van deze visie wil de gemeente "de samenhang laten zien van plannen en gewenste toekomstige ontwikkelingen". Het is een belangrijk ruimtelijk instrument waarin de inrichting van de ruimte beschreven wordt en dat de basis vormt voor alle bestemmingsplannen. Er staat bijvoorbeeld in hoofdlijnen in waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd mag worden. De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

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

De structuurvisie beschrijft de grondslagen en ontwerpprincipes die als uitgangspunt worden gehanteerd bij de verdere ontwikkeling van Haarlemmermeer. Deze zijn samengevat in zes kernpunten: een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem, energie als speerpunt, netwerk (keten)mobiliteit: de knopen benut, synergie met Schiphol, ontmoeten en verbinden: ruimte voor attracties en cultuurhistorie en diversiteit als drager.

*Structuurvisie
Haarlemmermeer
2030*



Ten aanzien van het plangebied Hoofddorp Noord voorziet de structuurvisie op lange termijn dat het gebied onderdeel wordt van het multifunctionele stedelijke gebied van Hoofddorp. Transformatie van het monofunctionele bedrijventerrein Hoofddorp Noord is daarbij voorzien.

3.3.2. Kantoren- en Bedrijvenstrategie Haarlemmermeer (2012)

Binnen de Metropoolregio Amsterdam maken gemeenten afspraken over de programmering van werklocaties. Doel hiervan is te komen tot een goede balans tussen de vraag of vestigingswensen van bedrijven en het aanbod van voldoende, gedifferentieerde en toekomstbestendige werklocaties. Gebleken is dat juist die toekomstbestendigheid van werklocaties in de Metropoolregio onder druk staat. Om die reden zijn in de metropoolregio bijvoorbeeld afspraken gemaakt voor het herstructureren van 2.200 ha verouderde bedrijventerreinen (30% van het totale volume aan bedrijventerreinen).

De Kantoren- en Bedrijvenstrategie is het gemeentelijke beleidskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in Haarlemmermeer. Doelstellingen van dit beleid zijn onder meer het komen tot een duurzame en markttechnisch gezonde bedrijventerreinen, het formuleren van een kader voor de ontwikkeling van werklocaties en het bieden van een kader voor de aanpak van herstructurering van bedrijventerreinen.

Bij de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen in Haarlemmermeer is in de Kantoren- en Bedrijvenstrategie onderscheid gemaakt in krimpgebieden, balansgebieden, beperkte groeigebieden en groeigebieden. Krimpgebieden zijn die bedrijventerreinen waar de bestaande werkfunctie in de toekomst (deels) zal verdwijnen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van bedrijfsruimte aan de bestaande voorraad. Het

accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking van verouderde of leegstaande panden door transformatie en sloop en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad. Het betreft bedrijventerreinen die in de loop der tijd zijn omringd door woonwijken en waarvan de bereikbaarheid is afgenomen. Het toekomstperspectief als traditioneel bedrijventerrein is beperkt. Daarom komt het gebied in aanmerking voor andere gebruiksmogelijkheden. In Haarlemmermeer zijn twee bedrijventerreinen aangewezen als krimpgebieden: De Pionier en Hoofddorp Noord.

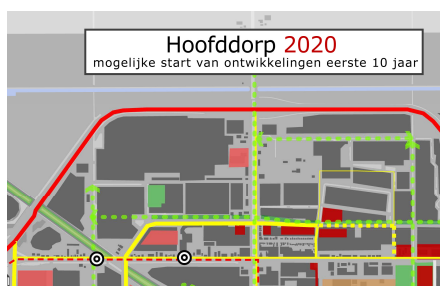
3.3.3. Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 (in procedure)

Naast de 'Kantoren en bedrijvenstrategie' is de 'Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030' een belangrijk beleidskader voor het bestemmingsplan Hoofddorp Noord. Hoewel nog niet vastgesteld ligt het voor de hand in het bestemmingsplan Hoofddorp Noord wel te anticiperen op wat beoogd wordt in deze structuurvisie.

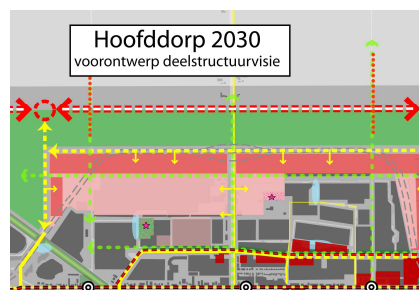
Het uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van Hoofddorp is dat het een levendige, duurzame en goed bereikbare stad wordt. Ruimte is er nog voor extra woningen, onder andere nabij het centrum. Die ruimte voor woningbouw wordt gecreëerd door transformatie van kantoor- en bedrijventerreinen.

Om de ruimtelijke ontwikkeling van Hoofddorp hand in hand te laten gaan met de (auto)bereikbaarheid van deze stadskern, zijn in het inmiddels vastgestelde Deltaplan Bereikbaarheid concrete voorstellen gedaan voor investeringen in die bereikbaarheid.

De planhorizon van de deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 reikt verder dan de planhorizon van het bestemmingsplan Hoofddorp Noord. Het ruimtelijk-functionele beeld voor Hoofddorp Noord op lange termijn is vertaald in onderstaande kaart: het bedrijventerrein Hoofddorp Noord transformeert naar een gemengd woongebied met lichte bedrijvigheid, met aan de rand van het gebied een hoge dichtheid. De huidige N201 is in deze visie afgewaardeerd en een nieuwe regionale verbindingsweg is ten noorden geprojecteerd.



Kaart 1: uitsnede ontwikkelingskaart Hoofddorp 2020



Kaart 2: uitsnede ontwikkelingskaart Hoofddorp 2030

De planhorizon van de deelstructuurvisie reikt verder dan de planhorizon van het bestemmingsplan Hoofddorp Noord. Van niet alle voorgestelde maatregelen of ontwikkelingen ligt het daarom voor de hand een ruimtelijke vertaling te maken in het bestemmingsplan. Voor de beoogde ontwikkelingen op lange termijn (na 2020) is het wel van belang dat deze in het bestemmingsplan in ieder geval niet ruimtelijk onmogelijk worden gemaakt.

Rekening houdend met de planperiode van het bestemmingsplan van 10 jaar wordt in lijn met de deelstructuurvisie in ieder geval aangesloten bij het planologisch mogelijk maken van herontwikkeling van verspreid liggende leegstaande kantoor- of bedrijfslocaties en het besteden van aandacht voor centraal in de wijk gelegen voorzieningen.

3.3.4. Ruimtelijke visie Centrumstrip Kruisweg-west Hoofddorp

Deze ruimtelijke visie biedt niet alleen handvatten voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan, maar ook voor verkeersmaatregelen, afzonderlijke bouwplannen en de inrichting van de openbare buitenruimte. Ingegaan wordt op die aspecten van de visie die ruimtelijk relevant zijn voor de wijze waarop de gronden aan de Kruisweg in dit bestemmingsplan Hoofddorp Noord bestemd worden.

Het gedeelte van de Kruisweg vanaf de Beurs tot aan het kerkcomplex Joannes de Doper is onderdeel van het centrumgebied van Hoofddorp. Dit deel van de Kruisweg functioneert als aanloopstraat. Dit houdt in dat de gemeente hier functiemenging voor ogen heeft. In het gebied voorkomende of denkbare functies zijn bijvoorbeeld horeca, detailhandel, zakelijke dienstverlening en wonen.

In de visie is daarbij aangegeven dat in het bestemmingsplan een maximum gesteld wordt aan de omvang van de verschillende functies. Specifiek ten aanzien van horeca is vermeld dat voor nieuwe horecavoorziening wordt uitgegaan van hoogwaardige en kleinschalige cafés, restaurants, lunchrooms, eethuizen en ijssalons. Nieuwe detailhandelsvestigingen zijn mogelijk, onder voorwaarde dat het daarbij gaat om kleinschalige vestigingen. Een maximale oppervlakte wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Ten aanzien van de woonfunctie is er voor gekozen deze in de toekomst alleen nog op de verdieping mogelijk te maken. Tot slot is bedacht dat bijzondere gebouwen zoals het kerkcomplex en het KPN-gebouw een passende (maatschappelijke) bestemming krijgen.

Ruimtelijk relevant voor de bebouwing langs de Kruisweg is dat in de visie is vastgelegd dat een toename van de nu nog incidenteel voorkomende bebouwing van 3 bouwlagen met een kap tot algemene regel is mogelijk.

Ten aanzien van het gebied op de hoek van de Kruisweg met de Hoofdweg-Westzijde wordt in de visie uitgegaan van versterking van de hotelfunctie met uitbreiding van de parkeervoorzieningen (inpandig) en het behoud van het gemengde karakter van het gebied met sport, zalenverhuur en mogelijk wellness voorzieningen.

Ruimtelijk relevant voor dit gebied is dat langs de Hoofdweg een verruiming van de bouwhoogte tot vijf bouwlagen wordt voorgestaan, en langs de Kruisweg een verruiming van de bouwhoogte tot drie bouwlagen met een kap. Het achterterrein kan extensief bebouwd worden.

3.3.5. Integraal horecabeleid en integrale nota detailhandel

Horeca

Het huidige aanbod aan horeca in Haarlemmermeer is beperkt en versnipperd en heeft weinig attractiviteit door de onduidelijke structuur. Met het horecabeleid wil de gemeente

bereiken dat er passende horecavoorzieningen nabij de leef-, werk- en verblijfgebieden aanwezig zijn. Uitgangspunt is het aanbod aan horecavoorzieningen te structureren door een gebiedsgerichte benadering: “ horeca op de juiste plek”. Onderscheid wordt daarbij onder meer gemaakt in horecaontwikkelgebieden, kantoor- en bedrijventerreinen en woongebieden.

Als horecaontwikkelgebied zijn bepaalde delen van Hoofddorp aangewezen, waaronder dat gedeelte van de Kruisweg waar hotel De Beurs gevestigd is. Hier voorziet het horecabeleid ruimte voor horecabedrijven met een drank- en horecaverunning.

In wijk- en buurtcentra zijn lichtere horecacategorieën inpasbaar, terwijl op kantoor- en bedrijventerreinen horecabedrijven in de vorm van een partycentrum of discotheek mogelijk zijn. Hiervoor kan een wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplannen voor dergelijke gebieden worden opgenomen.

In woonwijken zijn horecabedrijven in beginsel niet wenselijk.

Detailhandel

Relevant voor bestemmingsplan Hoofddorp Noord is dat deel van de Integrale nota detailhandel dat betrekking heeft op verkoop en handel en detail op bedrijventerreinen. In principe staat de gemeente hier geen zelfstandige detailhandel toe. Toch zijn bepaalde vormen van detailhandel op bedrijventerreinen inpasbaar. Gedacht kan worden aan detailhandel die in het verlengde ligt van de bedrijfsuitvoering maar daaraan ondergeschikt is, of bijzondere vormen van verkoop en handel zoals afhaalpunten van via internet bestelde goederen.

3.3.6. Actualisatie Integraal Huisvestingsplan Onderwijs Haarlemmermeer

In het Integraal Huisvestingsplan zijn de onderwijshuisvestingsknelpunten voor de langere termijn inzichtelijk gemaakt of is benoemd welke stappen benodigd zijn om tot een oplossing van een huisvestingsknelpunt te komen. In de actualisatie is de toekomstige behoefte aan onderwijshuisvesting op lange termijn beschreven op basis van een (grotendeels) gebiedsgerichte benadering (lange termijn kader).

Uitgangspunt voor onderwijshuisvesting in Hoofddorp is het ontwikkelen van een totaalscenario. De in het Integraal Huisvestingsplan onderscheiden gebieden hebben scholen van een sterk wisselende omvang. Het grote aantal kleine scholen vindt de gemeente Haarlemmermeer niet passen in het stedelijk gebied. Om te komen tot scholen van voldoende omvang, diversiteit en spreiding is goede afstemming met schoolbesturen nodig.

Ten aanzien van Hoofddorp Noord en Oost wordt op lange termijn een leerlingenafname voorzien in het basisonderwijs. Was in het Integraal Huisvestingsplan uit 2009 voor de Dik Trom school in Hoofddorp Noord vervangende nieuwbouw voorzien voor zes groepen en een gymzaal, bij de Actualisatie Integraal Huisvestingsplan Onderwijs uit 2011 is budget opgenomen voor vervangende nieuwbouw voor een grote school.

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1. Visie op het plangebied

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ruimtelijke visie op het plangebied Hoofddorp Noord. De visie richt zich daarbij op verschillende delen van het gebied. In grote delen zal de ruimtelijk-functionele structuur grotendeels in stand blijven en gaat de visie uit van consolidatie voor de komende planperiode. In andere delen liggen juist kansen voor functiewijziging of is het van belang toekomstige ontwikkelingen niet onmogelijk te maken.

Achtereenvolgens wordt de visie beschreven op het bedrijventerrein Hoofddorp Noord, de centrumstrip Kruisweg West, solitair in het plangebied gelegen bedrijfs- en kantoorpanden en de woongebieden met bijbehorende voorzieningen.

4.2. Bedrijventerrein Hoofddorp Noord

Eerder is geconstateerd dat het bedrijventerrein Hoofddorp Noord op lange termijn geen toekomstwaarde heeft als monofunctioneel bedrijventerrein. Voorop staat dat het bedrijventerrein een krimpgebied is. De ruimtelijke visie gaat er om die reden van uit dat uitbreiding van het areaal van het terrein en de bebouwingsmogelijkheden van bedrijven in ieder geval niet aan de orde is. Wenselijk is dat Hoofddorp Noord als binnenstedelijk gebied transformeert naar een gemengd woon-werkmilieu dat zich in de nabijheid bevindt van het centrumgebied van Hoofddorp. Grootschalige gebiedsontwikkeling zoals dat in Haarlemmermeer buiten het bestaand bebouwde gebied heeft plaatsgevonden is hier niet aan de orde. Transformatie is hier wel kansrijk door ontwikkelingen van onderop, ofwel door initiatieven vanuit de markt. Deze kunnen het bedrijventerrein geleidelijk aan van kleur veranderen. Aan enkele woningbouwinitiatieven aan de zuidzijde van het gebied is dan ook reeds medewerking verleend. Op korte en middellange termijn hebben in grote delen van het bedrijventerrein woningbouwinitiatieven echter nog geen kans van slagen. De ligging van de 20 Ke contour rond Schiphol zoals destijds bedoeld in de Nota Ruimte maakt transformatie van de bedrijfsfunctie naar woningbouw vooralsnog niet mogelijk.

Gedurende de planperiode van het bestemmingsplan Hoofddorp Noord is het wel van belang dat de (ruimtelijke) kwaliteit van dit werkgebied de komende tien jaar niet verder achteruit gaat, dat leegstand tegengegaan wordt en dat in aanloop naar het op lange termijn gewenste woon-werkgebied er geen ontwikkelingen worden toegestaan die transformatie naar een gemengd stedelijk gebied in de weg staan.

Planologisch gezien is het daarom van belang dat de gebruiksmogelijkheden van bedrijfspanden verruimd worden. De ruimtelijke visie voor het bedrijventerrein Hoofddorp Noord uit gaat uit van functieverruiming die op korte en middellange termijn nog verenigbaar is met de huidige bedrijfsfunctie. Ruimte wordt in dat kader geboden aan de creatieve industrie, fitnesscentra of daarmee te vergelijken sportvoorzieningen en bepaalde vormen van detailhandel.

Leegstaande panden kunnen aantrekkelijk zijn als culturele broedplaatsen; plekken waar groepen (beginnend) kunstenaars en culturele ondernemers een geschikt en betaalbaar onderdak vinden, veelal tijdelijk. Deze ondernemers of kunstenaars ontplooiën culturele, creatieve en kunstzinnige activiteiten op het gebied van bijvoorbeeld kunst en cultuur, architectuur, mode en media.

