



bestemmingsplan
Hoofddorp Centrum

Vaststelling

toelichting
april 2013



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	4
1.1. AANLEIDING	4
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.3. DOEL EN PLANVORM	5
1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN	5
1.5. PLANPROCES	6
1.6. LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2: BESTAANDE SITUATIE	7
2.1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	7
2.2. FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	9
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	11
3.1. EUROPA EN RIJK	11
3.1.1. <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR)</i>	11
3.1.2. <i>Rijksstructuurvisie voor de Schipholregio (SMASH)</i>	13
3.2. PROVINCIE EN REGIO	13
3.2.1. <i>Structuurvisie Noord-Holland 2040</i>	13
3.2.2. <i>Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie</i>	14
3.2.3. <i>Metropoolregio Amsterdam (MRA) en Plabeka</i>	14
3.3. GEMEENTE.....	15
3.3.1. <i>Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (ontwerp)</i>	15
3.3.2. <i>Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 (voorontwerp)</i>	16
3.3.3. <i>Stedenbouwkundige Visie Hoofddorp Centrum</i>	19
3.3.4. <i>Verkeer en vervoer</i>	19
3.3.5. <i>Horeca</i>	23
3.3.6. <i>Detailhandel</i>	25
3.3.7. <i>Referentiekader voor Hoofddorp-Centrum (Binden en boeien)</i>	26
3.3.8. <i>Bedrijven en kantoren</i>	28
3.3.9. <i>Wonen</i>	30
3.3.10. <i>Milieu en klimaat</i>	32
3.3.11. <i>Evenementen</i>	32
3.3.12. <i>Bescherm dorpsgezicht oude kern Hoofddorp</i>	33
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE	35
4.1. VISIE OP HET PLANGEBIED	35
4.2. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR	36
4.2.1. <i>Beukenhorst West en stadspark</i>	36
4.2.2. <i>Verzetsheldenbuurt en Piratenwijk</i>	38
4.2.3. <i>Winkelcentrum</i>	40
4.3. WIJZIGINGEN.....	43

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN49

5.1.	WATER	49
5.2.	BODEM	51
5.3.	FLORA EN FAUNA.....	52
5.4.	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	56
5.5.	GELUID	58
5.6.	LUCHTKWALITEIT	63
5.7.	EXTERNE VEILIGHEID	64
5.8.	GEUR.....	67
5.9.	LICHT	67
5.10.	MILIEUZONERINGEN	68
5.11.	LUCHTVAARTVERKEER	69
5.12.	KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE-INSTALLATIES.....	70
5.13.	EXPLOSIEVEN.....	71
5.14.	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	71
5.14.	VERKEERSAANTREKKENDE WERKING	71

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID.....74

6.1.	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	74
6.2.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	74
6.3.	HANDHAAFBAARHEID	75

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN76

7.1.	ALGEMEEN.....	76
7.2.	OPZET REGELS EN VERBEELDING	76
7.3.	INLEIDENDE BEPALINGEN.....	77
7.4.	BESTEMMINGSREGELS	77
7.4.1.	<i>Bestemmingen.....</i>	77
7.4.2.	<i>Dubbelbestemmingen</i>	80
7.4.3.	<i>Algemene regels.....</i>	81
7.4.4.	<i>Overgangs- en slotregels.....</i>	81

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Hoofddorp centrum is een dynamisch gebied. Het vormt het hart van Hoofddorp en is ook het belangrijkste centrum van Haarlemmermeer. Dit bestemmingsplan is daarom een ontwikkelplan, waarmee niet alleen de huidige situatie wordt vastgelegd, maar waar mogelijk geven we groei en verandermogelijkheden mee. Deze ontwikkelingen zijn gebaseerd op provinciale en gemeentelijke structuurvisies om bij voorkeur binnenstedelijk en bij knooppunten te ontwikkelen.

Daarnaast is dit plangebied 'Hoofddorp Centrum' een van de plannen die in het kader van de wettelijk noodzakelijke herziening prioriteit heeft. Er gelden voor het gebied namelijk plannen uit de '60-er jaren, de '80-er jaren en uit 2000. Bovendien zijn de gebiedsdelen die bebouwd zijn op basis van vrijstellingen, groot qua belang, bouwmassa en aantal. Bestemmingsplannen die ouder dan tien jaar zijn, moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening worden geactualiseerd. Ook geldt sinds januari 2010 de wettelijke verplichting dat plannen digitaal tot stand komen en digitaal raadpleegbaar zijn vanaf het ontwerpstadium, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat globaal het gebied tussen het station en het winkelcentrum. De grenzen liggen op de Hoofdvaart, Geniedijk, Kruisweg en de spoorlijn.

Het gebied omvat een aantal herkenbare deelgebieden: het winkelcentrum, het raadhuisplein, de Verzetsheldenwijk (inclusief Hoofdvaartkerk en tijdelijke voorzieningen), Piratenwijk (met woonbuurt De Fruittuinen), het zogenoemde stadspark (wandelbos met kinderboerderij, boomgaard en tenniscomplex), enkele oude woonstraten (Oranje-Nassaubuurt) en kantorenterrein Beukenhorst West. Aan de noordzijde van de Kruisweg is een strook meegenomen met overwegend centrumfuncties, waarmee dit plan goed aansluit op het bestemmingsplan Hoofddorp Oost.



1.3. Doel en planvorm

Het plan biedt de juridische basis voor het mogelijk maken van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is daarbij zo eenvoudig en eenduidig mogelijk opgesteld. Het heeft flexibele bebouwingscriteria, waarbij aan de ene kant voldoende ruimte wordt geboden voor uitbreiding in de vorm van bijbehorende bouwwerken bij woningen, en waarin ook duidelijke grenzen worden gesteld aan plaats, omvang en hinder van bepaalde functies.

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (voorheen plankaart) en regels (voorheen voorschriften); dit zijn de onderdelen die, in tegenstelling tot de toelichting, juridisch bindend zijn. Hieraan worden concrete aanvragen getoetst. Een bestemmingsplan biedt zo de juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. Een bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, waarin de achterliggende gedachten bij het plan zijn opgenomen.

1.4. Geldende bestemmingsplannen

Het grootste gedeelte van het plangebied is bestaand bebouwd gebied, dat daar gekomen is op basis van de nu geldende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen en ontheffingen. Het bestemmingsplan Hoofddorp Centrum vervangt – geheel of voor een gedeelte – de volgende bestemmingsplannen:

Plannaam	Vastgesteld	Goedgekeurd
Hoofddorp Centrum 2000 **	28-07-2001	12-02-2002
Hoofddorp Centrum 2000 1 ^e uitwerking *	03-10-2006	06-11-2006
Hoofddorp Parkeergarage Burg. van der Willigenlaan *	29-10-2009	
Hoofddorp-Beukenhorst *	24-05-1984	09-07-1985
Hoofddorp-Beukenhorst-Van Heuven Goedhartlaan *	17-01-1995	31-01-1995
Hoofddorp-Centrum **	31-08-1978	23-10-1979
Hoofddorp-Oost **	16-01-1958	20-05-1959
Hoofddorp-raadhuis *	07-10-1976	19-07-1977
Hoofddorp-weg om de noord	06-11-1975	03-08-1976
Hoofddorp-Zuid *	03-04-1958	21-01-1959
Hoofddorp-Zuid, 1 ^e wijziging *	01-09-1960	10-10-1961
Hoofddorp-Zuid, 2 ^e wijziging *	05-07-1962	05-11-1963
Paraplubepaling antenne-installaties voor (mobiele) telecommunicatie	22-06-2000	16-01-2001
Besluit tot aanvulling van de regels van bestemmingsplannen met een regeling die tot doel heeft, detailhandelsactiviteiten op daarvoor niet geschikte terreinen te weren (1e herziening)	17-12-1987	31-05-1988
Paraplubestemmingsplan Luchthavenindeling	01-07-2004	13-10-2004
Paraplubestemmingsplan sexinrichtingen	19-10-2000	06-02-2001

* De plannen die met * zijn gemerkt, worden geheel vervangen door 'Hoofddorp Centrum'.

** De plannen die met ** zijn gemerkt, worden geheel vervangen, mede door 'Hoofddorp Oost'.

Binnen het plangebied zijn, naast de op basis van de bestemmingsplannen ingevulde bouw- en gebruiksmogelijkheden, de afgelopen jaren diverse ontwikkelingen gerealiseerd door middel van vrijstellingen en ontheffingen. Deze vrijstellingen en ontheffingen lopen uiteen van een kleine uitbreiding bij een woning, wijziging van gebruik, tot de bouw van gestapelde woningen. Enkele van de in het oog springende projecten, waarvoor vrijstelling is verleend, zijn het winkelcentrum de Vier Meren, het woongebouw 'Lugano', de bioscoop, het cultuurgebouw, de Markthof, parkeergarage Draverslaan en de verbouw van kantoorruimte tot appartementen aan de Saturnusstraat.

1.5. Planproces

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de 'Wet ruimtelijke ordening' (2008). Dit betekent:

1. Overleg met verschillende betrokken instanties over het voorontwerpbestemmingsplan, voor dit bestemmingsplan de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland;
2. Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, met bekendmaking van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad;
3. Vaststelling van het bestemmingsplan (onder afweging van de ingediende zienswijzen) door de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de terinzagelgging;
4. Terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken, met de bekendmaking van de mogelijkheid in beroep te gaan bij de Raad van State.

Indien het rijk en/of de provincie van mening zijn dat het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan in strijd is met rijks- dan wel provinciaal belang, hebben zij – als ter zake door hen tevoren een zienswijze is ingediend - de mogelijkheid om in te grijpen in de vorm van een reactieve aanwijzing, nog voordat de beroepstermijn ingaat. Het onderdeel waar deze aanwijzing betrekking op heeft maakt dan geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan.

Na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan is het plan van kracht, tenzij binnen de beroepstermijn bij een ingediend beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening (schorsende werking) bij de Raad van State is ingediend.

Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het eventueel ingestelde beroep.

1.6. Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande situatie in Hoofddorp Centrum. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op het bestemmingsplan. Het vierde hoofdstuk geeft een beschrijving van de planologische en stedenbouwkundige visie op het gebied. Net zoals in hoofdstuk twee komen hierbij de ruimtelijke en functionele structuur aan de orde. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan. De in de regels opgenomen bestemmingen worden hierbij nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

In het centrumgebied treft men een mix aan van oud en nieuw, een verscheidenheid aan bouwvormen en typen openbare ruimten. In dit gebied komen verschillende functies naast elkaar voor. Hoofddorpers wonen hier tussen winkels, scholen, kantoren en kerken. Door de aanwezigheid van historische structuren (zoals Hoofdvaart, Geniedijk) en objecten (zoals Polderhuis en Witte Kerk) is de unieke poldergeschiedenis van Haarlemmermeer nog steeds af te lezen in wat nu het meest centrale en verstedelijkte deel van Haarlemmermeer mag heten.

Historische ontwikkeling

Het centrumgebied is het ontstaansgebied van Hoofddorp. Met raadhuis, kerk, Polderhuis en Beurs werd de kruising van de Hoofdvaart met de Kruisweg als vanzelfsprekend het centrum van Hoofddorp en Haarlemmermeer als geheel. Vanaf 1960 wordt Hoofddorp meer en meer verzorgingscentrum voor een groter gebied. Het overdekte winkelcentrum 'Markthof' is in die jaren eerste aanzet naar grootschaliger centrumontwikkelingen. Winkels en voorzieningen langs Hoofdweg en Kruisweg vormen samen met Markthof en kantoorgebouw/ bibliotheek 'De Deining' aan het Dik Tromplein het hart van het dorp. Een volgende belangrijke stap in de ontwikkeling is in 1980 het realiseren van een nieuw raadhuis op het voormalige concoursterrein.

Het Wandelbos en de Fruittuinen vormen een belangrijk historisch gebied, waarin de sporen van de ontwikkeling van de polder en Hoofddorp zichtbaar zijn. Het Wandelbos is het eerste en oudste bos in de polder en volkspark voor Hoofddorp, waarin de bevolking zich kon verpozen, en is een werkverschaffingsproject uit de dertiger jaren van de vorige eeuw. Het gebied De Fruittuinen is een restant van een van de eerste fruitteeltproef-bedrijven van ons land en was opgericht ter stimulering van de fruitteelt in de Haarlemmermeerpolder en andere droogmakerijen. De Fruittuinen zijn in de winter van 1937-1938 aangelegd op een oost-west gericht landbouwperceel van 7 ha ten zuiden van de Tuinlaan voor de Stichting Fruitteelt Demonstratie-bedrijf.

De geluidcontouren van Schiphol zorgen er voor dat de nieuwe woonwijken ten westen van het centrumgebied gerealiseerd worden. Kantoren zijn niet-geluidgevoelige bestemmingen, dus het eerste Beukenhorst (west) krijgt vanaf begin jaren 80 van de vorige eeuw een plek ten oosten van het centrum langs de inmiddels aangelegde Schipholspoorlijn.

