



Bestemmingsplan Hoofddorp Station en Beukenhorst Zuid

Regels

december 2009



gemeente
Hoofddorp

INHOUD

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN.....	4
ARTIKEL 1 : BEGRIPPEN	4
ARTIKEL 2 : WIJZE VAN METEN.....	7
HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS.....	9
ARTIKEL 3 : GROEN	9
ARTIKEL 4 : HORECA	10
ARTIKEL 5 : KANTOOR.....	10
ARTIKEL 6 : KANTOOR - KANTORENTERREIN	11
ARTIKEL 7 : NATUUR	13
ARTIKEL 8 : VERKEER.....	14
ARTIKEL 9 : VERKEER – OPENBAAR VERVOER.....	15
ARTIKEL 10 : VERKEER – PARKEERGARAGE.....	16
ARTIKEL 11 : VERKEER – RAILVERKEER.....	16
ARTIKEL 12 : WATER.....	17
ARTIKEL 13 : WATER - 1	18
ARTIKEL 14 : LEIDING.....	18
ARTIKEL 15 : WAARDE – CULTUURHISTORIE.....	20
ARTIKEL 16 : WATERSTAAT - WATERKERING.....	20
HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS.....	22
ARTIKEL 17 : ANTI-DUBBELTELBEPALING	22
ARTIKEL 18 : UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING	22
ARTIKEL 19 : GELUIDZONE – GELUIDZONE INDUSTRIE	22
ARTIKEL 20 : LUCHTVAARTVERKEERZONE – BEPERKING AANTREKKEN VOGELS	23
ARTIKEL 21 : LUCHTVAARTVERKEERZONE – BOUWBEPERKINGEN GELUIDCONTOUR	23
ARTIKEL 22 : LUCHTVAARTVERKEERZONE – HOOGTEBEPERKING 1	23
ARTIKEL 24 : LUCHTVAARTVERKEERZONE – HOOGTEBEPERKING 2	24
ARTIKEL 24 : SCHIPHOLGEBONDEN	26
ARTIKEL 25 : VRIJWARINGSZONE – STRAALPAD	26
ARTIKEL 26 : ONTHEFFINGSBEVOEGDHEID	26
ARTIKEL 27 : PROCEDURE BIJ ONTHEFFING.....	27
HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	28
ARTIKEL 28 : OVERGANGSRECHT	28
ARTIKEL 29 : SLOTREGEL	28

Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen

Artikel 1 : Begrippen

In deze regels worden verstaan onder:

(bestemmings)plan (analoog)	het bestemmingsplan 'Hoofddorp Station en Beukenhorst-Zuid' van de gemeente Haarlemmermeer, bestaande uit de plankaart en deze regels
<u>aanduiding:</u>	een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden
<u>aanduidingsgrens:</u>	de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft
<u>antenne-installatie:</u>	een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct met de grond is verbonden (niet-vrijstaand) of indirect met de grond is verbonden (vrijstaand), gericht op het gebruik voor (mobiele) telecommunicatie
<u>archeologische waarde:</u>	de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en waarde studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden
<u>baliefunctie:</u>	een voor het publiek toegankelijk loket binnen een kantoor, van waaruit diensten (geen zichtbare goederen) aan de klant wordt geleverd
<u>bebouwing:</u>	één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde
<u>bebouwingspercentage:</u>	een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak van het bouwperceel dat maximaal mag worden bebouwd
<u>beperkt kwetsbaar object:</u>	een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.
<u>bestaand bouwwerk:</u>	het op de dag van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaande bouwwerk, alsmede een bouwwerk dat wordt of mag worden gebouwd krachtens een voor deze dag verleende of krachtens een voor deze dag aangevraagde, maar nog te verlenen bouwvergunning
<u>bestaand gebruik:</u>	bestaand ten tijde van het van kracht worden van het desbetreffende gebruiksverbod
<u>bestemmingsgrens:</u>	de grens van een bestemmingsvlak