Bedrijfspanen blijken door hun omvang en uitstraling een geschikte vestigingsplaats te zijn voor bepaalde sportvoorzieningen. Door verschillend gebruik in tijd (bedrijven zijn overwegend overdag actief, fitnesscentra 's avonds) zorgen deze functies onderling in beginsel niet voor overlast voor elkaar. Daar komt bij dat sportvoorzieningen door hun aard en uitstraling op de omgeving een toekomstige transformatie naar een gemengd woon-werkgebied niet op voorhand in de weg staan.

Tegen het toestaan van bepaalde vormen van detailhandel op bedrijventerrein Hoofddorp is planologisch gezien geen bezwaar. Het gaat dan om vormen van detailhandel die de bedrijfsfunctie economisch gezien zelfs kunnen versterken, zoals verkoop van eigen producten (ondergeschikt aan de bedrijfsvoering), magazijnverkoop en verkoop van via internet bestelde goederen. Het op een bedrijventerrein toestaan van zelfstandige detailhandel die in woon- of centrumgebieden niet op voorhand inpasbaar is, zoals bouwmarkten, is op bedrijventerrein Hoofddorp Noord niet gewenst. Zoals aangegeven is het enerzijds van belang dat functieverruiming in Hoofddorp Noord bijdraagt aan het tegengaan van leegstand, maar anderzijds niet een toekomstige transformatie naar een gemengd woon-werkmilieu in de weg moet staan. Grote bouwmarkten kunnen met name door hun verkeersaantrekkende werking zorgen voor een grote druk op hun omgeving. Daar komt bij dat in Hoofddorp Noord reeds enkele (grote) bouwmarkten gevestigd zijn. De ruimtelijke visie voor het bedrijventerrein Hoofddorp Noord gaat om die redenen alleen uit van het vastleggen van de aanwezige detailhandelsvestigingen.

4.3. Centrumstrip Kruisweg-West

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan Hoofddorp Noord is dat het gedeelte van de Kruisweg tussen hotel De Beurs en het kerkcomplex Johannes de Doper zo bestemd wordt dat planologisch ruimte wordt geboden voor verschillende centrumvoorzieningen, een en ander conform de ruimtelijke visie centrumstrip Kruisweg-west. Het levendig houden van dit deel van de Kruisweg als aanlooproute naar het centrum staat daarbij voorop, daarbij rekening houdend met het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden.

Door ruimte te bieden voor functiemenging kan die beoogde levendigheid in stand worden gehouden. Concreet houdt dit in dat in de plint van de centrumstrip publieksaantrekkende functies worden toegestaan die overdag voor verlevendiging kunnen zorgen, zoals dienstverlening, maatschappelijke functies en kleinschalige vormen van horeca en detailhandel. Bewoning van de begane grondlaag past hier niet bij. Wat horeca betreft kan gedacht worden aan zowel kleinschalige daghoreca in de vorm van een broodjeszaak als avondhoreca in de vorm van een restaurant of café. Specifiek voor het hotel De Beurs gaat de visie van het bestemmingsplan uit van het uitbreiden en daarmee in stand houden van de hotelfunctie. Op die manier kan op een bijzondere plek

in Hoofddorp een bijzondere stedelijke functie blijven bestaan. Uitgangspunt is dat de bebouwing zo wordt gesitueerd dat recht wordt gedaan aan de maat en schaal van de bebouwing van het beschermd dorpsgezicht van Hoofddorp.

Detailhandelsvoorzieningen zijn in de aanloopstraat ruimtelijk inpasbaar met respect voor de kleinschaligheid van de bebouwing en de bereikbaarheid. Het verkoopvloeroppervlak wordt om die reden aan een maximum gebonden. De maat en de schaal van de horeca- en detailhandelsvoorzieningen onderscheiden zich daarmee ten opzichte van die in het centrumgebied van Hoofddorp.

Op de verdiepingen van de panden aan de Kruisstrip is ruimte voor de woonfunctie. Op die manier zijn er ook 's avonds personen in de panden aanwezig, is er zicht op straat waardoor een bijdrage geleverd kan worden aan het waarborgen van de sociale veiligheid in de straat.

4.4. Transformatie solitair gelegen kantoor- en bedrijfspanden

In delen van Hoofddorp ligt een herstructureringsopgave. Mede als gevolg van de economische crisis in het eerste decennium van deze eeuw is de leegstand van kantoren en bedrijven vergroot. Dit is ook merkbaar in Hoofddorp Noord. Vrijkomende panden zijn moeilijk te verhuren en staan daardoor lang leeg. Dit heeft op het in stand houden van een aantrekkelijke en levendige woonomgeving een nadelige invloed. Leegstand is niet bevorderlijk voor de gewenste levendigheid langs wegen waar gebouwen juist in het zicht staan en beleefd worden door verschillende voorbijgangers. In Hoofddorp Noord is dit het geval langs de Hoofdweg Westzijde.

Andere zichtlocaties in het plangebied zijn de panden gelegen langs de Kruisweg. Ook hier ligt de bebouwing volop in het zicht van voorbijgangers. In het gedeelte van de Kruisweg tussen het kerkcomplex van Johannes de Doper en de burgemeester Pabstlaan is de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd. Op enkele adressen komen qua verschijningsvorm en relatie tussen openbaar en privégebied minder voor de hand liggende functies voor, waaronder een openhaardencentrum. Functiewijziging en een ruimtelijk andere indeling van deze bedrijfskavel is hier gewenst.

Ook bedrijfspanden die te midden van woningen alleen gebruikt worden voor opslag leveren geen bijdrage aan een levendige woonomgeving en voegen niets aan die woonomgeving toe. In het plangebied betreft het een bedrijfspand aan de Broekermeerstraat.

Om leegstand tegen te gaan of juist te voorkomen en om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van (leegstaande) bedrijfs- of kantoorpanden in Hoofddorp Noord te verbeteren, wordt ingezet op hergebruik of sloop van die gebouwen en transformatie naar andere functies, waaronder de woonfunctie.

Kantoorpanden Hoofdweg Westzijde

Langs de Hoofdweg Westzijde wordt transformatie voorzien van de monofunctionele kantoorpanden, gelegen tussen de Kruisweg en de Burgemeester Pabstlaan. Met behoud van de bestaande gebouwen kunnen hier bijvoorbeeld appartementen gerealiseerd worden maar ook dienstverlenende of maatschappelijke functies zijn denkbaar ter verlevendiging van het straatbeeld.

Concreet is herontwikkeling voorzien van de kantoorpanden Hoofdweg 667 en 667A. Het gebruik als accountantskantoor wordt hier beëindigd en is het voornemen er de panden te transformeren tot een appartementencomplex. De bestaande buitenruimte bij de kantoorpanden kan daarbij heringericht worden tot parkeerterrein behorend bij de woonfunctie. Een nieuwe woonfunctie langs dit deel van de Hoofdweg Westzijde sluit daarmee aan op de woningbouw aan de Manegelaan.

Bedrijfspannd Kruisweg 1113-1115

In aansluiting op het bestaande bebouwingslint van dit deel van de Kruisweg is het gewenst hier ruimte bieden voor enkele grondgebonden woningen. De achtergelegen bedrijfsbebouwing kan getransformeerd worden tot een gebouw waar zich (maatschappelijke) voorzieningen vestigen die passen in een woonomgeving.

Bedrijfspannd Broekermeerstraat

Te midden van grondgebonden woningen bevindt zich aan de Broekermeerstraat 87 een bedrijfspannd, bestaande uit één bouwlaag. Het pand wordt gebruikt ten behoeve van opslag. Door dit gebruik en de uitstraling van het pand met blinde muren voegt de bebouwing niets toe aan de woonomgeving ter plekke. Ook hier liggen mogelijkheden voor een andere ruimtelijk-functionele invulling. In aansluiting op de bestaande laagbouw worden hier enkele nieuwe grondgebonden woningen mogelijk gemaakt die qua hoogte aansluiten op de omliggende grondgebonden woningen.



Impressie grondgebonden woningen Broekermeerstraat

4.5. Voorzieningen in woongebieden

In de bestaande woongebieden van Hoofddorp Noord is binnen de planperiode van dit bestemmingsplan geen ruimtelijke ontwikkeling te verwachten, anders dan particuliere initiatieven voor aanpassingen aan de woningen. Herstructurering van de verouderde woningvoorraad, bijvoorbeeld in de Oranjebuurt en in de J.C. Beetslaan, is gezien de bouwkundige staat van die woningen wel wenselijk maar gezien de huidige situatie op de woningmarkt niet op korte of middellange termijn te verwachten. Het formuleren van ruimtelijke, juridisch bindende kaders is geen uitgangspunt voor dit bestemmingsplan Hoofddorp Noord, zolang er geen zich is op uitvoerbare plannen. In algemene zin is consolidatie van de ruimtelijk-functionele hoofdstructuur dan ook uitgangspunt voor het bestemmingsplan Hoofddorp Noord.

Dit wil echter niet zeggen dat er geen kleinschalige ontwikkelingen voorzien zijn met betrekking tot de voorzieningen in de woongebieden van Hoofddorp Noord. Voor de leefbaarheid in de Hoofddorp Noord is het van belang te investeren in zowel gebouwde voorzieningen als voorzieningen in de openbare ruimte.

In woonwijken is het van belang dat er in de openbare ruimte voldoende mogelijkheden zijn voor spelen, sporten en ontmoeten. Zo wordt de aanleg van nieuwe speel-, sport- of ontmoetingsplekken bepaald aan de hand van bijvoorbeeld demografische gegevens. Buiten kunnen spelen is belangrijk. Het is breed bekend dat speelruimte bijdraagt aan een goede lichamelijke, geestelijke en sociale ontwikkeling van kinderen én aan sociale ontmoeting in de wijk. Zo neemt de leefbaarheid in een wijk toe wanneer er kinderen buiten spelen. Bovendien gaat een goed aanbod van speel-, sport- en ontmoetingsmogelijkheden in de wijk, afgestemd op alle leeftijdsgroepen, vandalisme tegen. Tot slot is een wijk met goede speel-, sport- en ontmoetingsvoorzieningen een aantrekkelijke plek waar mensen graag willen wonen.

Kansen voor het creëren van speelruimte zijn er ook bij onderwijsvoorzieningen. Op schoolpleinen kan buiten schooltijd gespeeld worden door kinderen uit de buurt waardoor van bestaande ruimte in de wijk optimaal gebruik wordt gemaakt. Overigens geldt dit niet alleen voor buitenruimte, maar ook voor gebouwen. Het optimaal gebruik maken van gebouwen met een maatschappelijke functie is niet alleen gewenst uit oogpunt van duurzaamheid maar ook vanuit het oogpunt van leefbaarheid en elkaar kunnen ontmoeten.

Wat dit betreft liggen er in het plangebied Hoofddorp Noord kansen bij de Dik Tromschool, waar sloop-nieuwbouw wordt voorzien. Juist door de centrale ligging in een woonwijk kunnen de school en de buitenruimte ingezet worden voor een breed maatschappelijk gebruik, bijvoorbeeld ten behoeve van verenigingsleven, sport en welzijn.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. Water

5.1.1. Wet- en regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water

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

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Het Nationaal Waterplan

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

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

Klimaatbestendig waterbeheer speelt een centrale rol in het Waterplan Noord-Holland 2010-2015. Het plan is van toepassing op grond- en oppervlaktewater. Het Waterplan geeft de strategische waterdoelen tot 2040 en de concrete acties tot 2015. Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid.

Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap van Rijnland)

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

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

Keur en Beleidsregels (Hoogheemraadschap van Rijnland)

De “Keur en Beleidsregels” maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken. De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatwerken alsmede voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. Op basis van de Keur van het waterschap (een stelsel van gebods- en verbodsbepalingen) is een bijvoorbeeld een vergunning nodig voor activiteiten die de stabiliteit van een waterkering in gevaar kunnen brengen zoals het bouwen, verbouwen of aanbrengen van diepwortelende beplanting. In de bij de Keur behorende beleidsregels is aangegeven welk gebied beschermd wordt: niet alleen de zogenaamde kernzone van de waterkering, maar ook de beschermingszone (talud). Datgene wat Rijnland zelf geregeld heeft in de Keur wordt niet extra geregeld in het bestemmingsplan. Wel moeten de uitgangspunten van beleid in het kader van een goede ruimtelijke ordening terugkomen in de onderbouwing van het bestemmingsplan.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap van Rijnland)

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

5.1.2. Onderzoek

In het bestemmingsplangebied komen verschillende primaire watergangen voor. Een primaire watergang zorgt voor de afwatering of watertoevoer voor meerdere belanghebbenden. Het gaat om de Hoofdvaart, het Achterkanaal bij de Geniedijk en de Nieuwekerkertocht. Binnen de planperiode van het bestemmingsplan zijn ingrepen in het systeem van primaire watergangen niet voorzien.

Overige watergangen of waterpartijen zijn aangemerkt als overig polderwater. Dit systeem aan watergangen watert af op primaire watergangen die uiteindelijk via gemalen afwateren op het regionale boezemstelsel.

In het plangebied komt een deel van een regionale waterkering voor. Het gaat om de Geniedijk. Deze dijk heeft een belangrijke waterkerende functie in geval van calamiteit. Wanneer de dijk van de Ringvaart het zou begeven, zorgt de Geniedijk ervoor dat slechts een deel van de polder te maken krijgt met wateroverlast. De Geniedijk is om die reden door het waterschap aangemerkt als compartimenteringdijk. Het beschermen van waterkeringen is voor de laag gelegen Haarlemmermeerpolder van groot belang. Het is de taak van de gemeente om in het kader van een goede ruimtelijke ordening waterkeringen in bestemmingsplannen als zodanig te bestemmen.

Het hoogheemraadschap van Rijnland is zowel waterkwaliteits- als waterkwantiteitsbeheerder en in die hoedanigheid verantwoordelijk voor de waterhuishouding: beveiliging tegen hoog water, peilbeheer, aanvoer en afvoer van water en onderhoud van primaire watergangen. De aangrenzende eigenaren onderhouden de overige watergangen. De Haarlemmermeerpolder kent verschillende peilvakken. Het grootste deel van de watergangen in het plangebied behoren tot de polderboezem en staan in open verbinding met de Hoofdvaart. De polderboezem heeft een zomerpeil van NAP min 5,85 en een winterpeil van NAP min 6,00. Een klein gedeelte in Hoofddorp Noord heeft een eigen bemaling met een vast peil van NAP min 5,70m. Peilbesluiten worden overigens vastgesteld door het hoogheemraadschap.

5.1.3. Conclusie

Van belang is dat de primaire watergangen in het plangebied een passende bestemming krijgen en dat de functie van de Geniedijk als waterkering planologisch verankerd wordt.

5.2. Bodem

5.2.1. Wet- en regelgeving

Het bodembeleid onderscheidt drie soorten grond en bodem met ieder hun eigen beleid en wet- en regelgeving: sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden), licht verontreinigde grond en schone bodems.

Voor alle typen grond speelt de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit (BsB) en de Vrijstellingsregeling grondverzet een rol. Indien gesaneerd moet worden, bestaan specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde en de milieuhygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag (zogenaamde bodemgebruikswaarden (BGW's). Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Dit besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger, een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie.

Bij het toekennen van nieuwe bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Een bestemming is pas uitvoerbaar als ook is aangetoond dat de bodem geschikt is of geschikt kan worden gemaakt voor de nieuwe bestemming. Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.