Meestal met enige jaren vertraging is het centrum meegegroeid met de woningbouwontwikkelingen. De centrumontwikkeling rond het Polderplein en langs de Nieuweweg werd gevolgd door een grote facelift van de Markthof. Daarna kwam op de plek waar de vijzelfabriek van Spaans heeft gestaan deels de Verzetsheldenwijk en deels het plan de Vier Meren en Dirk van den Broek. Na volledige sloop is onlangs de geheel vernieuwde Markthof geopend. Volgens een recent detailhandelsonderzoek zijn woningaantal en detailhandelsvoorzieningen in Hoofddorp nu redelijk in evenwicht.

Hoofdstructuur

De hoofdstructuur wordt bepaald door een aantal historische elementen. Het plan ligt in het zuidoostelijk deel van het oude kruis van Hoofdvaart en Kruisweg. De Geniedijk begrenst en bepaalt het gebied aan de zuidzijde. En aan de oostzijde bepalen en begrenzen twee relatief nieuwere hoofdstructuren het gebied: de spoorlijn en de Van Heuven Goedhartlaan. De deelgebieden worden van elkaar gescheiden door een aantal wegen en watergangen. Zo vormt de Kagertocht de begrenzing tussen Beukenhorst-West en de rest van het plangebied. Aan die Kagertocht loopt van noord naar zuid ook een groengebied: Het park en wandelbos. Daarnaast bepalen de Nieuweweg en de Burg. Van der Willigenlaan/ van Stamplein de interne ruimtelijke hoofdstructuur. (zie afbeelding)



Ruimtelijke kenmerken en ontsluiting per deelgebied

Het bestemmingsplangebied is onder te verdelen in een aantal ruimtelijk van elkaar gescheiden gebieden. Per deelgebied geven we kort enkele kenmerken en de ontsluiting.

- Beukenhorst West**, een van oorsprong monofunctioneel kantorenterrein met middelgrote kantoorpanden. Het driehoekige gebied ligt ingeklemd tussen de spoorlijn, Kruisweg en wandelbos. Het heeft twee auto-entrees, een bij het station en een aan de Kruisweg. Het langzaam verkeer is geconcentreerd langs de Kagertocht en er zijn twee fietsbruggen over de Kagertocht voor de verbinding met het centrum van Hoofddorp. Typisch is de kantoorvilla-achtige bebouwing met een centrale as (Planetenweg/Saturnusstraat). Het parkeren wordt deels opgelost op eigen terrein en grotendeel in de twee grote parkeergarages in het gebied. Momenteel wordt het gebied deels getransformeerd met woningbouw en een hotel.
- Stadspark** (*tennispark, fruittuinen en Wandelbos*). Dit gebied vormt het groene en recreatieve hart van het plangebied. Het ligt tussen Beukenhorst West, de Piratenwijk, Kruisweg en Burgemeester van der Willigenlaan. Het bestaat uit een oude boomgaard, een stadspark en een tenniscomplex met hal. Het gebied wordt met de auto beperkt ontsloten via de Boslaan en de Prins Hendriklaan. Verder zijn er veel fiets- en wandelpaden in het gebied. Onder andere is er een recreatief orchideeën-pad.
- Piratenwijk** (*inclusief woonbuurt De Fruittuinen*), een villawijk met op de hoek een groot appartementencomplex (Nijenborgh), en negen kleinere appartementengebouwen. Vooral vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen, in het nieuwe gebied Fruittuinen vinden we naast de 8 kleine appartementengebouwen patiobungalows. In het gebied ook twee kantoorvilla's die in rechte lijn staan met de appartementencomplexen aan de rand van de boomgaard. Dit deelgebied ligt ingeklemd tussen Beukenhorst West, De geniedijk, Nieuweweg en Fruittuinen/Wandelbos. De wijk heeft een ringvormige hoofdontsluiting. Er is één in-/uitgang via de Nieuweweg.
- Verzetsheldenbuurt** (*inclusief locatie tijdelijke locatie voorzieningen en Hoofdvaartkerk*). Deze eigentijdse woonbuurt ligt tussen de Geniedijk, de Hoofdvaart, Burgemeester van Stampelen en de Nieuweweg. Het grootste deel van dit gebied bestaat uit grondgebonden woningen en appartementen. Er is een duidelijke oost-west zichtlijn naar de Hoofdvaartkerk en noord-zuid

verbindingen centrum/Geniedijk. Aan de Nieuweweg vinden we nog de villa Spaans, twee kantoorgebouwen en een tijdelijke apotheek. Voorheen stonden hier ook andere tijdelijke voorzieningen, zoals een bioscoop, bibliotheek en bankfiliaal. Nu is deze ruimte niet benut en wordt beperkt gebruikt als parkeerterrein.

En aan de westzijde vinden we begraafplaats Iepenhof met kerk en pastorie. Voor de woonwijk is er één hoofdontsluiting, via de Nieuweweg. De kantoren en voorzieningen hebben een eigen ontsluiting.

- **'Oranje-Nassaubuurt'** (*Emmalaan, Wilhelminalaan, Julianalaan en omgeving*). Dit gebied ligt tussen de Kruisweg, Prins Hendriklaan, Boslaan en Nieuweweg, en kenmerkt zich doordat er nog relatief veel van de oorspronkelijke jaren 30 bebouwing (woningen, scholen, monumenten) aanwezig is. Maar daarnaast vinden we hier ook drie grotere appartementencomplexen.
- **Winkelcentrum.** Het kernwinkelgebied van Hoofddorp wordt begrensd door de Hoofdweg-oostzijde, Kruisweg (inclusief de bebouwing aan de Kruisweg), De Nieuweweg en het Burgemeester van Stamplein. De Kruisweg en Concourslaan zijn in het centrumgebied straten met een eigen karakter, waar de historie in mindere of meerdere mate nog herkenbaar is. Daar tegenover staan een paar grote nieuwe gebouwcomplexen in het centrum, zoals de Vier Meren, Polderplein, Marktlaan en Markthof. De hoofdontsluiting loopt via de Hoofdweg-oostzijde, Kruisweg, Burg. van Willigenlaan en het Burg. van Stamplein. Parkeren kan in een aantal ondergrondse en bovengrondse parkeergarages. De Tuinweg en Concourslaan vervullen een interne ontsluiting voor bevoorrading van de winkels. Er is verder een duidelijk loop-/winkelcircuit in het gebied.
- **Raadhuisplein (en omgeving).** Dit is het bestuurlijke en culturele hart van Hoofddorp, met enkele grote gebouwcomplexen die aan het Raadhuisplein liggen: Het Raadhuis en het nieuwe Cultuurgebouw. Aan de noordzijde, waar nu een tijdelijke parkeerplaats is de mogelijkheid voor nog een grootschalig pand. Het gebied wordt omgeven en ontsloten door de Burg. Van der Willigenlaan, de Nieuweweg en de Prins Hendriklaan. In het gebied vinden we tevens een tijdelijke parkeergarage en twee kantoorvilla's.

2.2. Functionele structuur

Het gebied kenmerkt zich doordat het de grootste functionele diversiteit heeft van Haarlemmermeer. Het gaat van een villawijk tot winkelcentrum, van een wandelbos tot kantorenpark. In het gebied zijn plekken aan te wijzen die rustig zijn als druk, monofunctioneel als multifunctioneel. Hierna een overzicht van de verschillende functies in het plangebied.

Woningen

In het gebied wonen 2400 mensen, vooral veel tweepersoonshuishoudens zonder kinderen (ruim 40%) en éénpersoonshuishoudens (25%). Zij wonen in 1500 woningen. Er zijn grote verschillen tussen de woongebieden in Hoofddorp-Centrum. Het oude deel aan en rond de Kruisweg is het oudste deel en grotendeels van voor 1950. Daartegenover staan de nieuwe woongebieden in de Verzetsheldenwijk uit het begin van deze eeuw. De helft van alle 1500 woningen is gebouwd na het jaar 2000. Het betreft de nieuwe woningen in de Fruittuinen en met name in de Verzetsheldenwijk. De rest is geleidelijk gebouwd: 75 woningen (5%) zijn van voor 1950. De Piratenwijk is uit de jaren 1975-1976 en daar zijn 115 dure koopwoningen gebouwd. Opvallend is dat 65% van alle woningen een huurwoning is. Dat is veel meer dan gemiddeld in Haarlemmermeer. Dit percentage zal nu iets lager worden, aangezien een deel van de huurwoningen van de Verzetsheldenwijk verkocht wordt. Overigens is slechts 10% van de woningvoorraad sociale huur, 55% dure huur. Ook het aandeel van 14% dure koopwoningen is opvallend (Piratenwijk).

Bedrijven

Met name het kantorenterrein Beukenhorst West is naast het winkelcentrum een locatie met veel bedrijven en arbeidsplaatsen: Er zijn 81 bedrijven gevestigd met 3500 arbeidsplaatsen (2009). Gezien de verslechterde economische situatie en veranderingen in het gebruik van kantoren is er

steeds meer leegstand op Beukenhorst West. Momenteel staat zo'n 30% van de kantoorruimte structureel leeg. Deels wordt dat opgevangen door het ombouwen van kantoren tot woningen en een hotel. Ook in het centrum vinden we kantoren, zoals de Polderlanden, Rietlanden, Hoofdpoort, kantoren van Dirk van den Broek, en enkele panden langs de Nieuweweg. Verder vinden we in het centrum kleinere kantoorpanden, vaak onderdeel uitmakend van een winkelcomplex, waar we vaak bedrijven in de zakelijke dienstverlening vinden. Denk daarbij aan makelaars, architectenbureaus, advocaten, banken, hypotheekadviseurs en andere financiële adviesbureaus, maar ook zakelijke medische dienstverlening als fysiotherapie, fitness, zonnestudio en ooglaserspraktijken.

Winkels, horeca

Het belangrijkste accent van het centrale deel van het plangebied ligt op detailhandel. Dit gebied is het hoofdwinkelcentrum voor Hoofddorp en Haarlemmermeer. Met name op modegebied presteert het winkelcentrum de laatste jaren erg goed. Momenteel zijn er 163 winkels, waarvan 36 voor dagelijkse goederen (supermarkt, bakker e.d.) en 152 voor niet dagelijkse goederen (mode, elektronica e.d.) De winkelvloeroppervlakte is respectievelijk ca. 11.000 m² voor dagelijkse goederen en 45.000 voor niet-dagelijks.

Het aantal horecavestigingen (34) blijft voornamelijk beperkt tot enkele restaurants, zowel voor lunch als diner een café en lunchrooms. Opvallend is het relatief grote aandeel winkelondersteunende horeca, waar de consument snel even wat kan eten. Dat past goed in het karakter van het winkelcentrum: modern en efficiënt. In het gebied Beukenhorst West zijn twee hotels gevestigd, waarvan één in een voormalig kantoorpand.

Onderwijs, jeugdvoorzieningen en medische voorzieningen

In het centrum van Hoofddorp vinden we één school voor speciaal onderwijs: de J.P. Heijeschool (Prins Hendriklaan 30). De aan de Boslaan gesitueerde Emmaschool is inmiddels gesloopt. Specifieke jeugdvoorzieningen zijn het podium Duijker in het cultuurgebouw en de skatebaan op het Raadhuisplein.

Er zijn geen medische instituten in dit gebied. Wel medische dienstverleningen (zoals fysiotherapeuten en MEE). Er zijn wel twee huisartsen gevestigd in het gebied (Piratenweg en Emmalaan). En er is een apotheek.

Recreatie, groen, ecologie en sportvoorzieningen

Het Wandelbos en de Fruittuinen vormen het recreatieve en groene hart van het plangebied. In het wandelbos vinden we ook een kinderboerderij. De Fruittuinen zijn openbaar toegankelijk.

De tennisvereniging TV Hoofddorp met de bijbehorende Dik Tromhal liggen in dit groene hart en zijn de belangrijkste sportvoorzieningen in dit gebied. Aan de Prins Hendriklaan vinden we ook een sportzaal en klein veldje voor jeu de boules. Door het hele gebied, van station, via Wandelbos, Fruittuinen naar het winkelcentrum loopt een orchideeënroute.

Maatschappelijke voorzieningen

In het centrumgebied vinden we twee kerken, de Marktplaatskerk (PKN) met kosterswoning en de Deining (wijkgebouw) en de Hoofdvaartkerk (PKN) met pastorie en Het Brandpunt (wijkgebouw). De kerken worden aangevuld met de begraafplaats Iepen Hof (PKN) (naast de Hoofdvaartkerk) met het daarachter gelegen uitvaartcentrum Dunweg.

