

Vastgesteld bestemmingsplan

Badhoevedorp Lijnden Oost
1^e herziening

Februari 2016



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoud

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING	5
1.2 LIGGING PLANGEBIED	5
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4 LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2 AANPASSINGEN	8
2.1 AMPERESTRAAT 27	8
2.3 GROENEZOOM 1	9
2.4 JAN VAN GENTSTRAAT 120 – 126	9
2.5 KRAAYVELD 22	10
2.6 LIJSTERSTRAAT 2	10
2.7 NIEUWEMEERDIJK 40/42A	11
2.8 NIEUWEMEERDIJK 93	11
2.9 PASCALSTRAAT 20	12
2.10 SLOTERWEG 14- 20	12
2.11 SLOTERWEG 199	12
2.12 SLOTERWEG 303 F	13
HOOFDSTUK 3 BELEID EN REGELGEVING	14
3.1 RIJKSBELEID	14
3.2 STRUCTUURVISIE NOORD-HOLLAND 2040	14
3.3 PROVINCIALE RUIMTELIJKE VERORDENING	15
3.4. STRUCTUURVISIE HAARLEMMERMEER 2030	15
HOOFDSTUK 4 ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	16
HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	17
5.1 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	17
5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	17
5.3 RESULTATEN (WETTELIJK) VOOROVERLEG	17
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN	18
6.1 OPZET REGELS EN VERBEELDING	18
6.2 INLEIDENDE REGELS	18
6.3 BESTEMMINGSREGELS	18
6.4 DUBBELBESTEMMINGEN	20
6.5 ALGEMENE REGELS	20
6.6 OVERGANGS- EN SLOTREGEL	22

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 4 juli 2013 heeft de gemeente Haarlemmermeer het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost vastgesteld. Tegen het bestemmingplan is beroep ingesteld bij de Raad van State. Op 2 april 2014 heeft de Raad van State uitspraak gedaan. De wijzigingsbevoegdheden voor de ontwikkelingen Schuilhoeve en Veldpost zijn vernietigd. Naar aanleiding van de uitspraak zullen voor deze ontwikkelingen separate bestemmingsplannen worden opgesteld. Voor het overige is het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost onherroepelijk geworden.

Na vaststelling van het bestemmingsplan in juli 2013 is nog een aantal onvolkomenheden in het plan geconstateerd. Dit kan te maken hebben met een verkeerde interpretatie van de bestaande situatie en er is sprake van een enkele verschrijving. Verder is geconstateerd dat abusievelijk de Lib-contouren niet op de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan zijn weergegeven.

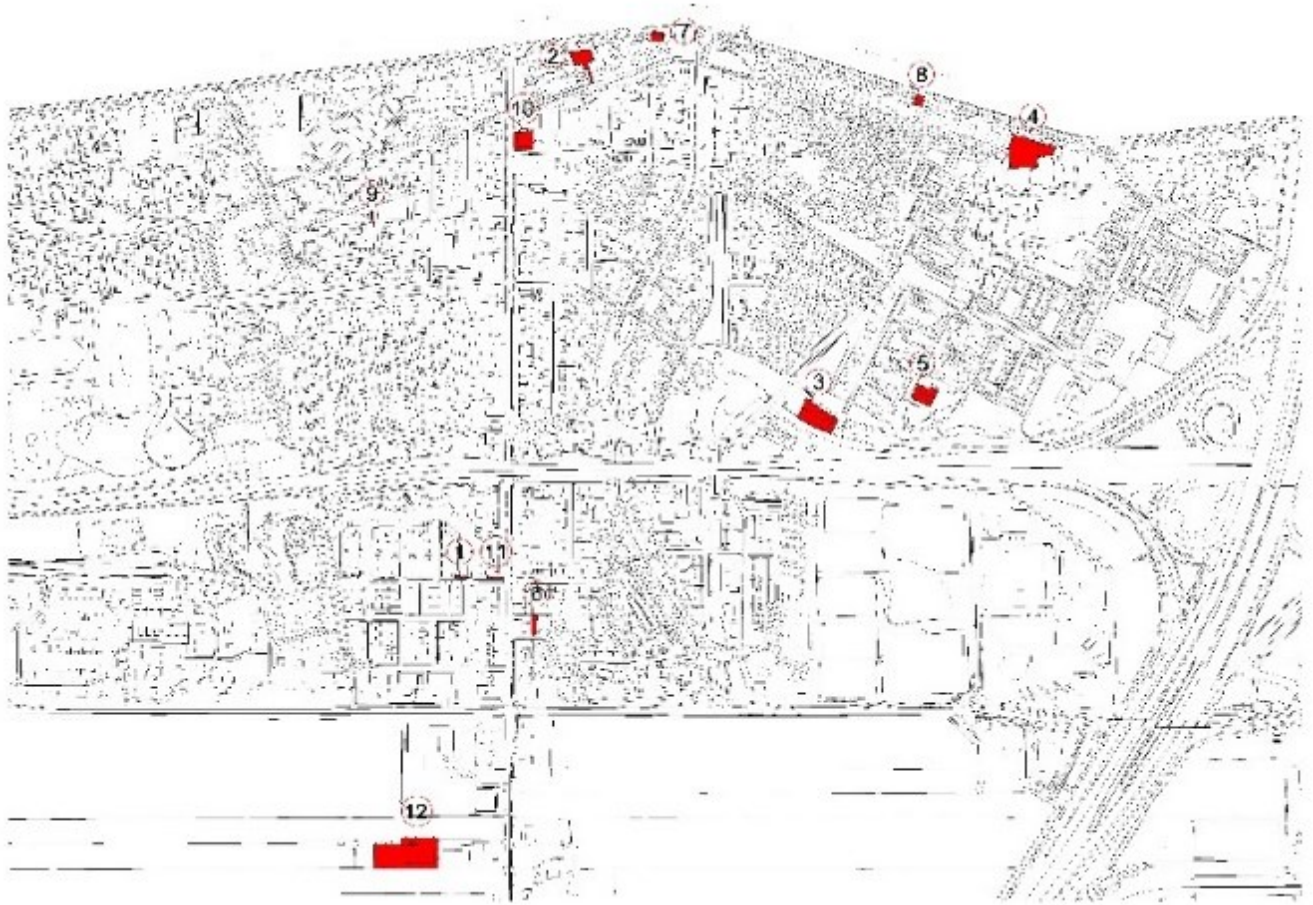
Voor het herstel van de geconstateerde onvolkomenheden na vaststelling van het bestemmingsplan en het ontbreken van de Lib-contouren op de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan heeft de gemeente Haarlemmermeer besloten een 1^e herziening van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost op te stellen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied beslaat het gehele plangebied van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost dat alsnog is voorzien van een Lib-contour. Verder zijn de 12 locaties weergegeven waarop op perceel niveau wijzigingen zijn aangebracht:

