

Nota van zienswijzen en ambtshalve overwegingen ontwerpbestemmingsplan 'Hoofddorp Stadscentrum 1'

behorend bij het raadsvoorstel tot vaststelling bestemmingsplan 'Hoofddorp Stadscentrum 1'

A. Procedure

B. Zienswijzen en beantwoording

C. Ambtshalve overwegingen

D. Wijzigingen

A. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofddorp Stadscentrum 1' heeft vanaf 13 oktober 2022 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het plan worden ingediend. Er zijn drie zienswijzen binnengekomen. Ze zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

B. Zienswijzen en beantwoording

Onderstaand geven wij per zienswijze kort aan wat de inhoud ervan is en wat onze beantwoording daarop is. Van de natuurlijke personen vermelden wij daarbij geen persoonsgegevens vanwege de wetgeving over privacy.

Zienswijze 1. Wereldhave Nederland B.V.

Het nieuwe gemeentehuis en de woongebouwen geven een impuls voor het stadscentrum en maken een kwaliteitssprong van het raadhuisplein mogelijk. Met nieuwe commerciële voorzieningen buiten het bestaande winkelgebied moet voorzichtig worden omgegaan. De omvang van de voorzieningen op deze locatie zijn voor de zienswijze-indiener uiteindelijk acceptabel. Detailhandel wordt niet mogelijk gemaakt, hier staat Wereldhave achter. Dat overige commerciële voorzieningen overal in het plangebied zijn toegestaan is echter in strijd met het uitgangspunt voor het compact blijven van het winkelcentrum.

Verzocht wordt:

- 1. Opmerkingen over veronderstelde behoefte aan detailhandel in het centrum uit de plantoelichting te halen.*
- 2. Ook de in de toelichting genoemde voorzieningenscan ter inzage te leggen;*
- 3. Commerciële voorzieningen anders dan kantoren in het bestemmingsplan alleen toe te staan aan en rond het raadhuisplein en in elk geval niet ter plaatse van het meer zuidelijke appartementengebouw.*

Beantwoording

Het Raadhuisplein en omgeving wordt ontwikkeld tot de centrale ontmoetingsplek van het stadscentrum. Naast wonen, het nieuwe gemeentehuis en parkeren is er ook ruimte voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen om het gebied te verlevendigen. In het in 2020 vastgestelde stedenbouwkundig kader voor het gebied 'Raadhuisplein en omgeving' (zoals ook benoemd in dit raadsvoorstel) wordt hiervoor een indicatief programma aangegeven. Het commerciële beleid voor het stadscentrum is gericht op afname van voorzieningen in perspectiefarme gebieden en alleen nieuwe vierkante meters als dit bijdraagt aan de toekomstbestendigheid van het stadscentrum. We zijn dan ook voorzichtig met het mogelijk maken van detailhandel op nieuwe locaties. In dit bestemmingsplan is geen detailhandel opgenomen. Het stedenbouwkundig kader gaat over een groter gebied dan alleen dit plangebied. Onder andere wordt aangegeven dat er ruimte is voor 300 m2 dienstverlening en/of detailhandel. Dit wordt in de toelichting van het bestemmingsplan benoemd. De omvang van de voorzieningen is gebaseerd op een voorzieningenscan uit 2018. In 2020 is de omvang daarvan en van andere ontwikkelingen in het stadscentrum integraal getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dat rapport 'Laddertoets Stadscentrum Hoofddorp' (september 2020) laat zien dat het programma van alle ontwikkelingen in het stadscentrum tezamen past binnen de marktruimte voor het stadscentrum. Daarin is ook meegenomen dat door de toevoeging van veel woningen in het stadscentrum de vraag naar voorzieningen toeneemt. En dat er bij sommige ontwikkelingen ook voorzieningen verminderen of wegvallen. (Voor bijvoorbeeld de ontwikkeling TROM op de locatie van de voormalige V&D is het verminderen van detailhandel ook vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan dat naar verwachting in juni door de raad wordt vastgesteld.) Wij zien geen aanleiding de benoeming van de marktruimte voor detailhandel uit de toelichting te halen.

De Laddertoets heeft als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Voor de volledigheid zal bij de terinzagelgging van het vastgestelde bestemmingsplan ook de voorzieningenscan als bijlage bij de

toelichting worden gevoegd.