5.2.2. Onderzoek

Ten behoeve van het bestemmingsplan Hoofddorp Noord is historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Geinventariseerd zijn die locaties waar mogelijk ontwikkelingen te verwachten zijn en locaties waar mogelijk op voorhand belemmeringen te verwachten zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat het plangebied Hoofddorp een gebied is dat reeds geruime tijd in gebruik is en dat een groot deel van het gebied asbestverdacht is. Door uiteenlopende bedrijfsactiviteiten kan de bodem verontreinigd zijn met VOCL en of minerale olie. Bij aanwezigheid van een ophooglaag zijn verontreinigingen met zware metalen, PAK, asbest of een restverontreiniging met minerale olie aanwezig of te verwachten. De verontreinigingen met VOCL zijn bekend op het bedrijventerrein Hoofddorp Noord en kunnen invloed hebben bij een eventuele bestemmingswijziging naar bijvoorbeeld wonen. Op de betreffende bedrijfslocaties wordt transformatie naar woningbouw binnen de planperiode van het bestemmingsplan echter niet mogelijk gemaakt. Verontreiniging met VOCL is ook bekend op het perceel Kruisweg 1113-1115. Transformatie van dit perceel kan wat betreft de bodemkwaliteit alleen na sanering en evaluatie van die sanering.

Bij verontreinigingen met minerale olie, PAK of zware mineralen zullen mogelijk maatregelen genomen moeten worden alvorens gronden geschikt zijn voor een nieuwe bestemming, maar dergelijke verontreinigingen staan bestemmingswijziging niet op voorhand in de weg.

5.2.3. Conclusie

De bodemkwaliteit in het plangebied staat de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte functiewijzigingen en/of sloop-nieuwbouw niet op voorhand in de weg. Wel zal gezien de mogelijke verontreinigingen in de bodem bij bestemmingswijziging of vervangende bouw een actueel bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden om de exacte bodemkwaliteit vast te stellen. Bij wijzigingsbevoegdheden is als randvoorwaarde opgenomen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor nieuwe functies in een wijzigingsgebied.

5.3. Flora en fauna

5.3.1. Wet- en regelgeving

Vogel- en Habitatrichtlijn

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

Natuurbeschermingswet

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

Flora- en Faunawet

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

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

5.3.2. Onderzoek

Wat gebiedsbescherming betreft maakt het plangebied geen onderdeel uit van een Natura 2000 gebied. Ook bevindt het plangebied zich niet in de nabijheid van een dergelijk gebied.

Wat beschermde soorten betreft kan op de eerste plaats melding gemaakt worden van (water)vleermuizen. De Geniedijk, de Nieuwekerkertocht en de Hoofdvaart vormen voor deze soort het jachtgebied. Met uitzondering van de laagvlieger komen in het plangebied geen zwaluwen voor.

In het plangebied komen bij de watergangen geen natuurvriendelijke oevers voor. Het water van de Hoofdvaart is brak en eutroof waardoor de waterkwaliteit te bestempelen is als matig. Als beschermde soort zijn in de Hoofdvaart meervallen te verwachten. De waterkwaliteit van de Nieuwekerkertocht is beter, waardoor dit water een geschikte habitat voor de bittervoorn is. Verder is in de watergangen van het plangebied de kleine modderkruiper te verwachten.

5.3.3. Conclusie

De ruimtelijke ontwikkelingen die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt vallen niet binnen een Natura2000 gebied. Het aantal voorkomende beschermde soorten is beperkt. De aanwezige structurele water- en groenstructuren vormen geschikte leef- of jachtgebieden. Deze structuren zijn in het bestemmingsplan op een passende wijze bestemd. Bij sloop- nieuwbouw en ingrepen bij bestaande gebouwen geldt naast het bestemmingsplan onverminderd de bepalingen van de Flora- en faunawet. De aanwezigheid van beschermde soorten staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet op voorhand in de weg.

5.4. Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1. Wet- en regelgeving

De Wet op de archeologische monumentenzorg regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

In de Beeldvisie Oude Kern Hoofddorp zijn de cultuurhistorische waardevolle elementen van het centrum van Hoofddorp beschreven. Het document heeft ten grondslag gelegen aan de aanwijzing in 2008 van een deel van Hoofddorp centrum tot beschermd dorpsgezicht. Dit beschermde dorpsgezicht bestaat uit het Marktpllein, Beursplein, Raadhuisplein, Fortweg, Kruisweg, Ter Veenlaan, Hoofdweg-westzijde, Hoofdvaart (exclusief het gedeelte tussen Burgemeester van Stampelen en Marktplleinkerk) en een klein gedeelte van de Hoofdweg-oostzijde.

Van belang voor bestemmingsplan Hoofddorp Noord is dat de Beeldvisie de wens uitspreekt om de vier voorname gebouwen op de hoeken van het Beursplein de ruimte te geven.

Het monumentenbeleid en het archeologiebeleid in algemene zin komt in deze nota aan bod. In deze nota is uiteengezet hoe de gemeente omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening.

5.4.2. Inventarisatie

Cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich zowel structuren, objecten als gebieden die cultuurhistorisch gezien waardevol zijn. Waardevolle en kenmerkende structuren zijn de Geniedijk (Unesco-werelderfgoedlijst), de Burgemeester Pabstlaan en de groenstructuur in het verlengde daarvan, de Hoofdvaart en de Kruisweg. Als waardevolle objecten zijn uit de inventarisatie naar voren gekomen het kerkcomplex Joannes de Doper aan de Kruisweg (gemeentelijk monument) de Beurs, en het stationsgebouwtje langs de Burgemeester Pabstlaan. Tot slot is als waardevol gebied aangemerkt de omgeving rond het Beursgebouw. Dit gebied maakt onderdeel van het beschermd dorpsgezicht van Hoofddorp. Hieronder wordt nader ingegaan op deze cultuurhistorisch waardevolle onderwerpen ingegaan.

Cultuurhistorisch waardevolle structuren

De Geniedijk maakt onderdeel uit van de eerder beschreven Stelling van Amsterdam, de rond Amsterdam gebouwde waterlinie. In Hoofddorp zorgt de Geniedijk voor een open, groene ruimte in de stad. Door de historische groei van de kern Hoofddorp ligt de dijk tussen twee gebieden met elk hun eigen sfeer. Het profiel van de dijk is asymmetrisch.

De Geniedijk met Voor- en Achterkanaal is een provinciaal monument (en daarmee beschermd door de Provinciale Monumentenverordening).

Het beloop en het profiel van de huidige Burgemeester Pabstlaan met bijbehorende groenstructuur is te verklaren doordat daar in het begin van de 20^e eeuw de spoorlijn Haarlem – Aalsmeer werd aangelegd, met een afbuiging naar Leiden. De ligging van dit voormalige spoortracé is daarmee nog goed zichtbaar in de ruimtelijke structuur van Hoofddorp Noord.

De Hoofdvaart met beide wegen en gevarieerde bebouwing is de ruggengraat van Hoofddorp. Langs de Hoofdvaart staan van oudsher bijzondere, individuele panden waar in het verleden de notabelen zich hebben gevestigd. Tegenwoordig staat nog veel van die voorname bebouwing met diepe, groene voortuinen aan de westzijde van de Hoofdvaart, zo ook in het plangebied Hoofddorp Noord. Het profiel aan de westzijde van de Hoofdvaart bestaat uit een bomenrij, een bescheiden wegprofiel en gevarieerde bouw.

De Kruisweg kan gezien worden als één van de oudste bebouwde gebieden van Hoofddorp. De eerste woningen, bedrijven en winkels van Hoofddorp vestigden zich rond de marktplaats in Hoofddorp, het Beursplein. Van oudsher kent de bebouwing van de Kruisweg daarmee een gemengd karakter.

Op het Beursplein komen de Kruisweg en de Hoofdvaart, die samen de hoofdstructuur van Hoofddorp, maar ook van de Haarlemmermeerpolder vormen, bij elkaar. De hoekpunten zijn gemarkeerd met bijzondere gebouwen, waaronder hotel de Beurs.



Overzichtskartaal kenmerkende cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke structuren Hoofddorp Noord

Cultuurhistorisch waardevolle objecten

In het plangebied Hoofddorp Noord bevindt zich één gemeentelijk monument, te weten het kerkcomplex Joannes de Doper aan de Kruisweg. Dit kerkcomplex uit de 19^e eeuw bestaat wat bebouwing betreft uit een kerk, een pastorie, een zusterhuis en een kosterwoning met paardenstal.

Dit kerkcomplex vormt door zijn afmetingen en ligging een duidelijk beeldbepalend element aan de Kruisweg in Hoofddorp. Dit beeld wordt nog versterkt door het monumentale hek ter afsluiting van het voorterrein aan de Kruisweg. Redenen om dit

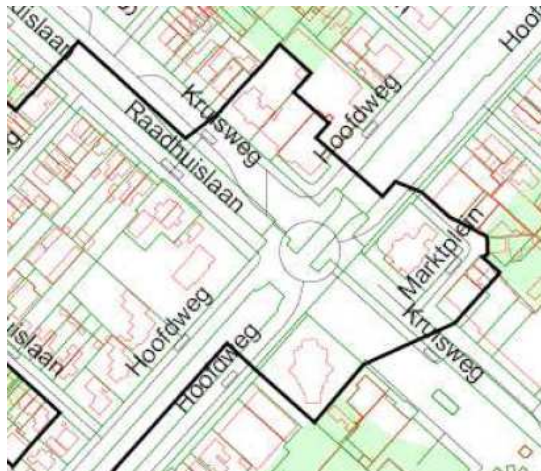
complex aan te wijzen als gemeentelijk monument zijn de oorspronkelijkheid en de volledigheid van het complex en de bouwstijlen uit het midden van de 19^e en het begin van de 20^e eeuw. Concreet bestrijkt de bescherming de vier genoemde hoofdonderdelen (zonder aangebouwde schuren) alsmede de tuinen en erven met het voorterrein en het afsluitende hek.



Gemeentelijk monument kerkcomplex Joannes de Doper en voormalig stationsgebouw Burgemeester Pabstlaan.

Cultuurhistorisch waardevol gebied: beschermd dorpsgezicht

Lange tijd werd het centrum van de kern Hoofddorp gevormd door de kruising van de Kruisvaart met de Hoofdvaart. Deze plek, het huidige Beursplein, wordt daarbij gemarkeerd door opvallende gebouwen, allen met een oriëntatie op het plein. Het gaat om het Oude Raadhuis, hotel de Beurs, het Polderhuis en de Marktplaatskerk. De plek waar de meest kenmerkende elementen van Hoofddorp samen komen en waar het karakteristieke polderdorp bewaard is gebleven, is het beschermen waard. Om die reden is een gebied in het centrum van Hoofddorp aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Een klein deel van het plangebied van Hoofddorp Noord valt binnen dit beschermd dorpsgezicht, zoals aangegeven is op onderstaand kaartje.



Uitsnede kaart begrenzing beschermd dorpsgezicht Hoofddorp Centrum

Binnen het als beschermd dorpsgezicht aangewezen deel van Hoofddorp zijn de stedenbouwkundige opzet, het bebouwingsbeeld en het groen het beschermen waard. Toegespitst op het plangebied van Hoofddorp Noord gaat het daarbij concreet om het stratenpatroon en de straatprofielen van de Hoofdweg-westzijde en het Beursplein. Daarnaast gaat het om de statige, beeldbepalende bebouwing die de vier hoeken van het plein markeert en de bomenrij langs de Hoofdvaart-westzijde.

Archeologie

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

5.4.3. Conclusie

Uit oogpunt van cultuurhistorie is het van belang dat waardevolle structuren zoals de Geniedijk en de voormalige spoorlijn in het bestemmingsplan beschermd worden. Ook die bebouwing die deel uitmaakt van het beschermd dorpsgezicht zal in dit bestemmingsplan beschermd worden.

5.5. Geluid

5.5.1. Wet- en regelgeving

Wegverkeerlawaaï

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

¹ Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de

Industrielawaai

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

5.5.2. Onderzoek

Wegverkeerlawaai

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling van een bestemmingsplan het noodzakelijk dat een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd naar de geluidbelasting op gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen. Langs wegen bevindt zich een zone, waarvan de breedte is opgenomen in artikel 74 van de Wet geluidhinder. De zonebreedte is bij wegverkeer afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied ligt.

Buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een auto(snel)weg. Het overige gebied is binnenstedelijk. Geen zone hebben wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur of waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart vaststaat, dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de weg 50 dB of minder bedraagt.

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

Het bestemmingsplan Hoofddorp Noord maakt nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk, zij het indirect. Concreet gaat het daarbij om het mogelijk maken van nieuwe woningen ter plaatse van een bedrijfspand aan de Broekermeerstraat en ter plaatse van de Hoofdweg Westzijde, tussen Kruisweg en de Burgemeester Pabstlaan.

De Broekermeerstraat is een binnenstedelijke weg waar een 30 km/uur regime geldt. Volgens de Wet Geluidhinder is het uitvoeren van geluidsonderzoek hier niet aan de orde.

De woningen die mogelijk worden gemaakt aan de Hoofdweg Westzijde hebben te maken met geluidsbelasting afkomstig van de Hoofdweg Westzijde en Oostzijde. Tussen de Kruisweg en de Burgemeester Pabstlaan is de Hoofdweg Westzijde een 30 km/uur

werkings sfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

weg, de Westzijde betreft een 60 km/uur weg. Onderzoek naar de op basis van de Wet Geluidhinder te beschouwen geluidbelasting van de Hoofdweg Oostzijde laat zien dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer overschreden wordt, de maximale te verlenen hogere waarde niet. Op basis van de Wet Geluidhinder is woningbouw in principe uitvoerbaar maar zal wel de gecumuleerde geluidsbelasting in ogenschouw genomen moeten worden.

Industrielawaai

Het bedrijventerrein Hoofddorp Noord is geen gezoneerd industrieterrein. Het plangebied valt voorts niet binnen de invloedssfeer van gezoneerde industrieterreinen.

5.5.3. Conclusie

Ten aanzien van wegverkeerslawaaï is het bestemmingsplan in beginsel uitvoerbaar. De maximale te verlenen hogere waarde wordt ter plaatse van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet overschreden. Wel zal parallel aan het bestemmingsplan of een wijzigingsplan een procedure Hogere waarde doorlopen moeten worden waarbij de gecumuleerde geluidsbelasting in ogenschouw genomen moet worden.

5.6. Lucht

5.6.1. Wet- en regelgeving

Wet luchtkwaliteit

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

Wet Milieubeheer

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

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of

- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM10 en NO₂)², of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)³.

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

5.6.2. Onderzoek

Binnen 50 meter vanaf de rand van de provinciale N201 maakt dit bestemmingsplan geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk, zoals scholen, kinderdagverblijven of verzorgingshuizen. De bouw van een nieuwe Dik Tromschool wordt mogelijk gemaakt op een locatie waar op basis van het voorheen geldende plan reeds een school mogelijk was.

De woningen die dit plan al dan niet direct mogelijk maakt langs de Hoofdweg en aan de Broekermeeerstraat, dragen niet in betekenende mate bij aan de toename van de concentratie NO₂ of PM10. Het aantal woningen blijft ver beneden de 1.500.

5.6.3. Conclusie

Voor de mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied Hoofddorp Noord is nader luchtkwaliteitonderzoek niet nodig. Ook toetsing aan de normen speelt hier niet. Het bestemmingsplan is uit oogpunt van luchtkwaliteit uitvoerbaar.

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

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

5.7. Externe veiligheid

5.7.1. Wet- en regelgeving

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

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten⁴ als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten⁵ als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden.

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval.

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

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) (2006). De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding.

