



Beheersverordening

Haarlemmermeer 2014

toelichting
december 2014



gemeente
Haarlemmermeer

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. Aanleiding en naamgeving	1
1.2. De beheersverordening	1
1.3. Ligging en begrenzing verordeningsgebied	2
1.4. Doel en planvorm.....	3
1.5. Geldende bestemmingsplannen.....	3
1.6. Procedure	3
1.7. Leeswijzer	3
HOOFDSTUK 2: BESTAANDE SITUATIE	5
2.1. Ruimtelijke structuur	5
2.2. Functionele structuur	5
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	8
3.1. Algemeen.....	8
3.2. Rijksbeleid	8
3.3. Provinciaal en regionaal beleid.....	8
3.4. Gemeentelijk beleid	9
HOOFDSTUK 4: INZET BEHEERSVERORDENING	10
4.1. Inleiding	10
4.2. Uitangspunten.....	10
4.3. Badhoevedorp Zuid	11
4.4. Beukenhorst Oost en omgeving	11
4.5. Delen van de Hoofddorp Zuidrand	11
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	13
5.1. Inleiding	13
5.2. Water	13
5.3. Bodem	14
5.4. Flora en fauna.....	14
5.5. Cultuurhistorie en archeologie	15
5.6. Geluid	15
5.7. Luchtkwaliteit	16
5.8. Externe veiligheid	16
5.9. Bedrijven en milieuzonering	19
5.10. Kabels, leidingen en telecommunicatie	20
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	21
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	21
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN.....	22

7.1.	Opzet regels en planverbeelding	22
7.2.	Inleidende regels	22
7.3.	Bestemmingsregels	22
7.4.	Algemene regels.....	26
7.5.	Overgangs- en slotregels	26
7.6.	Handhaafbaarheid	26
Bijlage 1: begrenzing verordeningsgebieden		1

1.1. Aanleiding en naamgeving

Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad de beheersverordening 'Haarlemmermeer BADTOBERO' vastgesteld met een looptijd tot 1 januari 2015. De beperkte looptijd was bepaald door het streven om op korte termijn alsnog voor het verordeningengebied een of meerdere bestemmingsplan vast te laten stellen. Voor een aantal gebieden – Hoofddorp Tudorpark en Nassaupark, Oude Meer Fokker en Rozenburg Schiphol Logistics Park – wordt hier op korte termijn al aan voldaan. Voor de volgende gebieden hebben wij voor gekozen om nu opnieuw met een beheersverordening de bestaande situatie vast te leggen:

- Badhoevedorp Zuid (inclusief tracégebied omlegging A9)
- Beukenhorst Oost en omgeving
- delen van de Hoofddorp Zuidrand

Naast 'Haarlemmermeer BADTOBERO' wordt in de nieuwe beheersverordening tevens het tracégebied van de omlegging A9 uit 'Haarlemmermeer BADTOBERO 1^e herziening' opnieuw vastgelegd. We hebben hier voor gekozen om zodoende op eenduidige wijze met één beheersverordening de situatie in Badhoevedorp zuid vast te leggen.

Voor bovengenoemde gebieden is een beheersverordening het meest passend omdat geen ontwikkelingen in de gebieden zijn voorzien.

Gelet op deze situatie stellen we nu de beheersverordening 'Haarlemmermeer 2014' vast. Voor deze nieuwe beheersverordening geldt de gebruikelijke geldigheidsduur (van een bestemmingsplan) van 10 jaar.

1.2. De beheersverordening*Inhoudelijk*

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik in een bepaald gebied, waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien.

Het begrip 'bestaand' gebruik' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd. Bij bestaand gebruik in enge zin worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Het gaat daarbij om gebruik en bouwen inclusief hetgeen op basis van verleende vergunningen is toegestaan, maar nog niet is gerealiseerd. Bij gebruik in ruime zin en tevens bij onderhavige beheersverordening wordt op dezelfde voet het vigerend juridisch-planologisch regime als uitgangspunt genomen.

Bestanddelen beheersverordening

Anders dan bij het bestemmingsplan bepaalt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet uit welke elementen een beheersverordening bestaat. Het is wel duidelijk dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied en regels geeft voor het beheer van dat gebied en voor het

vastleggen van de bestaande situatie. De beheersverordening wordt digitaal gemaakt en vastgesteld. Bovenstaande maakt dat een beheersverordening bestaat uit:

- een object (digitale plancontour) bestaande uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft. Dat is op bijbehorende verbeelding aangegeven als verordeningsgebied;
- regels die gekoppeld zijn aan een verordeningsgebied en gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen, afwijken met een omgevingsvergunning en eventueel overgangsrecht.

Alhoewel de Wet ruimtelijke ordening dit niet bepaalt, is het wenselijk de beheersverordening vergezeld te laten gaan van een toelichting waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt wel dat de beheersverordening in ieder geval de volgende elementen bevat:

- een verbod om bepaalde werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning;
- een verbod om bouwwerken te slopen zonder omgevingsvergunning;
- binnenplanse afwijkingsregels;
- overgangsrecht.

1.3. Ligging en begrenzing verordeningsgebied

Badhoevedorp Zuid

Badhoevedorp Zuid maakt deel uit van het gebied gelegen tussen de A4, A5 en de Schipholweg, de zogenaamde Schipholdriehoek. Ook delen van de Sloterweg, Hoofdweg Oostzijde maken onderdeel uit van dit gebied.

Het gebied is ongeveer 700 hectare groot en op dit moment grotendeels open polderland.

Beukenhorst Oost en omgeving

Het deelgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de N201, aan de zuidkant door de Geniedijk en aan de westkant door het tracé van de Schipholspoorlijn en de Van Heuven Goedhartlaan. Aan de oostkant wordt gebied deels doorsneden door het nieuwe tracé van de A4. Vanaf begin jaren 90 is Beukenhorst Oost ontwikkeld als kantorenlocatie. Het gebied wordt gekenmerkt door de ruime groene opzet en het verdiept parkeren onder de kantoren. Ten oosten van de kantorenlocatie ligt een open agrarisch gebied.

Delen van de Hoofddorp Zuidrand

Het gaat om hier om delen aan de zuidrand van de kern Hoofddorp die wordt begrensd door de Nieuwe Bennebroekerweg aan de zuid(west)zijde, de IJweg aan de noordwestzijde en de Bennebroekerweg aan de noord(oost)zijde). Het gebied is in de huidige situatie een grotendeels open, wijds gebied. Het gebied bestaat grotendeels uit agrarische gronden. Voor aantal delen van de zuidrand, zijn aparte bestemmingsplannen vastgesteld en derhalve niet opgenomen in deze beheersverordening. Het gaat dan om de delen binnen de bestemmingsplannen Huis van de Sport, Hoofddorp VV Uno, Hoofddorp Tudorpark en omgeving, Hoofddorp Sauna & Thermen.