<u>bestemmingsvlak:</u>	Een vlak met eenzelfde bestemming
<u>bouwen:</u>	het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk
<u>bouwgrens:</u>	de grens van een bouwvlak
<u>bouwlaag:</u>	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw
<u>bouwperceel:</u>	een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
<u>bouwperceelgrens:</u>	de grens van een bouwperceel
<u>bouwvlak</u>	een (geometrisch bepaald) vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
<u>bouwwerk:</u>	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond
<u>bruto bedrijfsvloeroppervlak:</u>	het totale bedrijfsvloeroppervlak; hieronder wordt verstaan het kantoorbedrijfsvloeroppervlak, de productieruimte, de administratieve ruimte, de verkeersruimte (gangen), de opslagruimte (magazijn, kelder), plus alle overige voor bedrijfsuitoefening benodigde ruimte (sanitaire ruimte, garagebox voor bedrijfsauto)
<u>detailhandel:</u>	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
<u>dienstverlening:</u>	het aan derden verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten, met uitzondering van non-profit diensten, horecabedrijven, detailhandelsbedrijven, garagebedrijven en seksinrichtingen.
<u>ecologische waarden</u>	de aan een gebied toegekende waarde als leefgebied voor een of meerdere al dan niet met een wettelijk beschermde status soorten flora en fauna
<u>ecologische verbindingszone:</u>	aaneengesloten gebieden (stapstenen) of structuren (corridors) waarlangs soorten zich tussen natuurkerngebieden kunnen verplaatsen, bijv. stroken water en/of begroeiing
<u>gebouw:</u>	elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

<u>horeca:</u>	een bedrijfsfunctie, dat is gericht op het verstrekken van logies en/of ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. (zie begrip 'ondersteunend', in geval ondersteunend aan de hoofdactiviteit)
<u>hotel:</u>	een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van ter plaatse te nuttigen maaltijden en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie
<u>kantoor:</u>	een (deel van een) gebouw van een dienstverlenend bedrijf waarin directie en/of administratie van een bedrijf zijn gevestigd.
<u>kunstobject:</u>	een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat strekt tot het tot uitdrukking brengen van een kunstzinnig idee, door het op creatieve wijze vorm geven aan materiaal of materialen, zoals steen, hout, brons, glas e.d.
<u>kunstwerk:</u>	een civiel bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaronder zijn begrepen aquaducten, bruggen, sluizen, tunnels en viaducten, alsook daarmee gelijk te stellen bouwwerken.
<u>kwetsbaar object:</u>	een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen.
<u>landschappelijke waarden:</u>	de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied, die kenmerkend zijn voor een bepaald type landschap of landschapselement
<u>natuurwaarden:</u>	de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomend in dat gebied
<u>niet-zelfredzame personen</u>	personen die zich niet op eigen kracht in veiligheid kunnen brengen.
<u>onderbouw:</u>	een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen
<u>ondergronds bouwwerk:</u>	een bouwwerk, dat onder het maaiveld is gelegen
<u>park and ride</u>	een parkeervoorziening bij een halte of station bedoeld voor automobilisten die vervolgens met het <u>openbaar vervoer</u> verder reizen
<u>horeca:</u>	een bedrijfsfunctie, dat is gericht op het verstrekken van logies en/of ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. (zie begrip 'ondersteunend', in geval ondersteunend aan de hoofdactiviteit)
<u>parkeergarage</u>	Gebouw voor het parkeren van voertuigen
<u>(plan)kaart:</u>	de kaart(en) van het bestemmingsplan met bijbehorende verklaring.

<u>prostitutie:</u>	het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen vergoeding
<u>restaurant:</u>	een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie
<u>schipholgebonden kantoor</u>	kantoren die passen binnen de criteria, zoals gesteld in het streekplan Noord-Holland Zuid, vastgesteld op 17 februari 2003
<u>seksinrichting:</u>	een voor het publiek toegankelijke locatie of (deel van) een bouwwerk, caravan, vaar- of voertuig, waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht en/of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard
<u>terras</u>	een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen worden bereid voor directe consumptie ter plaatse

Artikel 2 : Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

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

4. de hoogte van een antenne-installatie:
de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie (bliksemafleiders e.d. niet meegerekend);
5. lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren);
6. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
7. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen
8. verticale diepte:
de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot het laagste punt van het gebouw;
9. de hoogte van een windturbine of een molen:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine of molen

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

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 : Groen

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. wandel- en fietspaden;
- c. water;

alsmede voor:

- d. behoud en herstel van ecologische waarden ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde';
- e. ondergronds parkeren ten dienste van andere bestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

met daaraan ondergeschikt:

- f. uitingen van beeldende kunst;

3.2. Bouwregels

3.2.1 Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'parkeergarage' onder de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven 'maximale bouwhoogte' toegestaan.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verticale bouwdiepte' is ten hoogste de aangegeven 'verticale bouwdiepte' toegestaan.