1. Amperestraat 27
2. Badhoevelaan 47a
3. Groene Zoom 1
4. Jan van Gentstraat 120 – 126
5. Kraayveld 22
6. Lijsterstraat 2
7. Nieuwemeerdijk 42/42A
8. Nieuwemeerdijk 93
9. Pascalstraat 20
10. Sloterweg 14 – 20
11. Sloterweg 199
12. Sloterweg 303 F

In het onderstaande figuur is de globale van deze gebieden aangeduid met een rood kader.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

De situaties zijn gesitueerd in het op 4 juli 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost'. Dit bestemmingsplan is na de uitspraak van de Raad van State op 2 april 2014 onherroepelijk geworden.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost 1^e herziening' vervangt voor de genoemde 12 locaties het bovengenoemde plan en voegt de Lib-contour voor het gehele plangebied Badhoevedorp Lijnden Oost toe.

1.4 Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk van deze toelichting wordt per locatie beschreven welke aanpassingen worden toegepast. Daarbij wordt zowel ingegaan op de inhoudelijke wijziging als de juridische regeling daarvan. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid, de regelgeving en de invloed hiervan op het bestemmingsplan. Hoofdstuk vier gaat in op de milieuaspecten. In het vijfde hoofdstuk komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 AANPASSINGEN

In dit hoofdstuk is per locatie de huidige situatie en de inhoud van de aanpassing beschreven. Vervolgens is beschreven hoe de vertaling in het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Hierbij zal worden volstaan met de beschrijving van de enkelbestemming met de daarbij behorende aanduidingen. De (gebieds)aanduidingen die voor het plangebied gelden (geluidzonen – industrie; luchtvaartverkeerszone – lib; vrijwaringszone – molenbiotoop en hartlijn leiding -water) worden beschreven in Hoofdstuk 6, de juridische aspecten van het plan.

2.1 Amperestraat 27

Inhoud aanpassing

De eigenaar van de woning aan de Amperestraat 27 heeft de groenstrook naast zijn woning in bruikleen van de gemeente en mag deze inrichten en gebruiken als tuin. Bij mail van 20 november 2013 heeft de eigenaar de gemeente verzocht de groenstrook te mogen aankopen. Voordat de grond verkocht wordt, dient de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Per abuis is deze wijziging niet meegenomen in het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost'. In het voorliggende plan is de bestemming alsnog gewijzigd.

Juridische vertaling

De gronden krijgen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Voor de gronden voor de voorgevelrooilijn is de bestemming 'Tuin' opgenomen en voor de gronden achter de voorgevelrooilijn de bestemming 'Wonen'.