Het Raadhuis staat centraal in het gebied. Bij het wandelbos en de tennisbanen vinden we de kinderboerderij. Verder vinden we aan de Kruisweg 622 het gebouw van De Aanloop met activiteiten voor mensen met een verstandelijke en/of een lichamelijke beperking.

Het Polderhuis is jarenlang het hoofdgebouw van het Waterschap Groot Haarlemmermeer geweest. Momenteel is dit monument een gemeentelijk vergadergebouw en een trouwlocatie.

Culturele voorzieningen

Het centrum van Hoofddorp vormt het culturele hart van Haarlemmermeer. In 2011 is dit hart versterkt met het sterk uitgebreide Cultuurgebouw met daarin Theater De Meerse, Pier K (centrum voor kunst en cultuur), een expositieruimte, Centrale Bibliotheek en het nieuwe poppodium Duycker. Verder vinden we aan het Dik Tromplein een kunsttuin.

De bioscoop is enige tijd in een tijdelijk gebouw gehuisvest geweest aan de Binnenweg. In april 2012 is een nieuwe en grotere vestiging (8 zalen) aan het Raadhuisplein in gebruik genomen.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de beleidsonderdelen van verschillende overheden, voor zover het beleid van belang is voor het plangebied Hoofddorp Centrum. De verschillende paragrafen zijn eerst gerangschikt naar overheidslaag, vervolgens naar onderwerp.

3.1. Europa en rijk

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR)

De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040, door het kabinet vastgesteld op 13 maart 2012, geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd in de structuurvisie infrastructuur en ruimte. Dit resulteert in de volgende verantwoordelijkheden of ambities op rijksniveau:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen
- Efficiënt gebruik van de ondergrond

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen
- Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Een gezonde en veilige leefomgeving is een basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen

De structuurvisie infrastructuur en ruimte beschrijft de ladder voor duurzame verstedelijking. Om het proces van stedelijke ontwikkelingen op een gewenste wijze te laten plaatsvinden worden stappen voorgeschreven ('de treden van de ladder').

De ladder voor duurzame verstedelijking

Deze werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouw-locaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In dit plan maken we binnen het bestaand bebouwd gebied extra woningen en voorzieningen mogelijk. Met name door herstructurering in het centrum en transformatie op Beukenhorst-West. Daarmee doet de gemeente aan een duurzame verstedelijking.

Structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 en Haarlemmermeer

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. De nationale opgaven komen vast te liggen in een Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Om de samenhang tussen de verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, worden de rijksopgaven per MIRT-regio beschreven.



Kaart uit de Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2011

Gemeente Haarlemmermeer maakt onderdeel uit van de MIRT-regio Noordwest-Nederland. Dit gebied beslaat de provincies Noord-Holland en Flevoland en het IJsselmeergebied. De Metropoolregio Amsterdam is binnen dit gebied de grootste stedelijke regio. Enkele voor Haarlemmermeer relevante opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Verbetering van de bereikbaarheid van de Metropoolregio Amsterdam
- Het versterken van de mainport Schiphol en het bijbehorende netwerk van verbindingen door het opstellen van de Rijksstructuurvisie voor de Schipholregio (SMASH). Hierin wordt onderzocht welke ruimtelijke en infrastructurele randvoorwaarden daartoe moeten worden

geborgd. De samenhang met de overige ruimtelijke opgaven, zoals infrastructuur, woningbouw en energie komen ook in deze structuurvisie aan bod;

- Het ontwikkelen van de Zuidas als economische toplocatie en infrastructuurknooppunt (weg, spoor en openbaar vervoer) samen met andere overheden. Deze ruimte is nodig voor het behoud en aantrekken van (internationale) hoofdkantoren met hoogwaardige werkgelegenheid en versterking van de mainport Schiphol;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV).

3.1.2. Rijksstructuurvisie voor de Schipholregio (SMASH)

Het rijk heeft in de SVIR aangegeven om voor de Metropoolregio Amsterdam een deelstructuurvisie op te stellen. Dit gebeurt om de Mainport Schiphol en het bijbehorende netwerk van verbindingen te versterken. In deze 'Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer' (SMASH) wordt onderzocht welke ruimtelijke en infrastructurele randvoorwaarden daartoe moeten worden geborgd. De samenhang met de overige ruimtelijke opgaven, zoals infrastructuur, woningbouw en energie komen ook in deze structuurvisie aan bod.

3.2. Provincie en regio

3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 (2011) beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincie aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe de provincie er in 2040 er uit moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Tegelijkertijd is het van belang bestaande kwaliteiten van het provinciale landschap te behouden of verder te ontwikkelen. Op basis hiervan richt de structuurvisie zich op drie hoofdbelangen:

- 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.

Betekenis structuurvisiekaart voor Hoofddorp Centrum:

In de Structuurvisiekaart (zie hierna) is het plangebied Hoofddorp Centrum in zijn geheel aangeduid als 'metropolitaan stedelijk gebied – BBG (Bestaand Bebouwd Gebied)'. Het provinciaal ruimtelijk beleid voor dit soort gebieden is:

- intensief ruimtegebruik,
- intensiveren en herstructureren,
- mengen van wonen en werken,
- ruimtelijke kwaliteitsverbetering,
- inzetten op kennisintensieve en creatieve milieus.

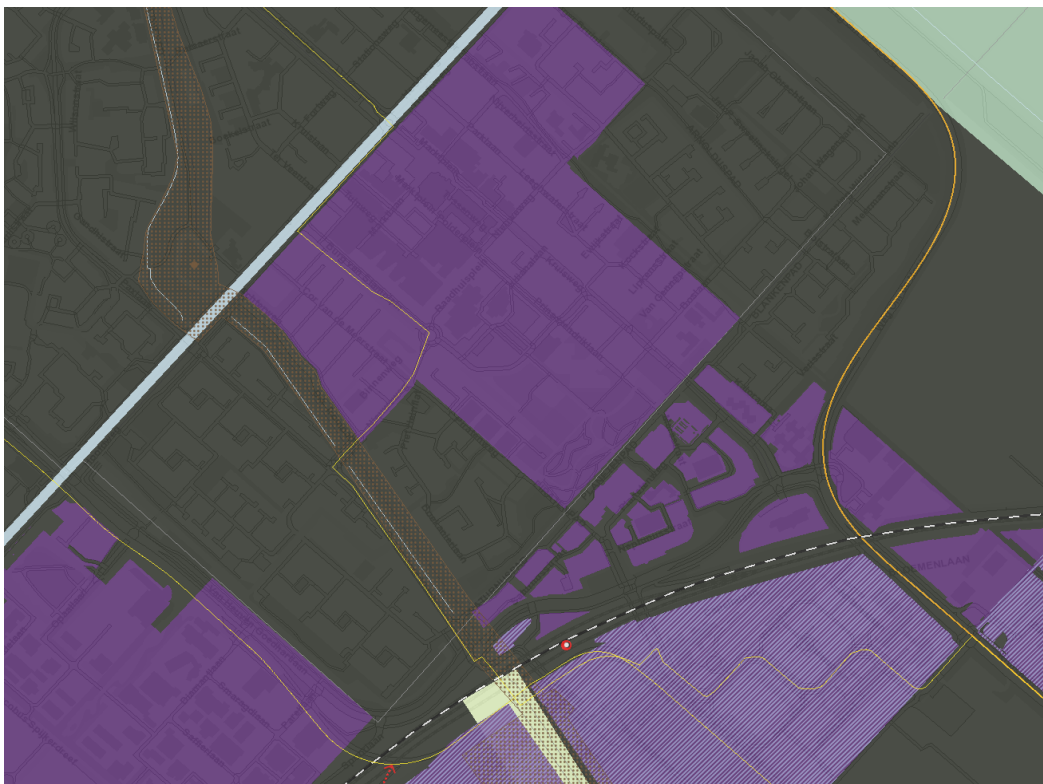
Binnen het BBG van het plangebied Hoofddorp Centrum is het grootste gedeelte, behalve de Piratenwijk, aangeduid als 'Vastgesteld of bestaand bedrijven of kantorenlocatie'. Met name heeft dit te maken met het feit dat in het hele gebied gemengde functies zijn en mogelijk moeten zijn. Het provinciaal beleid in dit type gebied is gericht op:

- Concentratie van bedrijvigheid,
- herstructureren, verdichten en innovatief ruimtegebruik (toepassen ladder van duurzame verstedelijking)

In de provinciale structuurvisie is voorts de Weg om de Noord aangewezen als onderdeel van het bestaande regionale wegennet. En is de geniedijk onderdeel van de 'Stelling van Amsterdam'. Beleid hiervoor is: 'behoud door ontwikkeling' en het is een 'nationaal landschap'.

Ten slotte staat het station van Hoofddorp aangeduid als 'Verdichting rond OV-knooppunten'. Het provinciaal beleid wat hier op toepassing is:

- Verdichting 800-1200 meter rond OV-knooppunt en benutting OV-infra
- Hierbij aansluiten op de ruimtelijke mogelijkheden en identiteit van de specifieke locatie.



Uitsnede visiekaart Structuurvisie Noord-Holland 2040

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In deze verordening heeft de provincie Noord-Holland algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk gebied als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Dit bestemmingsplan dient rekening te houden met de regels omtrent het Bestaand Bebouwd Gebied. De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn dan ook niet in strijd met deze regels.

3.2.3. Metropoolregio Amsterdam (MRA) en Plabeka

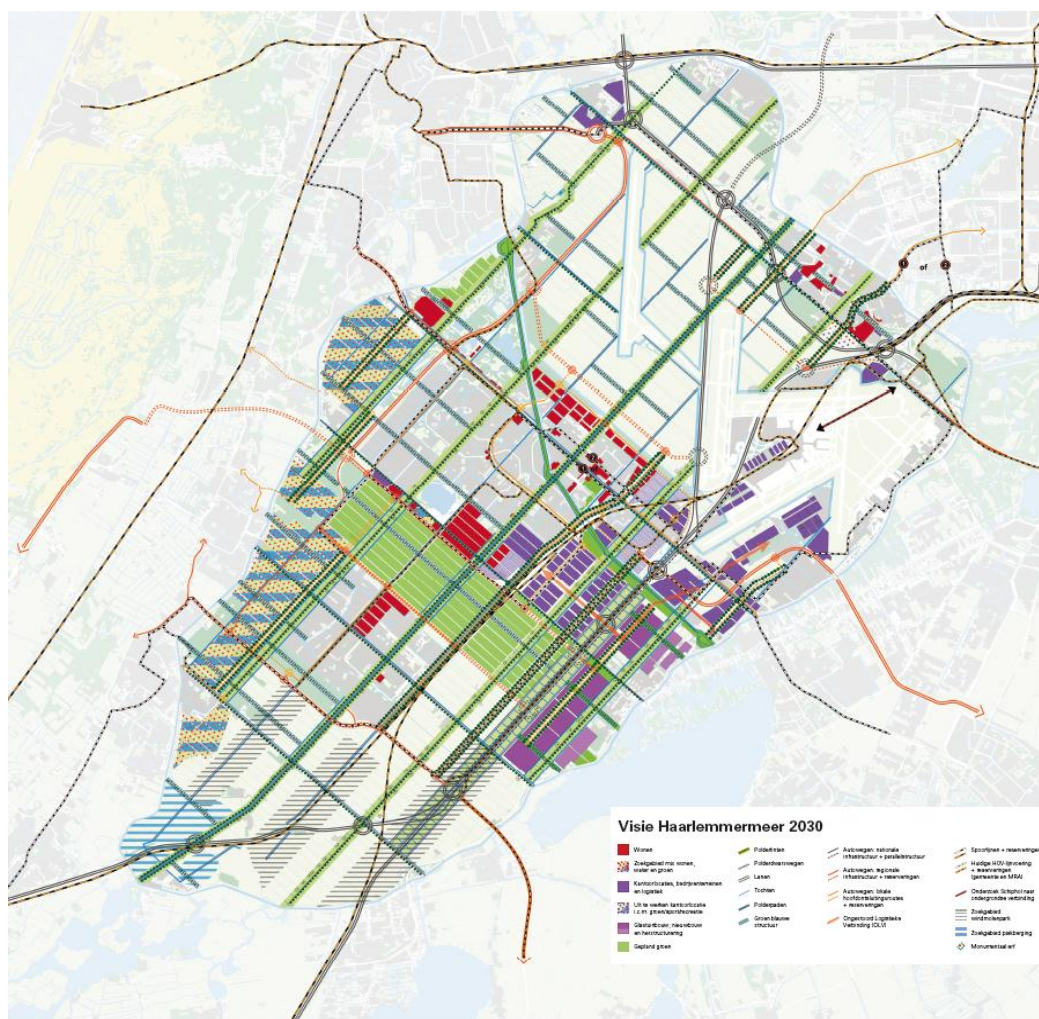
Door de Metropoolregio Amsterdam (een samenwerking tussen de gemeenten en provincies in de noordvleugel van de Randstad) is onderkend dat voor het werken naar de toekomstige metropolitane strategie (*strategie om de (noordelijke) Randstad op termijn concurrerend te maken met grootstedelijke gebieden als Parijs en Londen*) Schiphol en de regio elkaar nodig hebben. Om deze binding te bevestigen wordt een convenant opgesteld dat de onderlinge relaties regelt en waarin reeds lopende trajecten worden meegenomen.