In bijlage 1 van de toelichting is een overzichtskaart opgenomen met de begrenzing van de deelgebieden.

1.4. Doel en planvorm

Het doel van de beheersverordening Haarlemmermeer 2014 is het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een nieuw juridisch-planologisch kader. Gezien het feit dat er zich voor de hierboven genoemde deelgebieden, zich de afgelopen jaren geen ontwikkelingen hebben voorgedaan en deze gedurende de looptijd van de nieuwe beheersverordening niet worden voorzien, wordt er de voorkeur aan gegeven om de bestaande op beheer gerichte regeling te continueren.

1.5. Geldende regelingen

De beheersverordening Haarlemmermeer BADTOBERO vervangt – geheel of voor een gedeelte – de volgende regelingen:

Plannaam	Vastgesteld	Goedgekeurd
Beheersverordening Haarlemmermeer BADTOBERO	20-06-2013	n.v.t.
Beheersverordening Haarlemmermeer BADTOBERO 1 ^e herziening	12-12-2013	n.v.t.

1.6. Procedure

De Wro kent geen formele voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. De beheersverordening wordt door ons College direct aan de raad ter vaststelling aangeboden.

In de inspraakverordening van de gemeente Haarlemmermeer is bepaald voor welke gevallen er inspraak verleend dient te worden. Ook wordt een aantal gevallen aangegeven waarin geen inspraak wordt verleend.

In artikel 2 lid 3 aanhef en onder sub a van de “Inspraakverordening Haarlemmermeer” is opgenomen dat ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen geen inspraak wordt verleend.

Een beheersverordening die ziet op het vastleggen van de feitelijke situatie kan worden gezien als een ondergeschikte herziening. Gelet op het voorgaande en tevens aangezien het gaat om een vernieuwde beheersverordening is besloten om de beheersverordening niet als concept voor inspraak ter inzage te leggen.

Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar of beroep bij de (bestuurs)rechter worden aangetekend. De beheersverordening moet conform artikel 139 Gemeentewet bekend worden gemaakt.

1.7. Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande situatie in de vier deelgebieden. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele

structuur van de gebieden. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op de beheersverordening. Het vierde hoofdstuk gaat in op toetsing aan wet-, regelgeving en beleid. In het hoofdstuk vijf komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van de beheersverordening.

HOOFDSTUK 2: BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Badhoevedorp Zuid

Binnen dit gebied is de oorspronkelijke verkaveling van de Haarlemmermeerpolder, een strak rechthoekig patroon van wegen en afwateringskanalen, nog duidelijk herkenbaar. Een groot deel van het gebied bestaat hoofdzakelijk uit een open agrarisch landschap. De lintbebouwing ligt langs de Sloterweg en de Hoofdweg Oostzijde. Deze bebouwing staat merendeels vrij. Het zijn veelal woningen gecombineerd met bijbehorende bedrijven.

Beukenhorst Oost en omgeving

Vanaf begin jaren 90 is Beukenhorst Oost ontwikkeld als kantorenlocatie. Het gebied wordt gekenmerkt door de ruime groene opzet en het verdiept parkeren onder de kantoren. Er zijn veel (intern)nationale bedrijven gevestigd. Veelal in single tenant gebouwen. Met de landelijke oplopende kantorenleegstand is de leegstand in Beukenhorst Oost de laatste jaren ook opgelopen.

Ten oosten van de kantorenlocatie ligt een open agrarisch gebied dat onderdeel is van een landbouwsysteem, uitgezet op een stramien van twee bij drie kilometer. Dit vlak wordt door de A4 in twee delen verdeeld. De oorspronkelijke kavelsloten bevinden zich op exact 200 meter van elkaar. Lange zichtlijnen, poldersloten en bomenrijen bepalen het beeld. In de loop van de tijd is dit landschap getransformeerd door een aantal elementen van formaat; de Rijnlanderweg, de N201, de A4 en de Geniedijk. De Geniedijk maakt als historische ingreep onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam en koppelt de locatie stedenbouwkundig aan een groter gebied. Het hoogwaardig openbaar vervoersysteem Zuidtangent is prominent in het gebied aanwezig en volgt als netwerk haar eigen infrastructurele logica. Ondanks deze doorsnijdingen verliest de polder niet aan kracht. Het beeld wordt bepaald door de lange lijnen van gestrekte landschappelijke zones, water en bomenrijen.

Delen van de Hoofddorp Zuidrand

De delen van de zuidrand waar deze beheersverordening over gaat zijn tezamen in de huidige situatie een grotendeels open, wijds gebied. Het bestaat grotendeels uit agrarische gronden. Door de aanwezigheid van agrarische gronden is ook openheid van dit gebied te verklaren. Deze worden gebruikt voor akkerbouw, waarbij de (woon)bebouwing zich bevindt aan de randen van het agrarische gebied.

2.2. Functionele structuur

Badhoevedorp Zuid

Het oorspronkelijke agrarische karakter van de linten, waaronder de Sloterweg en Hoofdweg Oostzijde is in de loop van de tijd deels veranderd. Hierdoor heeft het gebied een mix van functies gekregen, waaronder wonen en bedrijvigheid.

Agrarisch gebied en lintbebouwing

Badhoevedorp Zuid bestaat grotendeels uit agrarisch gebied en heeft een agrarische verkavelingsstructuur. Daarnaast zijn er meerdere verspreid liggende functies als zelfstandige woonfuncties (niet gebonden aan een agrarische (hoofd)functie), een (leegstaande) school, een volkstuinencomplex, en een gasdistributiebedrijf-station.

Bedrijven

Daarnaast zijn er diverse bedrijfsfuncties aan de Hoofdweg Oostzijde en de Sloterweg. Het gaat hier veelal om agrarische hulp- en handelsbedrijven en bedrijven die zich vanuit de agrarische bedrijven hebben ontwikkeld. Voor het merendeel betreft het bedrijven die al een bedrijfsbestemming hadden. Een aantal agrarische percelen heeft in de afgelopen periode de agrarische (hoofd)functie verloren. In de beheersverordening in principe het huidige gebruik als uitgangspunt worden genomen.

Vaarten en tochten

De Sloterweg en de Hoofdweg Oostzijde zijn twee van de oorspronkelijke polderlinten in de Haarlemmermeer. Als gevolg van de aanleg van Schiphol Centrum in de jaren '60 werd de Sloterweg afgesloten van het zuidelijk deel van de polder. Verder is aanvullend op de in het deelgebied gelegen Hoofdvaart een rechthoekig stelsel zichtbaar van tochten en kavelsloten. De Hoofdvaart zijn de Spaarnwoudertocht, de A4-westtocht en de A4-oosttocht primaire watergangen.