Een belangrijk onderdeel van ons beleid voor het stadscentrum is een logische en levendige route tussen het NS-station en het winkelcentrum. De straat vanaf het gemeentehuis tot aan de Van der Willigenlaan langs de noordzijde van het plangebied is daar onderdeel van. Het meer zuidelijke appartementengebouw ligt ook aan die route. In het stedenbouwkundig kader is benoemd dat voorzieningen op de begane grond daar essentieel zijn. Om daar sturing aan te geven is daar in het bestemmingsplan een woonfunctie op de begane grond uitgesloten.

Dat de commerciële voorzieningen niet alleen langs die route maar ook elders in het plangebied mogelijk zijn is niet in strijd met het 'Beleid voor commerciële voorzieningen Haarlemmermeer; regels en ruimte' (2019). Dat beleid geeft aan (bladzijde 38) "Het winkelcentrum moet een compact gebied blijven (binnen het bredere Stadscentrum) met ruimte voor detailhandel en aanvullend programma op gebied van cultuur, horeca en vermaak." Daarbij worden ook deelgebieden aangegeven. Het Raadhuisplein en omgeving (van Nieuweweg tot aan Burgemeester Van der Willigenlaan) is daarin benoemd als overheersend horecagebied, waarbij onder andere ook ruimte is voor commerciële dienstverlening.

Het 'Stedenbouwkundig kader (actualisatie) Stadscentrum Hoofddorp; Raadhuisplein en omgeving' (2020) geeft voor dat deel van het plangebied op de begane grond van de woongebouwen dan ook een menging van woningen en (commerciële) voorzieningen aan. Er is geen aanleiding de mogelijkheid voor horeca of commerciële dienstverlening in dit bestemmingsplan te beperken tot aan en rond het Raadhuisplein. Zoals eerder aangegeven wordt erop gestuurd dat de commerciële voorzieningen met name langs de route naar het centrum worden gerealiseerd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De voorzieningenscan wordt als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan gevoegd en daarmee alsnog ook ter inzage gelegd.

Zienswijze 2. Stichting Ondernemersfonds Hoofddorp Centrum (SOHC)

- 1. Gevraagd wordt voor de deelgebieden in het stadscentrum een gebiedsprofiel te ontwikkelen vanuit de integrale Visie Stadscentrum Hoofddorp. Verbindingen en goede hoofdloopcircuits zijn daarbij van belang.*
- 2. Gevraagd wordt een passende positionering te verwoorden voor het centrum, met een metafoor die het verhaal van het stadscentrum verbeeldt. Voorafgaand daaraan is samenwerking met vastgoedeigenaren en ondernemers van belang door het participeren en gezamenlijk vaststellen van de visie met de gebiedsprofielen, ook voor herinrichting van het openbaar gebied.*
- 3. Gevraagd wordt om ook in de plinten van het nieuwe gemeentehuis commerciële functies aan te brengen, om het Raadhuisplein als uitgaansplein te verlevendigen.*
- 4. Bij een uitgaansplein zijn goede voorzieningen zoals een bewaakte fietsenstalling en openbare toiletten nodig. Het ontbreekt aan concrete plannen hiervoor.*
- 5. Een plein is pas een plein als dit ook duidelijk afgekaderd is. Bewoners, ondernemers, bezoekers en evenementenorganisaties zien ook graag een beter afgekaderd Burgemeester van Stamplein. Dat is ook een belangrijke aanzichtlocatie van het centrum en verdient een helder gebiedsprofiel met metafoor.*
- 6. Gevraagd wordt de toekomstige groenstructuur van het Raadhuisplein door te trekken in het bestaande centrum. De door SOHC geplaatste oude fruitbomen, plantenbakken en dergelijke in het centrum hebben hun grote waarde bewezen voor de waardering van het centrum en de gemiddelde verblijfsduur in het centrum.*
- 7. De vermeldingen over parkeren geven onzekerheden. De autobezoeker is de belangrijkste klant van het centrum. De beoogde functieverhoging van het centrum vraagt meer en snelle aandacht voor parkeren, bereikbaarheid en toegankelijkheid. Op dit moment is het aantal parkeerplaatsen onder de toegezegde norm.*
- 8. Er wordt niets vermeld over de weekmarkt. Wordt het nieuwe Raadhuisplein (weer) de vaste uitvallocatie voor de weekmarkt, als er een evenement is op het Burgemeester van Stamplein?*
- 9. Er wordt op aan gedrongen bij de herontwikkelingen voor alle pleinen goed werkende en voldoende voorzieningen als stroom en water mee te nemen in de uitwerkingen.*
- 10. Om de meer dan 125 door SOHC aangeschafte boom-/plantenbakken in leven te houden, wordt door SOHC jaarlijks circa € 7.000 betaald aan bewatering met een vrachtauto en opgepompt water. Gepleit wordt voor een duurzamere bestrating met opvang van regenwater, zowel van de straat als van de vele dakoppervlakten. Op daken zouden overigens ook veel meer zonnepanelen gestimuleerd en aangebracht kunnen worden.*