Binnen Plabeka verband (Platform Bedrijven en Kantoren) van de Metropool Regio Amsterdam (MRA) zijn afspraken gemaakt over de beperking van het planaanbod van nieuwe kantoren en bedrijven tot 2040.

3.3. Gemeente

3.3.1. Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De gemeenteraad van Haarlemmermeer heeft op 18 oktober 2012 de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 vastgesteld. Door middel van deze visie wil de gemeente "de samenhang laten zien van plannen en gewenste toekomstige ontwikkelingen". Het is een belangrijk ruimtelijk instrument waarin de inrichting van de ruimte beschreven wordt en dat de basis vormt voor alle bestemmingsplannen. Er staat bijvoorbeeld in hoofdlijnen in waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd mag worden.



Visie Haarlemmermeer 2030 (ontwerp structuurvisie Haarlemmermeer 2030)

De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

- sterk gevarieerd en de atypische stedelijkheid benuttend;
- duurzaam en klimaatbestendig;
- fysiek en sociaal verbonden met elkaar en met de omgeving;
- blijvend gepositioneerd als attractieve ontmoetingsplaats.

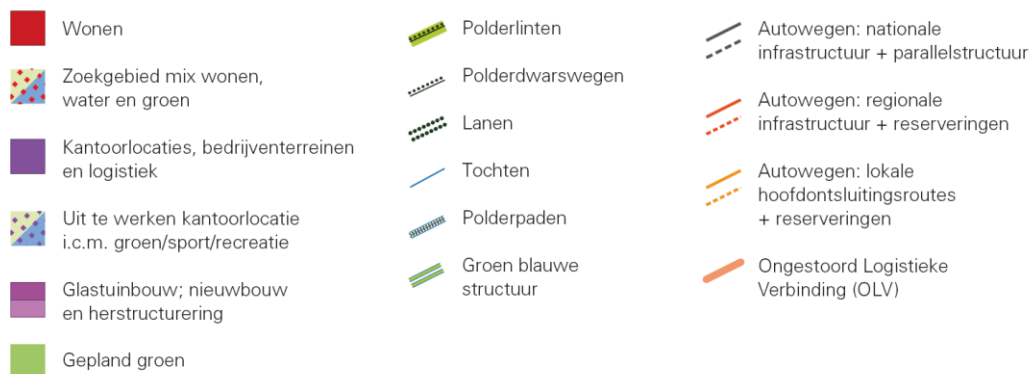
De structuurvisie beschrijft de grondslagen en ontwerpprincipes die als uitgangspunt worden gehanteerd bij de verdere ontwikkeling van Haarlemmermeer. Deze zijn samengevat in zes kernpunten:

1. Duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.
2. Energie als speerpunt.
3. Netwerk (keten)mobiliteit: de knopen benut.
4. Synergie met Schiphol.
5. Ontmoeten en verbinden: ruimte voor attracties.
6. Cultuurhistorie en diversiteit als drager.

In de Structuurvisie zijn deze kernpunten verder uitgewerkt in het hoofdstuk dat gaat over de programmatische uitwerking op hoofdlijnen van de visie. Hierin geeft het college op onderdelen aan welke toetsingscriteria op het gebied van sociale duurzaamheid en kwaliteit men wilt ontwikkelen ten behoeve van de verdere uitwerking in toekomstige plannen.



Deeluitsnede Hoofddorp Centrum Structuurvisiekaart Haarlemmermeer 2015



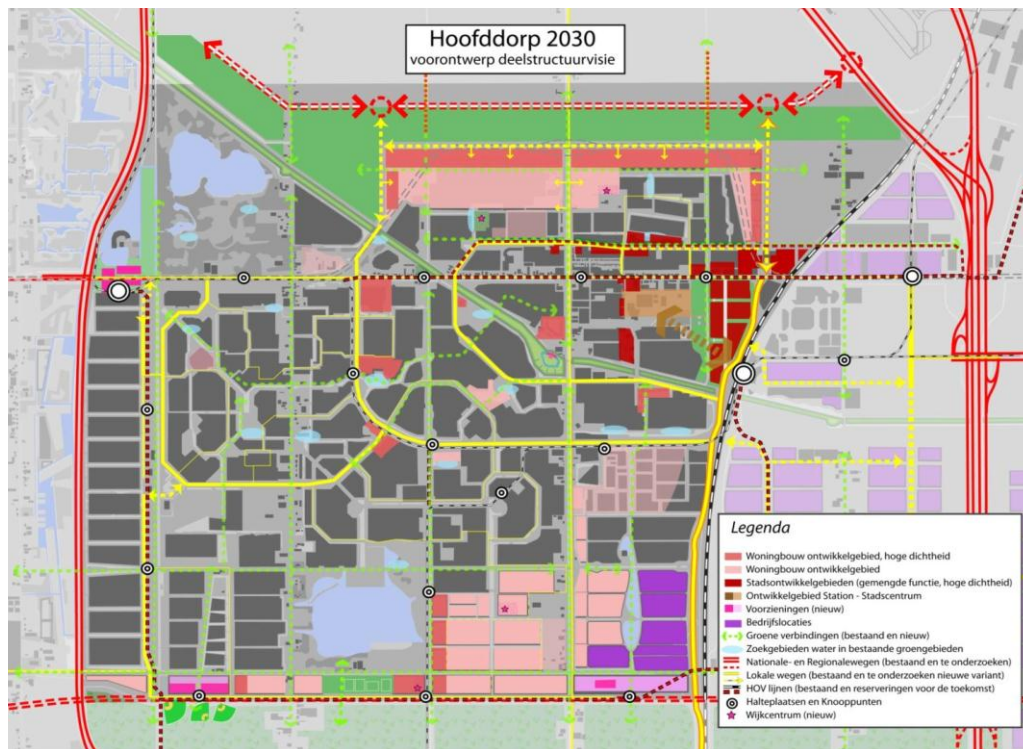
3.3.2. Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 (ontwerp)

De structuurvisie Haarlemmermeer is uitgewerkt en geconcretiseerd in de deelstructuurvisie Hoofddorp 2030. Het ontwerp hiervan is in januari 2013 door het college ter inzage gelegd. De deelstructuurvisie is opgesteld om sturing te geven aan de ontwikkeling van Hoofddorp.

De deelstructuurvisie Hoofddorp is ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan nog niet door de gemeenteraad vastgesteld. De hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor Hoofddorp Centrum, zoals de voorgestelde wegenstructuur, nieuwe HOV-lijnen, en de binnenstedelijke woningbouwopgave, staan wel in de vastgestelde Ontwerp Structuurvisie Haarlemmermeer en vormen de basis voor de deelstructuurvisie en daarmee ook voor dit bestemmingsplan. Nieuwe beleidsontwikkelingen die genoemd zijn in de deelstructuurvisie Hoofddorp, en niet in de structuurvisie Haarlemmermeer zullen derhalve niet in dit bestemmingsplan meegenomen kunnen worden.

Inhoud deelstructuurvisie Hoofddorp

In het ontwerp van de Deelstructuurvisie Hoofddorp (Hoofddorp 3.0) wordt aangegeven dat de kern Hoofddorp in verandering is: van dorp, via groeikern steeds meer in de richting van een stad, met de bijbehorende positieve en negatieve effecten.



De opgave voor Hoofddorp

Het ontwerp is een grote stap richting de definitieve structuurvisie: het is de uitwerking van de 10 uit te werken opgaven uit de startnota deelstructuurvisie Hoofddorp 2030, die in mei 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld als leidraad voor de op te stellen deelstructuurvisie.

De 10 grote opgaven zijn:

1. bouwen van minimaal 3300 woningen voor starters, nieuwkomers en doorstromers,
2. voorzieningen realiseren die passen bij de veranderende behoeften,
3. herstructureren en transformeren van oudere bedrijven en sportgebieden,
4. bereikbaarheid garanderen door scheiden lokaal van regionaal verkeer
5. fiets- en openbaar vervoer-infrastructuur verbeteren,
6. het centrum op een logische en toekomstgerichte wijze bereikbaar houden,
7. koppelen van het werkgebied ten oosten van het spoor aan het centrum en het woongebied aan de westzijde van het spoor,
8. versterken en combineren van groen, water en ecologie met routes,
9. identiteit en herkenbaarheid van Hoofddorp verbeteren, en
10. van Hoofddorp een klimaatbestendige en klimaatneutrale plaats maken;

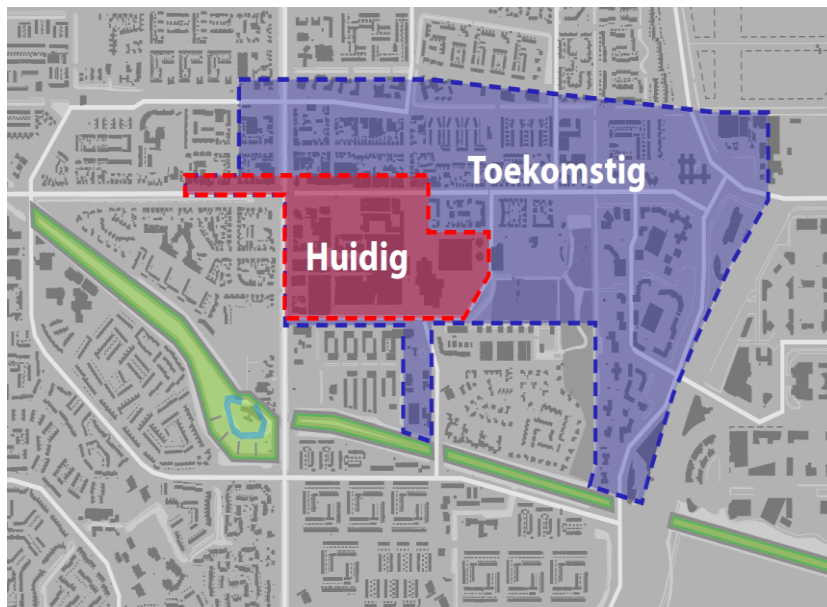
Deze 10 opgaven vormen de kern van het voorontwerp. Op basis van analyses, participatie met de wijk- en buurtraden en onderzoek zijn de 10 opgaven verder uitgewerkt tot concrete resultaten die leiden tot een voorontwerp plankaart voor Hoofddorp.

Met de Structuurvisie Haarlemmermeer en de uitwerking in de Deelstructuurvisie Hoofddorp stippelt de gemeente een nieuwe weg uit voor Hoofddorp. Na een sterke groei vanaf 1970 tot 2010 met van elkaar gescheiden, aan de buitenzijde van Hoofddorp gesitueerde woonwijken, kantoorgebieden en bedrijventerreinen, wordt Hoofddorp *de* stad van Haarlemmermeer. Het moet een grotere, intensieve, maar ook meer levendige stad worden, waar werken, wonen en voorzieningen veel meer met elkaar gemengd worden. En waar een sterke ruimtelijke structuur, gericht op groen en infrastructuur basis is voor een duurzame binnenstedelijke ontwikkeling en beheer van het bestaande gebied. Hoofddorp wordt een stad met een goede balans tussen kwaliteit van wonen en voorzieningen.

Enkele aspecten die van toepassing zijn op het bestemmingsplangebied voor Hoofddorp Centrum:

Naar verwachting, en als de woningmarkt het toelaat, zou er de komende 10 jaar in Hoofddorp gestart kunnen worden met de bouw van in totaal 4000 woningen, voornamelijk in het zuiden (Tudorpark) en in het centrumgebied. Afhankelijk van de vraag aan woningen en de mogelijkheden om belemmeringen weg te halen zal op langere termijn, met name in het noorden van Hoofddorp nog eens 4000 tot maximaal 7000 woningen gebouwd kunnen worden. Bij deze aantallen gaan wordt uitgegaan van compact bouwen, dat kan hoogbouw zijn, of intensieve laagbouw. Hoofddorp kan daarmee uitgroeien tot een stad met 100.000 inwoners.

Het centrum van Hoofddorp heeft de laatste jaren een metamorfose ondergaan. Het is gegroeid van een dorpscentrum naar een efficiënt stadscentrum voor alle inwoners. En het heeft inmiddels een regionale aantrekkingskracht. Wat het centrum nog ontbeert is een goede verbinding naar het station en de levendigheid (horeca) van een echte stad. In de deelstructuurvisie is aangegeven dat het centrumgebied vergroot gaat worden richting het station en naar het noorden. Wij bieden ondernemers daardoor meer mogelijkheden voor commerciële voorzieningen en dienstverlening. Het centrumgebied zal ook naar het noorden vergroot worden.