2.2 Badhoevelaan 47a

Inhoud aanpassing

In het bestemmingsplan is het perceel Badhoevelaan 47a t/m c bestemd tot 'Bedrijf' en voor de twee aanwezige woningen is een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Hierbij is het maximum van twee woningen aangegeven. Deze bedrijfswoningen zijn niet aanwezig, maar er is sprake van de verhuur van twee burgerwoningen. Het maatvoeringsvlak waarin het aantal woningen is aangegeven is per abuis geprojecteerd over één in plaats van twee woningen. Met als gevolg dat één woning niet bestemd is en dat de andere woning kan worden verbouwd tot twee wooneenheden. Deze situatie is onwenselijk nu er sprake is van woonbebouwing in de tweede lijn. In het voorliggende plan wordt deze situatie hersteld.

Juridische vertaling

De gronden behouden de bestemming 'Bedrijf tot en met categorie 3.1'. Voor de woningen op de eerste verdieping van het bedrijfspand wordt de functieaanduiding 'Wonen' opgenomen. Het maatvoeringsvlak wordt geprojecteerd op beide woningen.

2.3 Groenezoom 1

Inhoud aanpassing

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden oost is het perceel Groenezoom 1 bestemd tot 'Bedrijf tot en met categorie 3.1'. Ter plaatse is echter een kantoor gevestigd, zoals ook blijkt uit de op 23 september 1986 verleende bouwvergunning. In het voorheen geldende bestemmingplan 'Badhoevedorp' had het perceel de bestemming 'Openbare en bijzonder gebouwen'. De vestiging van het kantoor paste binnen deze bestemming. Gezien het huidige gebruik, dient deze omissie te worden hersteld.

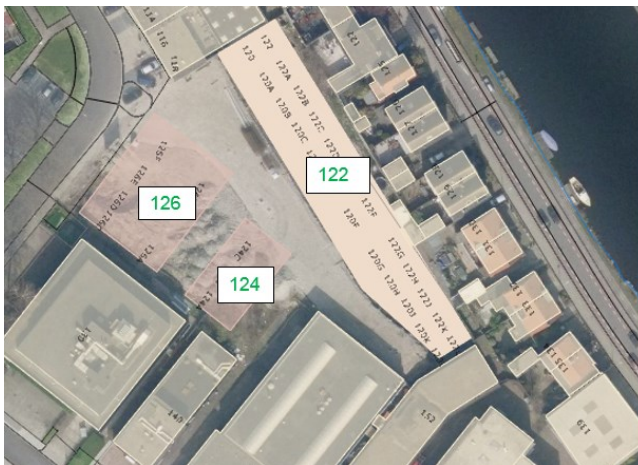
Juridische vertaling

Op de verbeelding wordt voor het perceel Groenezoom 1 de bestemming 'Kantoor' opgenomen.

2.4 Jan van Gentstraat 120 – 126

Inhoud aanpassing

In het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost' zijn bestemmingsregels opgenomen voor de bouw van 3 bedrijfsverzamelgebouwen aan de Jan van Gentstraat op de nummers 122, 124 en 126. Op de eerste verdieping is wonen toegelaten. Naast de bestemming 'Bedrijf' hebben alle drie de gebouwen om die reden ook de functieaanduiding 'wonen'. In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de voorheen bestaande rechten om bebouwing op te richten met een bouwhoogte van 10 meter. Per bedrijfsverzamelgebouw is beoordeeld wat hier de consequenties van zijn en of de oorspronkelijke rechten opnieuw moeten worden opgenomen.



In de bestemmingsplanregels is voor het bedrijfsverzamelgebouw op nummer 122 een bouwhoogte opgenomen van 8 meter. De reeds gerealiseerde bebouwing past binnen de planregels. Besloten is om de maximale bouwhoogte van 8 meter in stand te laten omdat de bebouwing direct achter de woningen aan de Nieuwemeerdijs ligt. Het realiseren van een extra bouwlaag is hier niet wenselijk.

Voor de bedrijfsverzamelgebouwen op de nummers 124 en 126 is in het vigerende bestemmingsplan een bouwhoogte opgenomen van maximaal 3 en 8 meter. Voor de bebouwing op nummer 124 is al een omgevingsvergunning verleend en voor de bebouwing op nummer 126 is een omgevingsvergunning aangevraagd.

De beoogde bebouwing past echter niet binnen de planregels van het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost' omdat de maximale bouwhoogte voor het grootste deel van het perceel maar op 3 meter is gesteld. Het is gewenst om in het voorliggende plan de oorspronkelijk rechten (een bouwhoogte van 10 meter) op te nemen. Deze hoogte is in overeenstemming met de omliggende bedrijfsbebouwing en is om deze reden ook niet bezwaarlijk.

Juridische vertaling

De gronden behouden de bestemming 'Bedrijf tot en met categorie 3.1'. Voor de nummers 124 en 126 zal een bouwhoogte worden opgenomen van 10 meter. Op de percelen nummers 122 en 124 is de rooilijn op de rooilijn van de bestaande bebouwing gelegd. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 80%.

