



Bestemmingsplan

HOOFDDORP NOORD

toelichting

April 2013

Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	1
1.3. DOEL EN PLANVORM	1
1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN EN REGELINGEN	2
1.5. PLANPROCES	2
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	21
4.4. TRANSFORMATIE SOLITAIR GELEGEN KANTOOR- EN BEDRIJFSPANDEN	21
4.5. CONSOLIDATIE WOONWIJKEN, GROEN EN WATER	23
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	24
5.1. WATER	24
5.2. BODEM	26
5.3. FLORA EN FAUNA	28
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	41
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	51
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 ruim 122 hectare.



Globale begrenzing plangebied bestemmingsplan Hoofddorp Noord

1.3. Doel en planvorm

De doelstelling van het bestemmingsplan Hoofddorp Noord 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 2e wijziging (up)	1-6-1961	2-10-1962
Hoofddorp-Noord II (up)	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 1958	14-8-1958	28-10-1959
Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1958 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. Binnengekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 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 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 Wijkmeerstraat / 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 Oranjebuurt 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.

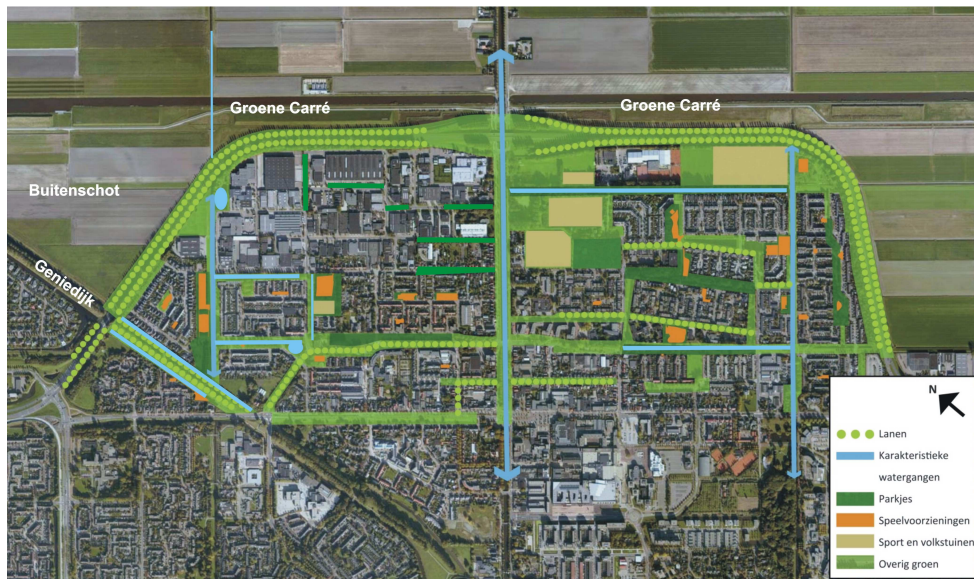


Geniedijk bij Hoofddorp Noord

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 Nieuwerkerkertocht, 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.

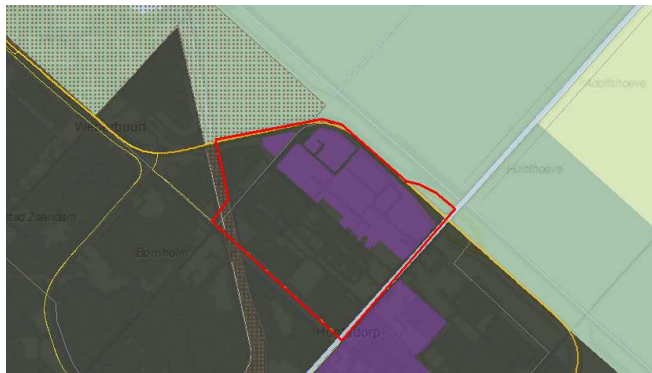
Deze kernkwaliteiten dienen door het provinciaal bestuur uitgewerkt te worden.

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 bedrijfssoorten. 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

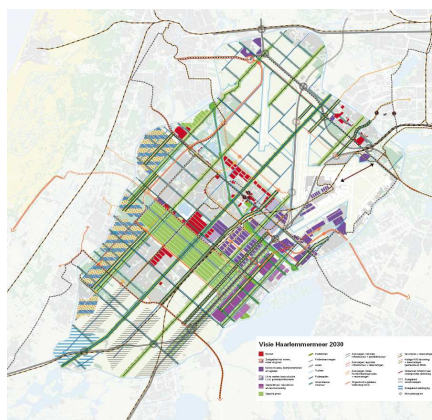
3.3.1. Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

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.

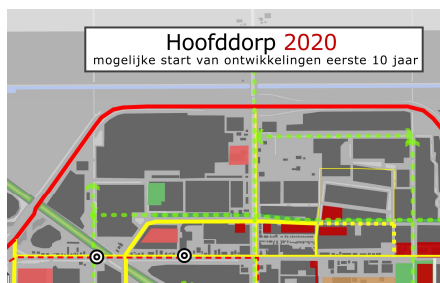
3.3.3. Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 (in procedure)

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.