Afbeelding: Huidig en toekomstig centrumgebied

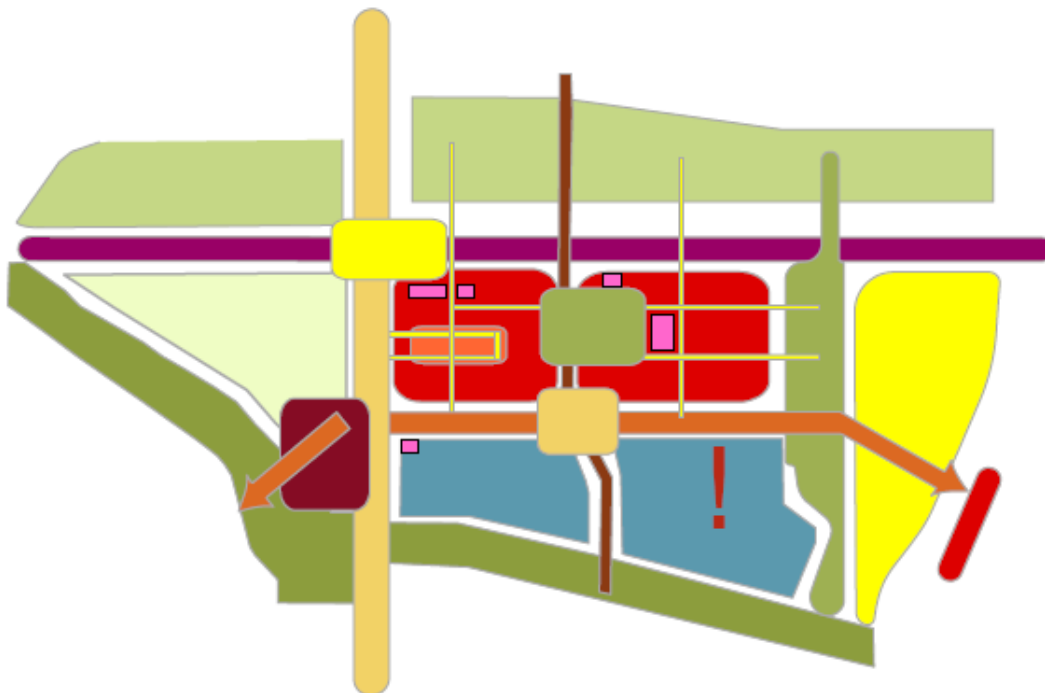
Met name met de transformatie van Beukenhorst is een grote kans om het gebied tussen het station en het huidige centrum te ontwikkelen en te verlevendigen. Daarbij kunnen het huidige wandelbos en een deel van de fruittuinen omgevormd worden tot een echt centraal stadspark met bijbehorende (horeca) voorzieningen en woningen. Rond een stadspark hoort de ontwikkeling van grote herenhuizen en appartementen. Ook kan dan direct een heldere en directe verbindingroute tussen het station en het centrum gemaakt worden. In het huidige Beukenhorst West is naast woningbouw ook gedacht aan ruimte voor hoger onderwijsvoorzieningen.

Knooppunt Station Hoofddorp (uit de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030)

Bij station Hoofddorp is momenteel sprake van disbalans. Beukenhorst Zuid is een excellente ontwikkeling, maar het station heeft een verblijfswaarde die ver achter blijft bij de bijzonder hoge vervoerswaarde. Door het ontbreken van aangename faciliteiten voor reizigers is station Hoofddorp geen ontmoetingsplek. Om dat op te lossen willen we een centrale stationshal aan de Van Heuven Goedhartlaan realiseren, waarin ook diensten en voorzieningen gehuisvest zijn. Het station moet bovendien meer verbonden worden met het centrum. Door ontmoetingsplekken (bijvoorbeeld horeca) langs de route te creëren krijgt het 'tussengebied' een sterkere identiteit. Als onderdeel van het Wandelbos krijgt deze route de kwaliteit van een 'groene' boulevard. Tegelijkertijd zal deze ontwikkeling een impuls geven aan de herontwikkeling van Beukenhorst.

3.3.3. Stedenbouwkundige Visie Hoofddorp Centrum

In juli 2007 is de Stedenbouwkundige visie Hoofddorp-Centrum vastgesteld door de gemeenteraad. Het doel van deze visie is het scheppen van een beleidskader waarin op hoofdlijnen de stedenbouwkundige contouren alsmede de transformatiemogelijkheden worden geschetst waarbinnen het centrum van Hoofddorp zich in de komende tien jaar kan gaan ontwikkelen. De visie is geen plan, maar beschrijft de manier waarop zowel lopende als voorziene ontwikkelingen in de nabije toekomst hun beslag kunnen krijgen. Ook voor nu nog onbekende initiatieven geeft deze visie een ontwikkelrichting. Ook deze visie vormt de basis voor stedenbouwkundige uitgangspunten in dit bestemmingsplan.



Stedenbouwkundige Visiekaart Hoofddorp Centrum (2007)

3.3.4. Verkeer en vervoer

Deltaplan Bereikbaarheid

In januari 2012 is het Deltaplan Bereikbaarheid vastgesteld in de gemeenteraad. Het plan geeft een visie op verkeer en vervoer in Haarlemmermeer als verdieping op de *Structuurvisie Haarlemmermeer*, om te komen tot een duurzaam toekomstvast mobiliteitssysteem. De achterliggende doelen hiervan zijn: goede lokale en regionale bereikbaarheid, optimale doorstroming, verbeteren van de verkeersstructuur en goede ontsluiting van de kernen, verdere ontwikkeling van een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk in de regio en het verbeteren van de verkeersveiligheid.

De horizon van het plan ligt op 2030.

In het *Uitvoeringsprogramma Deltaplan Bereikbaarheid* staan een concrete uitvoeringsagenda en fasering van uit te voeren maatregelen of onderzoeken.

De uitgangspunten voor de auto en het wegennetwerk zijn:

- ruimte voor automobilititeit
- netwerk aan infrastructuur voor de (vracht) auto uitbreiden en verbeteren
- bestaande knelpunten in het netwerk opgelost
- infrastructuur ingepast

Initiatieven voor het 'nieuwe werken' en voor duurzame mobiliteit (denk aan deelauto's en elektrische laadpalen) worden bevorderd.

Autoverkeer wordt over juiste en geschikte routes geleid, ook het goederenvervoer. De regionale wegen in Haarlemmermeer (N201, N207, N205 en Nieuwe Bennebroekerweg) worden gezien als een omleidingsroute om bij calamiteiten op de A4 en de A10 Amsterdam en Schiphol bereikbaar te houden. Knelpunten in dat netwerk zijn de aansluitingen van de snelweg en de kruisingen van de (provinciale) oost-westverbindingen. Een aantal belangrijke aanpassingen in het autonetwerk zijn opgenomen in de kaart *Toekomstig autonetwerk*. Onder andere de aanleg van de Nieuwe Bennebroekerweg richting de nieuwe aansluiting van de A4 staat op het programma.

In en rond Hoofddorp gaan de komende jaren grote ingrepen plaatsvinden in de hoofdstructuur. Als centrumkern in Haarlemmermeer met een groot aanbod aan voorzieningen en werkgelegenheid trekt Hoofddorp veel verkeer aan.

De hoofdstructuur in en rond Hoofddorp kent een aantal grote knelpunten, waaronder de afwikkeling van verkeer vanuit de wijken Floriande en Overbos en de doorstroming en bereikbaarheid in en rond het centrum. Ook ontbreekt de scheiding van regionaal en lokaal verkeer op de N201.

Er is op langere termijn een aantal ingrepen nodig in de hoofdstructuur die niet in het plangebied plaats vinden, maar wel effect hebben op de ontwikkeling van het plangebied:

- **Opwaardering Spoorlaan**
De Spoorlaan heeft nu vooral een lokale functie en een functie als verbindingsweg tussen de twee grootste kernen van Haarlemmermeer. Op termijn wordt de functie belangrijker en is verbreding nodig.
- **Aansluiting van de N201 via de Taurisavenue (2013).**
Hierdoor zal een groot deel van het verkeer dat vanaf de A4 komt en in het centrum of Beukenhorst-West moet zijn via deze wegaansluiting op de Van Heuven Goedhartlaan uitkomen.
- **Realisatie 'Stadsas' Hoofddorp .**
Op lange termijn is het noodzakelijk om de zogenaamde 'Stadsas' voor het station langs als 2x2 verbinding door te trekken naar de aangepaste Weg om de Noord en (wellicht) de A5.
- **Realisatie binnen- en buitenringen Hoofddorp**
Op stadsas (Spoorlaan/Van Heuven Goedhartlaan) sluiten twee hoefijzervormige ringen aan:
 - een ring bestaande uit Weg-A, Paxlaan en Pabstlaan;
 - een ring bestaande uit Van Heuven Goedhartlaan en een afgewaardeerd deel van de huidige Weg om de Noord.



toekomstig autonetwerk (uit Deltaplan Bereikbaarheid)

De uitgangspunten voor de fiets en het fietsnetwerk zijn:

- Korte afstand? Op de fiets!
- Veilig fietsen
- Aanleg van ontbrekende schakels in het netwerk
- Tandje erbij; kwaliteitsverbetering bestaande fietsnetwerk
- In fietsvoorzieningen voorzien

In Hoofddorp moeten de directheid van het fietsnetwerk, de concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto en de aanpak van fietsdiefstal worden verbeterd.

Het parkeerbeleid heeft als doel:

- de bereikbaarheid van voorzieningen te bevorderen door het toepassen van geschikte parkeernormen voor de diverse woon- en werkgebieden;
- objectieve parkeeroverlast in woonwijken terug te dringen;
- de leefbaarheid te bevorderen.

De parkeerregulering wordt eenvoudiger en overzichtelijker van opzet. Gekeken wordt of de mogelijkheid voor *realtime* parkeren kan worden ingevoerd in heel Haarlemmermeer waar betaald parkeren geldt.

Het huidige openbaar vervoer netwerk in Haarlemmermeer maakt onderdeel uit van een regionaal netwerk van buslijnen en railvervoer. Belangrijk hierin is de spoorlijn Schiphol – Leiden, met daarop de stations Schiphol, Hoofddorp en Nieuw-Vennep.

Vanaf station Hoofddorp rijden sprinters naar onder meer Amsterdam Centraal, Amsterdam Zuid, Almere, Lelystad, Hilversum, Zaanstad, Leiden, Den Haag. Dit station wordt een belangrijke schakel in het openbaarvervoernetwerk. In de huidige situatie is het station daar niet op voorbereid. In het Deltaplan Bereikbaarheid is dan ook aangegeven dat het station ook in ruimtelijke zin een belangrijk knooppunt gaat worden, door verschillende functies in en om het station toe te voegen of te versterken. Dit komt onder meer naar voren in de structuurvisie Haarlemmermeer en de deelstructuurvisie Hoofddorp. De verbinding voor langzaam vervoer en voetgangers met het centrum van Hoofddorp moet ontwikkeld worden. De Van Heuven Goedhartlaan is daarbij een belangrijke fysieke barrière.

Het Haarlemmermeerse busvervoer bestaat uit twee HOV-lijnen, een aantal buslijnen dat Schiphol met de regio verbindt en een aantal andere reguliere buslijnen met regionale betekenis. Naast de lijnen met regionale betekenis, zijn er ook buslijnen met een lokale functie.

Op termijn zal ook HOV door het centrum van Hoofddorp geleid worden. Onderzocht wordt nog of dat over de Kruisweg of over de (verlengde) Burgemeester Pabstlaan zal zijn.

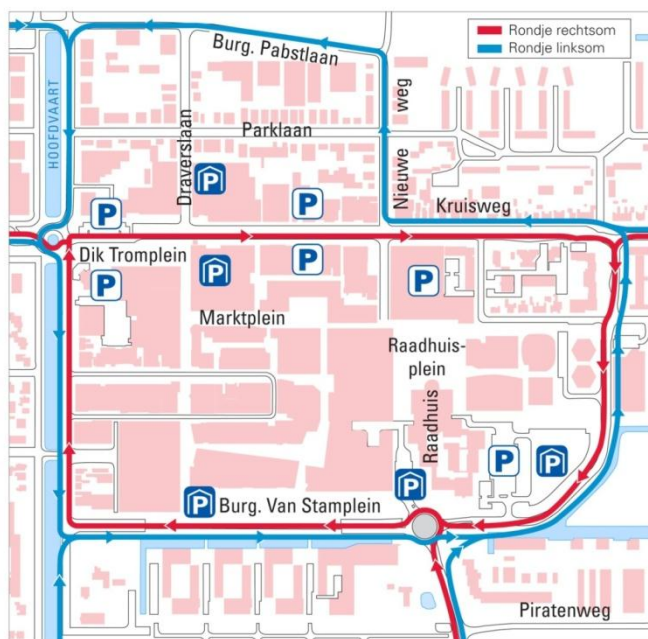
Bereikbaarheid Hoofddorp Centrum

In 2007 is voor Hoofddorp Centrum een verkeerscirculatieplan vastgesteld met als doel het verbeteren van de doorstroming van gemotoriseerd verkeer (zonder aanleg van extra infrastructuur) en het verbeteren van fiets- en openbaar vervoervoorzieningen. Bij evaluatie van de uitvoering van het eerste deel van dit verkeerscirculatieplan bleek dat het weren van doorgaand verkeer uit het centrum gelukt was maar dat er tegelijkertijd ook enige negatieve neveneffecten waren.