2.5 Kraayveld 22

Inhoud aanpassing

Het perceel Kraayveld 22 is in het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost' bestemd tot 'Bedrijf'. In het voorheen geldende bestemmingsplan gold de bestemming 'Openbare en bijzondere gebouwen'. In 2007 is echter vrijstelling verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een woning. Het perceel is per abuis verkeerd bestemd is. De strook groen heeft ook ten onrechte een bedrijfsbestemming gekregen. Om aan het perceel en de groenstrook de juiste bestemming toe te kennen, zijn deze opgenomen in het voorliggende plan.

Juridische vertaling

Het perceel Kraayveld 22 zal op de verbeelding worden voorzien van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' voor de woning met omliggende gronden. De bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter. De strook groen voor de woning is bestemd tot 'Groen'. De groenbestemming laat de inrit naar de woning toe.

2.6 Lijsterstraat 2

Inhoud aanpassing

Bij de vaststelling van het 'Badhoevedorp Lijnden Oost' is het perceel bestemd tot 'Wonen'. Voorheen was op dit adres een assurantiekantoor gevestigd en waren de bijgebouwen om die reden bestemd tot 'Kantoor'. De kantoorbestemming van de bijgebouwen is per abuis niet opgenomen in het onlangs vastgestelde plan.

De gemeente heeft van de nieuwe eigenaar van de woning het verzoek gekregen te beoordelen of zij kan instemmen met de vestiging van een schoonheidssalon in de bijgebouwen met een oppervlakte van circa 125m². Het verzoek is beoordeeld en geconcludeerd is dat de vestiging van de salon gezien de functie (dienstverlening) en de beperkte omvang passend is in de woonomgeving. De functie is een goede aanvulling op het bestaande aanbod in de omgeving en is daarmee een verbetering voor de leefomgeving. De functie 'dienstverlening' heeft minder ruimtelijke implicaties dan een assurantiekantoor.

Juridische vertaling

In het voorliggende bestemmingsplan wordt het perceel bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. Voor een deel van de bijgebouwen – ter plaatste van de beoogde schoonheidssalon – wordt de functieaanduiding 'dienstverlening' opgenomen.

2.7 Nieuwemeerdijk 40/42A

Inhoud aanpassing

De panden Nieuwemeerdijk 40 t/m 42 liggen op één kadastraal perceel: HLM03 07335 HG. In het voorheen geldende bestemmingsplan had het perceel een woonbestemming met de mogelijkheid tot vestiging van een kleinbedrijf (aanduiding 'K'). In het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost' heeft het perceel een bedrijfsbestemming gekregen. Uit inventarisatie blijkt echter dat sprake is van de functie 'Dienstverlening'. Op nummer 42A is een bovenwoning aanwezig. Gezien de woonbestemming die op het perceel rustte was deze ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost' rechtmatig aanwezig.

Uit het bouwvergunningenarchief kan worden opgemaakt dat in 1964 een bouwvergunning is verleend voor de bouw van een bedrijfsruimte met kantoor. In 1969 is vergunning verleend voor het uitbreiden van een winkel met kantoorruimte.

De bestemming van het pand is heroverwogen en geoordeeld is dat het niet bezwaarlijk wordt geacht als het gehele pand een woonfunctie heeft. Kantoren en dienstverlening dienen bij voorkeur te worden gevestigd op de begane grond. Gezien de gelijkwaardigheid van de functies zal het perceel worden voorzien van een gemengde bestemming.

Juridische vertaling

De gronden worden gezien de gelijkwaardigheid van de functies bestemd tot 'Gemengd – 1'. De functies wonen, dienstverlening en kantoor zijn toegelaten.

2.8 Nieuwemeerdijk 93

Inhoud aanpassing

Het perceel Nieuwemeerdijk 93 is in het vigerend plan bestemd tot 'Bedrijf' met voor de woning een functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De maximale goot- en bouwhoogte mogen 6 en 9 meter bedragen.

Op het perceel is echter geen bedrijf gevestigd noch is er sprake van een (voormalige) bedrijfswoning. In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Badhoevedorp' had het pand de bestemming 'Bebouwing met eengezinshuizen' en 'Tuinen en erven'. De aangrenzende strook gemeentelijk groen is in bruikleen gegeven en heeft in het voormalige plan eveneens de bestemming 'Tuinen en erven'. De woning stond te koop, maar kon niet worden verkocht, omdat de beoogde koper geen hypotheek kan krijgen vanwege een onjuiste bestemming. Onlangs is een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik verleend, zodat de woning als burgerwoning in gebruik genomen kan worden. In het voorliggende plan wordt het perceel voorzien van een actuele bestemming op basis van de rechten

Vastgesteld bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost 1^e herziening

zoals die golden in het bestemmingsplan 'Badhoevedorp' en de onlangs verleende omgevingsvergunning.