Specifiek voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid Buisleidingen in werking (Bevb) getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden ten opzichte van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aangehouden moeten worden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

5.7.2. Onderzoek

Inrichtingen

⁴ Hieronder wordt o.a. verstaan: woningen, gebouwen met opvang van minderjarigen, ouderen en zieken en gebouwen waar grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

⁵ Hieronder wordt o.a. verstaan: verspreid liggende woningen, kleinere winkel- en kantoorpanden en sportaccommodaties (zie artikel 1 Besluit externe veiligheid inrichtingen).

In en nabij het plangebied bevindt zich een aantal bedrijven en installaties met veiligheidsafstanden of risicocontouren. Het gaat om een bedrijf dat vuurwerk opslaat en verkoopt en een aantal gasdrukmeet- en regelstations.

Aan de Broekermeerstraat 121A bevindt zich een bedrijf waar consumentenvuurwerk wordt opgeslagen en verkocht. Dit bedrijf heeft voor dit vuurwerk één bewaarplaats en één bufferbewaarplaats waar vandaan een veiligheidsafstand van 8 meter moet worden gehanteerd. De veiligheidsafstanden bevinden zich binnen de grenzen van de inrichting.

Binnen het plangebied is een aantal gasdrukmeet- en regelstations aanwezig. Hiervoor gelden op grond van het Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Afhankelijk van de opstellingswijze en de hoeveelheid kubieke meter gas per uur gelden aan te houden afstanden variërend van 4 tot 25 meter.

In het plangebied betreft het een gasdrukregel- en meetruimte aan de Wormerstraat 21, en twee reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties aan de Hoofdweg 581 en 583.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Over de in het plangebied gelegen provinciale weg N201 (Weg om de Noord) vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Vervoer gevaarlijke stoffen ondergronds

In en rond het plangebied bevinden zich verschillende ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Parallel aan de Nieuwekerkertocht ligt een leiding voor het vervoer van CO₂ en parallel aan de Geniedijk ligt een leiding voor het transport van aardgas. Deze leiding kent onder de burgemeester Pabstlaan een aftakking naar een gasdrukregel- en meetstation aan de Wormerstraat. De gasleidingen kennen een leidingdruk van 40 bar en een omvang van 12, respectievelijk 6 inch. Uit onderzoek van de Gasunie is gebleken dat voor beide gasleidingen het groepsrisico lager blijft dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Er vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats binnen het invloedgebied van de gasleidingen. Om die reden is het verantwoorden van het groepsrisico niet aan de orde.

5.7.3. Conclusie

Het vervoer of de opslag van gevaarlijke stoffen levert geen belemmering op voor de toekomstige ruimtelijk-functionele structuur van Hoofddorp Noord. Het verantwoorden van het groepsrisico is voor het bestemmingsplan Hoofddorp Noord niet aan de orde. Het bestemmingsplan is wat het aspect externe veiligheid betreft uitvoerbaar.

5.8. Geur

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

5.8.1. Onderzoek

Uit de bedrijveninventarisatie zijn geen bedrijven of voorzieningen naar voren gekomen met een milieucategorie en indicatief aan te houden afstand die wordt bepaald door het aspect geur.

5.8.2. Conclusie

Het aspect geur is niet van invloed op de wijze van bestemmen van de gronden binnen het plangebied Hoofddorp Noord.

5.9. Licht

In de wetgeving is geen strikte duidelijke normering ten aanzien van lichthinder aanwezig. Er is wel beleid met betrekking tot lichthinder geformuleerd in het Meerjarenprogramma vitaal platteland. Marktpartijen, provincies, gemeenten en de minister van I&M maken afspraken in het kader van de taskforce verlichting.

De kern van het beleid ten aanzien van licht is dat donkerte hoort tot een van de kernkwaliteiten van het landschap. Het rijksbeleid is gericht op het in beeld brengen, realiseren en veiligstellen van de gewenste leefomgevingskwaliteit door bijvoorbeeld het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (geluid, licht, stank).

5.9.1. Onderzoek

Het bestemmingsplan Hoofddorp Noord betreft geen betrekking op landelijk gebied of gebieden waar zich kassen bevinden. In het bestemmingsplangebied Hoofddorp Noord komen geen voorzieningen voor die voor die voor lichthinder zorgen in woon- en leefgebieden.

5.9.2. Conclusie

Het aspect licht speelt voor het bestemmingsplan Hoofddorp Noord geen rol bij de wijze van bestemmen van de gronden in het plangebied.

5.10. Milieuzoneringen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de invloed van bestaande of nieuw te vestigen bedrijvigheid en voorzieningen op de leefomgeving afgewogen te worden. Milieugevoelige functies zoals wonen kunnen overlast ondervinden van de aanwezigheid van bedrijven en voorzieningen. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan geluidsoverlast of geurhinder. Om die reden is het van belang om door middel van milieuzonering functies van elkaar te scheiden, of alleen die functies te mengen die niet voor onevenredige overlast voor elkaar zorgen.

Bedrijven en voorzieningen zijn op basis van de te verwachten hinder in te delen in zogenaamde milieucategorieën. Hoe hoger de milieucategorie des te groter de te verwachten hinder. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft per milieucategorie een indicatief aan te houden afstand tot een milieugevoelige functie. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die

bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is.

5.10.1. Onderzoek

Uit de inventarisatie naar in het plangebied Hoofddorp Noord gevestigde bedrijven en voorzieningen is gebleken dat bedrijven in de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 voorkomen. De milieucategorieën 1 en 2 zijn gezien de geringe aan te houden afstand ten opzichte van milieugevoelige functies, in principe goed te combineren met de woonfunctie en passen daarmee goed in een gemengd gebied. Bij milieucategorie 3.1 en 3.2 is menging met de woonfunctie niet zondermeer ruimtelijk aanvaardbaar. De bedrijven en voorzieningen die in deze categorieën vallen zijn opgenomen in onderstaand overzicht.

Adres	Hoofdactiviteit	milieucategorie
Bijlmermeerstraat 1	Verhuurbedrijf voor machines en werktuigen	3.2
Bijlmermeerstraat 11	Goederenwegvervoerbedrijf	3.1
Bijlmermeerstraat 20A	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
Bijlmermeerstraat 42	Machine- en apparatenfabriek	3.2
Bijlmermeerstraat 60	Timmerwerkfabriek	3.2
Bijlmermeerstraat 72	Overige metaalbewerkende industrie	3.1

Adres	Hoofdactiviteit	milieucategorie
Broekermeerstraat 117+A	Timmerwerkfabriek	3.2
Broekermeerstraat 120	Timmerwerkfabriek	3.2
Broekermeerstraat 126	Machine- en apparatenfabriek	3.2
Broekermeerstraat 126	Verhuurbedrijf voor machines en werktuigen	3.1
Broekermeerstraat 136	Goederenwegvervoerbedrijf	3.1

Adres	Hoofdactiviteit	milieucategorie
Daalmeerstraat 13	Goederenwegvervoerbedrijf	3.1
Daalmeerstraat 15	Distributiecentra, pakhuizen	3.1
Daalmeerstraat 28	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen	3.1

Adres	Hoofdactiviteit	milieucategorie
Graftermeerstraat 37	Distributiecentra, pakhuizen	3.1
Graftermeerstraat 38	Groothandel in hout en bouwmaterialen	3.1
Graftermeerstraat 41	Overige metaalbewerkende industrie	3.1
Graftermeerstraat 44	Groothandel in hout en bouwmaterialen	3.1
Graftermeerstraat 44 A	Groothandel in hout en bouwmaterialen	3.1
Graftermeerstraat 45	Goederenwegvervoerbedrijf	3.1
Graftermeerstraat 46	Distributiecentra, pakhuizen	3.1
Graftermeerstraat 47 C	Goederenwegvervoerbedrijf	3.1

Adres	Hoofdactiviteit	milieucategorie
Hoofdweg 583	Vervaardiging van overige goederen	3.1

Hoofdweg 583	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
Hoofdweg 601	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	3.1
Hoofdweg 601	Overige metaalbewerkende industrie	3.1
Hoofdweg 663	Groothandel in akkerbouwproducten	3.1

Adres	Hoofdactiviteit	milieucategorie
J.C. Beetslaan 37	Timmerwerfabriek	3.2
J.C. Beetslaan 153	Groothandel in vlees, vleeswaren	3.1
J.C. Beetslaan 163	Timmerwerfabriek	3.2
J.C. Beetslaan 163	Goederenwegvervoerbedrijf	3.1
J.C. Beetslaan 167	Machine- en apparatenfabrieken	3.2

Adres	Hoofdactiviteit	milieucategorie
Noordmeerstraat 9	Distributiecentra, pakhuizen	3.1
Noordmeerstraat 13	Groothandel in hout en bouwmaterialen	3.1
Noordmeerstraat 22	Bouwmarkt, houtzagerij	3.2

Adres	Hoofdactiviteit	milieucategorie
Wijkermeerstraat 12	Distributiecentra, pakhuizen	3.1
Wijkermeerstraat 15	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen	3.1
Wijkermeerstraat 46	Distributiecentra, pakhuizen	3.1

Adres	Hoofdactiviteit	milieucategorie
Beemsterstraat 5	Aannemersbedrijf met werkplaats	3.2
Debbemeerstraat 8	Machine- en apparatenfabrieken	3.2
Kruisweg 1081	Distributiecentra, pakhuizen	3.1
Legmeerstraat 48	Timmerwerfabriek	3.2
Starnmeerstraat 8	Overige metaalbewerkende industrie	3.1

5.10.2. Conclusie

Op bedrijventerrein Hoofddorp Noord komen maximaal categorie 3.2 bedrijven voor. Solitair gelegen bedrijfspanden kennen een milieucategorie 2 of 3.1. Binnen de bij deze categorieën indicatief aan te houden afstanden worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met milieugevoelige functies voorzien. Het bestemmingsplan is wat het aspect milieuzonering betreft uitvoerbaar.

5.11. Luchtvaartverkeer

5.11.1. Wet- en regelgeving

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat als uitwerking van de Wet luchtvaart ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met het waarborgen van de veiligheid rond de luchthaven Schiphol. Het LIB legt het luchthavengebied vast alsmede een beperkingengebied rondom die luchthaven. Binnen het beperkingengebied gelden

hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels. Bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beperkingengebied zal overleg plaats moeten vinden met de inspectie Infrastructuur en Milieu en de Luchtverkeersleiding Nederland.

Naast het LIB geldt rond de luchthaven de zogenaamde 20Ke-contour. Deze contour zorgt voor het beschikbaar houden van ruimte voor de verdere ontwikkeling van Schiphol. Nieuwe woningbouw in de omgeving van de luchthaven is op bepaalde plaatsen niet wenselijk uit oogpunt van geluid en veiligheid. Uitgangspunt is dat vliegtuigen zo min mogelijk over dichtbebouwde stedelijke gebieden vliegen. Concreet heeft de rijksoverheid er met het vastleggen van de 20Ke contour voor gezorgd dat er binnen die contour geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw kunnen worden ontwikkeld. Herstructurering en intensivering in bestaand bebouwd gebied zijn binnen de 20 Ke-contour wel mogelijk.

5.11.2. Inventarisatie

Het gehele bestemmingsplangebied Hoofddorp Noord valt binnen het beperkingengebied rondom de luchthaven Schiphol. Concreet gelden daarbinnen voor het hele plangebied beperkingen ten aanzien van het toestaan van voorzieningen en bedrijven die vogels aantrekken en beperkingen ten aanzien van maximale hoogtes van bebouwing. Van noord naar zuid gelden maximale hoogten van 30 meter oplopend tot 45 meter. Geen beperkingen gelden ten aanzien van het toestaan van woningen en bedrijven. Het plangebied Hoofddorp Noord ligt ver genoeg van de landingsbanen verwijderd om hier beperkingen voor te formuleren.



Hoogtebeperkingen Luchthavenindelingbesluit (links) en beloop 20Ke contour (rechts)

5.11.3. Conclusie

De maximale hoogtes die in het bestemmingsplan zijn toegestaan blijven beneden de maximale hoogtes uit het Luchthavenindelingbesluit. Binnen de 20 Ke contour maakt het bestemmingsplan geen transformatie naar woningbouw mogelijk.

In het bestemmingsplan is daarmee voldoende rekening gehouden met ruimtelijke beperkingen die voortvloeien uit regels die gelden voor de luchthaven Schiphol.

5.12. Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

5.12.1. Wet- en regelgeving

Kabels en leidingen

Onder de grond liggen netwerken van leidingen voor onder andere het transport van gevaarlijke stoffen (zie paragraaf externe veiligheid), water en afvalwater. Graafwerkzaamheden of het aanbrengen van diepwortelende beplanting kan schade berokkenen aan deze leidingen. Voor het bestemmingsplan is het alleen relevant om die leidingen op te nemen en te beschermen die planologisch van belang zijn. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan leidingen die gevaarlijke stoffen transporteren of leidingen die een bovenlokale functie hebben zoals leidingen die van belang zijn voor de toevoer van drinkwater.

Telecommunicatie installaties

Het wettelijk kader ten aanzien van plaatsing van antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie wordt in de kern gevormd door de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening en de Monumentenwet. Sommige antenne-installaties zijn vergunningvrij, voor andere is op basis van hun hoogte een vergunning nodig. Uitzondering hierop zijn de antennes voor C2000, het communicatienetwerk voor hulpverleningsdiensten. Deze zijn vergunningvrij, ongeacht hun hoogte.

5.12.2. Inventarisatie

Behalve de ondergrondse leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen bevindt zich in het plangebied een leiding voor het riool en een leiding voor het transport van water. Voor het in stand houden van deze leidingen is het van belang dat in dit bestemmingsplan niet alleen de leidingen maar ook de bijbehorende belemmeringenstrook of zakelijk recht strook op een passende wijze bestemd wordt. Wat telecommunicatie installaties betreft bevindt zich bij een telecommunicatiebedrijf aan de Kruisweg een zendmast met een hoogte van ruim 45 meter. Ook deze voorziening wordt op een passende wijze in het bestemmingsplan bestemd.

5.12.3. Conclusie

Van belang is dat de aanwezige leidingen en zakelijk recht stroken, alsmede de in het gebied voorkomende zendmasten in het bestemmingsplan op een passende wijze worden bestemd.

5.13. Explosieven

Op de opslag van munitie en/of explosieven is de Circulaire Opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik" van toepassing. Deze circulaire kent een effectbenadering in tegenstelling tot het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dat een risicobenadering kent.

Er worden categorieën explosieven onderscheiden waarvoor per categorie aan te houden afstanden gelden. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn.

5.13.1. Onderzoek

Uit de inventarisatie naar in het plangebied voorkomende bedrijven en voorzieningen is geen opslag van munitie en/of explosieven naar voren gekomen, anders dan de opslag van vuurwerk zoals vermeld in de paragraaf externe veiligheid.

5.13.2. Conclusie

Het aspect explosieven speelt voor het bestemmingsplan Hoofddorp Noord geen rol bij de wijze van bestemmen van de gronden in het plangebied.

5.14. Milieueffectrapportage

In het Besluit m.e.r. is vastgelegd wanneer bij ruimtelijke plannen een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Overigens moet daarnaast worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijk milieueffecten kan hebben, waarbij naast de drempelwaarden ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

5.14.1. Onderzoek

In het plangebied Hoofddorp Noord worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die op basis van de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. leiden tot het opstellen van een milieueffectrapportage of tot het beoordelen van het al dan niet opstellen van een dergelijke rapportage.