Verkeer

In het gebied ligt een provinciale weg. De N232 is de oorspronkelijke dwarsweg, de Schipholweg. In het deelgebied liggen delen van de A9 en de A4. De A9 volgt de richting van het polderraster, maar heeft een eigen tracé gekregen op enige afstand van de Schipholweg. De ligging van de A4 is mede bepaald door de start- en landingsbanen van Schiphol waartussen deze weg is gesitueerd.

Beukenhorst Oost en omgeving

Kantoren

Beukenhorst Oost is een kantoreng gebied waarop ongeveer 226.000m² Bvo kantoren is gesitueerd. Er zijn hier veelal (inter)nationale bedrijven gevestigd gericht op de zakelijke dienstverlening. Het kantoreng gebied wordt gekenmerkt door de ruime groene opzet en het verdiept parkeren onder de kantoren.

Agrarisch gebied en tankstation

Beukenhorst Oost-oost bestaat grotendeels uit landbouwgebied en heeft een agrarische verkavelingsstructuur. Daarin aanwezig zijn een aantal losse elementen waaronder twee boerderijen en een tankstation aan de Kruisweg.

Vaarten en tochten

Het gebied wordt aan de zuid-, oost- en noordzijde omringd door de hoofdwaterlopen: het Achterkanaal, de A4 Westtocht en de Kruistoelt. Binnen het gebied ligt een vijftal kavelsloten die in verbinding staan met de twee wegsloten langs de Zuidtangente welke

afwateren richting de Kruistocht. De kavelsloten die ten zuiden van de Zuidtangent liggen, wateren af richting de A4 Westtocht.

Cultuurhistorie

De Geniedijk is als onderdeel van de Stelling van Amsterdam een Unesco monument en als provinciaal cultuurhistorisch monument het belangrijkste cultuurhistorische object in het gebied.

Verkeer

Het agrarisch gebied ten oosten van het kantorenpark Beukenhorst Oost wordt door de rijksweg A4 in twee delen verdeeld. Ook de Rijnlanderweg en de Kruisweg (N201) maken onderdeel uit van de verkeersinfrastructuur in dit gebied. Het hoogwaardig openbaar vervoersysteem Zuidtangent (R-net) is prominent in het gebied aanwezig en volgt als netwerk zijn eigen infrastructurele logica.

Delen van de Hoofddorp Zuidrand

Verkeer

In het gebied vormen de Bennebroekerweg, Hoofdweg-westzijde en de IJweg erftoegangswegen. De centraal in het deelgebied gelegen vrij liggende busbaan is de zuidtak van de zogenaamde Zuidtangent. Dit is een vorm van hoogwaardig openbaar vervoer en zorgt voor een snelle busverbinding tussen Nieuw-Vennep, Hoofddorp (station) en uiteindelijk Schiphol. In het gebied bevindt zich ook een halte van deze Zuidtangent.

(Agrarische) lintbebouwing

Langs de Hoofdweg, Bennebroekerweg en de IJweg wisselen de woon- en de bedrijfsfunctie elkaar af. Wat de bedrijvigheid betreft is er sprake van uiteenlopende functies. Behalve een agrarisch bedrijf bevindt zich in het gebied een caravanstalling met onderhoudsactiviteiten, een bedrijf voor elektrotechniek en een terrein van een voormalig transportbedrijf.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Algemeen

In de beheersverordening wordt het planologisch gebruik voor de komende 10 jaar vastgelegd. Logischerwijs zal de inhoud van de beheersverordening in overeenstemming moeten zijn met het geldende beleid en regelgeving. Het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente hebben in de loop der jaren diverse beleidsnota's opgesteld die mede het ruimtelijke beleid voor een regio bepalen. Deze beleidsnota's bevatten de uitgangspunten voor de beheersverordening.

3.2. Rijksbeleid

In het kader van het Rijksbeleid is de volgende beleid en regelgeving van kracht:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2012);
- AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening);
- Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB).

De beheersverordening voorziet in het vastleggen van de bestaande situatie. Binnen de deelgebieden van de beheersverordening zijn geen (grootschalige) veranderingen dan wel nieuwe ontwikkelingen voorzien. Als gevolg van het vastleggen van de bestaande situatie wordt niet afgeweken van het rijksbeleid.

3.3. Provinciaal en regionaal beleid

Naast het rijksbeleid dient ook beleid en regelgeving op provinciaal niveau in acht genomen te worden bij het opstellen van een beheersverordening. Voor de provincie Noord-Holland betreft het:

- Structuurvisie Noord-Holland 2040;
- Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Daarnaast kan dit door de bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. De aspecten waarop de structuurvisie zich richt zijn de volgende:

- Klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- Ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit.

- Duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu, en in de toekomst.

Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

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

Voor het verordeningsgebied Beukenhorst Oost e.o. en de delen van de Hoofddorp Zuidrand zijn enkel het aspect 'bestaand bebouwd gebied' (art. 19) bindend. Dit betekent dat deze gebieden zijn aangewezen als bestaand bebouwd gebied.

Het verordeningsgebied Badhoevedorp Zuid is grotendeels aangewezen als strategische reserve Schipholdriehoek. Dit betekent dat het gebied de komende decennia van belang blijft voor de ontwikkeling van een internationaal concurrerend en hoogwaardig vestigingsmilieu rondom Schiphol. In de *gebiedsvisie voor de Schipholdriehoek* is een integrale strategie opgesteld voor het ontwikkelen van de driehoek A4, A5 en A9 tot een hoogwaardig stedelijk gebied. Gezien het economische tij is de ontwikkeling van het gebied pas op lange termijn aan de orde.

Gelet op het bovenstaande is het is nu te vroeg om te kunnen bepalen welke functies precies ontwikkeld worden in de zogenaamde Schipholdriehoek. Met een beheersverordening wordt voor de komende jaren de bestaande situatie bestendigd en juridisch-planologisch beheerd. Ook binnen de overige verordeningsgebieden zijn geen (grootschalige) veranderingen dan wel nieuwe ontwikkelingen voorzien. Er wordt zodoende niet afgeweken van het hierboven beschreven provinciaal beleid.

3.4. Gemeentelijk beleid

In het kader van het gemeentelijk beleid is het volgende beleidsdocument van kracht:

- Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is op 18 oktober 2012 vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de voorziene ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente weer. Daarnaast omschrijft de structuurvisie het ruimtelijke beleid dat de gemeente wil voeren.

De gemeentelijke structuurvisie bevat louter beleid en geen normstelling. Deze beheersverordening legt uitsluitend de bestaande situatie vast. Dat wijkt niet af van hetgeen in de structuurvisie is opgenomen.