Juridische vertaling

Voor het woonhuis wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen en voor de omliggende gronden de bestemming 'Tuin', omdat deze gronden grenzen aan het openbaar gebied. Voor het gebruik van de strook gemeentelijk groen is een groene kaart afgegeven. Ook deze gronden krijgen de bestemming 'Tuin'.

2.9 Pascalstraat 20

Inhoud aanpassing

De groenstrook naast de woning is in bruikleen van de gemeente. De eigenaar van de woning mag deze inrichten en gebruiken als tuin. In het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost' zou deze grond bestemd worden tot 'Wonen' en 'Tuin'. Bij Per abuis is deze wijziging niet meegenomen in het recent vastgestelde plan. In het voorliggende plan is de bestemming alsnog gewijzigd.

Juridische vertaling

De gronden krijgen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Voor de gronden voor de voorgevelrooilijn is de bestemming 'Tuin' opgenomen en voor de gronden achter de voorgevelrooilijn de bestemming 'Wonen'.

2.10 Sloterweg 14- 20

Inhoud aanpassing

De woningen aan de Sloterweg 14-20 waren in het voorheen geldende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Het achterliggende terrein (nr. 14 b) had de bestemming 'Bedrijfsbebouwing'. Deze bestemming was bedoeld voor kleine ambachtelijke en nijverheidsbedrijven (huidige benaming detailhandel), daarbij behorende gebouwen en bouwwerken alsmede open terreinen, zoals los-, laad- en parkeerplaatsen. In het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost' is aan het gehele perceel, dat zowel de woningen aan de Sloterweg 14-20 als het achterliggende terrein omvat, de bestemming 'Bedrijf' toegekend met de functieaanduiding 'Wonen'. De verleende omgevingsvergunning ziet echter ook op de vestiging van detailhandel en kantoren. Op het perceel is ook een nutsvoorziening aanwezig die nu in de bedrijfsbestemming is opgenomen.

Juridische vertaling

Op de verbeelding zal aan het perceel HG 06460 de bestemming 'Gemengd – 2' worden toegekend. De ter plaatse aanwezige nutsvoorziening krijgt de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'.

2.11 Sloterweg 199

Inhoud aanpassing

De groenstrook naast de woning is in bruikleen van de gemeente. De eigenaar van de woning mag deze inrichten en gebruiken als tuin. In het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost' zou deze grond bestemd worden tot 'Wonen' en 'Tuin'. Bij Per abuis is deze wijziging niet meegenomen in het recent vastgestelde plan. In het voorliggende plan is de bestemming alsnog gewijzigd.

Vastgesteld bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost 1^e herziening

Juridische vertaling

De gronden krijgen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Voor de gronden voor de voorgevelrooilijn is de bestemming 'Tuin' opgenomen en voor de gronden achter de voorgevelrooilijn de bestemming 'Wonen'.

2.12 Sloterweg 303 F

Designing Haaker is gevestigd in het pand aan de Sloterweg 303 F te Badhoevedorp. Voor de vaststelling van het nu vigerende bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost' heeft het bedrijf aangegeven het pand te willen uitbreiden en op het groen achter het pand de benodigde extra parkeerplaatsen aan te leggen. Met de uitbreiding van het pand is ingestemd. De benodigde bouwhoogte van 10 meter is echter niet in het plan opgenomen.

In de praktijk blijkt echter dat de uitbreidingsmogelijkheden in het bestemmingsplan een efficiënte bedrijfsvoering niet mogelijk maken. Aangegeven is dat kan worden volstaan met een geringere bouw- en bedrijfsvloeroppervlak als een verdiepingshoogte van 4 meter is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Een gewijzigd plan is ingediend. Hiervoor is inmiddels een omgevingsvergunning verleend.

Juridische vertaling

In het voorliggende bestemmingsplan zal voor het perceel Sloterweg 303F opnieuw de bestemming 'Bedrijf tot en met categorie 3.1' worden opgenomen. De bouwhoogte voor het deel van het pand waar de uitbreiding is voorzien bedraagt maximaal 12 meter. Het bij het pand behorend parkeerterrein krijgt eveneens een bedrijfsbestemming. De eerder beoogde uitbreiding is komen te vervallen.

HOOFDSTUK 3 BELEID EN REGELGEVING

Voorliggend bestemmingsplan dient met name ter reparatie van kleinschalige ruimtelijke plannen binnen het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost'. Deze zijn over het algemeen van beperkte omvang en van ondergeschikte aard en hebben geen invloed op hetgeen is voorzien in Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Om die reden zal dit hoofdstuk alleen een beschrijving bevatten van de speerpunten van voornoemd beleid. Voor afwegingen ten aanzien van dit beleid wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost'. Dit bestemmingsplan is recent vastgesteld en met de uitspraak van de Raad van State op 2 april 2014 onherroepelijk geworden. De betrokken rijksdiensten en de provincie Noord-Holland hebben geen aanleiding gezien om tegen dit bestemmingsplan te ageren.