Beantwoording

Ad 1 en 2) De genoemde punten gaan over uitwerkingen van en over doorwerkingen in andere delen van het stadscentrum die in dit bestemmingsplan niet geregeld kunnen worden. Bij het opstellen van de integrale Visie Stadscentrum is de gemeente met onder andere de SOHC in gesprek. Daarbij zijn onder andere verbindingen in het stadscentrum, de integrale aanpak van inrichting van de nieuwe en bestaande openbare buitenruimte en aandacht voor groen en klimaatadaptie, belangrijke punten.

Ad 3. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor commerciële functies in de vorm van dienstverlening en horeca op de begane grond van de gebouwen in het plangebied. Of deze functies ook daadwerkelijk in het gemeentehuis komen is onderwerp voor het ontwerp van het gebouw.

Ad 4. Het bestemmingsplan laat dergelijke functies toe binnen het bouwvlak. De mogelijke uitwerking daarvan is niet aan het bestemmingsplan. Het realiseren van een fietsenstalling heeft uitdrukkelijk de aandacht, maar het staat niet vast dat dat in dit bestemmingsplangebied wordt gerealiseerd. Wat betreft toiletten zullen bezoekers van de toekomstige horeca-vestigingen nabij het Raadhuisplein gelegenheid hebben daar gebruik te maken van de toiletten. In geval van evenementen wordt zo nodig voor dat moment voorzien in toiletten. In het winkelcentrum Vier Meren zijn inmiddels openbare toiletten gerealiseerd.

Ad 5 en 6. Zie de beantwoording onder 1.

Ad 7. Over parkeren heeft de raad in 2020 het besluit Integraal aanpak parkeren Stadscentrum Hoofddorp genomen. Juist omdat er meerdere ontwikkelingen tegelijk spelen, bestaande parkeervoorzieningen weg gaan en nieuwe parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. En omdat als er een parkeerterrein weg gaat er niet gelijk een nieuwe voorziening voor klaar staat. Dat laatste speelt bijvoorbeeld voor dit plangebied. Het huidige parkeerterrein wordt bebouwd. Maar daarbij kunnen onder de daar te bouwen woongebouwen 500 á 600 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In de integrale aanpak is benoemd dat er genoeg overcapaciteit is in bestaande parkeervoorzieningen om gedurende de ontwikkeling van het stadscentrum voldoende openbare parkeergelegenheid te bieden.

De gemeente heeft in 2022 onderzoek gedaan naar de toekomstige parkeervraag in het stadscentrum. In 2023 wordt nog verder gewerkt aan het integrale parkeervraagstuk. Daarbij wordt onder andere inzichtelijk gemaakt of het nodig is om alle bestaande openbare parkeerplaatsen in te stadcentrum daadwerkelijk terug te brengen. De verwachting is dat het college van burgemeester en wethouders in het 4^e kwartaal 2023 aan de raad een geactualiseerd overzicht kan geven. Als de resultaten hiervan aanleiding geven tot aanpassing van de huidige uitgangspunten, zal hier een apart besluit over worden genomen.

Ad 8. De uitwijkmogelijkheid voor de weekmarkt wordt niet met het bestemmingsplan geregeld. Het uitgangspunt is wel om de uitwijkmogelijkheid te behouden.

Ad 9. Hier wordt kennis van genomen. Nutsvoorzieningen hebben de aandacht bij de verdere ontwikkelingen, maar dit onderwerp wordt niet geregeld met het bestemmingsplan.

Ad 10. Zie de beantwoording onder 9 en onder 1 en 2. Ook zullen nieuwe ontwikkelingen, waaronder het ontwerp van het nieuwe Raadhuisplein, moeten voldoen aan het in 2021 vastgestelde klimaatadaptatiebeleid.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3.