5.14.2. Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage speelt voor het bestemmingsplan Hoofddorp Noord geen rol bij de wijze waarop het plan tot stand komt of bij de wijze van bestemmen van de gronden in het plangebied.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

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

6.1.1. Aangewezen bouwplannen in plangebied

Bij bouwplannen die mogelijk zijn gemaakt op basis van een wijzigingsbevoegdheid geldt dat kostenverhaal aan de orde komt bij een wijzigingsplan. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die direct mogelijk zijn geldt dat kostenverhaal bij voorkeur geregeld wordt via een anterieure overeenkomst. Dit geldt voor de verbouw van kantoorpanden aan de Hoofdweg 667 en 667A, waarbij er sprake is van de verbouwing van bestaande gebouwen naar meer dan 10 woningen. Gedurende het planproces van het bestemmingsplan zal vorm worden gegeven aan een anterieure overeenkomst.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners wordt daarom ook de wijkraad van het plangebied betrokken. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode zullen voorzien van een beantwoording verwerkt worden in het bestemmingsplan.

6.2.1. Resultaten wettelijk vooroverleg

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

In het geval van bestemmingsplan Hoofddorp Noord is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan het rijk en de provincie Noord-Holland in verband met de ligging van het plangebied binnen de invloedssfeer van Schiphol en een provinciale weg.

Concreet zijn de volgende instanties verzocht op het plan te reageren:

1. Rijkswaterstaat, dnh-ruimtelijkeplannen@rws.nl;
2. Ministerie van Defensie, dvddwrom@mindef.nl;
3. Ministerie EL&I/energie, energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl
4. Provincie Noord-Holland, ro-info@noord-holland.nl;
5. Hoogheemraadschap Rijnland, ruimtelijkeplannen@rijnland.net;

Daarnaast is de wijkraad in het plangebied in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren.

6.2.2. Resultaten watertoets

PM

6.2.3. Resultaten zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan

PM

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Opzet regels en verbeelding

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2. Inleidende regels

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

7.3. Bestemmingsregels

7.3.1. Bestemmingen

Bedrijf

Solitair gelegen bedrijfskavels in het plangebied zijn specifiek bestemd als Bedrijf. Aanduiding opslag. Tevens Wijzigingsbevoegdheid om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming, bedoeld voor de realisatie van grondgebonden woningen.

Bedrijf – Nutsvoorziening

De voor Bedrijf – Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen van nutsbedrijven. In het plangebied gaat het om een gebouw voor telecommunicatie met bijbehorende zend- en ontvangstinstallatie en een gasverdeelstation.

Centrum-1, Centrum-2 en Centrum-3

De bestemming Centrum is conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen toegepast voor die gebieden die onderdeel uitmaken van een dorps- of stadscentrum in planologische en/of stedenbouwkundige zin. In het geval van bestemmingsplan Hoofddorp Noord vormt het gedeelte van de Kruisweg tussen het kerkcomplex Joannes de Doper en het Beurscomplex als aanlooproute een onderdeel van het centrumgebied van Hoofddorp. Binnen deze centrumbestemming is mede op basis van de ruimtelijke visie voor de Kruisweg differentiatie aangebracht.

De bestemming Centrum -1 is opgenomen voor dat deel van de centrumstrip van de Kruisweg dat betrekking heeft op het reeds aanwezige hotel aan het Beursplein, de voorziene uitbreiding van dat hotel, de sportschool langs de Hoofdweg Westzijde alsmede wellnessvoorzieningen. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan in de vorm van ondergeschikte kantoorruimte, (geheel of gedeeltelijk verdiepte) parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en in- en uitritten. Deze voorzieningen horen bij of kunnen van belang zijn voor het functioneren van de hoofdfuncties hotel, sportschool en wellnessvoorzieningen.

De bestemming Centrum 2 is opgenomen voor de panden gelegen tussen het Beurscomplex en het kerkcomplex Joannes de Doper. Hier wordt functiemenging mogelijk gemaakt, in die zin dat alleen op de begane grondlaag diverse niet-woonfuncties zijn toegestaan en alleen op de verdiepingen de woonfunctie. Wat niet-woonfuncties op de begane grondlaag betreft is planologisch ruimte geboden voor publiek aantrekkende functies die zich laten combineren met de woonfunctie. Het gaat daarbij om kleinschalige detailhandelsvoorzieningen met een verkoopvloeroppervlak van niet meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak, horecavoorzieningen tot en met categorie 3a en met een oppervlak van niet meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en sportscholen of planologisch daarmee vergelijkbare sportfuncties.

De bestemming Centrum -3 is opgenomen voor het meest westelijke deel van de centrumstrip van de Kruisweg. Concreet zijn binnen deze bestemming uiteenlopende maatschappelijke voorzieningen mogelijk (educatieve, sociale, culturele, levensbeschouwelijke, religieuze en medische), kleinschalige horeca- en detailhandelsvoorzieningen zoals ook binnen Centrum II zijn toegestaan, en de bestaande voorziening op het gebied van cultuur en ontspanning, zijnde een dansschool. Gezien hun bijzondere uitstraling en/of invloed op de omgeving zijn specifiek bestemd de begraafplaats en het nabij het kerkcomplex gelegen partycentrum.

Bij de bestemming Centrum-3 zijn bij de hoofdfuncties behorende voorzieningen toegestaan, te weten parkeervoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Detailhandel-Volumineus

Deze bestemming is van toepassing op een detailhandelspand aan de Stationsweg, waar een bouwmarkt planologisch was toegestaan. Conform de detailhandelsnota maakt deze bestemming detailhandel mogelijk in de branches vervoer- en transportmiddelen, grove bouwmaterialen, bouwmarkten, grootschalige meubeldetailhandel, woninginrichting, tuincentra, keukens en sanitair.

Gemengd-1

Van de bestemming Gemengd wordt gebruik gemaakt voor gebieden met meerdere, van elkaar verschillende uitwisselbare hoofdfuncties, zonder dat van een centrumfunctie sprake is.

De bestemming Gemengd I is opgenomen voor het bedrijventerrein Hoofddorp Noord. Daarbinnen zijn om te beginnen toegestaan bedrijven tot en met milieucategorie 3.1, de bij die bedrijven behorende kantoorruimte en de aan die bedrijven gerelateerde en ondergeschikte detailhandel. Wat zelfstandige detailhandel betreft bevinden zich op het bedrijventerrein reeds twee bouwmarkten en een supermarkt; deze zijn bestemd door middel van een aparte aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan. Nieuwe vormen van detailhandel zijn op het bedrijventerrein in beginsel niet toegestaan. Wel zijn op basis van een afwijkingsbevoegdheid van het college magazijnverkoop toegestaan (verkoop van incourante voorraden), alsmede afhaalpunten van via internet gekochte goederen.

Aangezien de ruimtelijke visie voor dit bestemmingsplan uitgaat van het tegen gaan van leegstand op het bedrijventerrein, wordt planologisch ruimte geboden voor broedplaatsen, in de regels vervat onder de noemer 'creatieve industrie' en (alleen door middel van een bevoegdheid van het college om af te wijken van de gebruiksregels) kleinschalige sportvoorzieningen zoals fitnesscentra, sportzalen, zwembaden en daarmee gelijk te stellen sportvoorzieningen.

Tot slot vallen binnen de bestemming Gemengd I voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en voor bedrijven benodigde toegangswegen en in- en uitritten.

Gemengd-2

Deze bestemming biedt ruimte voor de hoofdbestemmingen Kantoor, Dienstverlening en bedrijven in milieucategorieën 1 of 2. In het plan betreffen het een kantoorgebouw aan de Burgemeester Pabstlaan, dat getransformeerd wordt naar een bedrijfsverzamelgebouw en een pand aan de kruising Hoofdweg Westzijde – Weg om de Noord, een bedrijfspand van het Werkvoorzieningsschap. Dit pand had in het voorheen geldende plan de bestemming Bijzondere Doeleinden, dat naast een kantoor, ook dienstverlening mogelijk maakte.

Daar waar naast de functies bedrijf, kantoor dienstverlening functiemenging met wonen en/of maatschappelijke voorzieningen reeds mogelijk was of inmiddels is onderzocht, is daarvoor een aparte aanduiding opgenomen. Het betreft het eerder genoemde kantoorpand aan de Burgemeester Pabstlaan en bedrijfspanden op de hoek van de Broekermeerstraat en de J.C. Beetslaan.

Gemengd-3

Deze bestemming is opgenomen voor het zorgcentrum en het kinderdagverblijf aan de Burgemeester Pabstlaan 260 en 260 A en de zich daaromheen bevindende woningbouw. Op de gronden met deze bestemming zijn naast de maatschappelijke functies zorgcentrum en kinderdagverblijf, ook woningbouw toegestaan.

Groen

Binnen de bestemming Groen vallen de gronden die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur van Hoofddorp Noord. De bestemming Groen maakt behalve de groenvoorzieningen zelf ook watergangen mogelijk alsmede speelvoorzieningen en de daarbij behorende bouwwerken.

Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinten' zijn volkstuinten toegestaan met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Maatschappelijk

Conform de methodiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen is de bestemming Maatschappelijk toegekend aan de in het plangebied voorkomende (en te vervangen) basisschool, huisartsenpraktijk en verschillende gebouwen ten behoeve van het verenigingsleven. De bestemming Maatschappelijk is zo geformuleerd, dat een breed maatschappelijk gebruik van deze gebouwen mogelijk is. Zo is bijvoorbeeld het gebruik van gebouwen door het verenigingsleven toegestaan.

Water

Deze bestemming is toegekend aan het hoofdwaterstructuur in het gebied: de Nieuwerkerkertocht, de Hoofvaart, het Achterkanaal bij de Geniedijk en het water langs de Weg om de Noord. Binnen deze bestemming is de aanleg van bruggen ten behoeve van langzaam verkeer toegestaan.

Verkeer

Alle wegen voor autoverkeer zijn bestemd als Verkeer. Binnen deze bestemming kunnen ook groenvoorzieningen, zoals bermen of bomenrijen, en watergangen vallen. Herinrichting van wegen is binnen de bestemming mogelijk; het bestemmingsplan is niet het instrument om profielen van wegen vast te leggen.

Wonen

Voor in het plangebied gelegen woningen is de bestemming Wonen opgenomen. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen voor de woning zelf (het hoofdgebouw) en voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Deze mogen gebouwd worden op bij de woning behorende gronden, niet zijnde de voortuin.

In of bij woningen (in een bijbehorend bouwwerk) is ook het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep mogelijk. Hiervoor gelden wel randvoorwaarden ten opzichte van onder meer het oppervlak en, in verband met het voorkomen van eventuele overlast, de soort bedrijvigheid (maximaal milieucategorie 1). Uitgangspunt is namelijk dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en dat er geen onevenredige overlast ontstaat ten opzichte van het woon- en leefklimaat in de buurt. In het plangebied zijn de bedrijfsmatige activiteiten op het woonperceel aan de Beemsterstraat 7A specifiek bestemd als 'bedrijf aan huis'(bah), waarbij geregeld is dat hier bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in maximaal milieucategorie 2.

Wonen-Gestapeld

Appartementencomplexen zijn bestemd als Wonen-Gestapeld. Bouwblokken binnen deze bestemming zijn daarmee bestemd voor meerdere woningen. Voor zover zich bij appartementen vrijstaande bergingen bevinden zijn ook deze opgenomen binnen een bouwblok. Buiten het bouwblok mogen gronden ingericht worden ten behoeve van het bijbehorend terrein waarbij gedacht kan worden aan parkeerterrein en/of tuin.

7.3.2. Dubbelbestemmingen

Waarde-Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam

Een dubbelbestemming is opgenomen voor gronden die vallen binnen de Stelling van Amsterdam. Gronden vallend binnen deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor behoud en herstel van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden van bebouwing en structuren en hun onderlinge samenhang en van ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden en hun landschappelijke samenhang. Bebouwing ten behoeve van onderliggende bestemmingen mag geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden van de Stelling van Amsterdam. Voor diverse werkzaamheden is voorts een vergunning nodig.

Leiding (CO₂, Gas, Riool, Water en Hoogspanning)

In het plangebied bevinden zich (boven)regionale leidingen voor het transport van gas, CO₂ en water. Daarnaast komt ook een rioolleiding in het gebied voor alsmede een hoogspanningsverbinding. De betreffende leidingen zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding' met een nadere differentiatie van de hoofdfunctie van de leiding. Het betreft hierbij een dubbelbestemming die in het geval van een belangenafweging dus voorrang heeft boven de eveneens van toepassing zijnde overige bestemming(en). De dubbelbestemming is niet alleen opgenomen voor de leidingen zelf maar ook voor de bijbehorende belemmeringstroken.

7.4. Algemene regels

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

7.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

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

Slotregel

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

7.6. Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn voorschriften opgesteld waarbij het bestaande gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt vormt. Dit betekent dat de huidige situatie in regels is vastgelegd. Het handhavingsbeleid is er op 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.

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN

HOOFDDORP NOORD

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1: Begripsbepalingen
Artikel 2: Wijze van meten

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

2.1: BESTEMMINGEN

Artikel 3: Bedrijf
Artikel 4: Bedrijf - Nutsvoorziening
Artikel 5: Centrum-1
Artikel 6: Centrum-2
Artikel 7: Centrum -3
Artikel 8: Detailhandel-Volumineus
Artikel 9 Gemengd - 1
Artikel 10 Gemengd - 2
Artikel 11 Gemengd - 3
Artikel 12: Groen
Artikel 13: Kantoor
Artikel 14: Maatschappelijk
Artikel 15: Natuur
Artikel 16: Tuin
Artikel 17: Verkeer
Artikel 18: Verkeer - Garagebox
Artikel 19: Water
Artikel 20: Wonen
Artikel 21: Wonen - Gestapeld

2.2: DUBBELBESTEMMINGEN

Artikel 22: Leiding – CO₂
Artikel 23: Leiding – Gas
Artikel 24: Leiding – Riool
Artikel 25: Leiding – Water
Artikel 26: Leiding - Hoogspanning
Artikel 27: Waarde - Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam
Artikel 28: Waterstaat - Waterkering

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

Artikel 29: Anti-dubbeltelbepaling
Artikel 30: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening
Artikel 31: Algemene afwijkingsregels
Artikel 32: Algemene wijzigingsregels

HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGEL

Artikel 33: Overgangsrecht
Artikel 34: Slotregel

BIJLAGEN

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1: Begripsbepalingen

plan: (digitaal)

het bestemmingsplan Hoofddorp Noord van de gemeente Haarlemmermeer.

bestemmingsplan:

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

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan huis verbonden beroepsuitoefening:

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

agrarische bedrijfsactiviteiten:

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

archeologische waarde:

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

atelierruimte:

een ruimte of een complex van ruimtes bedoeld voor het vervaardigen van kunstzinnige producten en voorwerpen, in welke vorm dan ook;

baliefunctie:

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

bebouwing:

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

bebouwingspercentage:

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

bedrijf:

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

bedrijfsgebouw:

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

bedrijfswoning:

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

beperkt kwetsbaar object:

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

bergbezinkbassin

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

bestaand bouwwerk:

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

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

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

bouwmarkt:

een detailhandelsbedrijf dat een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-producten uit voorraad aanbiedt.

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

bruto bedrijfsvloeroppervlak:

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

bijbehorend bouwwerk:

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

creatieve industrie:

bedrijven, instellingen of activiteiten, hoofdzakelijk gericht op het (ambachtelijk) vervaardigen en ontwerpen van producten op het gebied van kunst en cultuur, architectuur, mode e.d

cultuurhistorische waarde:

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

detailhandel:

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

dienstverlening:

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

ecologische waarden:

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

erker:

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

erotisch getinte horeca:

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

garagebedrijf:

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

garagebox:

gebouw ten behoeve van het stallen van voertuigen.

gebouw:

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

geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

hoofdgebouw:

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

horeca:

een functie, hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

horeca categorie 1:

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

horeca categorie 2:

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

horeca categorie 3:

- zelfstandige, grootschalige horeca-inrichtingen (1.000 m² bvo of meer), hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken in combinatie met het geven van gelegenheid tot het luisteren naar (live) muziek, het kunnen dansen en/of het bieden van ander vermaak en
- zelfstandige, grootschalige fastfoodvestigingen (1.000 m² bvo of meer).