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. Tot 2028 heeft het kabinet in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Voor het verbeteren van de milieukwaliteit gaat de nota uit van de (internationaal) geldende normen. Verder gaat de nota uit van ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten. Het gaat daarbij om de (herijkte) EHS en Natura2000 gebieden.

3.2 Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke invloed hebben zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp.

Daarnaast geeft de provincies aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe de provincie er in 2040 uit moet komen te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de hiervoor genoemde ontwikkelingen worden omgegaan.

3.3 Provinciale ruimtelijke verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna de PVR) geeft een beschrijving waaraan bestemmingsplannen en beheersverordeningen moeten voldoen. Met het in werking treden van de Wro is het streekplan als beleidsdocument en het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen komen te vervallen. Voor het streekplan is de structuurvisie in de plaats gekomen, echter deze is uitsluitend zelfbindend voor de provincie. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe heeft de provincie de beschikking gekregen over de zogenaamde provinciale verordening. Deze verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. Wel zal hierin duidelijk het provinciaal belang naar voren moeten komen. Het uitgangspunt daarbij is dat de bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet en het provinciale beleid daarbij zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld.

3.4. Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

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

HOOFDSTUK 4 ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

In een bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderdeel hiervan is dat het plan niet in strijd is wet- en regelgeving die geldt voor een aantal milieuaspecten.

Voorliggend bestemmingsplan dient ter reparatie van kleinschalige ruimtelijke plannen (beperkt van omvang en ondergeschikt van aard) binnen het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost'. De wijzigingen hebben geen invloed op de milieuaspecten bodemkwaliteit, geluidbelasting, externe veiligheid, flora en fauna en luchtkwaliteit. Een verwijzing naar de milieuaspecten in de toelichting van het vastgestelde plan 'Badhoevedorp Lijnden Oost' volstaat.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Haarlemmermeer verplicht om, indien er sprake is van een aangewezen bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. De aanpassingen in deze 1^e herziening van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost worden gedaan hebben alleen betrekking op het vastleggen van feitelijke bestaande situaties. Met onderhavig bestemmingsplan worden dus geen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het overleg 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.

In het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg (art. 3.1.1. Bro) hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Noord-Holland. Het rijk hoeft hier niet in te worden gekend, omdat de wijzigingen niet in strijd zijn met het rijksbelang.

5.3 Resultaten (wettelijk) vooroverleg

Een voorontwerp bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan in ieder geval het rijk voor zover het beleid van het rijk hierin in het geding is, en aan de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het Rijk is conform de eigen richtlijn niet op de hoogte gesteld van het vaststellen van het voorontwerp, omdat de wijzigingen niet in strijd zijn met het rijksbeleid. De provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben geen opmerkingen gemaakt naar aanleiding van de toezending.

Tevens is het plan voorgelegd aan de Dorpsraad Badhoevedorp en aan de eigenaren/bewoners van de in het bestemmingsplan opgenomen percelen. Het plan heeft de Dorpsraad Badhoevedorp geen aanleiding gegeven tot het indienen van een vooroverlegreactie.

Voor een aantal van de eigenaren/bewoners van de in het bestemmingsplan opgenomen percelen vormde het plan wel aanleiding tot het geven van een vooroverlegreactie. Deze reacties hebben echter niet geleid tot aanpassing van het plan.

5.4 Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 17 november 2015 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 18 november 2015 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Vastgesteld bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost 1^e herziening

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 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 (SVBP2012). 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', de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' en de 'Slotregel' die bestaat uit de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

6.2 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.

6.3 Bestemmingsregels

Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is bedoeld voor ondernemingen, die tot doel hebben het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen.

Voor het toelaten en de indeling van de bedrijven naar milieuhindercategorie is gebruik gemaakt van de indeling van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de zogenaamde 'Lijst van Bedrijfstypen' uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering, editie 2009. Behalve het soort bedrijf is ook de omgeving bepalend voor de categorie.

In het huidige plan hebben de volgende perceel een bedrijfsbestemming:

- Badhoevelaan 47a t/m c,
- Jan van Gentstraat 120 – 126,
- Sloterweg 303F

Alle bedrijven zijn ingedeeld in de categorie 3.1. Voor het perceel Jan van Gentstraat 120 – 126 is de bouwhoogte gecorrigeerd van 3 naar 10 meter, overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

De eigenaar van het pand aan de Sloterweg 303F heeft een omgevingsvergunning gekregen voor de uitbreiding van het bedrijfspand. De bouwregels die voortvloeien uit de vergunning zijn in dit plan verwerkt. De eerder beoogde uitbreidingsmogelijkheden zijn hiermee vervallen.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De voor 'Bedrijf- Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van het algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen met daarbij behorend(e) verhardingen, parkeren, groen en water. Enkel de nutsvoorziening die niet vergunningsvrij zijn op grond van het Besluit omgevingsrecht, zijn als 'Bedrijf – Nutsvoorziening' bestemd. De nutsvoorziening bevindt zich achter het pand aan de Sloterweg 14 – 20.