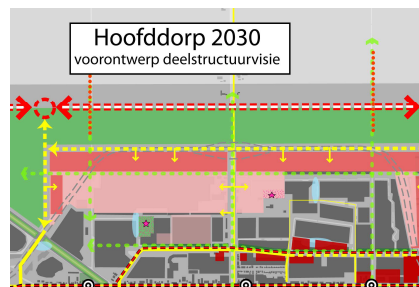
Het uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van Hoofddorp is dat het een levendige, duurzame en goed bereikbare stad wordt. Ruimte is er nog voor extra woningen, onder andere nabij het centrum. Die ruimte voor woningbouw wordt gecreëerd door transformatie van kantoor- en bedrijventerreinen.

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.

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 (in pandig) 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 ongeschikt 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

Algemeen

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 heeft in grote delen van het bedrijventerrein grootschalige woningbouw 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 dergelijke grootschalige woningbouw vooralsnog niet mogelijk.

Woodward Hoofdweg

Een locatie waar transformatie naar woningbouw wel tot de mogelijkheden behoort is de bedrijfslocatie Woodward aan de Hoofdweg. Na vertrek of sloop- nieuwbouw van de aanwezige kantoorbebouwing ontstaat hier ruimte voor functieverruiming. Met het oog op de wens Hoofddorp geleidelijk te transformeren naar een gemengd stedelijk gebied is naast de bedrijfs- en kantoorfunctie, de ontwikkeling van de woonfunctie zeer gewenst. Op deze manier ontstaat ook een betere ruimtelijk-functionele aansluiting op de woonbebouwing in het lint van de Hoofdweg.

Rekening houdend met een bebouwingsdichtheid die past in een stedelijk gebied wordt ruimte geboden voor maximaal 80 woningen en maximaal 3.000 m² aan bedrijfs- en kantoorbebouwing. De omvang van het gebied en de uiteindelijke keuze voor de concrete functionele invulling bepaalt het uiteindelijke aantal c.q oppervlak.

Om langs de Hoofdweg een eenduidig stedenbouwkundig beeld te behouden is een randvoorwaarde dat bebouwing in ieder geval niet dicht op de Hoofdweg komt te liggen dan het naastgelegen pand aan de Hoofdweg. Tot slot is de aanleg van een oost-westgerichte wandel- en fietsroute een randvoorwaarde voor herontwikkeling van het terrein. Deze route zorgt niet alleen voor een betere bereikbaarheid van het achtergelegen gebied Hoofddorp Noord, maar kan op termijn ook onderdeel uitmaken van een stedelijke langzaam verkeersverbinding tussen Hoofddorp Oost en Noord.

Functieverruiming Hoofddorp Noord

Gedurende de planperiode van het bestemmingsplan Hoofddorp Noord is het van belang dat de (ruimtelijke) kwaliteit van dit werkgebied de komende tien jaar niet verder achteruit gaat en dat leegstand tegengegaan wordt. Planologisch gezien is het daarom van belang dat de gebruiksmogelijkheden van bedrijfspanden verruimd worden.

De ruimtelijke visie voor het bedrijventerrein Hoofddorp Noord 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.

Bedrijfspanden blijken door hun omvang en uitstraling een geschikte vestigingsplaats te zijn voor bepaalde sportvoorzieningen, zoals fitnesscentra of een indoor sportvoorziening. Door bijvoorbeeld 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.

Ook ten aanzien van het toestaan van horecavestigingen, zoals partycentra en discotheken, die belastend kunnen zijn voor een toekomstige woonfunctie geldt dat deze niet mogelijk worden gemaakt op bedrijventerrein Hoofddorp Noord. Lichtere horecacategorieën, zoals broodjeszaken of een kleinschalig café kunnen zowel op een bedrijventerrein als in een gemengd woon-werkgebied zorgen voor verlevendiging. Op een bedrijventerrein kunnen dergelijke voorzieningen een welkome aanvulling zijn voor diegenen die er werkzaam zijn. Onder voorwaarde dat horecavoorzieningen in een lage categorie vallen en kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid zijn deze inpasbaar op bedrijventerrein Hoofddorp Noord.

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.

Ook bedrijfspanden die te midden van woningen alleen gebruikt worden voor opslag, zoals het geval is aan de Broekermeerstraat, leveren geen bijdrage aan een levendige woonomgeving, zorgen niet voor sociale controle en zijn om die reden niet voor de hand liggende functies in een woonomgeving.

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 appartementen gerealiseerd worden ter verlevendiging van het straatbeeld. Concreet is al 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 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 Oranjestraat 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 scholttijd 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.

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/vlakkormig 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.

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.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft het hoogheemraadschap de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits dat doelmatig is.

Voor de omgang met afvalwater hanteert het hoogheemraadschap de volgende voorkeursvolgorde: ontstaan van afvalwater beperken, verontreiniging van afvalwater beperken, afvalwaterstromen scheiden, huishoudelijk afvalwater inzamelen en afvoeren naar een AWZI en ander afvalwater hergebruiken.