Daaronder worden begrepen: partycentrum, discotheek, grootschalige fastfood en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

hotel:

een horecabedrijf dat gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, en/of het exploiteren van zaal- en congresaccommodatie, en het daarbij verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse.

kantoor:

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

kas:

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

kunstobject:

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

kunstwerk:

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

kwetsbaar object:

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

maaiveld:

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

maatschappelijke voorzieningen:

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

magazijnverkoop:

verkoop van ter plaatse opgeslagen (incourante) voorraden van bedrijven.

natuurwaarden:

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

nutsvoorzieningen:

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

normaal onderhoud:

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

ondergronds bouwen:

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

ondersteunende horeca/dienstverlening/detailhandel:

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

permanente bewoning:

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

planverbeelding:

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

praktijkruimte:

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

prostitutie:

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

recreatie:

vrijetijdsbesteding gericht op ontspanning.

risicovolle inrichting:

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

seksinrichting:

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

stedenbouwkundige waarde:

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

tuinhuis:

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

volkstuin:

een niet bij de eigen woning gelegen terrein, bedoeld voor het hobbymatig kweken en telen van gewassen, enkel bedoeld voor de eigen consumptie.

volumineuze detailhandel:

detailhandel in de branches vervoer- en transportmiddelen, grove bouwmaterialen, bouwmarkten, grootschalige meubeldetailhandel, woninginrichting, tuincentra, keukens en sanitair.

voorkeursgrenswaarde:

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

woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

woongebouw:

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

woonschip:

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

woonwagen:

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

zend-/ ontvangstinstallatie:

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

zorgcentrum:

een gebouwencomplex bestaande uit al dan niet zelfstandig bewoonde wooneenheden, gecombineerd met ondersteunende en ondergeschikte voorzieningen zoals zorg, dienstverlening, detailhandel en een restaurant/café.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand:

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

(bouw)hoogte van een bouwwerk:

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

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk:

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

hoogte van een windturbine:

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

hoogte van een zend-/ ontvangstinstallatie:

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

inhoud van een bouwwerk:

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

lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

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

oppervlakte van een bouwwerk:

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

peil:

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

verticale diepte:

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

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

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

2.1. BESTEMMINGEN

Artikel 3: Bedrijf

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij deze planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2, 3.1 of 3.2 zijn toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1 of 2 zijn toegestaan;
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. atelierruimte ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
- d. opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- e. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';

met daarbij behorend(e):

- f. verhardingen, in- en uitritten;
- g. fiets- en voetpaden;
- h. groen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. kantoren;

met dien verstande dat:

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

3.2. Bouwregels

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

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

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

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan.

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

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

3.3. *Afwijken van de bouwregels*

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

- a. het bepaalde in 3.2.1. sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
 - de goothoogte niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 5 meter;

3.4. *Specifieke gebruiksregels*

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 3.1. sub a;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 3.1.;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

3.4.2. Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m².

3.5. *Afwijken van de gebruiksregels*

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

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

3.6. *Wijzigingsbevoegdheid*

3.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'Wro- zone Wijzigingsgebied 1', de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' onder voorwaarde dat:

- a. er niet meer dan 3 grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
- b. de goothoogte van twee grondgebonden woningen niet meer is dan 6 meter en de bouwhoogte van die grondgebonden woningen niet meer is dan 10 meter;
- c. de bouwhoogte van de overige grondgebonden woning niet meer is dan 6 meter;
- d. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;

3.6.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'Wro- zone Wijzigingsgebied 3', de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Maatschappelijk' onder voorwaarde dat:

- a. er niet meer dan 2 grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
- b. de voorgevel van die woningen in het denkbeeldige verlengde van de rooilijn van het naastgelegen perceel Kruisweg 11xx worden geplaatst;
- c. de goothoogte van de grondgebonden woningen niet meer is dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer is dan 10 meter;
- d. de bouwhoogte van gebouwen met de bestemming Maatschappelijk niet meer is dan xx meter;

- e. aanvullend bodemonderzoek uitgewezen heeft dat de bodem geschikt is voor de nieuwe bestemmingen;
- f. aanvullend geluidsonderzoek uitgewezen heeft dat voldaan kan worden aan de bepalingen uit de Wet Geluidhinder;
- g. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- h. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.

Artikel 4 Bedrijf – Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen;
- b. een zendmast ter plaatse van de bouwaanduiding 'zend/ontvangstinstallatie';

met daarbij behorend(e):

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.
- c. de hoogte van een zendmast mag ter plaatse van de aanduiding 'zend/ontvangstinstallatie' niet meer zijn dan 50 meter.

Artikel 5: Centrum-1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een hotel;
- b. sport in de vorm van een sportschool of een naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen sportvoorziening of wellnessvoorziening.

met daarbij behorend(e):

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m² ;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 6: Centrum-2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

Op de begane grond:

- a. horeca in categorie 1 en/of 2;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. sport in de vorm van een sportschool en of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen sportvoorzieningen;
- f. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- g. cultuur en ontspanning in de vorm van wellnessvoorzieningen en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning;

Op de verdiepingen:

- h. wonen;
- i. dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening'

met daarbij behorend(e):

- j. verhardingen, in- en uitritten;
- k. groen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m² ;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Het gebruik van gebouwen voor detailhandel en horeca is toegestaan met dien verstande dat het oppervlak per detailhandels- of horecavestiging niet groter is dan 500m², opslag daaronder niet begrepen.

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

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

Artikel 7: Centrum-3

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een begraafplaats ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- c. horeca in categorie 1 en/of 2;
- d. detailhandel;
- e. een partycentrum annex dansschool ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – partycentrum' ;

met daarbij behorend(e):

- f. verhardingen, in- en uitritten;
- g. groen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

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

- c. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m² ;
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Het gebruik van gebouwen voor detailhandel en horeca is toegestaan met dien verstande dat het oppervlak per detailhandels- of horecavestiging niet groter is dan 500m², opslag daaronder niet begrepen.

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

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

- c. toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

Artikel 8: Detailhandel-Volumineus

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Volumineus' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in volumineuze goederen;

met daarbij behorend(e):

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m² ;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

Artikel 9: Gemengd-1

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven behorende tot bedrijfscategorie 1, 2, 3.1 of 3.2 zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. creatieve industrie;
- c. horecavoorzieningen in categorie 1 of 2;
- d. bouwmarkten ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- e. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. fitnesscentra of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen sportvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'sport'

met daarbij behorend(e):

- g. verhardingen, in- en uitritten;
- h. groen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

met dien verstande dat:

- m. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- n. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en/of het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m² ;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

9.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 9.1. sub a;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 9.1.;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.
- d. het gebruik van bedrijfswoningen ten behoeve van zelfstandige bewoning;

e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

9.4.2. Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m².

9.4.3. Per bedrijf is ondergeschikte, aan de hoofdfunctie als bedoeld in 9.1 sub a gerelateerde detailhandel toegestaan, tot een maximum oppervlak van 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte.

9.4.3. Per bouwmarkt is de verkoop van branchevreemde artikelen toegestaan, tot een maximum oppervlak van 20% van de verkoopvloeroppervlakte.

9.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

9.5.1. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 9.1. als 9.4.1. sub a en toestaan dat bedrijfsactiviteiten worden gevestigd die één categorie hoger zijn ingeschaald of die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

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

9.5.2. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 9.1. als 9.4.1. sub a en toestaan dat risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Vuurwerkbesluit worden gevestigd, met dien verstande dat:

- a. de bij de inrichting behorende plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} niet over kwetsbare dan wel beperkt kwetsbare objecten komt te liggen;

9.5.3. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1. en toestaan dat magazijnverkoop plaatsvindt met dien verstande dat deze verkoop niet langer duurt dan 36 uur per jaar per adres.

9.5.4. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1. en toestaan dat een bedrijfspand gedeeltelijk wordt ingericht ten behoeve van een afhaalpunt van via internet bestelde c.q. gekochte goederen, met dien verstande dat:

- a. het afhaalpunt niet meer bedraagt dan 10% van het bruto vloeroppervlak van het bedrijfspand met een maximum van 100 m² verkoopvloeroppervlak;
- b. er geen goederen ter plaatse uitgesteld en/of verkocht worden;
- c. er geen onevenredige hinder optreedt voor aanpalende bedrijven.

9.5.5. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1. en toestaan dat fitnesscentra of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen sportvoorzieningen worden gevestigd, met dien verstande dat:

- a. voorzien wordt in 4 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak;

Artikel 10: Gemengd-2

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoren;
- b. dienstverlening;
- c. bedrijven in milieucategorie 1 of 2;
- d. wonen op de eerste verdieping ter plaatse van de aanduiding 'wonen',
- e. maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'

met daarbij behorend(e):

- f. verhardingen, in- en uitritten;
- g. groen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m² ;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

10.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 11: Gemengd-3

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een zorgcentrum;
- b. voorzieningen gericht op kinderdagopvang;
- c. wonen;
- d. aan huis verbonden beroepsuitoefening;

met daarbij behorend(e):

- e. verhardingen, in- en uitritten;
- f. groen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.
- j. bergingen

11.2 Bouwregels

11.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. de bouwhoogte van tegen een woning aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter;
- e. bij geschakelde woningen, niet zijnde geschakelde 2-onder-1-kapwoningen, geldt dat de diepte van tegen de woning aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de achterste bebouwingsgrens van het hoofdgebouw dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan;
- f. de goothoogte van vrijstaande bij de woning behorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
- g. op de gronden buiten het bouwvlak van de woning mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden tot een maximum van 75 m², dan wel de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw;
- h. op de gronden buiten het bouwvlak van de woning mag, wanneer deze gronden 750 m² of meer per perceel bedragen, de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 10% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 250 m².

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

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

11.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m² ;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

11.4 Specifieke gebruiksregels

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

11.4.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

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

Artikel 12: Groen

12.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. volkstuinen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';

met daaraan ondergeschikt:

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

12.2. Bouwregels

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

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

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer zijn dan 6 meter;
- b. de hoogte van terreinafscheidingen mag ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' niet meer zijn dan 1 meter;
- c. de hoogte van grondkassen en bergkisten mag ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' niet meer zijn dan 0,5 meter.

Artikel 13: Kantoor

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren

met daarbij behorend(e):

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

13.2 Bouwregels

13.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

13.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

13.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'Wro- zone Wijzigingsgebied 2', de bestemming 'Kantoor' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 3' en of 'Wonen - Gestapeld' onder voorwaarde dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- b. uit geluidsonderzoek blijkt dat voldaan kan worden aan de bepalingen uit de Wet Geluidhinder;
- c. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is;

Artikel 14: Maatschappelijk

14.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve (onderwijs)voorzieningen;
- b. voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/ of naschoolse opvang;
- c. voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven;
- d. voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg;
- e. welzijnsinstellingen;
- f. sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen;
- g. openbare dienstverlening.

met daarbij behorend(e):

- h. verhardingen, in- en uitritten;
- i. groen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen.

14.2. Bouwregels

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

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

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

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

14.3. Afwijken van de bouwregels

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

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

14.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 15: Natuur

15.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

- d. agrarisch gebruik;
- e. extensieve recreatie.

met daarbij behorend(e):

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

15.2. Bouwregels

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

- a. gebouwen zijn niet toegestaan.

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

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

15.3. Afwijken van de bouwregels

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

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

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

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

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

15.4.2. Het in 15.4.1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

15.4.3. De in 15.4.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden en/of ecologische waarden van de gronden.

Artikel 16: Tuin

16.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met daarbij behorend(e):

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

16.2. Bouwregels

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

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

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

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

16.3. Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 17: Verkeer

17.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groen;
- d. bergbezinkbassins;
- e. kunstwerken;

met daarbij behorend(e):

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

met daaraan ondergeschikt:

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

17.2. Bouwregels

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

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

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

Artikel 18: Verkeer – Garagebox

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. garageboxen;
- b. bergruimte;

met daarbij behorend(e):

- c. verhardingen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

18.3. Specifieke gebruiksregels

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

het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige opslag en/of handel.

Artikel 19: Water

19.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daarbij behorend(e):

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

met daaraan ondergeschikt:

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

19.2. Bouwregels

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

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

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

19.3. Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 20: Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met (de) daarbij behorende:

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

20.2 Bouwregels

20.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel is één woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn voor hoofdgebouwen de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- e. de bouwhoogte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter;
- f. bij geschakelde woningen, niet zijnde geschakelde 2-onder-1-kapwoningen, geldt dat de diepte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de achterste bebouwingsgrens van het hoofdgebouw dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan;
- g. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
- h. op de gronden buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden tot een maximum van 75 m², dan wel de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw;
- i. op de gronden buiten het bouwvlak mag, wanneer deze gronden 750 m² of meer per perceel bedragen, de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 10% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 250 m².

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

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

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

- a. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter;
- b. voor 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.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.2.1 sub e en toestaan dat de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 6 meter wanneer een platte dakafdekking wordt toegepast;
- b. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 7 meter wanneer een kap wordt toegepast.

20.3.2 De in 20.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundige beeld, gelet op onder meer de onderlinge samenhang tussen de verschijningsvorm en situering van een bijbehorend bouwwerk enerzijds en die van het hoofdgebouw anderzijds, in ieder geval in die zin dat alleen aan 3.1 sub a. toepassing kan worden gegeven wanneer het hoofdgebouw een platte dakafdekking heeft en alleen aan 3.1 sub b. toepassing kan worden gegeven wanneer het hoofdgebouw een kap heeft;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.4 Specifieke gebruiksregels

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

20.4.2 Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' geldt dat bedrijfsmatige activiteiten zoals opgenomen in de bij deze planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, waarbij geldt dat bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1 of 2 zijn toegestaan.

20.4.3 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

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

Artikel 21: Wonen - Gestapeld

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daarbij behorend(e):

- c. tuinen;
- d. terreinverhardingen;
- e. erven;
- f. bergingen;
- g. parkeervoorzieningen.

21.2 Bouwregels

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

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

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

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

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

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

21.3 Specifieke gebruiksregels

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

21.3.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.
- b. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
- c. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- d. het gebruiken van het hoofdgebouw ten behoeve van detailhandel.

2.2. DUBBELBESTEMMINGEN

Artikel 22: Leiding - CO2

22.1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Leiding –CO2 ' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van CO₂ met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

22.2 . *Bouwregels*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 19.1. genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

22.3. *Afwijken van de bouwregels*

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

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

22.4.1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding-CO2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

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

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

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

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

Artikel 23: Leiding - Gas

23.1. Bestemmingsomschrijving

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

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 23.1. genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

23.3. Afwijken van de bouwregels

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

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

23.4.1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

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

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

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

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

Artikel 24: Leiding - Riool

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse rioolleiding met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Op of in de tot 'Leiding - Riool' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd: bouwwerken ten behoeve van het veilig functioneren van de rioolleiding.

24.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere voorkomende bestemming(en), geen gebouwen worden gebouwd. Deze regeling is niet van toepassing op bestaande gebouwen.

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 2 meter.

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van

- a. het bepaalde in 24.2.1 en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en);
- b. het bepaalde in 24.2.2 en 24.2.3 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde tot een hoogte van maximaal 3 meter.