Ten behoeve van het bereikbaar houden van de gehele gemeente is het Deltaplan Bereikbaarheid opgesteld. In dat kader is de uitvoering van het verkeerscirculatieplan voor Hoofddorp Centrum bevroren. In juli 2011 is, vooruitlopend op het Deltaplan Bereikbaarheid, het plan 'Bereikbaarheid Hoofddorp Centrum (BHC)' vastgesteld door de gemeenteraad. De uitvoering is ruimtelijk geregeld en gereed in 2012 en 2013. Het betreft de volgende maatregelen:

- Het éénrichtingverkeer, met uitzondering van lijnbussen, op de Hoofdweg Oostzijde tussen Concourslaan en Burgemeester Van Stamplein op te heffen en autoverkeer linksaf vanaf de Hoofdweg-Oostzijde naar het Van Stamplein toe te staan. Tevens kan het verkeer over de Hoofdweg-Oostzijde vanaf het noorden (rotonde Kruisweg en Ter Veenbrug) rechtdoor zijn weg vervolgen over de kruising met het Burgemeester Van Stamplein richting het zuiden (Nieuw-Vennep). Vanuit het zuiden blijft de rechtdoorgaande beweging naar het noorden verboden;
- eenrichtingverkeer in te stellen in oostelijke richting op de Kruisweg tussen de ingang van de parkeergarage van de Markthof en de Nieuweweg en hiertoe een verkeersbesluit te nemen;
- het éénrichtingverkeer op de Nieuweweg om te draaien, zodat het verkeer kan rijden van Kruisweg naar Burgemeester Pabstlaan;
- korte linksafopstelstroken aan te brengen in de middenberm van de Nieuweweg ter hoogte van de kruising met de Piratenweg/ Cor van de Meerstraat en tevens de linksafverboden vanaf de Nieuweweg en vanuit beide zijstraten op te heffen;
- geen rechtsafstrook aan te leggen op de Hoofdweg-Oostzijde vanuit het zuiden richting Burgemeester Pabstlaan;

- het aanbrengen van een kleinschalig dynamisch parkeerroute informatie systeem (PRIS) op de binnenring van het centrum en een statisch verwijssysteem daarbuiten;
- af te zien van de in het verkeerscirculatieplan 2007 opgenomen aanleg van een vrijliggend fietspad langs de Hoofdweg-Oostzijde tussen Burgemeester Pabstlaan en Burgemeester Van Stamplein;
- de fietsoversteek op het Burgemeester Van Stamplein op te heffen (de zebra blijft liggen) in combinatie met een goede aanduiding van de fietsroute vanaf de kruising Hoofdweg-Oostzijde/ Graan voor Visch via de Hoofdweg-Oostzijde, achter Dunweg om en via de Verzetsheldenwijk naar het Burgemeester Van Stamplein;



Verkeerscirculatie na realisering maatregelen uit 'Bereikbaarheid Hoofddorp Centrum' (2011)

Parkeren in Hoofddorp Centrum

In verschillende woonwijken rondom het winkelcentrum wordt parkeeroverlast ervaren. Dit wordt vooral veroorzaakt door langparkeerders, zoals werknemers uit het centrum. Ook kort parkeren komt voor. In en rondom het centrum zijn vier parkeerregimes van toepassing, drie betaald parkeertarieven en een regime met parkeerschijfzones. De tijden waarop de parkeerschijfzones gelden zijn niet goed afgestemd op de winkeltijden, waardoor er momenten zijn waarop er extra overlast ervaren wordt. In veel gevallen is er bovendien sprake van een waterbedeffect.

Tabel parkeerplaatsen in Hoofddorp Centrum

Locatie	Aantal parkeerplekken
Bestaand	
Garage Vier Meren	1011
Centrumgarage	455
Marktpoortgarage	208
Parkeerterrein Raadhuis	115
Parkeergarage Raadhuis	471
Garage Markthof/Primark	176
Overig bestaand in centrumgebied/schil	ca. 750*
Subtotaal bestaand	3186
Nieuw *	
Binnenweg (locatie tijdelijke voorzieningen)	200-300
Garage Cultuurplein (ondergronds)	450
Garage Van der Zee	400
Garage Dik Tromplein	250
Subtotaal gepland	1300-1400

* afgeronde aantallen

Momenteel zijn er bijna 3200 parkeerplaatsen in het centrumgebied. Met de bouw van de parkeergarages onder het Cultuurplein, het van der Zeeterrein en Dik Tromplein zal het aantal parkeerplaatsen met 1100 toenemen. En op de locatie van de voormalige bioscoop en bibliotheek kunnen ook nog 200 tot 300 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd worden. Dit bestemmingsplan maakt deze parkeergarages en parkeerplaatsen allen ruimtelijk mogelijk.

Nieuwe ontwikkelingen in het centrumgebied dienen verder rekening te houden met hun eigen parkeerbehoefte, en daarvoor voldoende parkeerplaatsen aan te leggen. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de landelijke CROW-normen. Bij grootschalige ontwikkelingen dienen de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Bij ontwikkelingen waarbij de fysieke ruimte voor parkeren op eigen terrein ontbreekt, of omdat de locatie met de auto niet bereikbaar is kunnen de parkeerplaatsen afgekocht worden.

3.3.5. Horeca

Op 2 juli 2009 heeft de gemeenteraad de "Integrale beleidsnota horeca 2009" vastgesteld. Het huidige aanbod in Haarlemmermeer is beperkt en versnipperd. De gemeenteraad wil deze situatie verbeteren. De gemeente wil bereiken dat er passende horecavoorzieningen zijn nabij de leef-, werk- en verblijfgebieden. Het bestemmingsplan wordt gezien als het belangrijkste sturings-instrument voor de realisering van het horecabeleid. In te actualiseren bestemmingsplannen worden de volgende horecacategorieën gebruikt:

1. ondersteunende horeca,
2. alcoholvrije horeca,
3. horeca met een drank- en horecaverunning en
4. overige/ bijzondere horeca (artikelen 2 en 3 Opiumwet/ coffeeshops).

Voor de volgende onderscheiden gebieden wordt de gewenste horecaontwikkeling beschreven:

- Woongebieden
- Buurtsteunpunten en wijk- en kernverzorgende centra
- Horecaontwikkelgebieden/uitgaansgebieden
- Kantoor- en bedrijventerreinen
- Buitengebied
- Ringvaart

Tevens wordt de wijze van bestemmen in het bestemmingsplan per onderscheiden gebied aangegeven. De centrumgebieden van Hoofddorp, Nieuw-Vennep, Badhoevedorp en Zwanenburg worden als horecaontwikkelgebieden beschouwd. Voor Hoofddorp en Nieuw-Vennep geldt tevens dat in het centrum uitgaansgebieden worden aangewezen.



Het centrum van Hoofddorp is een horeca ontwikkelgebied waar, met uitzondering van coffeeshops, alle horeca categorieën worden toegestaan. Dit omdat hier al sprake is van een relatief hoge concentratie horeca en andere voorzieningen en een relatief gering aantal woningen. Het bestaande achtergrondgeluidniveau is hier al hoger dan in de omliggende woongebieden^[1] en de groei van de horecasector leidt hier niet direct tot meer overlast.

Binnen het centrumgebied zijn drie gebieden aangegeven waar de horeca geconcentreerd kan worden:

1. Marktpllein - Kruisweg- Raadhuisplein

Dit gebied bevindt zich aan de noordrand van het centrum (de noordzijde van de kruisweg) en strekt zich uit van de rotonde op het Beursplein tot aan de Nieuweweg. Op termijn zal dit gebied zich verder ontwikkelen tot en met het Raadhuisplein (c.q. cultuurplein) aan de oostrand van het centrum. Dit gebied mag zich door functieverandering ontwikkelen tot uitgaansgebied van Hoofddorp met (avond/nacht) horeca voor uiteenlopende doelgroepen (alle horecacategorieën toegestaan (I tot en met III (subcategorie a en b met uitzondering van coffeeshops)

2. Concourslaan - Hoofdweg oostzijde

Dit gebied bevindt zich aan de westrand van het centrum en strekt zich uit van de Concourslaan (ten westen van de Marktlaan) naar de Hoofdweg oostzijde tot aan de rotonde op het Beursplein. In dit gebied concentreert zich vooral (avond) horeca zoals restaurants e.a. eetgelegenheden. (horeca tot en met categorie III -alleen subcategorie a- toegelaten)

3. Burgemeester van Stamplein

Dit gebied bevindt zich aan de zuidrand van het centrum en strekt zich uit van de Marktlaan tot aan de ingang van de "Viermeren". Dit gebied is perspectiefrijk voor (dag)horeca met terrassen en evenementen. Daarmee dient het vooral als opvang/verblijfsgebied voor het winkelend publiek. (horeca tot en met categorie III (alleen subcategorie a) toegelaten)

Om aantrekkelijke uitgaansgebieden te creëren mogen in het uitgaansgebied alle panden in het aangewezen gebied door horecafuncties worden gebruikt ("horecalisering"). In dit bestemmingsplan is derhalve voor het winkelcentrumgebied aangewezen als horeca ontwikkelingsgebied, waar 100% horeca mogelijk is. Uitgangspunt is dat de horeca zich vrij moet kunnen ontwikkelen maar dat voldoende maatregelen worden getroffen om hinder voor de omwonenden en overige functies te beperken.

De rest van het plangebied waar een andere hoofdbestemming op rust, leent zich goed voor ondersteunende horeca gelieerd aan andere functies. Hier worden de horecacategorieën (1) ondersteunende horeca en (2) alcoholvrije horeca zijn toegestaan.

Hotelbeleid

De vraag naar hotelkamers heeft over het algemeen een volgend karakter en is voor Haarlemmermeer vooral afhankelijk van de ontwikkelingen op en rond Schiphol. In mei 2006 heeft de gemeente de actualisatie Hotelbeleid vastgesteld. Daarin zijn de volgende beleids/uitgangspunten vastgesteld:

- tot 2016 maakt de gemeente de realisatie van circa 3.600 extra hotelkamers mogelijk; (uitgaande van de geprognoseerde groei van Schiphol en de ontwikkelingen van kantoor- en bedrijventerreinen en binnen de bestaande planologische mogelijkheden);
- De gemeente faciliteert hotelontwikkelingen met name op of in de directe nabijheid van:
 - centrumgebieden (Hoofddorp en Nieuw Vennep);
 - openbaarvervoersknooppunten;
 - kantoor- en bedrijventerreinen;
 - luchthaven Schiphol (incl. terminal);
- de gemeente schept voorwaarden voor de ontwikkeling van aanvullende voorzieningen (zoals congres- , sport- , wellness-voorzieningen en recreatie mogelijkheden)

^[1] In de horeca ontwikkelgebieden elders in Nederland mogen horecabedrijven vaak een 5 dB (A) hoger geluidsniveau produceren dan de algemene buitennorm.

Indien de hotelsector slaagt in de invulling van de aanwezige marktruimte zal dit naar verwachting onder andere resulteren in het versterken van de diversiteit aan hotelvoorzieningen, het versterken van Schiphol, kantoor-, bedrijfs- en centrumlocaties met goed ontsloten hotelvoorzieningen, en zo'n 1.400 extra arbeidsplaatsen.

Aan die ruimte voor in totaal 3600 hotelbedden is met name op Schiphol en in Hoofddorp deels al invulling gegeven. Er zijn daarnaast nog diverse initiatieven ingediend binnen het plangebied van Hoofddorp-Centrum voor het bouwen van een of meer hotels. Onder andere op Beukenhorst-West (transformatie van kantoren tot hotels) en aan het Raadhuisplein (deels transformatie, deels nieuwbouw). De transformatie naar hotel wordt in de panden op Beukenhorst in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Tevens wordt een hotel aan het Raadhuisplein mogelijk gemaakt in de centrumbestemming.