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter;
- b. de hoogte van uitingen van beeldende kunst mag niet meer zijn dan 8 meter.

3.3. Aanlegvergunning

3.3.1. Het is ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde' verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

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

3.3.2. Het in lid 3.1. van dit artikel vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

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

3.3.3. De in lid 3.1. van dit artikel genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ecologische waarde van de gronden.

Artikel 4 : Horeca

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, met uitzondering van hotels en discotheken;
- b. vergadercentra alsmede culturele, creatieve en kunstzinnige activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 3';

met daarbij behorend(e):

- c. verhardingen;
- d. parkeren;
- e. groen;
- f. water.

4.2. Bouwregels

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

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden geplaatst tot een totale oppervlakte per bouwperceel van 20 m², met dien verstande dat de goothoogte van deze gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte van deze gebouwen niet meer mag zijn dan 4 meter;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale bouwhoogte', 'maximum bruto vloeroppervlakte' en 'maximum aantal bouwlagen' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte, respectievelijk vloeroppervlakte en aantal bouwlagen toegestaan;

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

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

Artikel 5 : Kantoor

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. uitsluitend parkeergarage ten dienste van de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'
- c. detailhandel (met uitzondering van volumineuze en grootschalige detailhandel), maatschappelijk, horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 2';

alsmede

- d. "Verkeer", overeenkomstig het bepaalde in artikel 8, ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'onderdoorgang';
- e. "Water"; overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'onderdoorgang';

met daarbij behorend(e):

- f. verhardingen;
- g. parkeren
- h. groen;
- i. water.

5.2. *Bouwregels*

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden geplaatst tot een totale oppervlakte per bouwperceel van 20 m², met dien verstande dat de goothoogte van deze gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte van deze gebouwen niet meer mag zijn dan 4 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 2' zijn één of meer van de als zodanig onder lid 1 van dit artikel genoemde functies toegestaan, met dien verstande dat :
 1. deze functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond, waarbij de bruto bedrijfsvloeroppervlakte van deze voorzieningen gezamenlijk niet meer mag zijn dan 1000 m²;
 2. het aandeel detailhandel niet meer mag zijn dan 40 % van het maximum bruto bedrijfsvloeroppervlakte als bedoeld onder 1;
 3. het aandeel maatschappelijk niet meer mag zijn dan 40 % van het maximum bruto bedrijfsvloeroppervlakte als bedoeld onder 1;
 4. het aandeel horeca niet meer mag zijn dan 40 % van het maximum bruto bedrijfsvloeroppervlakte als bedoeld onder 1;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, waarbij een minimale parkeernorm geldt van 1 : 90 m² bruto vloeroppervlak en een maximale norm van 1 : 50 m² bruto vloeroppervlak.

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

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

Artikel 6 : Kantoor - Kantorenterrein

6.1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Kantoor - Kantorenterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- alsmede
- b. een hotel ter plaatse van de aanduiding 'speciale vorm van horeca - hotel'
 - c. showroom ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - showroom' als onderdeel en ten dienste van de hoofdfunctie;
 - d. detailhandel (met uitzondering van volumineuze en grootschalige detailhandel), maatschappelijk en horeca, inclusief terras, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1';
 - e. culturele, creatieve en kunstzinnige activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
 - f. parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein"
 - g. voorzieningen ten behoeve van Warmte Koude Opslag, waaronder leidingen en opslagtanks;
- met daarbij behorend(e):
- h. wegen;
 - i. parkeren;
 - j. groen;
 - k. water.
 - l. verhardingen