HOOFDSTUK 4: INZET BEHEERSVERORDENING

4.1. Inleiding

Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad de beheersverordening 'Haarlemmermeer BADTOBERO' vastgesteld met een looptijd tot 1 januari 2015. De beperkte looptijd was bepaald door het streven om op korte termijn alsnog voor het verordeninggebied een of meerdere bestemmingsplan vast te laten stellen. Voor een aantal gebieden – Hoofddorp Tudorpark en Nassaupark, Oude Meer Fokker en Rozenburg Schiphol Logistics Park – zijn of worden momenteel bestemmingsplanprocedures gevoerd. Voor de gebieden Badhoevedorp Zuid, Beukenhorst Oost e.o., en delen van de zuidrand van Hoofddorp hebben wij voor gekozen om nu opnieuw met een beheersverordening de bestaande situatie vast te leggen.

Voor deze gebieden is een beheersverordening het meest passend, omdat geen ontwikkelingen in deze gebieden zijn voorzien. Voor de nieuwe beheersverordening geldt de gebruikelijke geldigheidsduur (van een bestemmingsplan) van 10 jaar.

4.2. Uitgangspunten

Er zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd waarmee bij het opstellen van de beheersverordening rekening is gehouden. De uitgangspunten geven, op hoofdlijnen, inzicht in de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de verordening. De beheersverordening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. beheer bestaande situatie
2. bestaande planologische rechten worden zoveel mogelijk overgenomen in de nieuwe verordening;
3. geen nieuwe ontwikkelingen binnen de looptijd van deze beheersverordening

Beheer bestaande feitelijke situatie

De beheersverordening is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Om te kunnen beoordelen wat de bestaande situatie inhoudt, is de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik van de percelen en panden in de verordeninggebieden geïnterpreteerd. Door deze inventarisatie ontstaat zicht op de feitelijke situatie in het gebied.

De (bestaande) feitelijke situatie kan worden gedefinieerd als: de situatie die feitelijk is gerealiseerd, al dan niet in overeenstemming met de planologische, of anderszins, rechtens vergunde situatie. In de feitelijke situatie kan is een onderscheid mogelijk tussen gebruik in enge zin en gebruik in ruime zin.

Het begrip 'bestaand' gebruik' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd. Bij bestaand gebruik in enge zin worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Het gaat daarbij om gebruik en bouwen inclusief hetgeen op basis van verleende vergunningen is toegestaan, maar nog niet is gerealiseerd. Bij gebruik in ruime zin wordt het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen.

Overnemen bestaande planologische rechten

Uitgangspunt is dat bestaande planologische rechten worden overgenomen in de beheersverordening. Door de vaststelling van de beheersverordening mogen burgers en gebruikers van het gebied niet in hun bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden worden beperkt, voor zover die mogelijkheden niet zodanig groot zijn dat van een nieuwe ontwikkeling moet worden gesproken. Door dit als uitgangspunt te hanteren wordt tevens het risico op planschade beperkt.

Geen nieuwe ontwikkelingen

(Nieuwe) ontwikkelingen zijn niet meegenomen in de beheersverordening. Mochten zich toch nieuwe ontwikkelingen voordoen dan is het mogelijk om hiervoor een aparte planologische procedure te voeren.

4.3. Badhoevedorp Zuid

Badhoevedorp Zuid maakt deel uit van het gebied gelegen tussen de A4, A5 en de A9, de zogenaamde Schipholdriehoek. Een groot deel van het gebied bestaat hoofdzakelijk uit een open agrarisch landschap. In het gebied wordt op termijn de omlegging van de A9 voorzien. Het tracé van deze weg zal in de beheersverordening worden opgenomen conform de bestaande juridisch-planologisch regeling van Tracébesluit.

De Schipholdriehoek blijft de komende decennia van belang voor de ontwikkeling van een internationaal concurrerend en hoogwaardig vestigingsmilieu rondom Schiphol. Gezien het economische tij is de ontwikkeling van het gebied pas op lange termijn aan de orde. Dit maakt het nu te vroeg om te bepalen welke functies precies ontwikkeld worden in de zogenaamde Schipholdriehoek. Met een beheersverordening wordt voor de komende jaren de bestaande situatie bestendigd en juridisch-planologisch beheerd.

Langs de Sloterweg en de Hoofdweg Oostzijde ligt lintbebouwing. Deze bebouwing staat merendeels vrij. Het zijn veelal woningen gecombineerd met bijbehorende bedrijven. Er worden geen ontwikkelingen voorzien. De bestaande bestemmingen één op één overgenomen in de nieuwe beheersverordening.

4.4. Beukenhorst Oost en omgeving

Voor het kantorenpark Beukenhorst Oost worden geen ontwikkelingen voorzien. De bestaande bestemmingen zijn één op één opgenomen in de nieuwe beheersverordening. Het resterende agrarische deel tussen de N201 en de Zuidtangent is bestemd en feitelijk ingericht als agrarisch. Voor het oostelijk deel (Schiphol Logistisch park; SLP) waar op termijn nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien is een apart bestemmingsplan in procedure en om die reden buiten deze beheersverordening gelaten.

4.5. Delen van de Hoofddorp Zuidrand

In dit gebied tussen en langs de Hoofdweg, Bennebroekerweg en de IJweg zijn de wisselende woon- en de bedrijfsfuncties als dusdanig bestemd. Naast een agrarisch bedrijf gaat hier om een caravanstalling met onderhoudsactiviteiten, een bedrijf voor

elektrotechniek en een terrein van een voormalig transportbedrijf. Voor Nassaupark en Tudorpark waar ontwikkelingen zijn voorzien (woningbouw) lopen er aparte procedures en om die reden zijn deze gebiedsdelen buiten deze beheersverordening gelaten.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die van belang zijn voor de aanwezige functies in de gebieden van de beheersverordening.

5.2. Water

In deze paragraaf is aangegeven welke eisen het watersysteem aan de beheersverordening oplegt. In onderstaande tabel zijn daartoe per beleidsstuk de consequenties van het vigerende beleid voor onderhavige beheersverordening op overzichtelijke wijze in beeld gebracht. Hieruit blijkt tevens de uitwerking van de vaststelling van de beheersverordening op het watersysteem. De waterhuishoudkundige consequenties van de beheersverordening zijn beperkt aangezien de beheersverordening geen ruimtelijk relevante ontwikkelingen mogelijk maakt.