Wat de omgang met hemelwater betreft wijst het hoogheemraadschap op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen, waar mogelijk bij de bron. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het

ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen.

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 5,87 en een winterpeil van NAP min 6,02. Een klein gedeelte in Hoofddorp Noord heeft een eigen bemaling met een vast peil van NAP min 5,72m. 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. Geïnterviewd 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 bedrijfslocatie Woodward wordt transformatie naar woningbouw mogelijk gemaakt. Het saneren van de grond zodat deze geschikt is voor de woonfunctie is dan ook één van de randvoorwaarden die bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Verontreiniging met VOCL is ook bekend op het perceel Kruisweg 1113-1115. Woningbouw op 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 Stamplein 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 voornamelijk 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 bomennrij, 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 kosterswoning 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 Marktpliekerk.

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

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 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 deels 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. Ook op de locatie Woodward wordt woningbouw mogelijk gemaakt.

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 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. Het geluidsonderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

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 Broekerveerstraat, 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 concentratiebijdragen 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
Wijkmeerstraat 12	Distributiecentra, pakhuizen	3.1
Wijkmeerstraat 15	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen	3.1
Wijkmeerstraat 46	Distributiecentra, pakhuizen	3.1

Adres	Hoofdactiviteit	milieucategorie
Debbemeerstraat 8	Machine- en apparatenfabrieken	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 hoogtes 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. In het plangebied geldt dit voor de mogelijk gemaakte transformatie van kantoorpanden aan de Hoofdweg naar onder andere de woonfunctie.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen die direct op basis van het moederplan mogelijk zijn geldt dat kostenverhaal bij voorkeur geregeld wordt via een anterieure overeenkomst. Het bestemmingsplan Hoofddorp Noord bevat echter geen bouwplannen zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

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. 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;

Een reactie is ontvangen van het hoogheemraadschap van Rijnland. In de volgende paragraaf wordt daar nader op ingegaan. Voor de provincie Noord-Holland heeft het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. Van overige instanties is geen reactie ontvangen.

6.2.2. Resultaten watertoets

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft in reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Hoofddorp Noord aangegeven dat het plan aanleiding maakte tot het maken van de volgende opmerkingen. Om te beginnen is verzocht in de toelichting van het bestemmingsplan nader in te gaan op het beleid van Rijnland ten aanzien van riolering en afkoppelen van hemelwater. Daarnaast is verzocht de in de toelichting aangegeven peilen van de peilgebieden correct weer te geven op basis van de door Rijnland verstrekte informatie. De toelichting is op beide punten aangevuld.

Tot slot was het voor het waterschap niet duidelijk of de Geniedijk ook de bestemming 'Waterkering' heeft gekregen. In de regels van het voorontwerp bestemmingsplan was een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen, bedoeld voor de Geniedijk, in het ontwerpbestemmingsplan is deze dubbelbestemming ook verwerkt op de verbeelding.

6.2.3. Resultaten zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. In het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan zijn deze zienswijzen kort samengevat en zijn deze voorzien van een reactie. Voor zover de ingediende zienswijzen geleid hebben tot wijziging van het bestemmingsplan is ook dat verwoord in het raadsvoorstel.

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. Specifiek gaat het om een pand aan de Broekermeerstraat dat gebruikt wordt voor opslag, een pand aan de Kruisweg waar zich een showroom voor openhaarden bevindt en om een pand aan de Hoofdweg Westzijde waar graanopslag plaatsvindt. Ook bevindt

zich hier een atelier voor kunstenaars. Deze niet bedrijfsfunctie is specifiek met een aanduiding aangegeven. Per bedrijfskavel is de maximale milieucategorie op de verbeelding aangegeven.

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 aan de Kruisweg, en een gasverdeelstation en gasdistributiestation nabij de Broekermeerstraat / Wormerstraat.

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 centrubestemming 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 2 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 detailhandelsland 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.

Bestaande 3.2 bedrijven zijn apart op de verbeelding opgenomen met een aanduiding. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd op basis van een wijzigingsbevoegdheid deze aanduiding van de verbeelding te verwijderen indien de milieuvergunning van een dergelijk bedrijf is ingetrokken of van rechtswege is komen te vervallen.

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 afwijkingbevoegdheid 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, 2 of 3.1. 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 en 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.

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. In het plangebied gaat het om de Geniedijk met bijbehorende kanalen. 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.

Waterstaat- Waterkering

Voor de Geniedijk is eveneens de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering opgenomen. De Geniedijk heeft in de Haarlemmermeerpolder als compartimenteringsdijk een waterkerende functie. Van belang is deze functie te beschermen. Het hoogheemraadschap van Rijnland zorgt voor bescherming op basis van gebods- en verbodsbepalingen uit de Keur en de gemeente beschermt de planologische functie op basis van bovengenoemde dubbelbestemming.

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 omgevingsvergunning, 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 erop gericht dat deze regels ook worden nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de

handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden te worden.

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

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