Het doel van het creëren van een bruisend raadhuisplein is uitstekend. Het nieuwe gemeentehuis wordt in het bestemmingsplan iets meer naar het zuidwesten geplaatst in vergelijking met het huidige raadhuis. Voorgesteld wordt om het nieuwe gemeentehuis nog iets verder te verschuiven. Doordat het gebouw dan geen hap neemt uit het Raadhuisplein, zijn alle voorzieningen (horeca, bioscoop, cultuurhuis) beter zichtbaar vanaf elke plek van het plein. Ook is het plein daarmee beter zichtbaar vanaf de voetgangerstoegang vanuit het stadspark. De huidige en toekomstige pijpenlaatzes in de bestaande plannen noordwestelijk en zuidoostelijk van het gemeentehuis beperken het warme pleingevoel.

Beantwoording

Het bestemmingsplan geeft de maximale begrenzing van bebouwing aan. Met de positionering van het nieuwe gemeentehuis is inderdaad al meer ruimte gemaakt voor het Raadhuisplein. Dat geeft de voorwaarde voor een plein van passende omvang binnen de maat en schaal van het winkel- en uitgaanscentrum. In de uitwerking is het mogelijk om daarbinnen nog wat verder naar achteren te bouwen, maar de pleinbeleving geeft daar geen noodzaak toe. Er is ook juist voor gekozen om vanuit de aanloopstraat te zien dat je naar een van de belangrijkste gebouwen van het centrum loopt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

C. Ambtshalve overwegingen

1. In de voorbereiding van het bestemmingsplan is archeologisch bureauonderzoek gedaan en afstemming geweest met het adviesorgaan Erfgoedcommissie. Daarin is een in het plan op te nemen regeling benoemd, in overeenstemming met het archeologiebeleid, ter bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden (in dit gebied een lage verwachting). De regeling bepaalt dat, wanneer grondwerkzaamheden van meer dan 10.000 m² en dieper dan 0,4 meter nodig zijn, vergunning nodig is. Deze kan worden verleend als uit nader onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aangetast worden.

Dit was echter in het ontwerpbestemmingsplan nog niet opgenomen.

2. In het ontwerpbestemmingsplan staat in artikel 3 Centrum, in lid 2.1 sub b., over het bouwen van gebouwen de bepaling dat een bouwvlak bebouwd mag worden tot een maximum percentage. Dat percentage staat op de verbeelding aangegeven. Voor het plandeel met betrekking tot de woongebouwen is dat 75%. Voor de ondergrondse bebouwing voor een parkeergarage zou dat onvoldoende kunnen zijn, omdat die ook onder de binnentuin van een woongebouw moet kunnen worden gerealiseerd of onder de openbare ruimte. Dit dient in de regels voor ondergronds bouwen te worden aangepast naar 100%.

3. Het stedenbouwkundig kader uit 2018 is in 2020 geactualiseerd. Doordat de nieuwe gemeentelijke huisvesting daarbij niet meer in twee maar in één gebouw is gesitueerd, is de beschikbare bruto vloeroppervlakte (bvo) voor woningbouw groter geworden. In plaats van de eerdere 34.000 m² is 38.170 m² opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 3 Centrum, in lid 5.7 nog uitgegaan van 34.000 m².

Het aantal woningen is bij het opstellen van het bestemmingsplan op maximaal 340 bepaald. De onderzoeken (met name verkeersintensiteit en parkeren) zijn ook daarop gebaseerd.

4. In het ontwerpbestemmingsplan staat in artikel 3 Centrum, lid 5.8 Evenementen onder b. een maximum aantal bezoekers per evenement. Dit moet overeenkomstig het Uitvoeringsbeleid evenementen Haarlemmermeer 2021 (2021.0000631) zijn 'per dag', zoals in de toelichting ook beschreven.

5. In het ontwerpbestemmingsplan staat in de regels artikel 9 Algemene aanduidingsregels, lid 9.1 veiligheidszone - leiding gas. Er is echter geen sprake van een zone voor een gasleiding, dus dit artikel is onterecht opgenomen.

6. In het ontwerpbestemmingsplan staat in artikel 11 Overige regels, de parkeerregeling zoals in het Parapluplan Parkeerregels uit 2018 is opgenomen. Op 9 maart 2023 heeft de raad het Parapluplan parkeerregels – partiële herziening (7312085) vastgesteld. Die regeling dient ook in dit bestemmingsplan opgenomen te worden.