Beleid	Kenmerken	Consequenties voor de beheersverordening
Europese Kaderrichtlijn Water	Waterbeheer per stroomgebied	De kaderrichtlijn is vertaald in het Provinciaal Waterplan 2010-2015.
Waterwet	Beheer van oppervlaktewater en grondwater	De Waterwet is doorvertaald in het Nationaal Waterplan.
Het Nationaal Waterplan	Het Nationaal Waterplan formuleert een antwoord op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeert in duurzaam waterbeheer.	De beheersverordening staat het beleid van het Nationaal Waterplan niet in de weg.
Provinciaal waterplan Noord-Holland 2010-2015, "Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren"	Het Waterplan geeft de strategische waterdoelen tot 2040 en de concrete acties tot 2015.	De verordeningsgebieden maken geen deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied. Aangezien er geen ruimtelijk relevante ontwikkelingen zijn voorzien, staat deze beheersverordening de doelstellingen van het Provinciaal Waterplan niet in de weg.
Waterbeheerplan 2010-2015	In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de	De beheersverordening staat het beheer van de

(Hoogheemraadschap van Rijnland)	komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen.	verordeningengebieden niet in de weg.
Keur en Beleidsregels (Hoogheemraadschap van Rijnland)	De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken.	Aangezien er geen ruimtelijk relevante ontwikkelingen zijn voorzien, staat deze beheersverordening de verordening van de Keur en Beleidsregels niet in de weg.
Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap van Rijnland)	In de Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder heeft het hoogheemraadschap het waterbeleid (een klimaatbestendig en robuust watersysteem) verder geconcretiseerd.	Aangezien er geen ruimtelijk relevante ontwikkelingen zijn voorzien, staat deze beheersverordening de belangen van de bestaande en nieuwe gebruiksfuncties niet in de weg.

5.3. Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. In dit geval is er geen scan verricht naar de bodemkwaliteit. Dit omdat de beheersverordening geen ontwikkelingen mogelijk maakt.

In het geval van sloop- of bouwwerkzaamheden, moet voor de bodemkwaliteit in het kader van de omgevingsvergunning alsnog een onderzoek worden verricht. Bij werkzaamheden op of in de bodem (zoals afgraven of afvoeren van grond of grondwateronttrekkingen) moet aan de regels uit de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en het gemeentelijk bodembeleid worden voldaan.

5.4. Flora en fauna

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet regelt de 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 fauna is in beginsel beschermd. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen diersoorten worden aangewezen die hierop een uitzondering vormen. Beschermd plantensoorten zijn eveneens aangewezen bij algemene maatregel van bestuur. De wet geeft aan dat het verboden is inheemse planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen.

Tevens is het verboden om de beschermde diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, opzettelijk te verontrusten, nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen te beschadigen, vernielen, weg te nemen of verstoren.

Deze beheersverordening maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Een nader flora- en fauna-onderzoek is daarom niet aan de orde.

Herziene Natuurbeschermingswet 1998

De gebiedsbescherming van bijzondere natuurgebieden, de zogenoemde Natura 2000-gebieden, is geregeld in de herziene Natuurbeschermingswet 1998. (Met de aanwijzing van deze gebieden implementeert de Natuurbeschermingswet de gebiedsbescherming uit de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn en vervalt de rechtstreekse werking van beide richtlijnen.

Binnen de beheersverordening is geen van de deelgebied aangewezen als Natura 2000-gebied.

5.5. Cultuurhistorie en archeologie

Op het gebied van cultuurhistorie is met name de Monumentenwet relevant voor bescherming van onroerend goed. Bescherming van aardkundige waarden is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, behorend bij de Ruimtelijke Structuurvisie. Wat archeologie betreft dient rekening gehouden te worden met de Wet op de archeologische monumentenzorg.

Archeologie

In de verordeningengebieden komen geen aardkundige monumenten of aardkundig waardevolle gebieden voor.

Cultuurhistorie

Binnen de gebieden waarop de beheersverordening van toepassing is wel een MIP-object gelegen. Het gaat hier om een boerderij aan de Sloterweg 349 te Badhoevedorp. MIP staat voor Monumenten inventarisatieproject. MIP-objecten zijn niet wettelijk beschermd maar hebben wel cultuurhistorische waarde waar zorgvuldig mee omgesprongen moet worden. Er zijn geen rijksmonumenten binnen de verordeningengebieden gelegen.

De huidige bestemming van de MIP-locatie blijft gehandhaafd en ontwikkelingen zijn in de beheersverordening niet voorhanden en daarom is verder onderzoek niet noodzakelijk is.

5.6. Geluid

De Wet geluidhinder stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie.

De onderhavige beheersverordening biedt geen mogelijkheid voor het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. De reconstructie van een weg en/of spoorweg is ook niet aan de orde.

Een geluidsonderzoek voor deze beheersverordening is daarom niet noodzakelijk.

5.7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer.

De voorliggende beheersverordening staat geen ruimtelijk relevante ontwikkelingen toe die een negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben. Omdat er geen sprake is van de realisatie van nieuwe veroorzakende bestemmingen, verkeerskundige wijzigingen, die een negatieve beïnvloeding van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben of van het realiseren van gevoelige bestemmingen, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.8. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van risico's voor de omgeving (de kans op sterfgevallen) die ontstaan door opslag en transport van gevaarlijke stoffen zoals LPG, chloor, vuurwerk en munitie. Het transport kan zijn over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het gaat om twee verschillende soorten risico's. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het groepsrisico geeft de kans aan dat een hele groep personen overlijdt door een ongeval met een risicovolle activiteit. In het groepsrisico wordt rekening gehouden met het aantal mensen dat in de buurt van een ongeval aanwezig kan zijn.

Inventarisatie

In en direct rond de gebieden van deze verordening is een inventarisatie gedaan naar risicoveroorzakende activiteiten.

Badhoevedorp Zuid

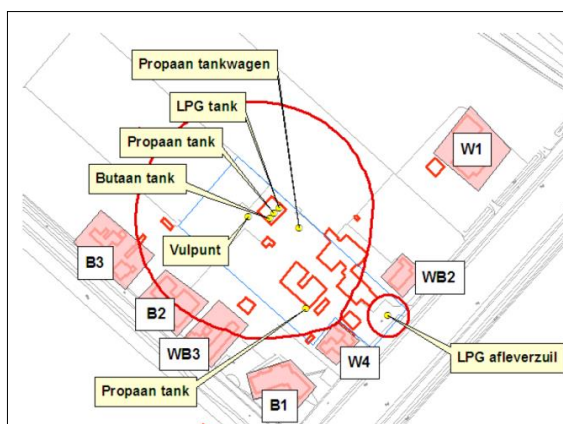
In en nabij het gebied is een aantal bedrijven en installaties met veiligheidsafstanden of risicocontouren aanwezig namelijk:

- Automobielbedrijf aan de Hoofdweg 115, bevi bedrijf (opslag gassen in tanks);
- Complex van de KMAR met opslag van ontplofbare stoffen;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de Hoofdweg, A4, A5 en de A9;