Gemengd -1 , Gemengd – 2

Deze bestemmingen zijn gegeven aan gronden die een duidelijk gemengd karakter hebben en waarbij het niet duidelijk is welke functie als hoofdfunctie kan worden aangewezen. De functie die per bestemming zijn genoemd, zijn dan ook zowel functioneel als ruimtelijk gelijkwaardig aan elkaar. Voor de bouwregels van deze bestemmingen is aangesloten op de bouwregels van naastgelegen bestemmingen om een evenwichtig bebouwingsbeeld zoveel als mogelijk te bewaren.

Voor de percelen Nieuwemeerdijk 42/42A en de Sloterweg 14 – 20 is een gemengde bestemming opgenomen. De Nieuwemeerdijk heeft de bestemming 'Gemengd -1' met de gelijkwaardige bestemmingen dienstverlening, kantoren en wonen. De panden aan de Sloterweg 14-20 hebben de bestemming 'Gemengd – 2', waar wonen, kantoren en detailhandel is toegestaan. Kantoren en detailhandel zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het structurele groen, water, wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, bergbezinkbassins, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn in principe geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van speelvoorzieningen met een maximale hoogte van 4 meter en een oppervlakte van 10m² (algemeen. Voor het pand aan het Kraayveld 22 ligt een groenstrook.

Kantoor

De bestemming 'Kantoor' is gelegd op het bestaande solitaire kantoor aan de Groene Zoom 1.

Tuin

De bestemming 'Tuin' hangt samen met de bestemming 'Wonen' en is gelegd op de voortuinen van de grondgebonden woningen in het plangebied. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het bebouwen van voortuinen niet wenselijk. Deze bestemming is op dat punt dan ook redelijk restrictief, zij het dat aan- en uitbouwen onder voorwaarden wel zijn toegestaan.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn ruim bestemd, waar binnen de volgende functies mogelijk zijn: wegen, straten en paden, parkeren, groen en water en speelvoorzieningen. In de standaardbestemming is het mogen enkele gebouwen worden gebouwd ten behoeve van speelvoorzieningen, verkeersafwikkeling en nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 4 meter en een oppervlak van maximaal 10m². Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van de bouwwerken niet meer mag zijn dan 15 meter. De bestemming is in het voorliggende plan slechts opgenomen voor een strook grond dat ligt voor het perceel Groene Zoom 1.

Vastgesteld bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost 1^e herziening

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepsuitoefening, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen met de daarbij behorende voorzieningen als tuinen, erven, toegangspaden en verhardingen. Binnen deze bestemming zijn op verbeelding bouwvlakken weergegeven, waarbinnen de woningen moeten worden gebouwd. Per bouwperceel is één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven. Op de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60m². De hoogte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter en de bouwhoogte mag niet meer dan 4 meter zijn. De volgende percelen hebben een woonbestemming:

- Amperestraat 27
- Kraayveld 22;
- Lijsterstraat 2;
- Nieuwemeerdijk 93;
- Pascalstraat 20 en
- Sloterweg 199.

6.4 Dubbelbestemmingen

Leiding – Riool/Water

Ter bescherming van de planologisch relevante leidingen in het plangebied is de dubbelbestemming 'Leiding' opgenomen. De volgende leidingen bevinden zich in het plangebied, met bijbehorende belemmeringenstrook c.q. zakelijk rechtstrook:

- rioolleiding met een belemmeringenstrook c.q. zakelijk rechtstrook van 2,5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;
- waterleiding met een belemmeringenstrook c.q. zakelijk rechtstrook van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Ten behoeve van de andere voorkomende bestemming(en) mag gebouwd worden, voor zover er geen risico's bestaan met betrekking tot de veiligheid van de leidingen. Om dit goed te kunnen bepalen is er een verplichting opgenomen om advies in te winnen bij de leidingbeheerder.

Waterstaat – Waterkering

De op de verbeelding als dubbelbestemming voor waterstaatsdoeleinden aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen en andere dubbelbestemmingen) tevens bestemd voor de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen met daaraan ondergeschikt: dijken en kaden, wegen, paden en parkeervoorzieningen.

6.5 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om algemene afwijkings- en wijzigingsregels, een anti-dubbeltelbepaling en het uitsluiten van de voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard.