24.3.2

De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien dit geen kwetsbare objecten betreft, indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder, met dien verstande dat 37.4, voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van dit artikel van toepassing is.

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

24.4.1 Verbod op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

het oprichten van bouwwerken, anders dan ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding;

het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;

het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

het indrijven van voorwerpen in de bodem;

het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, woelen;

mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

het permanent opslaan van goederen.

24.4.2 Uitzondering op het verbod op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het verbod in 37.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en de belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere daar voorkomende bestemming(en) betreft;
welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen;
mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

24.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 37.4.1 kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en de bijbehorende belemmeringenstrook.

24.4.4 Adviesplicht

Alvorens over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 37.3.1 en 37.4.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen inzake de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 25: Leiding - Water

25.1 Bestemmingsomschrijving

25.1.1 De als 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van water met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

25.2. Bouwregels

25.2.1 Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

25.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 26: Leiding – Hoogspanning

26.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse 50 Kv hoogspanningsleiding met bijbehorende belemmeringenstrook.

26.2. *Bouwregels*

26.2.1. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

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

26.2.2. Op of in deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en de bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

26.3. *Afwijken van de bouwregels*

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

26.4. *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

26.4.1. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

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

26.4.2. Het bepaalde in 26.4.1. is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die verband houden met de aanleg van de hoogspanningsleiding;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;

- c. die het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen.

26.4.3. De omgevingsvergunning kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de verbinding. Bij die afweging wordt de diepte waarop de kabel ligt mede betrokken.

26.4.4. De in 26.4.1. genoemde vergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de leidingbeheerder gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen dan wel zoveel eerder als het advies is uitgebracht.

Artikel 27: Waarde – Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

voor wat betreft bebouwing en structureren in hun onderlinge samenhang:

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

en voor wat betreft de openheid van het landschap:

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

27.2 Bouwregels

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 28: Waterstaat - Waterkering

28.1 Bestemmingsomschrijving

28.1.1 De op de verbeelding als dubbelbestemming voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) en andere dubbelbestemmingen, tevens bestemd voor een waterkering.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mag niet worden gebouwd ten behoeve van de voor deze gronden voorkomende bestemmingen en/of andere dubbelbestemmingen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van een waterkering mag niet meer zijn dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterkering mag niet meer zijn dan 5 meter.

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.2.1 en toestaan dat op gronden met de dubbelbestemming Water – Waterkering wordt gebouwd, onder voorwaarde dat

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie van de gronden;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

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

28.4.1 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in een daar voorkomende bestemming of andere dubbelbestemming een vergunningenstelsel van kracht is, geldt dat de daarin genoemde werken en werkzaamheden, voor zover deze althans niet worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', uitsluitend toelaatbaar zijn, onder voorwaarde dat:

- a. door die werken of werkzaamheden tevens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

28.5 Specifieke gebruiksregels

28.5.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een daar voorkomende bestemming of andere dubbelbestemming, waardoor afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie van de gronden.

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

Artikel 29: Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 30: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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

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

Artikel 31: Algemene afwijkingsregels

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

- a. het afwijken met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten;
- b. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 m van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, met dien verstande dat de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de bovenste verdiepingsvloer;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m.
- g. het bepaalde in lid 2.1. sub b van dit artikel en toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een gebouw worden vergroot met niet meer dan 1 meter;

Artikel 32: Algemene wijzigingsregels

32.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGEL

Artikel 33: Overgangsrecht

33.1. Overgangsrecht bouwwerken

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

33.2. Overgangsrecht gebruik

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

33.3. Hardheidsclausule

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

Artikel 34 : Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' van de gemeente Haarlemmermeer.

BIJLAGE

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:								
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C			50 R	100 D	3.2
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C			50 R	300	4.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconserverfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C			50 R	100	3.2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconserverfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C			30	50	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconserverfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50			10	50	3.1
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10	50	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50			10	50	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:								
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C			30	200	4.1
152	102	3	- roken	300	0	50 C			0	300	4.2
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m²	300	10	50 C			30	300 D	4.2
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50			30	100	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30			10	50	3.1
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:								
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C			50 R	300	4.2
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50			50 R	50	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconserverfabrieken:								
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C			10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C			10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C			10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C			30	300	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C			10	300	4.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:								
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C			30 R	200	4.1
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z			50 R	300	4.2
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:								
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C			100 R	200	4.1
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z			200 R	300	4.2

1543	1042	0	Margarinefabrieken:						
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	1052	0	Zuivelprodukten fabrieken:						
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:						
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:						
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:						
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2
1583	1081	0	Suikerfabrieken:						
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:						

1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50		10	100	3.2
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50		50 R	300	4.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50		30	200	4.1
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C	30	300	4.2
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:							
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	C	30 R	200	4.1
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300	C	50 R	300	4.2
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100	C	50 R	300	4.2
1597	1106		Mouterijen	300	50	100	C	30	300	4.2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100		50 R	100	3.2
16	12	-								
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK							
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C	30	200	4.1
17	13	-								
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL							
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100		30	100	3.2
172	132	0	Weven van textiel:							
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100		0	100	3.2
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300	Z	50	300	4.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10	50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10	50	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200		10	200	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10	50	3.1
18	14	-								
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0	50	3.1
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	50	3.1
19	15	-								
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)							
191	151, 152		Lederfabrieken	300	30	100		10	300	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	50 D	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50		10	50	3.1
20	16	-								
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.							
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100		50 R	100	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:							
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50		10	200	4.1

2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1
21	17	-							
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1
22	58	-							
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
23	19	-							
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN						
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6
24	20	-							
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN						
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:						
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:						
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:						
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:						

2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):						
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:						
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2
2441	2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:						
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:						
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2
25	22	-							
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:						
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1
26	23	-							
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN						
261	231	0	Glasfabrieken:						
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2
261	231	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:						

262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100		30	100	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200		30	200	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200		100 R	200	4.1
2651	2351	0	Cementfabrieken:							
2652	235201	0	Kalkfabrieken:							
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200		30 R	200	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:							
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200		30 R	200	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:							
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200		30	200	4.1
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300		30	300	4.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:							
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100		30	100	3.2
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300	Z	30	300	4.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100		30	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:							
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100		10	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300	Z	10	300	4.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:							
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100		50 R	100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300	Z	200 R	300	4.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:							
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100		0	100 D	3.2
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50		0	50	3.1
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300		10	300	4.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50		10	50 D	3.1
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:							
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100		30	300	4.2
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):							
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300	C Z	30	300	4.2
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C	50	200	4.1
2682	2399	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100		50	100 D	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200		30	200	4.1
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300	Z	50	300	4.2
27	24	-								
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN							
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:							
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500	C Z	300 R	1500	6

272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:						
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:						
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:						
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:						
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgietereien/ -smelterijen:						
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgietereien/ -smelterijen:						
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
28	25	-							
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:						
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:						
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:						
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspreken van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2
2851	2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2

2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50		10	50	D	3.1	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:									
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200		30	200		4.1	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100		30	100		3.2	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50		10	50		3.1	
29	27, 28, 33											
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN									
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:									
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100		30	100	D	3.2	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200		30	200	D	4.1	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z	30	300	D	4.2	
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS									
30	26, 28, 33	-										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		10	30		2	
31	26, 27, 33	-										
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.									
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30		50	200		4.1	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30		50	200		4.1	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200		100	R	200	D	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100		50	100		3.2	
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30		300	R	300		4.2
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C Z	200	R	1500		6
32	26,33	-										
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDH.									
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50		30	50	D	3.1	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50		30	50		3.1	
33	26, 32, 33	-										
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN									
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30		0	30		2	
34	29	-										
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS									
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven									
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C	30	R	200	D	4.1
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300	Z	50	R	300		4.2
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200		30	R	200		4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200		30	200		4.1	

343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
35	30	-							
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z 30 R	300	4.2
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwiefabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2
36	31	-							
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1
37	38	-							
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING						
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:						
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	C 50	300	4.2
40	35	-							
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)						
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500	C 1500	1500 D	6
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:						
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2

40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:						
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2
41	36	-							
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER						
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:						
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2
45	41, 42, 43	-							
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID						
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	45, 47	-							
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
51	46	-							
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1

5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:						
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:						
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:						
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2
5152.2 / 3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2
5153.4	46735	4	zand en grind:						
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:						

518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100		10	100	3.2
518	466	2	- overige	0	10	50		0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30		0	30	2
60	47	-								
60	49	-	VERVOER OVER LAND							
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	C	0	100	3.2
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C	0	100	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	C	30	100	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	C	30	50	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	C	10	30	2
63	52	-								
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER							
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:							
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300	C	100	R	4.2
6311.1	52241	7	- tankercleaning	300	10	100	C	200	R	4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:							
6311.2	52241	1	- containers	0	10	300		50	R	4.2
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100		200	R	4.2
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100		50	R	3.2
6311.2	52242	3	- erts, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300		30	300	4.2
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200		50	R	4.2
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m²	50	300	300		50	300	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	30	10	50	C	50	R	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C	10	30	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C	30	100	3.2
64	53	-								
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE							
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	10	1
71	77	-								
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50		10	50	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50		10	50	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10	30	2
72	62									
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE							

72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-							
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1
90	37, 38, 39	-							
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING						
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:						
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepos)	30	30	50	30 R	50	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:						
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddeltherugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:						
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1
93	96	-							
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1
9301.1	96011	B	Tapjtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2

Historisch onderzoek Hoofddorp Noord

Bodemkwaliteit in relatie tot bestemmingsplan

Cluster Beheer en Onderhoud
Team Bodemkwaliteit en Gegevensbeheer
Oktober 2012

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: Inleiding	1
HOOFDSTUK 2: Historie.....	2
HOOFDSTUK 3: Bodemkwaliteitskaart.....	2
HOOFDSTUK 4: Bekende en te verwachten bodemverontreinigingen algemeen... 3	3
4.1. Vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOC)	3
4.2. Asbest.....	4
4.3. Zware metalen en PAK.....	4
4.4. Minerale olie en aromaten	4
4.5. Verdenkingen.....	4
HOOFDSTUK 5: Bodemonderzoeken in het plangebied	5
5.1. Bedrijventerrein Hoofddorp Noord	5
5.1.1. Verontreinigingssituatie Graftermeerstraat 63	5
5.1.2. Graftermeerstraat 37/41.....	6
5.2. Woodward Hoofdweg 601	6
5.3. Centrumstrip Kruisweg	6
5.3.1. Kruisweg 1113 en 1115	7
5.4. Karwei Stationsweg 36	7
5.5. Dik Tromschool Wormerstraat 25.....	7
5.6. Woningbouw Oranjebuurt.....	7
HOOFDSTUK 6: Conclusie en aanbevelingen.....	8

HOOFDSTUK 1: Inleiding

In het kader van de (actualisatie) van het bestemmingsplan Hoofddorp Noord, is door het team Bodemkwaliteit en Gegevensbeheer van de cluster Beheer en Onderhoud, een historisch bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Hoofddorp Noord te gemeente Haarlemmermeer.

Het plangebied van bestemmingsplan Hoofddorp Noord wordt begrensd door het Achterkanaal van de provinciale Weg om de Noord (N201), de Hoofdvaart, de Kruisweg en het Achterkanaal van de Geniedijk.



Een deel van het gebied gebruik als woongebied, een deel hoort bij het oude centrum, en een deel van het gebied is bedrijfsterrein.

Het doel van het historisch bodemonderzoek is vast te stellen of er, op basis van historische gegevens, bodemverontreiniging verwacht kan worden. Dit historisch onderzoek dient in eerste instantie om te onderzoeken of de bestemming van een gebied strijdig is met de bodemverontreinigingstoestand. Het kan tevens als leidraad dienen om te komen tot een onderzoeksopzet voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. Een bodemonderzoek is in veel gevallen noodzakelijk voor de ruimtelijke ordeningsprocedures en de aanvragen van een omgevingsvergunning met betrekking tot bouw.

Voor dit onderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Overzicht beschikbare bodemonderzoeken uit het bodeminformatiesysteem van de gemeente Haarlemmermeer (NAZCA).
- Historisch topografische kaarten en luchtfoto's.
- Bodemloket.nl (landelijke site voor het raadplegen van bodemonderzoek/saneringen van de bodem).

HOOFDSTUK 2: Historie

Vanaf het begin van het ontstaan van de Haarlemmermeerpolder ontwikkelde zich op de kruising van de Hoofdweg en de Kruisweg het organisatorisch centrum van de gemeente. Hier staan zowel woningen als bedrijfsgebouwen. De Rooms Katholieke Kerk Johannes de Doper aan de Kruisweg met de bijbehorende begraafplaats dateert van 1860. Hotel De Beurs op de hoek van Kruisweg en Hoofdvaart wordt in 1863 vermeld. In 1912 wordt een spoorlijn geopend met een station; nu Stationsweg 9/11. Aan de Stationsweg en de Manegelaan staan dan diverse woningen. Iets verder naar het noordwesten, nog voor de Geniedijk, splitst het spoor in een lijn langs de Nieuwerkerkertocht richting Nieuw-Vennep en een lijn langs de Geniedijk naar Haarlem. In de splitsing staat een remise. Beide lijnen worden in 1936 opgeheven. De huidige Burgemeester Pabstlaan volgt een deel van het oude spoortracé.

Aan de J.C.Beetslaan worden in de jaren '20 en '30 al woningen gebouwd en een enkel bedrijfspand. In de jaren 50 wordt de Oranjebuurt gebouwd; in '60 wordt de omgeving van de Beemsterstraat opgeleverd. Bleesland dateert van '83-'90.

Vanaf halverwege de jaren '60 krijgt Industrierrein Hoofddorp Noord vorm: eerst tot de Wijkmeerstraat. Woodward (Hoofdweg 601) wordt gebouwd in 1967. In de jaren '80 vult het gebied tot de Weg om de Noord (aangelegd begin jaren '70) zich met bedrijfsgebouwen.

De woningbouw in het gebied blijft in ontwikkeling. In de Oranjebuurt is een deel van de oude bebouwing vervangen. In 1995 werd het eerste gedeelte van Meerstede gebouwd. Ter plaatse van een gedeelte van de oude gemeentewerf, aan het eind van de Manegelaan komen in 2001 nieuwe woningen. Ook worden in het hele plangebied diverse bedrijfsgebouwen vervangen.

HOOFDSTUK 3: Bodemkwaliteitskaart

Op 2 februari 2011 is voor het grondgebied van de gemeente Haarlemmermeer een bodemkwaliteitskaart vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart geeft aan wat de gemiddelde kwaliteit van de grond op niet-verdachte locaties is in de gemeente.