3.3.6. Detailhandel

In 2009 heeft de gemeenteraad de nota "Integraal detailhandelbeleid 2009" vastgesteld. Het detailhandelbeleid van de gemeente is gericht op het creëren van:

- Woongebieden die worden bediend door zowel nabijgelegen boodschappencentra met een compleet aanbod dagelijkse goederen als goed bereikbare, centraal gelegen recreatieve winkelcentra met een compleet en aantrekkelijk aanbod van niet-dagelijkse goederen;
- Een voorzieningenstructuur die perspectief biedt voor particuliere investeringen in een vitale detailhandelsector en verbetering/ uitbreiding van bestaande of nieuwe winkels/centra;
- Werklocaties die passende voorzieningen bieden aan de werknemers en ontwikkelingsperspectief bieden aan de dynamiek van het (gevestigde) bedrijfsleven.

Het aanbod van niet-dagelijkse goederen is geconcentreerd in de dorps/stadscentra van de gemeente, zoals het hoofdwinkelcentrum van Hoofddorp. Uitgangspunt is verder om winkels voor dagelijkse goederen geclusterd en zo dicht mogelijk (op loop/fietsafstand) bij woonlocaties te vestigen die voldoende consumptiepotentieel hebben (minimaal 7500 omwonenden).

In paragraaf 3.3.7. wordt de detailhandel in Hoofddorp Centrum besproken.



Marktplaan in Hoofddorp (foto Theo Baart)

Commerciële voorzieningen op OV-haltes en transferia.

Naast het hoofdwinkelcentrum en de wijkwinkelcentra kent Hoofddorp meerdere drukke verkeersknooppunten, zoals station Hoofddorp, die voldoende draagvlak bieden voor zelfstandige winkel- en horecavoorzieningen. De bijbehorende voorzieningen zijn gericht op de behoefte van tijdelijk aanwezige bezoekers/reizigers die wachttijd moeten doorbrengen, bijvoorbeeld

(afhaal)horecavestigingen en kleinschalige gemakswinkels. Het marktgebied wordt met name bepaald door het reizende publiek en richt zich dus op een andere doelgroep dan de bestaande aanbieders. Gezien het specifieke karakter van het aanbod vormen winkels bij OV-haltes nauwelijks een bedreiging voor bestaande winkelcentra, maar voldoen wel in een behoefte van de consument.

De gemeente staat commerciële voorzieningen bij OV haltes en transferia onder de volgende voorwaarden toe:

- Op basis van de reizigers/bezoekers vraag kunnen op of rond NS station Hoofddorp maximaal 5 winkels worden ontwikkeld met een totaal oppervlak van 750 m² v.v.o. Gezien de nabijheid van buurtwinkelcentrum Graan voor Visch mag op dit NS station geen volwaardig(e) supermarkt of winkelcentrum ontstaan.
- De omvang van een individueel verkooppunt is maximaal 100 m² v.v.o. (dit biedt voldoende ruimte om de bedrijfsvoering goed uit te kunnen oefenen. Daarbij is rekening gehouden met de toename van servicecomponenten in het aanbod van gemakswinkels).
- Met de beperking van de omvang van de winkels en het benoemen van een maximum aantal winkels wordt er aangesloten bij de specifieke behoefte van de detailhandel op een NS-station.

Commerciële voorzieningen op kantoor- en bedrijventerreinen.

Onder de bestemmingen 'kantoor-' en 'bedrijventerrein' staat de gemeente in principe geen zelfstandige detailhandel toe. Deze bestemmingen worden over het algemeen gebruikt voor kantoor, groothandel, opslag en productie. Wij willen dat ondernemers hun pand(en) op bedrijventerreinen in principe niet gebruiken (in gebruik gegeven of laten gebruiken) voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen. Door middel van een ontheffing (om bijvoorbeeld hinder te voorkomen) wordt detailhandel slechts bij uitzondering toegestaan. Voor een kantoorterrein als Beukenhorst geldt dat detailhandel als nevenactiviteit van de hoofdbestemming mogelijk is. Deze nevenactiviteit wordt in onze nieuwe bestemmingsplannen bij recht toegestaan binnen de betreffende hoofdbestemming. Voorwaarden zijn daarbij:

- de detailhandel staat in directe relatie met de aanwezige bedrijfsvoering en is daaraan ondergeschikt; Wij staan verkoop als nevenactiviteit toe van:
 - goederen die ter plaatse worden vervaardigd.
 - goederen waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van het ter plaatse gevestigde bedrijf.
 - goederen die worden verkocht door middel van een schriftelijke opdracht en die niet ter plaatse aan de koper ter hand worden gesteld (postordering).
- maximaal 10 % van het aanwezige bedrijfsvloeroppervlak, maar ten hoogste 100 m² v.v.o./130 m² b.v.o. mag worden benut ten behoeve van de ondergeschikte detailhandel;
- er wordt voorzien in parkeerruimte op eigen erf (Parkeernorm minimaal 1 parkeerplaats per 50 m² bedrijfsvloeroppervlak.;
- er kunnen nadere voorwaarden worden gesteld ten aanzien van reclame-uitingen ter plaatse.
- voor het winkeldeel is de winkeltijden wet van toepassing.
- Voor zover er bij een groothandelsbedrijf een deel van het bedrijf voor de detailhandel wordt ingericht of specifiek op detailhandel gerichte reclame-uitingen worden gedaan, wordt dit beschouwd als oneigenlijk bij het betrokken bedrijf en een vorm van oneerlijke concurrentie.

3.3.7. Referentiekader voor Hoofddorp-Centrum (Binden en boeien)

In maart 2011 heeft het college en de raad bij de 'Aanwijzing Bedrijven Investerings Zone Hoofddorp Centrum' besloten om het rapport "Binden en Boeien¹." als gezamenlijke referentiekader vast te stellen voor een publiek-private uitvoeringsagenda voor Hoofddorp centrum.

In "Binden en boeien" kiest de gemeente ervoor om:

1. *Ruimte te creëren voor ondernemerschap, verandering en innovatie*
Hoofddorp centrum moet vestigingsmogelijkheden bieden voor een gedifferentieerd voorzieningen aanbod in het algemeen en starters en midden- en kleinbedrijf (MKB) in het bijzonder. Ondernemers die hun bedrijf willen veranderen en daarvoor een vergunning van

¹ 'Binden en Boeien' Visie en actieprogramma Hoofddorp-Centrum , Bro, december 2010

de gemeente nodig hebben, worden snel en adequaat geholpen. Om dit mogelijk te maken dient het bestemmingsplan zodanig geactualiseerd dat flexibel en adequaat kan worden ingespeeld op vestigings-, verander- en innovatie-vragen van de huidige en toekomstige gebruikers van het centrum.

2. *De randen van het centrum te versterken*

Het loopcircuit/ kerngebied van het centrum is goed ontwikkeld. De aanloopgebieden zijn relatief zwak. Met name deze randen van het centrumgebied worden gezien als potentiële broedplaatsen voor het MKB en startende ondernemers. De gemeente wil de vestiging van MKB en starters in de randen faciliteren.

3. *Samen sterker te staan in de concurrentie met de regio*

Het voorzieningenaanbod in de regio is groot en divers. Om te voorkomen dat de koopkracht afvloeit naar aankoopplaatsen in de regio moet Hoofddorp centrum kunnen beschikken over een onderscheidend en divers voorzieningenaanbod met een attractief en gastvrij openbaar gebied en activiteitenprogramma. De samenwerkende ondernemers geven vorm aan de gewenste kwaliteitsverbetering en branding van Hoofddorp als dienstencentrum, winkelstad, uitgaans- en cultuurstad.

Inhoud van 'Binden en Boeien'

Het rapport 'Binden en Boeien' bestaat uit een analyse van het centrum (aanbod van winkels en horeca, ruimtelijk en functioneel), een visie op de toekomst en een uitvoeringsprogramma. De algemene conclusie is dat het centrum van Hoofddorp nog een jong centrum is dat nog volop in ontwikkeling is, met een sterk accent op retail en matig functionerende aanloopstraten. Het centrum kan zich verder ontwikkelen als moderne, bruisende en gezellige winkelstad met veelzijdig winkelen en beleven voor de hele familie.

Uit de analyse komt dat het kernwinkelapparaat van Hoofddorp Centrum zeer sterk is, met trekkers aan de uiteinden maar dat de randgebieden nu onderbelicht zijn. Aandacht moet er zijn voor de aanloopstraten als de Hoofdweg-oostzijde, Concourslaan-west, Tuinweg, Melis Spaansweg etc. Deze aanloopmilieus bieden bijzondere kansen voor starters en zelfstandige, veelal specialistische ondernemers.

Ruimte voor extra detailhandel

Na het gereedkomen van de Markthof (7.600 m² wvo) is er in Hoofddorp Centrum 63.500 m² winkel vloeroppervlakte (wvo) beschikbaar. Op basis van onder meer bevolkingsprognoses en bestedingsgegevens is onderzocht wat de potentiële marktruimte is voor detailhandel in Hoofddorp Centrum. Tot het jaar 2020/2025 blijkt er nog ruimte te zijn voor ruim 17.000 m², waarvan ca. 2.600 m² voor winkels met dagelijkse goederen en 14.600 m² voor winkels met niet dagelijkse artikelen.

Tabel: Huidige en toekomstige marktruimte voor detailhandel in Hoofddorp-Centrum

m ² wvo	2012	2015	2020/25
Dagelijkse	10.800 m ²	11.800 m ² (+1.000)	13.400 m ² (+2.600)
Niet-dagelijks	52.700 m ²	56.000 m ² (+3.300)	67.300 m ² (+14.600)
Totaal	63.500 m²	67.800 m² (+4.300)	80.700 m² (+17.200)

Bron: Bro Binden en Boeien, 2010

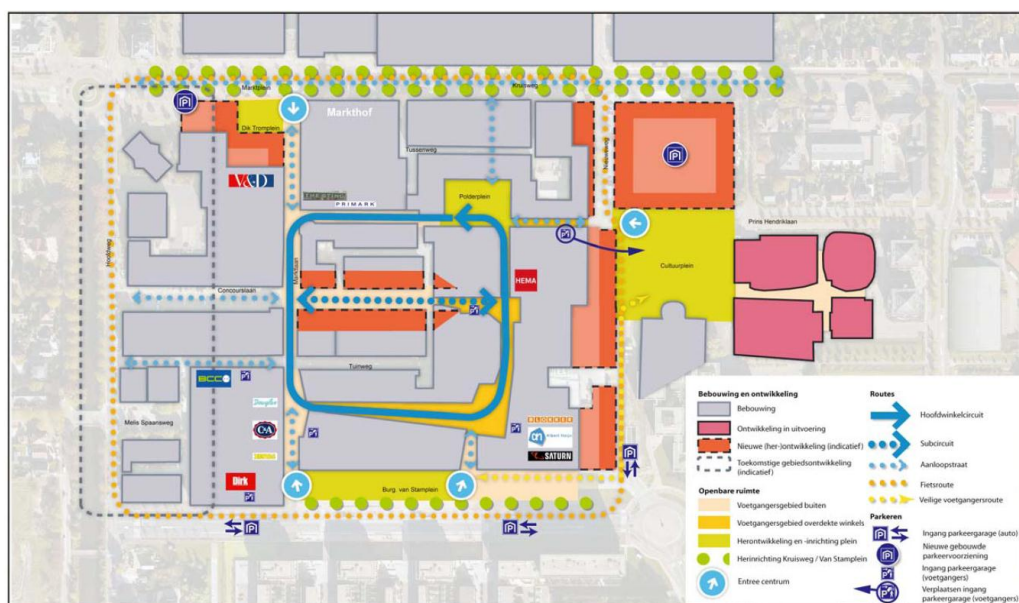
Ruimtelijk-functionele structuur winkelcentrum

De gewenste ruimtelijk-functionele structuur van het centrum bestaat uit een hoofdwinkelroute met een subcircuit daarbinnen en daarnaast aanloopstraten en pleinen aan de rand van het centrum met elk een eigen functie en identiteit.

Het *hoofdwinkelcircuit* bestaat uit de Marktlaan, Markthof, het onoverdekte gedeelte polderplein en de Vier Meren. In deze hoofdwinkelroute krijgen de voetgangers alle ruimte. Het accent van dit gebied ligt op het recreatief winkelen en middensegment winkels. De meeste publiekstrekkende winkels en grotere winkelpanden liggen aan deze route.

Er ligt echter nog wel een herstructureringsopgave aan de noordwestelijke zijde van het winkelvierkantje, op de locatie Dik Trom-plein/Deining. Versterking van het warenhuis aanbod is hier wenselijk. Dit is tevens de zoeklocatie voor een derde volwaardige (discountsupermarkt in het centrum.