Vastgesteld bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost 1^e herziening

Anti-dubbeltelbepaling

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

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De regeling 'Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening' is opgenomen om invulling te geven aan de afstemming tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan zoals gesteld op grond van artikel 9 van de Woningwet. Dit om te voorkomen dat bepalingen uit de bouwverordening in haar geheel buitenspel worden gezet, terwijl deze bepalingen wel belangrijk zijn voor de detailtoetsing van het bouwplan. De bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, tenzij het gaat om het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen, de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden en de ruimte tussen de bouwwerken.

Algemene bouwregels

De bestaande afwijkingenregeling is bedoeld om te voorkomen dat bouwwerken onbedoeld onder het overgangsrecht worden gebracht. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als een vergund bijgebouw wat groter is dan wordt toegestaan in dit bestemmingsplan. Deze regeling stelt zeker dat het bijgebouw gewoon kan blijven bestaan en eventueel kan worden herbouwd.

Algemene aanduidingsregels:

Geluidzone – Industrie

Het zonebesluit als bedoeld in artikel 53 van de Wet geluidhinder wijst de luchthaven Schiphol aan als gezoneerd industrieterrein en geeft de 50dB(A) en 55 dB(A) geluidscontouren aan. Binnen deze zones mogen in principe geen nieuwe woningen en andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd.

Zowel de 50 dB(A) en de 55 dB(A) geluidsbelastingcontour ligt in het plangebied. De 50 dB(A) contour is op de verbeelding aangegeven. Geluidgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder zijn binnen de zones wel toegestaan, indien daarvoor een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend.

Luchtvaartverkeerzone – lib

De aanduiding Luchtvaartverkeerzone-LIB is opgenomen voor de gebieden die liggen in de beperkingenzone vanwege de luchthaven Schiphol.

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

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2, zoals aangegeven in bijlage 3 van de regels, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

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

Vrijwaringszone molenbiotoop

Deze vrijwaringszone is een gebiedsaanduiding. De bepalingen strekken tot bescherming van de windvang-belangen van de molen, in verhouding tot in acht te nemen afstand en hoogte van bebouwing in de zone. In dit geval houden die verband met de Molen van Sloten. Die staat in het verlengde van de Burgemeester Amersfoordtlaan aan de overzijde van de ringvaart.

Algemene afwijkingsregels

Behoudens de regels inzake afwijkingen bij de verschillende bestemmingen geldt ook een aantal algemene regels inzake afwijking. Het bevoegd gezag kan in een aantal gevallen, mits er 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, omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in de regels.

Algemene wijzigingsregels

Het kan voorkomen dat bij planontwikkeling bestemmingsgrenzen voor een klein deel worden overschreden. Om te voorkomen dat voor een dergelijke kleine overschrijding een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld, is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bestemmingsgrenzen aan te passen in verband met de daadwerkelijke toestand van het terrein of in verband met de technisch betere inpasbaarheid.

Overige regels, Verwijzingen naar andere regelgeving

In dit bestemmingsplan wordt veelvuldig verwezen naar andere regelingen. Deze kunnen wijzigen. Om te voorkomen dat er dan knelpunten ontstaan bij de toetsing van bouwplannen aan het bestemmingsplan of bij handhaving is deze regeling getroffen. Overigens laat deze regeling onverlet dat wetgeving van hogere orde het bepaalde in het bestemmingsplan opzij kan zetten. Er is voor gekozen om als 'ijkpunt' uit te gaan van het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Dit moment waarop de besluitvorming is afgerond en het niet langer mogelijk is om rekening te houden met wijzigingen in andere wet- en regelgeving.

6.6 Overgangs- en slotregel

Overgangsrecht en Slotregel

In de overgangs- en slotregels zijn de overgangsbepalingen en de citeerregel opgenomen. De citeerregel (slotregel) maakt duidelijk onder welke naam het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De overgangsbepalingen regelen de situaties waarin functie of gebruik onder het overgangsrecht wordt gebracht en illegale functies die niet positief bestemd zijn. Met andere woorden: situaties waarin het bestemmingsplan het feitelijk aanwezige gebruik of bebouwing (niet langer) toestaat.

Voor zover er sprake is van een legale situatie die met dit nieuwe plan wordt wegbestemd, mag deze situatie voort blijven bestaan. Voor zover het betreft het bouwen is het mogelijk om zelfs beperkt uit te breiden indien er sprake is van een calamiteit. Met betrekking tot gebruik mag dit gewijzigd worden, maar moet het nieuwe gebruik wel 'minder strijdig' worden met het bestemmingsplan. De exacte uitleg van deze regeling wordt in hoge mate bepaald door de jurisprudentie en laat zich lastig uitleggen.

Mede om deze reden heeft de wetgever ervoor gekozen om de overgangsbepalingen uniform op te stellen de gemeentes te verplichten deze regeling over te nemen in het bestemmingsplan.