Conclusie

De overwegingen leiden tot de volgende aanpassingen:

- op de verbeelding en in de regels artikel 6 is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen;
- in artikel 3 Centrum is in lid 2.1 sub g. toegevoegd dat, in afwijking van sub b., voor ondergronds bouwen het bebouwingspercentage van het bouwvlak maximaal 100% is;
- in artikel 3 Centrum is in lid 5.7 de totale oppervlakte voor wonen gewijzigd van maximaal 34.000 m² in 38.170 m²;

- in artikel 3 Centrum is in lid 5.8 het bezoekersaantal voor evenementen gewijzigd van 'per evenement' in 'per dag';
 - artikel 9 Algemene aanduidingsregels, 9.1 veiligheidszone - leiding gas, is vervallen;
 - in artikel 11 Overige regels, zijn de parkeerregels in overeenstemming gebracht met het Parapluplan parkeerregels – partiële herziening.
- Bovenstaande is aangepast zoals nader benoemd onder D. Wijzigingen.

D. Wijzigingen

In het bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen gedaan:

1. op de verbeelding is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen;
2. artikel 3 Centrum, lid 2.1 sub g, "ondergrondse gebouwen mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig gebouw" is aangevuld met de zin "In afwijking van sub b. is voor ondergrondse bebouwing een bebouwingspercentage van 100% toegestaan."
3. artikel 3 Centrum, lid 5.7 Wonen, "De gezamenlijke bruto vloeroppervlakte aan wonen mag niet meer bedragen dan 34.000 m² of maximaal 340 woningen." is vervangen door "De gezamenlijke bruto vloeroppervlakte aan wonen mag niet meer bedragen dan 38.170 m² of maximaal 340 woningen."
4. artikel 3 Centrum, lid 5.8 Evenementen, sub b. "het bezoekersaantal bedraagt niet meer dan 10.000 per evenement" is vervangen door "het bezoekersaantal bedraagt niet meer dan 10.000 per dag;
5. artikel 6 Waarde – Archeologie is ingevoegd, als onderstaand, en van de opvolgende artikelen is de nummering aangepast.

Artikel 6 Waarde – Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- d. het bepaalde in 6.2 onder c, sub 1 en 2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. bouwen zonder graafwerkzaamheden van meer dan 10.000m²;
 3. een bouwwerk dat kan worden geplaatst zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,4 m.

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

6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en diepploegen van gronden;
- b. het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen, indien:
 1. sprake is van een gereede kans op het zijwaarts in de bodem dringen van bouw materiaal zoals bijvoorbeeld bij grondinjectie of de kans op het uitzakken van gegoten beton;
 2. de verwachte verstoring als gevolg van de funderingspalen, al of niet plaatselijk, 1% van de oppervlakte overschrijdt. Als vuistregel kan gesteld worden dat dit het geval is wanneer de afstand tussen de funderingspalen kleiner is dan 30 maal de diameter bij grondverdringende palen en kleiner dan 10 maal de diameter bij grondvervangende palen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van drainage;
- f. het aanleggen van leidingen.

6.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in 6.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van 10.000 m² of minder;
- c. niet dieper gaan dan 0,4 m;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan; of
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 6.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

6. artikel 9 Algemene aanduidingsregels, 9.1 veiligheidszone - leiding gas, is verwijderd.

7. artikel 11 Overige regels, is aangepast als volgt:

- vervangen is:

11.1.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1.1, indien:

- a. op basis van gegronde redenen aangetoond kan worden dat het voldoen aan deze bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, en bovendien:
- b. op andere wijze in de nodige ruimte voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen blijvend wordt voorzien.

door

12.1.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1.1:

- a. voor wat betreft het parkeren op eigen terrein: indien op andere wijze in voldoende mate ruimte wordt gereserveerd, ingericht en in stand wordt gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, overeenkomstig het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer;

b. voor wat betreft het in voldoende mate ruimte reserveren, inrichten en in stand houden: indien aanpassing van het (bouw)plan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd.

- toegevoegd is:

11.1.5 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en inrichting van de ruimte voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, indien dit noodzakelijk is om een functionele verkeersstructuur en/of bereikbaarheid te waarborgen. De verkeersveiligheid, woon- en leefomgeving mogen niet worden aangetast.