6.2. *Bouwregels*

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

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden geplaatst tot een totale oppervlakte per bouwperceel van 20 m², met dien verstande dat de goothoogte van deze gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte van deze gebouwen niet meer mag zijn dan 4 meter;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale bouwhoogte' en 'maximum bruto vloeroppervlakte' en is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte, respectievelijk vloeroppervlakte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van dienstverlening - showroom" zijn showrooms toegestaan tot een maximum van 10.000 m² bruto bedrijfsvloeroppervlakte voor de gezamenlijke bestemmingsvlakken 'Kantoor – Kantorenterrein';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' zijn één of meer van de als zodanig onder lid 1d van dit artikel genoemde functies toegestaan, met dien verstande dat :
 1. deze functies alleen op de begane grond van gebouwen mogen worden gerealiseerd, waarbij de bruto vloeroppervlakte van deze voorzieningen in totaal niet meer mag zijn dan 4.000 m² voor de gezamenlijke bestemmingsvlakken 'Kantoor – Kantorenterrein';
 2. het aandeel detailhandel niet meer mag zijn dan 40 % van het maximum bruto bedrijfsvloeroppervlakte als bedoeld onder 1 met een maximum van 800 m² per gebouwde voorziening;
 3. het aandeel maatschappelijk niet meer mag zijn dan 40 % van het maximum bruto bedrijfsvloeroppervlakte als bedoeld onder 1 met een maximum van 800 m² per gebouwde voorziening, met dien verstande dat binnen een afstand van 140 meter van de gasleiding onder het fietspad in de Geniedijk geen voorzieningen mogen worden gerealiseerd voor niet-zelfredzame personen;
 4. het aandeel horeca, inclusief terras, niet meer mag zijn dan 40 % van het maximum bruto bedrijfsvloeroppervlakte als bedoeld onder 1 met een maximum van 800 m² per gebouwde voorziening;
- f. voorzieningen voor Warmte Koude Opslag mogen ondergronds worden gebouwd, zonder bijbehorende bovengrondse voorzieningen;
- g. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, waarbij voor kantoorfuncties in Beukenhorst Zuid een minimale parkeernorm geldt van 1 : 90 m² bruto vloeroppervlak en een maximale norm van 1 : 50 m² bruto vloeroppervlak en voor boerderijkavel Den Burgh aan de Rijnlanderweg een minimale parkeernorm van 1 : 90 . bruto vloeroppervlak en een maximale norm van 1 : 70 bruto vloeroppervlak.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter, met uitzondering van lichtmasten, die 12 meter hoog mogen zijn;

Artikel 7 : Natuur

7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen en/of bos;
- b. behoud en herstel van ecologische waarden of ecologische verbindingzone;
- c. behoud en herstel van landschapswaarden;

met de daarbij behorende:

- d. verhardingen;
- e. paden;
- f. Water;

met daaraan ondergeschikt:

- g. uitingen van beeldende kunst.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.
- b. de hoogte van uitingen van beeldende kunst mag niet meer zijn dan 8 meter.

7.3. Aanlegvergunning

7.3.1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

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

7.3.2. Het in lid 3.1. van dit artikel vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

7.3.3. De in lid 3.1. van dit artikel genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden, ecologische en/of landschapswaarden van de gronden.

Artikel 8 : Verkeer

8.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeren;
- c. groen;
- d. water;
- e. terras ter plaatse van de aanduiding 'terras'
- f. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen;
- g. met daarbij behorend(e):
- h. verhardingen;
- i. paden;
- j. bermen.

met daaraan ondergeschikt:

- j. uitingen van beeldende kunst;
- k. reclame-uitingen.

8.2. Bouwregels

8.2.1 Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'parkeergarage' en de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – fietsenstalling' onder de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een ondergrondse parkeergarage toegestaan ten dienste van andere bestemmingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn ten behoeve van de toegang van de parkeergarage bovengrondse gebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte van 10 m² en een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – fietsenstalling' is een fietsenstalling toegestaan met een maximale hoogte van 5 meter.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven 'maximale bouwhoogte' toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verticale bouwdiepte' is ten hoogste de aangegeven 'verticale bouwdiepte' toegestaan.

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

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer mag zijn dan 12 meter, met uitzondering van voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit;
- b. de hoogte van uitingen van beeldende kunst en reclame-uitingen mag niet meer zijn dan 8 meter.

Artikel 9 : Verkeer – Openbaar Vervoer

9.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Openbaar Vervoer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer,
 - b. halteplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – halteplaats';
 - c. parkeren;
 - d. groen;
 - e. water;
 - f. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen; alsmede
 - g. 'Kantoor', overeenkomstig het bepaalde in artikel 5, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
 - h. 'Verkeer', overeenkomstig het bepaalde in artikel 8, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
 - i. 'Water', overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang'; met daarbij behorend(e):
 - j. verhardingen;
 - k. paden;
 - l. bermen;
- met daaraan ondergeschikt:
- m. uitingen van beeldende kunst;
 - n. reclame-uitingen.