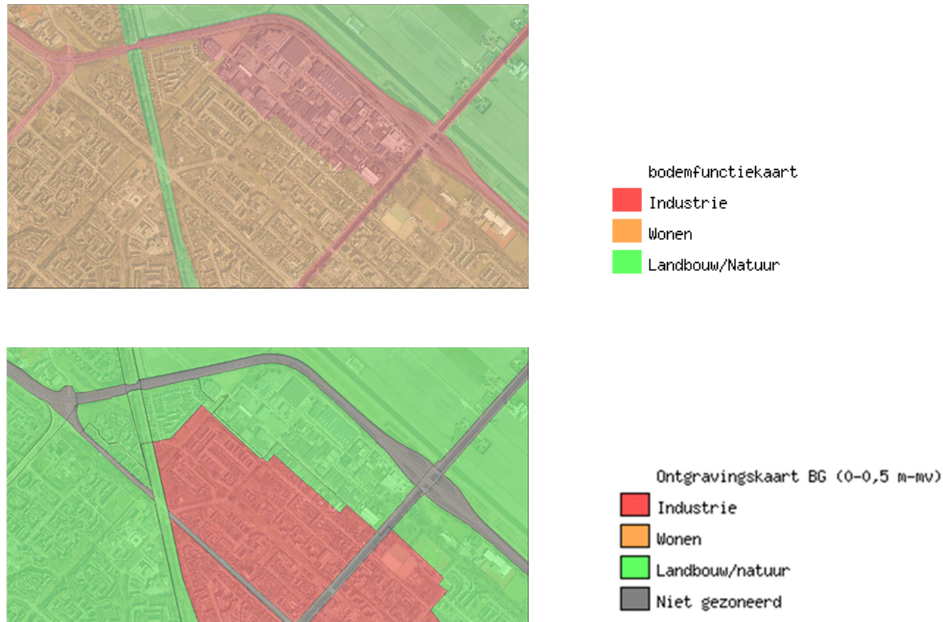
Volgens de bodemkwaliteitskaart valt het deel van het plangebied aansluitend aan de Kruisweg onder oudstedelijk gebied 9 met als bodemfunctie wonen. Volgens de ontgravingskaart van de bodemkwaliteitskaart is de kwaliteit van de bovengrond (0,00-0,50 m. –m.v.) 'industrie' en de kwaliteit van de tussenlaag (0,50 – 1,50 m.-m.v.) en de kwaliteit van ondergrond (1,50 – 2,00 m. –m.v.) 'landbouw/natuur'.

Industriegebied Hoofddorp Noord valt onder Oude industrie/bedrijven 5 met als bodemfunctie industrie. Volgens de ontgravingskaart van de bodemkwaliteitskaart is de kwaliteit van de bovengrond (0,00-0,50 m. –m.v.), de tussenlaag (0,50 – 1,50 m.-m.v.) en de ondergrond (1,50 – 2,00 m. –m.v.) 'landbouw/natuur'.

Bleesland valt onder nieuwstedelijk gebied 7 met als bodemfunctie wonen. De Geniedijk valt onder Buitengebied 1 met als bodemfunctie natuur. Volgens de ontgravingskaart van de bodemkwaliteitskaart is van beide deelgebieden de kwaliteit van bovengrond, tussenlaag en ondergrond 'landbouw/natuur'.

De Weg om de Noord, de Hoofvaart en Hoofdweg westzijde en de Kruisweg vallen in niet gezoneerd gebied.

De contouren van de bodemfuncties en de ontgravingskaart lopen niet geheel gelijk.



HOOFDSTUK 4: Bekende en te verwachten bodemverontreinigingen algemeen

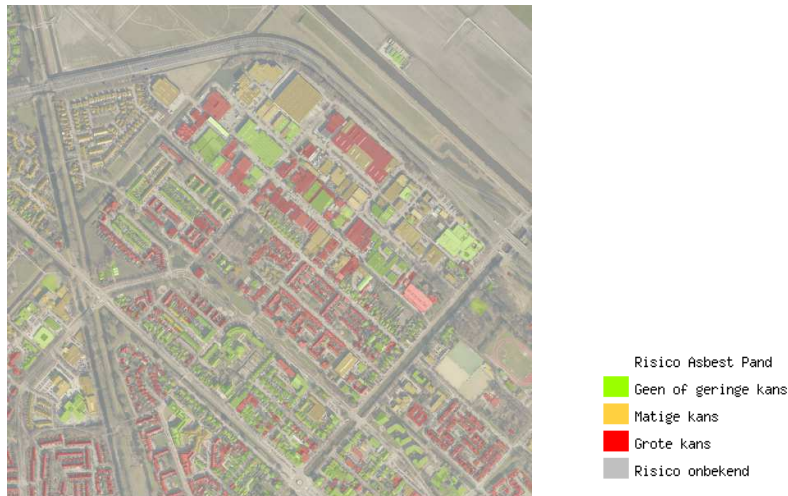
4.1. Vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCI)

Binnen het plangebied zijn verontreinigingen met VOCI in het grondwater bekend. VOCI wordt vaak tot een behoorlijke diepte in het grondwater aangetroffen. Bij VOCI verontreinigingen bestaat risico op uitdamping uit de bodem naar gebouwen en daarmee op gezondheidsrisico's. Ook kan risico op verspreiding bestaan omdat de verontreiniging erg mobiel is. Verwijderen van de verontreiniging kan meestal niet door simpel ontgraven van de grond en het aanhangende grondwater. Saneringen bestaan vaak uit het gedurende meerdere jaren monitoren van natuurlijke afbraak en het eventueel versnellen van deze afbraak door het in de bodem toevoegen van voedingssubstraat voor bacteriën. Soms worden bacterieculturen toegevoegd en bij de IJtochtkade in Zwanenburg wordt een installatie gemaakt om de grond te verwarmen en daarmee de afbraak door bacteriën te versnellen.

Door het aanbrengen van dampwerende vloeren in te realiseren gebouwen kunnen terreinen met VOCI verontreinigingen soms geschikt gemaakt worden voor woningen of bedrijfsgebouwen.

4.2. Asbest

Op basis van leeftijd van gebouwen is een risicokaart voor asbest in gebouwen gemaakt. Asbest in gebouwen geeft een asbestverdenking voor de bodem.



Oude ophooglagen zijn tevens asbestverdacht.

In bodemonderzoeken van vóór 2010 is veelal alleen zintuiglijk naar asbest gekeken.

Bij het uitvoeren van nieuw bodemonderzoek zal, naast onderzoek conform de NEN 5740, tenminste vooronderzoek conform de NEN 5707 (onderzoek op asbest) uitgevoerd moeten worden.

4.3. Zware metalen en PAK

Verontreinigingen met zware metalen en PAK komen veel voor in oude ophooglagen.

Saneren kan meestal eenvoudig door ontgraven en afvoeren van de verontreinigde laag, het aanbrengen van een leeflaag, of het afdekken met bijvoorbeeld een betonvloer of een gesloten verharding, zodat contact met de verontreinigde laag niet mogelijk is. Binnen het plangebied zijn verontreinigingen met zware metalen en PAK bekend en te verwachten.

4.4. Minerale olie en aromaten

Binnen het plangebied zijn diverse verontreinigingen met minerale olie bekend en te verwachten. Deze verontreinigingen kunnen zowel in de grond als in het grondwater aanwezig zijn. In het grondwater zijn bij verontreinigingen met minerale olie vaak ook verontreinigingen met aromaten aanwezig. Saneringen van minerale olie in de grond bestaan veelal uit het ontgraven van de verontreinigde grond. Bij grote verontreinigingen in het grondwater is onttrekken en reinigen van grondwater nodig.

4.5. Verdenkingen

- Een oude spoorlijn geeft verdenking op bodemverontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie. Een bodemonderzoek naar het voormalig spoortracé is niet uitgevoerd.
- Ophooglagen zijn verdacht op verontreinigingen met zware metalen, PAK, asbest en minerale olie.

- Industrierrein Hoofddorp Noord is ontstaan vóór en in de periode dat bodemregelgeving in ontwikkeling was. Het hele gebied is verdacht op bodemverontreinigingen met zware metalen, PAK, minerale olie, asbest en VOCL.
- In het oudstedelijk gebied hebben diverse ondergrondse brandstoftanks gelegen. Er kunnen nog (onbekende) ondergrondse brandstoftanks aanwezig zijn. Hierbij bestaat een verdenking op bodemverontreiniging met minerale olie. Ook zijn verontreinigingen met zware metalen, PAK en asbest te verwachten. Bij (oude) bedrijven kunnen diverse verontreinigingen aangetroffen worden.

HOOFDSTUK 5: Bodemonderzoeken in het plangebied

In het plangebied zijn 131 locaties bekend waar bodemonderzoek is uitgevoerd. Niet alle percelen zijn volledig onderzocht op de voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten. Ook zijn verontreinigingen bekend waar nog geen sanerende maatregelen zijn genomen of afgerond.

Bodemonderzoeken hebben een beperkte geldigheidsduur. In vrijwel alle gevallen zal, bij nieuwe ontwikkelingen, nieuw bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.

Onderstaand worden locaties besproken waar ontwikkelingen zijn te verwachten en locaties die beperkingen (kunnen) geven.

5.1. Bedrijventerrein Hoofddorp Noord

Industrierrein Hoofddorp Noord is ontstaan vóór en in de periode dat bodemregelgeving in ontwikkeling was. Onder andere lozingen op riolen, lekkende tanks en morsingen hebben diverse verontreinigingen veroorzaakt. Bij de gemeente zijn (rest)verontreinigingsvlekken met minerale olie in de bodem bekend ter plaatse van Graftermeerstraat 28, J.C. Beetslaan 159-163 en Broekermeerstraat 136. Op verschillende plaatsen is een (beperkte) restverontreiniging met minerale olie achtergebleven na sanering. Het hele gebied is verdacht op onder andere verontreinigingen met zware metalen, PAK, minerale olie, asbest en VOCL.

5.1.1. Verontreinigingssituatie Graftermeerstraat 63

Door de activiteiten van een voormalige wasserij aan de Graftermeerstraat 63 is een bodemverontreiniging ontstaan met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCL). Er zijn in het verleden diverse bodemsaneringen uitgevoerd maar deze hebben niet tot het gewenste resultaat geleid (verwijdering van de verontreiniging). De verontreiniging bevindt zich voornamelijk in het grondwater en heeft zich tot grote diepte verspreid tot minimaal 24 meter minus maaiveld (m–mv). Horizontaal strekt de verontreiniging zich uit in zuidwestelijke richting, richting de J.C. Beetslaan. De omvang ter plaatse op een diepte van 5 m –mv wordt momenteel vastgesteld. In noordoostelijke richting zijn de sterke verontreinigingen begrensd ten noorden van de Broekermeerstraat 124. In de huidige situatie vormt de verontreiniging geen risico voor de gezondheid van de mens.

De verontreiniging met VOCl kan uitdampen uit de bodem en zich vervolgens ophopen in de binnenlucht van een gebouw. Door het inademen van deze binnenlucht kan een gezondheidsrisico ontstaan. Bij wijziging van de bestemming in het beschreven gebied dient daarom te worden nagegaan of maatregelen moeten worden getroffen om een eventueel blootstellingsrisico te voorkomen.

5.1.2. Graftermeerstraat 37/41

Er zijn twee gevallen van ernstige bodemverontreiniging in het grondwater aanwezig: één met kwik en één met minerale olie en aromaten. De provincie heeft op 25 februari 2009 beschikt dat niet met spoed gesaneerd hoeft te worden, maar heeft wel gebruiksbeperkingen opgelegd: verbod op onttrekken grondwater; verbod op graaf/bouwwerkzaamheden en verbod op gewasteelt. Bij wijziging van bestemming moet gesaneerd worden.

5.2. Woodward Hoofdweg 601

Op de locatie zijn twee gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend. De provincie is bevoegd gezag. Doel van de totale sanering is het terrein geschikt maken voor de bodemgebruiksvorm wonen.

Deellocatie A (zuidoost) betreft een verontreiniging in grond en grondwater met minerale olie, aromaten en VOCL. De grondwaterverontreiniging met VOCl is tot een diepte van circa 10 m-mv aanwezig. De provincie heeft ingestemd met fase 1 van een uit te voeren sanering. Deze fase beslaat een periode van 10 jaar. Voor 25-11-2013 moet worden aangevangen met de sanering. Voor 1-1-2015 moet een saneringsplan voor de 2^e fase ingediend worden. Voor de doelstelling 'geschikt voor wonen' zullen maatregelen genomen moeten worden in overleg met de provincie.



Deellocatie B (noordwest) betreft een verontreiniging in grond en grondwater met minerale olie. Voor aanvang van de ontgraving van deze deellocatie dient asbestonderzoek uitgevoerd te worden.

5.3. Centrumstrip Kruisweg

Langs de Kruisweg zijn vanaf oudsher zowel woningen als bedrijven aanwezig geweest. Op diverse (bedrijfs)locaties zijn bodemonderzoeken uitgevoerd waarbij met name zware metalen en PAK in de grond zijn aangetroffen. Er zijn diverse ondergrondse brandstoftanks aanwezig geweest en afgevuuld of verwijderd. Bij een tank bij het voormalige dierenasiel is een verontreiniging met minerale olie aangetroffen; er is niet bekend of de tank en de verontreiniging verwijderd zijn. Er kunnen nog onbekende (eventueel afgevuilde) tanks aanwezig zijn.

5.3.1. Kruisweg 1113 en 1115

Op de locatie Kruisweg 1113 en 1115 zijn diverse verontreinigingen aangetroffen, waaronder sterke verontreinigingen met vluchtige aromatische koolwaterstoffen (VAK) en VOCl in het grondwater. De gemeente heeft in 2011 geconstateerd dat de bodem niet geschikt was voor het voorgenomen bouwplan. De verontreinigingen zijn nog niet volledig afgeperkt. Er wordt vanuit gegaan dat de VOCl verontreiniging in het grondwater tot maximaal 6 m-m aanwezig is. De gemeente is van mening dat de verontreiniging verticaal niet volledig is afgeperkt. Met aanvullend onderzoek, het uitvoeren van benodigde sanering(en) en evaluatie van die saneringen moet aangetoond worden dat risico's voor toekomstig gebruik weggenomen zijn.

5.4. Karwei Stationsweg 36

In '89 en '96 zijn bodemonderzoeken uitgevoerd voor bouwvergunningen. Daarbij zijn heel beperkt lichte verontreinigingen aangetroffen. Er zijn sporen puin aangetroffen, maar er is geen asbestonderzoek gedaan.

5.5. Dik Tromschool Wormerstraat 25

Op deze locatie is geen bodemonderzoek bij de gemeente bekend. Er zijn geen gegevens bekend van een mogelijke ondergrondse brandstoftank, terwijl het wel waarschijnlijk is dat deze aanwezig is geweest.

5.6. Woningbouw Oranjebuurt

Ter plaatse van het Prinses Beatrixplantsoen is in 2005 en 2006 bodemonderzoek uitgevoerd. In het grondwater is arseen boven de interventiewaarde aangetroffen. Dit komt in de Haarlemmermeer vaker van nature voor. Het is niet nodig om aanvullend onderzoek te verrichten of sanerende maatregelen te treffen. Er wordt geadviseerd het grondwater niet te gebruiken voor het besproeien van een moestuin. In het onderzoek bij het Beatrixplantsoen is asbest aangetroffen en gesaneerd. De provincie heeft ingestemd met het evaluatieverslag van de sanering.

Bedrijven met potentieel bodembedreigende activiteiten en (voormalige) ondergrondse brandstoftanks zijn bij de gemeente niet bekend.

Bij vervangende nieuwbouw of andere ontwikkelingen in deze buurt is bodemonderzoek nodig. Daarbij zijn met name verontreinigingen met zware metalen en asbest te verwachten.

HOOFDSTUK 6: Conclusie en aanbevelingen

Hoofddorp noord is een gebied dat reeds geruime tijd in gebruik is. Een groot deel van het gebied is asbestverdacht. De bodem kan verontreinigd zijn door bedrijfsactiviteiten, met VOCl en of minerale olie. Bij aanwezigheid van een ophooglaag zijn verontreinigingen met zware metalen, PAK, asbest of een restverontreiniging met minerale olie aanwezig of te verwachten. De verontreinigingen met VOCl kunnen invloed hebben bij een bestemmingswijziging. Er zullen mogelijk maatregelen genomen moeten worden om risico's uit te sluiten. De verwachting is dat de omvang van verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie niet zodanig is dat deze, vanwege de meebrengende kosten voor een sanering, een bestemmingswijziging in de weg zitten.

Bij bestemmingswijziging of vervangende bouw dient bodemonderzoek plaats te vinden om de actuele bodemkwaliteit vast te stellen.