Bevi bedrijf, Hoofdweg 115

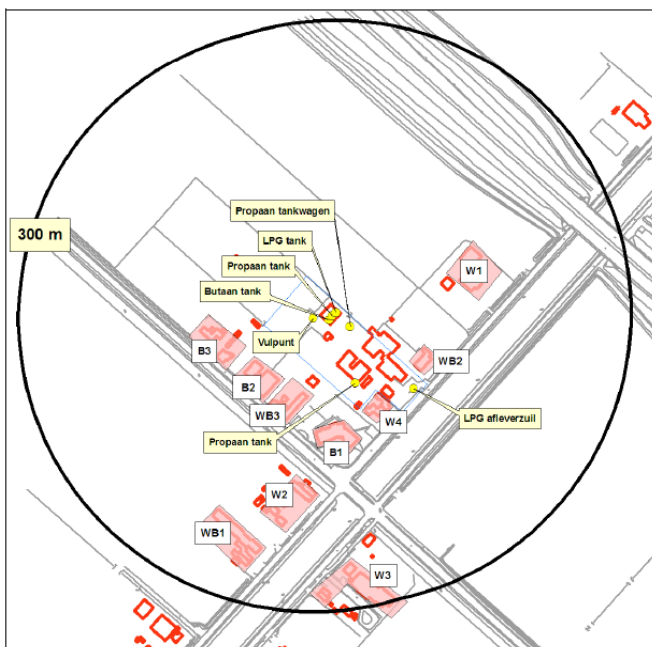
Buiten het verordeningsgebied, aan de Hoofdweg 115 is Kool B.V. gevestigd. Dit bedrijf heeft een milieuvergunning voor onder meer een LPG-tankstation, een vulstation voor propaan en butaan en daarnaast de stalling, training en fokkerij van paarden. In het bedrijf zijn een propaantank (40 m³), butaantank (20 m³) en LPG-tank (40 m³) aanwezig.

Dit bedrijf valt van wege de opslag van LPG en propaan onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor dit bedrijf is in 2010 een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) opgesteld. Uit deze QRA blijkt dat de contouren voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) buiten het deelgebied bevinden. In onderstaande figuur zijn de PR 10^{-6} contouren weergegeven:



Figuur 5.1 PR 10^{-6} contouren Kool B.V.

In de QRA is ook het groepsrisico veroorzaakt door dit bedrijf berekend voor een LPG doorzet van 600 m³ per jaar. Hiervoor is een invloedsgebied met een straal van ca 300 m vanaf het LPG-vulpunt en de LPG-tank gebruikt:



Figuur 5.2: Invloedsgebied groepsrisico Kool B.V.

Dit gebied bevindt zich deels binnen het deelgebied. Uit de berekening van het groepsrisico blijkt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Opslag ontplofbare stoffen

Net buiten het verordeningengebied, is aan de Sloterweg 401 het complex van de KMAR aanwezig. Hier worden ontplofbare stoffen (munitie) opgeslagen.

Op grond van de Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (19-07-2006) moeten veiligheidsafstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten worden gehanteerd.

De opgeslagen ontplofbare stoffen veroorzaken geen veiligheidszones die zich binnen dit deelgebied bevinden.

Veiligheidscontouren van transportroutes (propaan/LPG)

Met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen zijn de externe veiligheidsrisico's onderzocht aan de hand van een studie. Uit dit onderzoek is het volgende naar voren gekomen. De betreffende risicobronnen hebben geen risicocontour (PR-6). Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de beheersverordening. Het groepsrisico bij het transport van gevaarlijke stoffen over de bovengenoemde wegen is (ruim) kleiner dan een factor 10 onder de oriënterende waarde.

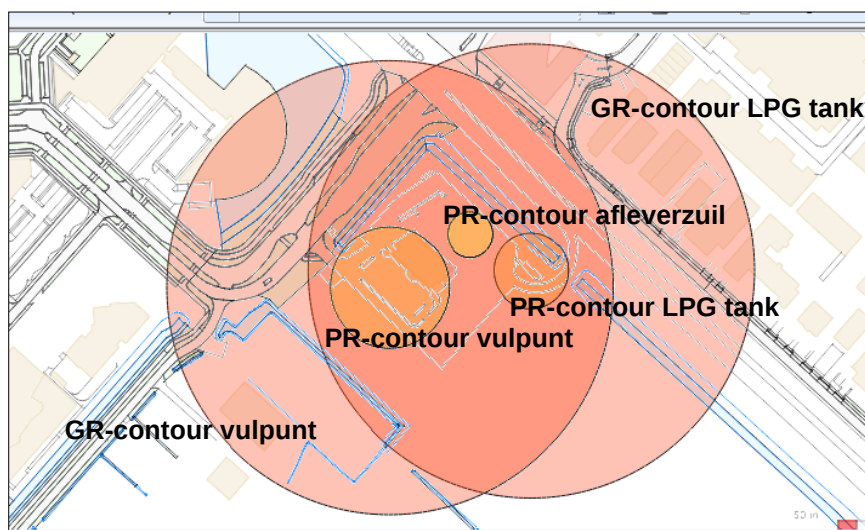
Beukenhorst Oost en omgeving

Binnen dit gebied is 1 bedrijf aanwezig dat onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen valt. Het betreft hier een tankstation met de opslag en verkoop van LPG (Kruisweg 450 - Kromhout).

Bevi-bedrijf, Kruisweg 450

Aan de Kruisweg 450 ligt het tankstation van de firma BP Europe (v/h Kromhout). Bij dit tankstation is een LPG-installatie aanwezig waarmee dit tankstation onder het Bevi valt (het Besluit externe veiligheid inrichtingen). De installatie bestaat uit een ondergrondse tank met bijbehorend vulpunt en 1 afleverzuil. In de van kracht zijnde milieuvergunning is de doorzet van LPG vastgelegd op maximaal 1500 m³ per jaar.

In onderstaande situatietekening is de EV-situatie van het tankstation weergegeven. De kleine cirkels zijn de plaatsgebonden risicocontouren (PR 10⁻⁶), de grote cirkel is de risicocontour voor het groepsrisico (GR).



Figuur 5.1 Contouren BP Europe (v/h Kromhout)

Binnen de contouren van het plaatsgebonden risico mogen geen (geprojecteerde) (beperkt) kwetsbare objecten, zoals gedefinieerd in het Bevi (o.a. woningen, kantoorgebouwen) aanwezig zijn. Op dit moment zijn dergelijke objecten niet binnen deze contouren aanwezig. Om te voorkomen dat er saneringssituaties kunnen ontstaan, moeten de PR 10^{-6} contouren in de beheersverordening opgenomen worden en moet de vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten binnen deze contouren niet worden toegestaan.