9.2. Bouwregels

9.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - halteplaats' onder de volgende voorwaarde:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - halteplaats' zijn gebouwen toegestaan in de vorm van wachtruimten of daaraan gelijk te stellen gebouwen en/of gebouwen in de vorm van personeelsruimten en liften;
- b. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag zijn dan 25% van de aangeduide gronden;
- c. de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 4 meter, met uitzondering van liften.

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

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 12 meter, met uitzondering van voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit;
- b. de hoogte van uitingen van beeldende kunst en reclame-uitingen mag niet meer zijn dan 8 meter.

Artikel 10 : Verkeer – Parkeergarage

10.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Parkeergarage' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeren ten dienste van een hotel of een Park and Ride;
- b. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen; met daarbij behorend(e):
- c. verhardingen;
- d. groen;
- e. water.

10.2. Bouwregels

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

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden geplaatst tot een totale oppervlakte per bouwperceel van 20 m², met dien verstande dat de goothoogte van deze gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte van deze gebouwen niet meer mag zijn dan 4 meter;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan.

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

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 12 meter, met uitzondering van voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit.

Artikel 11 : Verkeer – Railverkeer

11.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen ten behoeve van railverkeer;
 - b. een openbaar vervoerstation, waaronder begrepen detailhandel, dienstverlening en horeca ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoerstation';
 - c. parkeren;
 - d. groen;
 - e. water;
 - f. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen; alsmede
 - g. 'Verkeer', overeenkomstig het bepaalde in artikel 8, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang'; met daarbij behorend(e):
 - h. verhardingen;
 - i. paden;
 - j. bermen;
- met daaraan ondergeschikt:
- k. uitingen van beeldende kunst;
 - l. reclame-uitingen.

11.2. *Bouwregels*

11.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'openbaar vervoerstation' onder de volgende voorwaarden:

- a. wachtruimtes, overkappingen, technische ruimtes zoals liften en vergelijkbare voorzieningen mogen buiten een bouwvlak worden gebouwd tot een maximale hoogte van 4 meter;
- b. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag zijn dan 10% van de aangeduide gronden;
- c. overige gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.

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

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve de geleiding, beveiliging en regeling van (rail)verkeer, mag niet meer zijn dan 12 meter, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf;
- b. de hoogte van uitingen van beeldende kunst en reclame-uitingen mag niet meer zijn dan 8 meter.

Artikel 12 : Water

12.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water, niet inbegrepen vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van waterstaatkundige infrastructuur en het waterkwaliteitsbeheer;
- c. behoud en herstel van ecologische waarden ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde'; met daaraan ondergeschikt:
- d. groen;
- e. voorzieningen voor fiets- en voetverkeer, waaronder fiets- en voetbruggen;
- f. recreatie; met daaraan ondergeschikt:
- g. uitingen van beeldende kunst.

12..2. *Bouwregels*

12.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter;
- b. de hoogte van uitingen van beeldende kunst mag niet meer zijn dan 8 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde' mag de hoogte van uitingen van beeldende kunst niet meer zijn dan 2,5 meter.

Artikel 13 : Water - 1

13.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. water, niet inbegrepen vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. behoud, herstel en ontwikkeling van waterstaatkundige infrastructuur en het waterkwaliteitsbeheer;
 - c. bruggen;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. groen;
 - e. voorzieningen voor fiets- en voetverkeer;
 - f. recreatie;
 - g. uitingen van beeldende kunst.

13.2. Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter;
- b. de hoogte van uitingen van beeldende kunst mag niet meer zijn dan 8 meter.

Artikel 14 : Leiding

14.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor leidingtransport van gas ter plaatse van de aanduiding figuur 'hartlijn – gas' en aanliggende gronden.

14.2 Bouwregels

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

- a. binnen een afstand van 5 meter vanuit de hartlijn van de aanduiding figuur 'hartlijn - gas', mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding, met dien verstande dat sub b. van dit lid van toepassing is;
- b. er mag worden gebouwd ten behoeve van de andere voorkomende bestemming(en) indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, een en ander met inachtneming van de voor die bestemming(en) geldende regels;
- c. de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer zijn dan 3 meter.