Veiligheidscontouren van transportroutes (propaan/LPG)

In 2011 is door de gemeente de routing voor het transport van gevaarlijke stoffen door de gemeente vastgesteld. Voor het gebied geldt, dat in het gebied de op- en afritten van de A4 en de een gedeelte van de Rijnlanderweg tot aan de toegang naar het parkeerterrein van het tankstation BP (het LPG-tankstation) is aangewezen als verplichte route. Verder zijn de rijksweg A4 en de Kruisweg aangewezen als route voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen zijn de externe veiligheidsrisico's onderzocht aan de hand van een studie. Uit dit onderzoek is het volgende naar voren gekomen. De betreffende risicobronnen hebben geen risicocontour (PR-6). Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de beheersverordening. Het groepsrisico bij het transport van gevaarlijke stoffen over de bovengenoemde wegen is (ruim) kleiner dan een factor 10 onder de oriëntatiewaarde.

Delen van de Hoofddorp Zuidrand

In het gebied zijn geen bedrijven aanwezig die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. In en nabij het deelgebied wel sprake van transport van gevaarlijke stoffen over de Bennebroekerweg.

Met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over de Bennebroekerweg zijn de externe veiligheidsrisico's onderzocht aan de hand van een studie. Uit dit onderzoek is het volgende naar voren gekomen. De betreffende risicobronnen hebben geen risicocontour (PR-6). Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de beheersverordening.

Het groepsrisico bij het transport van gevaarlijke stoffen over de bovengenoemde weg is (ruim) kleiner dan een factor 10 onder de oriënterende waarde.

Conclusie

In en nabij de gebieden van de beheersverordening is een aantal bedrijven en installaties met veiligheidsafstanden of risicocontouren aanwezig. De beleidskeuzes ten aanzien van zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico hebben echter geen consequenties voor de beheersverordening; deze gaat uitsluitend over bestaande situaties.

5.9. Bedrijven en milieuzonering

Binnen de besluitgebieden van de beheersverordening komt enige bedrijvigheid voor, met name aan de Sloterweg in Badhoevedorp Zuid. De aanwezigheid van deze bedrijvigheid vormt geen aanleiding voor het treffen van maatregelen naar de woonomgeving, omdat de

bestaande situatie wordt gehandhaafd en er geen nieuwe (geluid) gevoelige bestemmingen worden toegestaan. De afstanden van bedrijven tot woningen zijn conform de eisen uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' en vormen daarmee geen belemmering voor het vaststellen van de beheersverordening.

5.10. Kabels, leidingen en telecommunicatie

Onder de grond liggen netwerken van kabels en leidingen voor onder andere nutsvoorzieningen, (tele)communicatie en riolering en boven de grond is een straalpad aanwezig voor telecommunicatieverbindingen. Graafwerkzaamheden in de openbare weg voor de aanleg, uitbreiding en/ of onderhoud van deze werken mogen alleen gebeuren met vergunning en/of instemming van de gemeente.

Voor de beheersverordening is het alleen relevant om die leidingen op te nemen en te beschermen die van (groot) 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.

In de verordeningsgebieden zijn een aantal van dit soort kabels en leidingen aanwezig. Het gaat daarbij om een 40 bar regionale aardgastransportleiding, drinkwaterleidingen van PWN en brandstofleidingen betreffende olie, CO₂ en kerosine. Deze leidingen zijn middels een dubbelbestemming opgenomen op de planverbeelding. Van belang is deze leidingen in de beheersverordening planologisch te beschermen.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De kosten van de nieuwe beheersverordening worden gedekt uit de gemeentelijke begroting.

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop bouwplan is voorgenomen, als in art. 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening. In art. 6.2.1. Bro is aangegeven in welke gevallen er volgens de wet sprake is van een bouwplan. In de beheersverordening worden geen bouwplannen mogelijk gemaakt. Het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wro is derhalve niet aan de orde. (artikel 6.12 lid 2 sub a Wro).

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de inspraakverordening van de gemeente Haarlemmermeer is bepaald voor welke gevallen er inspraak verleend dient te worden. Ook wordt een aantal gevallen aangegeven waarin geen inspraak wordt verleend.

In art. 2 lid 3 aanhef en onder sub a van de “Inspraakverordening Haarlemmermeer” is opgenomen dat ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen geen inspraak wordt verleend.

Een beheersverordening die ziet op het vastleggen van de feitelijke situatie voor een beperkte periode kan worden gezien als een ondergeschikte herziening. Gelet op het voorgaande is besloten om de beheersverordening niet als concept voor inspraak ter inzage te leggen.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Opzet regels en planverbeelding

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

Op de bij de beheersverordening 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, hoewel dit niet wettelijk verplicht is, in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Door deze standaarden worden 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 deze beheersverordening 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 deelgebied voorkomen;
- De 'Overgangs- en slotregel' die bestaan uit het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van de beheersverordening afwijkt) en de naam waaronder het beheersverordening moet worden aangehaald.

7.2. Inleidende regels

In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. In artikel 2 is de wijze van meten vastgelegd van de verschillende hoogten en dergelijke.

7.3. Bestemmingsregels

De bestemmingen in de voorliggende beheersverordening zijn ofwel gebaseerd op de voorheen geldende bestemmingsplannen, ofwel op het bestaande gebruik. In onderstaande artikelsgewijze toelichting is aangegeven hoe de bestemmingen tot stand zijn gekomen.

7.3.1. Enkelbestemmingen

Agrarisch

Gronden die agrarisch in gebruik zijn, zijn voorzien van de bestemming Agrarisch. Bestaande bedrijfswoningen zijn binnen de bestemming opgenomen met de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Bedrijf

Voor de in het verordeningengebied gelegen bedrijven is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Binnen deze bestemming worden ondernemingen opgenomen die tot doel hebben het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen. Eventuele detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen. Dit laatste blijkt uit de begrippen, artikel 1 van de regels. Voor het toelaten van de diverse soorten en categorieën bedrijven wordt gebruik gemaakt van de indeling van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Deze Staat is een bijlage van de regels.

Uitgangspunt van de verordening is het bestemmen van de bestaande (planologische) situatie. Een uitbreiding van de bedrijvigheid, zowel in omvang als qua milieuzwaarte, is uit hoofde van het karakter van de beheersverordening niet aan de orde.

In principe geldt voor alle percelen ten aanzien van bebouwing en type bedrijf het volgende. De hoofdbebouwing moet gesitueerd worden binnen het bouwvlak. De bouw- en goothoogten zijn aangegeven op de verbeelding en de in de regels aangegeven categorie in combinatie met de tot de verordening behorende Staat bepaalt welke type bedrijf op de locatie is toegestaan.

De bestemming komt verspreid over het hele verordeningengebied voor.

Bevi-inrichtingen zijn uitgesloten, tenzij specifiek aangeduid; dat laatste is niet het geval.

Voor nutsbedrijven is de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' opgenomen. Het is tegenwoordig gebruikelijk gebouwde nutsvoorzieningen van groter dan een vergunningvrije omvang deze bestemming te geven. In dit gebied is deze bestemming gebruikt voor een trafostation en een gemaal.