14.2.2 In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

14.3 *Ontheffing van de Bouwregels*

14.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 2 van dit artikel voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), uitsluitend indien dit geen kwetsbare objecten betreft, indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder, met dien verstande dat lid 4 'Aanlegvergunning' van dit artikel van toepassing is;
- b. het bepaalde in 2.1 onder c. van dit artikel tot een hoogte van maximaal 10 meter.

14.3.2. Bij het verlenen van ontheffing is artikel 27 'Procedure bij ontheffing' van toepassing.

14.4 *Aanlegvergunning*

14.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de in lid 2 bedoelde afstand van de hartlijn van de leiding de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het oprichten van bouwwerken, anders dan ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding;
- b. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen.

14.4.2 Het verbod in lid 4.1. van dit artikel is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

14.4.3. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.1. van dit artikel zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

14.4.4. Alvorens voor het verlenen van een aanlegvergunning voor de samenvallende bestemmingen(en) te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen inzake de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 15 : Waarde – Cultuurhistorie

15.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart als 'Waarde - Cultuurhistorie' aangegeven gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden.

15.2. Bouwregels

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

15.3. Aanlegvergunning

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

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

15.3.2. Het in lid 3.1. van dit artikel vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

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

15.3.3. De in lid 3.1. van dit artikel genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de gronden.

Artikel 16 : Waterstaat - Waterkering

16.1. Bestemmingsomschrijving

De als 'Waterstaat - Waterkering' aangegeven gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering en waterbeheersing.

16.2. Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterkering, mag niet meer bedragen dan 6 meter;

- b. er mag niet worden gebouwd ten behoeve van de voor deze gronden andere aangewezen bestemmingen als gevolg daarvan de waterkerende functie van de gronden wordt verminderd of teniet wordt gedaan.

16.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2. sub b. van dit artikel, mits door de waterbeheerder schriftelijk is verklaard dat daartegen uit oogpunt van waterbeheersing en onderhoud geen bezwaar bestaat.

16.4 Gebruiksregels

Er mag geen gebruik worden gemaakt van opstallen en/of gronden ten behoeve van de voor deze gronden andere aangewezen bestemmingen indien als gevolg daarvan de waterkerende functie van de gronden wordt verminderd of teniet wordt gedaan.

16.5 Ontheffing van gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4. van dit artikel, mits door de waterbeheerder schriftelijk is verklaard dat daartegen uit oogpunt van waterbeheersing en onderhoud geen bezwaar bestaat.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 17 : Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 18 : Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 19 : Geluidzone – Geluidzone industrie

19.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - Zonengrens' gelden, in verband met het gezoneerde industrieterrein Schiphol, beperkingen voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting vanwege bedrijfslawaaï op geluidgevoelige gebouwen.

19.2. Gebruiksregels

19.2.1. Geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder, zijn uitsluitend toegestaan indien vanwege bedrijven op de gronden met de aanduiding 'Geluidzone – Gezoneerd Industrieterrein' danwel een buiten het plangebied aangewezen gezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder, de geluidbelasting op de gevels van deze gebouwen en/of terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.

19.2.2. In afwijking van gestelde in lid 2.1 van dit artikel zijn geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder toegestaan, indien daarvoor een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend.

Artikel 20 : Luchtvaartverkeerzone – Beperking aantrekken vogels

20.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Zone luchtvaartverkeer – Beperking aantrekken vogels' gelden beperking met betrekking tot de vogelaantrekkende werking als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

20.2 Gebruiksregels

Op deze gronden is een grondgebruik of een functie binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- a. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- b. viskwekerijen met extramurale bassins;
- c. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking
- d. natuurreservaten en vogelreservaten;
- e. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare;
- f. tenzij en voor zover dit gebruik of deze bestemming rechtmatig is op 20 februari 2003.

Artikel 21 : Luchtvaartverkeerzone – Bouwbeperkingen Geluidcontour

21.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Zone Luchtvaartverkeer – Bouwbeperkingen Geluidcontour' gelden beperkingen voor bebouwing, als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

21.2 Bouwregels

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

- a. er zijn geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik;
- b. van bestaand gebruik is sprake, indien op de datum van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol, te weten 20 februari 2003, op de desbetreffende plaats een gebouw rechtmatig aanwezig is en overeenkomstig de bestemming wordt gebruikt, of voor de datum van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol een bouwvergunning is verleend voor dit gebouw op de desbetreffende plaats, mits binnen zes maanden na die datum een begin met de werkzaamheden is gemaakt;
- c. ten aanzien van degene die op de datum van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol rechtmatig gebruiker is van een woning of een woonwagen kan indien sprake is van bestaand gebruik, beëindiging van dit gebruik niet worden gevegd.

Artikel 22 : Luchtvaartverkeerzone – Hoogtebeperking 1

22.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - Hoogtebeperking 1' gelden beperkingen van bouwhoogten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

22.2 *Bouwregels*

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

- a. de hoogte van een object in het kader van dit artikel 'Luchtvaartverkeerzone – Hoogtebeperking 1' wordt gemeten in relatie tot de referentiehoogte van de luchthaven Schiphol, zijnde -4.00 meter NAP;
- b. in afwijking van het bepaalde in artikel 2 ('Begripsbepaling') worden bij de in dit artikel 'Luchtvaartverkeerzone – Hoogtebeperking 1' bepaalde (bouw)hoogte van een gebouw of bouwwerk, ondergeschikte bouwonderdelen niet buiten beschouwing gelaten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogteligging vlak' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. in afwijking van lid c. geldt de binnen de bestemming opgenomen maximale bouwhoogte indien:
 1. de binnen de bestemming opgenomen maximale bouwhoogte overeenkomt met een lagere bouwhoogte als bedoeld onder c;
 2. de binnen de bestemming opgenomen maximale bouwhoogte overeenkomt met een hogere bouwhoogte dan bedoeld onder c, vanwege een eerder op basis van een bouwplan verleende verklaring van geen bezwaar door de minister in het kader van het LIB, of indien dit bestaande bebouwing betreft van voor 23 februari 2003;
- e. de in dit plan opgenomen ontheffingsbevoegdheid in artikel 26 is niet van toepassing, voor zover deze leidt tot een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte(n) als bedoeld onder c.

22.3 *Aanlegvergunning*

22.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voor zover deze werken of werkzaamheden reiken tot een hoogte boven de maximale bouwhoogte.

22.3.2 Het verbod in lid 3.1. van dit artikel is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

22.3.4. Alvorens voor het verlenen van een aanlegvergunning voor de samenvallende bestemmingen(en) te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de minister over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de veiligheidsbelangen in relatie tot de luchtvaart worden geschaad en of voorwaarden dienen te worden gesteld ter bescherming van die belangen.

Artikel 24 : Luchtvaartverkeerzone – Hoogtebeperking 2

24.1 *Omschrijving*

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – Hoogtebeperking 2' gelden beperkingen van bouwhoogten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

24.2 *Bouwregels*

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

- a. de hoogte van een object in het kader van dit artikel 'Luchtvaartverkeerzone – Hoogtebeperking 2' wordt gemeten in relatie tot de referentiehoogte van de luchthaven Schiphol, zijnde -4.00 meter NAP;
- b. in afwijking van het bepaalde in artikel 2 ('Begripsbepaling') worden bij de in dit artikel 'Luchtvaartverkeerzone – Hoogtebeperking 2' bepaalde (bouw)hoogte van een gebouw of bouwwerk, ondergeschikte bouwonderdelen niet buiten beschouwing gelaten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogteligging vlak' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. in afwijking van lid a. geldt de binnen de bestemming opgenomen maximale bouwhoogte indien:
 1. de binnen de bestemming opgenomen maximale bouwhoogte overeenkomt met een lagere bouwhoogte als bedoeld onder c;
 2. de binnen de bestemming opgenomen maximale bouwhoogte overeenkomt met een hogere bouwhoogte als bedoeld onder c, vanwege een eerder op basis van een bouwplan verleende verklaring van geen bezwaar door de minister in het kader van het LIB of indien dit bestaande bebouwing betreft van voor 23 februari 2003;
- e. de in dit plan opgenomen ontheffingsbevoegdheid in artikel 26 is niet van toepassing, voor zover deze leidt tot een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte(n) als bedoeld onder c.

23.3 *Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid 2 sub c van dit artikel tot maximaal de in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol ter plaatse aangegeven hoogte voor het hellend vlak.

Bij het verlenen van ontheffing is artikel 27 'Procedure bij ontheffing' van toepassing.

23.4 *Aanlegvergunning*

23.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voor zover deze werken of werkzaamheden reiken tot een hoogte boven de maximale bouwhoogte.