Een bedrijf waar LPG wordt verkocht, heeft een aparte bestemming, omdat die een specifiek verband heeft met bijbehorende zones.

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de hoofdstructuur van groenvoorzieningen in het verordeningengebied. Wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, (ondergrondse) bergbezinkbassins en waterpartijen zijn binnen deze bestemming rechtstreeks toegestaan.

Horeca – Hotel

In deze bestemming wordt een hotel geregeld. Dat komt voor aan de Bennebroekerweg 530.

Kantoor

Deze bestemming is opgenomen voor kantoorpanden.

Beukenhorst Oost is een gebied dat ermee vol staat. Voorts is voor een kinderdagverblijf aan de Spicalaan 10 een daarop toegesneden aanduiding vermeld.

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' wordt opgenomen voor educatieve, sociale, culturele, medische, levensbeschouwelijke voorzieningen en/of voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening. Gelet op de aard van de beheersverordening zijn scholen en kinderopvangcentra niet als zodanig direct bestemd.

Recreatie

Deze bestemming is opgenomen voor recreatie zoals die bijvoorbeeld in het opgenomen gedeelte van Park21 plaatsvindt.

Recreatie - Volkstuin

Een volkstuintencomplex aan de Sloterweg is voorzien van de bestemming Recreatie - Volkstuin.

Tuin

In het plan is aan voortuinen de bestemming 'Tuin' gegeven. Voor tuinen aan de straatzijde geldt dat in beperkte mate woninguitbreiding is toegestaan. Uitbreiding van het hoofdgebouw aan de voorzijde van de woning is bijvoorbeeld alleen toegestaan tot een diepte van maximaal 1 meter, mits de afstand tussen dat bouwwerk en de grens van de tuin tenminste minimaal 1 meter blijft. Daarbij zijn er beperkingen gesteld aan de breedte van die woninguitbreiding.

Voor zijtuinen is de situatie divers. Afhankelijk van het stedenbouwkundige beeld (doet bebouwing afbreuk aan de openheid van een straat of niet) zijn deze soms bestemd als Tuin, soms als Wonen (buiten bouwvlak).

Voor de voortuinen (en soms de zijtuinen) geldt dat erf- of terreinafscheidingen, zoals schuttingen, niet hoger mogen zijn dan 1 meter. Overige bouwwerken mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

Verkeer

Alle wegen in het gebied en een enkel parkeerterrein zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Onder deze bestemming vallen naast de wegen ook de openbare ruimte in de vorm van pleinen, voet- en fietspaden, alsmede speelvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Verkeer – Railverkeer

De bestemming 'Verkeer – Railverkeer' is opgenomen voor voorzieningen ten dienste van railverkeer. Dat is het geval voor de Schipholspoorlijn, zowel te Badhoevedorp als te Hoofddorp.

Water

Binnen het deelgebied zijn alle primaire watergangen bestemd als 'Water'. Het gaat hierbij in ieder geval om de Ringvaart. Daarnaast zijn zowel de in de woonomgeving gelegen bestaande watergangen opgenomen.

Binnen de bestemming Water zijn bruggen voor langzaam verkeer toegestaan, alsmede bouwwerken zoals vlonders en steigers.

Op één locatie is een speciaal gebouw toegestaan, te weten een brugwachtershuisje bij de dijk, de Schipholweg en de A4 in het water van de Ringvaart.

Wonen; Wonen – Gestapeld

De grondgebonden woningen (met uitzondering van de bedrijfswoningen) in de verordening zijn bestemd als 'Wonen', waarbij de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak vallen. Buiten het bouwvlak, maar nog steeds binnen de bestemming Wonen, zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Afhankelijk van de situering van deze bouwwerken (vrijstaand of tegen het hoofdgebouw aangebouwd) is hiervoor de hoogte bepaald.

Binnen de woondoeleinden is het toegestaan om een beroep dan wel bedrijf aan huis te hebben. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de primaire functie wonen in het hoofdgebouw. Ook mag het gebruik niet leiden tot een voor de woonomgeving onaanvaardbare situatie wat betreft geluid, verkeersveiligheid en parkeerdruk.

Gestapelde woningen komen voor tussen de Bennebroekerwegen, direct westelijk van de IJtocht. Zoals gebruikelijk is daaraan een aparte bestemming gewijd.

7.3.2. Dubbelbestemmingen

Leidingen

In de verordening zijn enkele leidingen gelegen met een belangrijke, soms bovenlokale, functie. De betreffende leidingen zijn voorzien van de dubbelbestemming.

Het gaat in dit geval om: Leiding – Brandstof, Leiding – CO₂, Leiding – Gas, Leiding – Hoogspanning, Leiding – Riool en Leiding – Water. Dubbelbestemmingen hebben in het geval van een belangenafweging voorrang boven de eveneens van toepassing zijnde overige bestemmingen, behalve de overige dubbelbestemmingen. Er is een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden van toepassing.

Waarde - Archeologie

Gelet op de verwachte hoge archeologische waarden heeft een gebiedsdeel bij de Nieuwemeerdiijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' gekregen.

Waterstaat – Waterkering

De in het gebied gelegen waterkering – enkele fragmenten, in de bestemming Verkeer - is voorzien van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. In het geval van

belangenafweging heeft deze dubbelbestemming voorrang boven de eveneens van toepassing zijnde bestemming(en). Op de gronden van deze dubbelbestemming mag slechts worden gebouwd voor zover dit verenigbaar is met de waterstaatsbelangen en nadat hiervoor een vergunning is verkregen van de beheerder van de waterkering.

7.4. Algemene regels

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

7.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren voor bouwwerken die afwijken van de bouwregels en/of gebruiksregels van deze beheersverordening en die:

- op grond van een reeds verleende vergunning gebouwd mogen worden;
 - op grond van een vergunning die nog moet worden verleend, gebouwd mogen worden.
- Zij mogen blijven staan of, als een vergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking van de bouwregels 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 beheersverordening in werking treedt, 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 de beheersverordening niet vergroot wordt.

Slotregel

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

7.6. Handhaafbaarheid

De beheersverordening is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In deze beheersverordening zijn regels opgenomen. Daarbij vormt het bestaande gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt. Dit betekent dat de huidige situatie in regels is vastgelegd. Het handhavingsbeleid is erop gericht dat deze regels worden nageleefd. De beheersverordening 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 handhaving van belang voor rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden te worden.

Met deze oogmerken is in de beheersverordening 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 de beheersverordening. 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 ontheffingen.

Bijlage 1: begrenzing verordeningsgebieden

*De nummers op onderstaande kaart corresponderen met de nummers van de kaartbladen op de analoge planverbeelding.