23.4.2 Het verbod in lid 4.1. van dit artikel is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

23.4.3. Alvorens voor het verlenen van een aanlegvergunning voor de samenvallende bestemmingen(en) te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de minister over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de veiligheidsbelangen in relatie tot de luchtvaart worden geschaad en of voorwaarden dienen te worden gesteld ter bescherming van die belangen.

Artikel 24 : Schipholgebonden

24.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Schipholgebonden' gelden beperkingen ter voorkoming van vestiging van bedrijven en/of kantoren die niet aan de luchthaven Schiphol gebonden zijn.

24.2 Gebruiksregels

Niet meer dan 25% van de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte mag gebruikt worden voor niet-Schipholgebonden kantoren voor zover het de bestemming "Kantoor" of "Kantoor – Kantoorterrein of een specificatie daarvan betreft.

Artikel 25 : Vrijwaringszone – straalpad

25.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone – Straalpad' gelden bouwhoogtebeperkingen.

25.2 Bouwregels

Op deze gronden mag de hoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 28 meter + NAP bedragen.

25.3 Ontheffing van de bouwregels

25.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 van dit artikel.

Artikel 26 : Ontheffingsbevoegdheid

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

- a. het afwijken met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten;
- b. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 meter van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de plankaart;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- e. het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50 % van de oppervlakte van de bovenste verdiepingvloer en de aangegeven hoogte in het Luchthavenindelingbesluit niet overschreden wordt;

- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 m;
- g. het bouwen van vrijstaande antenne-installaties met een hoogte van maximaal 40 meter, met dien verstande dat :
 - 1. van deze bevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt indien geen bouwwerken of gebouwen, zonder woonfunctie, van ten minste 15 meter of hoger aanwezig of beschikbaar zijn;
 - 2. plaatsing uitsluitend is toegestaan op percelen waar geen woonfunctie aanwezig is;
 - 3. aangetoond is dat de mogelijkheden tot site-sharing voldoende zijn gewaarborgd;
 - 4. de aanvrager dient aan te tonen dat een antenne-opstelpunt onmisbaar is voor de realisering van een adequaat, dekkend netwerk;
- h. het bouwen van een niet-vrijstaande antenne-installatie tot een hoogte van maximaal 15 meter, met dien verstande dat:
 - 1. antenne-installaties uitsluitend op bouwwerken of gebouwen, zonder woonfunctie, van ten minste 15 meter of hoger mogen worden gebouwd;
 - 2. de aanvrager dient aan te tonen dat een antenne-installatie onmisbaar is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 zijn burgemeester en wethouders eveneens bevoegd ontheffing te verlenen voor het bouwen van niet-vrijstaande antenne-installaties op gebouwen met een woonfunctie, indien de aanvrager heeft aangetoond dat er geen alternatief beschikbaar is of komt; het bepaalde onder 2 is onverkort van toepassing.
- i. het oprichten van bouwwerken ten behoeve van nutsbedrijven of van andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwen, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes en telefooncellen, waarbij de bouwhoogte niet meer is dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 20 m² ; het plaatsen van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet milieubeheer, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 2 meter en/of de verticale diepte niet meer bedraagt dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 20 m² ;

Artikel 27 : Procedure bij ontheffing

Wanneer burgemeester en wethouders voornemens zijn op grond van artikel 14, 16, 23, 25 en/of 26 van dit bestemmingsplan ontheffing te verlenen, nemen zij, ingevolge afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, onderstaande procedure in acht:

- a. van het voorgenomen besluit, alsmede van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen hieromtrent geven Burgemeester en wethouders kennis in één of meer in de gemeente verspreide dag- of nieuwsbladen;
- b. belanghebbenden worden gedurende zes weken na publicatie in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken bij Burgemeester en wethouders, waartoe het voorgenomen besluit ter inzage wordt gelegd;
- c. Burgemeester en wethouders nemen een met redenen omkleed besluit over de ontvangen zienswijzen en over het vervolg van de procedure.

HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 28 : Overgangsrecht

28.1 *Overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken*

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

28.2 *Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik*

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

28.3 *Hardheidsclausule*

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

Artikel 29 : Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel: Regels deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Station en Beukenhorst Zuid' van de gemeente Haarlemmermeer.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 3 december 2009.

De voorzitter,

De griffier,