Binnen het *subcircuit* is het oostelijke gedeelte van de Concourslaan essentieel. De straat biedt door haar ligging en straatbreedte uitstekende potenties. Het haakt via de Marktlaan en het overdekte gedeelte van het Polderplein aan op het hoofdwinkelcircuit. Door de kleinere maat, schaal en vormgeving van de panden onderscheidt dit gebied zich sterk van het bestaande hoofdwinkelcircuit. Het gebied kan een uitnodigend dwaalmilieu vormen met aanbod complementair aan het hoofdwinkelcircuit, bijvoorbeeld met meer specialistische winkels in de recreatieve winkelbranches in het middenplus segment. De aansluiting op het hoofdwinkelcircuit moet worden verbeterd, met name bij het overdekte Polderplein. Ook de aansluiting op de Marktlaan behoeft echter de nodige aandacht: passanten moeten veel meer dan nu het gebied worden 'ingevoerd'. Vestiging van subtrekkers op deze strategische locaties kunnen soelaas bieden.



Visiekaart Hoofddorp moderne winkelstad BRO

In tegenstelling tot het hoofdwinkelcircuit hebben de *aanloopstraten* geen helder profiel. Ze geven het centrum geen echte 'kleur', zoals ze dat in centrumgebieden elders wel doen. Aanloopmilieus bieden bijzondere kansen voor starters en zelfstandige, veelal specialistische ondernemers. Anders dan in andere centra en binnensteden, bevindt het overgrote deel van de parkeerplaatsen in Hoofddorp direct bij de hoofdwinkelstraten. Dit betekent dat hier geen looproutes zijn van parkeerlocaties via aanloopstraten naar het kernwinkelgebied.

Op dit moment zijn de belangrijkste aanloopstraten: de Concourslaan-west, Tuinweg, Kruisweg/Marktplaan, Grand Passage en Hoofdweg-oost. In de toekomst kunnen ook de Nieuweweg en de route van het station naar het centrum als aanloopstraat/milieu gezien worden. Door een betere aansluiting op het kernwinkelgebied en een inrichting van de openbare ruimte gericht op verblijfskwaliteit en ruimte voor voetgangers wordt het perspectief voor detailhandel, dienstverlening en horeca enorm versterkt. Juist deze straten bieden kansen voor (zelfstandige) speciaalzaken en vernieuwende formules.

3.3.8. Bedrijven en kantoren

In het voorjaar van 2012 heeft de gemeenteraad de *Kantoren en Bedrijvenstrategie Haarlemmermeer* vastgesteld als beleid voor de komende jaren voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Het is tevens de lokale uitwerking van de regionale afspraken in het kader van de uitvoeringsstrategie Platform bedrijven en kantoren (Plabeka). Doel is om

- Haarlemmermeer als vestigingsplaats voor kantoren en bedrijven te koesteren en versterken;
- meer evenwicht te creëren tussen de vraag en het aanbod van werklocaties;
- aanpak van leegstand in kantoren, en
- herstructurering van bedrijventerreinen.

Aangezien er in het plangebied Hoofddorp Centrum geen bedrijventerrein is, maar wel een kantoorterrein (Beukenhorst-West) is met name de aanpak van de leegstand in kantoren van belang.



Leegstand in kantoren op Beukenhorst-West

Leegstand in kantoren

Naast algemene maatregelen om het evenwicht tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt te verbeteren is het nodig om ook naar de waarde en potentie van de afzonderlijke kantorenlocaties in Haarlemmermeer te kijken. Met het gegeven dat de kantorenmarkt blijvend veranderd is van een groei- naar een vervangingsmarkt zal ook op locatieniveau een andere strategie noodzakelijk zijn. Op sommige locaties zal actief gewerkt moeten worden aan transformatie en/of sloop van incurante kantoren. Voor veel locaties geldt dat er nauwelijks tot geen marktruimte is voor een uitbreiding van het kantoorareaal en dat het accent daardoor moet verschuiven naar het behouden en/of verbeteren van de kwaliteit van de aanwezige kantorenvorraad en van de gebiedskwaliteiten. Uitbreiding van de kantoorvoorraad is enkel nog mogelijk op de meest kansrijke kantorenlocaties. Bij het bepalen van een passende ontwikkelstrategie per locatie (bestaande locaties en plannen) zijn - naast de al bestaande onderverdeling in segmenten- alle kantorenlocaties onderverdeeld in vier groepen (vergelijkbaar met de Plabeka-aanpak):

1. *Krimpgebieden:* gebieden waar de bestaande kantorenvorraad per saldo moet krimpen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande voorraad. Er is echter wel ruimte voor andere functies. Het accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad.
2. *Balansgebieden:* Gebieden waar de bestaande kantorenvorraad per saldo maximaal gelijk mag blijven. Er is enkel ruimte voor het toevoegen van kantoren, nadat kantoorruimte aan de bestaande voorraad is onttrokken. Het accent in deze gebieden ligt op primair herontwikkeling van de bestaande voorraad en secundair op onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop.
3. *Beperkte groeigebieden:* Gebieden waar in beperkte mate ruimte geboden wordt voor het toevoegen van kantoren. Daarnaast is het van belang en zal indien relevant onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop plaats moeten vinden.
4. *Groeigebieden:* Gebieden waar tot 2040 ruimte geboden wordt voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande kantorenvorraad. Daarnaast zal, indien relevant, herontwikkeling van de bestaande voorraad en onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop plaats moeten vinden.

Beukenhorst-West is een krimpgebied voor kantoren

Beukenhorst West is het eerste kantoorpand in 1979 opgeleverd. Er staat momenteel 110.000 m² kantoren. Waarvan 31.700 m² bvo (29%), per 1-1-2012 leeg stond. In het Plabeka is het gebied aangemerkt als krimpgebied.

In een krimpgebieden is een verouderde kantorenvoorraad die niet voldoet aan de wensen van de huidige kantoorgebruiker. Het gaat echter om een potentieel sterk gebied dat kansen biedt voor andere functies. Het heeft een uitstekende ligging ten opzichte van het station en het centrum van Hoofddorp en een goede bereikbaarheid per auto, trein en openbaar vervoer.

Toch is de leegstand van kantoren erg hoog (hoger dan gemiddeld in Haarlemmermeer en in Nederland). Daarnaast zijn er weinig voorzieningen. De belangrijkste opgave is het per saldo terugdringen van de kantorenvoorraad. Een kwaliteitsverbetering is noodzakelijk door de leegstand fors terug te dringen, andere functies in te passen en kantoren te moderniseren. Voor het verbeteren van de locaties moet gedacht worden aan het transformeren van een substantieel deel van de kantorenvoorraad naar andere bestemmingen. Daarnaast het slopen van kantoren die zowel als kantoor niet meer bruikbaar zijn maar die zich ook niet lenen voor andere bestemmingen. Ook kan gedacht worden aan het herontwikkelen van bestaande kantoren waar dat afzettechnisch verantwoord is. Vervangende nieuwbouw is ten slotte ook mogelijk in krimpgebieden.

Strategie voor deze gebieden:

- Geen planaanbod
- Faciliteren en stimuleren van herontwikkeling
- Faciliteren en stimuleren van transformatie en sloop
- Verdichting bij herontwikkeling alleen mogelijk na onttrekking bestaande voorraad of met regeling koppeling oud aan nieuw
- Stimuleren van voorzieningen die de aantrekkelijkheid van het gebied vergroten

Het perspectief '*krimpgebied*' betekent voor Beukenhorst-West dat de nieuwbouw van kantoren alleen mogelijk is na onttrekking van bestaande kantoren. De gemeente werkt mee aan transformatie, sloop en herontwikkeling van incurante kantoorpanden.

Toekomstperspectief voor Beukenhorst-West

Voor Beukenhorst-West zien we naast de kantoorfunctie met name kansen voor woningbouw. Vooral de strook langs het Wandelbos of stadspark in combinatie met de nabijheid van het centrum en het station is dit een zeer kansrijk gebied voor de bouw van appartementen die het stadspark omlijsten. Naast de transformatie tot woningbouw zien wij voor dit gebied ook ruimte voor hotels, horeca, ateliers, schone en kleine productiefaciliteiten en maatschappelijke voorzieningen (met name hoger onderwijs). We maken hier echter geen detailhandel, sport, groothandel of algemene, grootschalige bedrijvigheid mogelijk. In de nabijheid van het gebied is het winkelcentrum en daardoor een sterke concentratie van detailhandel, bovendien is voldoende ruimte voor bedrijven op bedrijventerrein, waardoor grootschalige bedrijvigheid hier geen gewenste aanvulling is.

In dit bestemmingsplan Hoofddorp Centrum wordt ingezet op het wegnemen van belemmeringen tegen de gewenste transformatie. Daarvoor is de mogelijkheid opgenomen van een algehele wijzigingsbevoegdheid in het gebied. Daarmee kan later, in overleg met opdrachtgevers de exacte invulling van de kavels/gebouwen ingevuld worden. Ook de exploitatie van de transformatieplannen wordt daarin vervolgens meegenomen.

3.3.9. Wonen

In januari 2012 heeft de gemeenteraad de nota "Woonvisie 2012-2015" vastgesteld. De Woonvisie is het kader voor het woonbeleid van Haarlemmermeer. De Woonvisie heeft een looptijd van 2012 tot en met 2015. De Woonvisie is geen gedetailleerd voorschrift: er wordt een heldere beleidskoers uitgezet die worden vertaald naar concrete activiteiten in een haalbaar en realistisch uitvoeringsprogramma Wonen. Uiteraard is bij het opstellen van de Woonvisie rekening gehouden, met een blik op de woningmarkt, met een termijn die verder reikt dan 2015.

Een Woonvisie in de stijl van een blauwdruk is definitief verleden tijd. Voorspelbaarheid en maakbaarheid zijn op de achtergrond gedrongen door de hoge dynamiek in de samenleving en op de woningmarkt. Er is geen sprake meer van een 'Vinex'-opgave. De combinatie van een

veranderende woningmarkt en een veranderende rol van de gemeente vraagt om een Woonvisie die slim inspeelt op marktomstandigheden in plaats van een Woonvisie die pretendeert de marktomstandigheden te bepalen.

De nadruk ligt daarom nu sterker op de ontwikkelingen in de samenleving en de mogelijkheden om hier op in te spelen.

De Woonvisie heeft als centrale doelstelling:

'Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen en wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk'

In de Woonvisie wordt de bovenstaande doelstelling opgesplitst, verdiept en geoperationaliseerd in het kader van drie pijlers. Deze drie pijlers vormen het fundament van de visie – aangevuld met de facetten inbraakpreventie, duurzaamheid en toegankelijkheid.

1. Woongenot in dorpen en wijken. Maatwerk in regelgeving op lokaal niveau, aandacht voor woonwijken met stadse en suburbane woonmilieus (Hoofddorp, Nieuw-Vennep) en versterken van uniek karakter in de kernen en het buitengebied.
2. Inspelen op de woningmarkt. De woningmarkt, vraag en aanbod, is het uitgangspunt. Dit heeft zijn weerslag in het woningbouw-programma en de toewijzing aan woningzoekenden. Nieuwbouwaanbod is minder dan voorheen een 'draaiknop' omdat de vraagzijde de markt regeert.
3. Wonen en zorg / bijzondere doelgroepen. De vergrijzing zorgt voor een veranderende woonvraag en het huisvesten van bijzondere doelgroepen heeft onze extra aandacht. Mede door het scheiden van wonen en zorg en de decentralisatie van taken naar de gemeente, spelen partners die gespecialiseerd zijn in wonen, zorg en welzijn hierbij een sleutelrol.



Woningen aan de Emmalaan (foto Theo Baart)

De doelstelling van de woonvisie is in 16 beleidsspeerpunten vertaald: Een aantal daarvan zijn ruimtelijk en voor dit bestemmingsplan van belang:

- De gemeente gaat met Ymere activiteitenprogramma's afstemmen voor woningen en woonomgeving op wijk- en gebiedsniveau af. Afspraken uit het Samenwerkingsconvenant, onder andere met betrekking tot sociaal duurzame wijken, worden uitgevoerd.
- Initiatieven voor transformatie van kantoren worden aangemoedigd en ondersteund: voor zover nodig en mogelijk spannen wij ons in om transformatie mogelijk te maken.
- Voor de komende jaren hanteert de gemeente, evenals in de vorige Woonvisie, een zogenaamde 40%-60% verdeling voor nieuwbouwwoningen, zij het dat die 40% wel anders is samengesteld. Ongewijzigd is het aandeel van 30% voor sociale huur. Die wordt gemeentebreed gerealiseerd, zij het niet meer in elk individueel woningbouwplan, maar vanuit

het oogpunt van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en voornamelijk in plannen van enige omvang. Een streefpercentage voor de goedkope koop acht het college bij de huidige marktomstandigheden niet meer nodig. Wel vindt de gemeente het belangrijk om de lage middeninkomens, die immers niet meer terecht kunnen in een sociale huurwoning, in de nieuwbouw huisvestingsmogelijkheden te bieden met behulp van nieuwbouw in het derde segment. Voor dat segment hanteert de gemeente nu een streefpercentage van 10%.

De richtlijn voor het gemeentelijk nieuwbouwprogramma wordt:

- Sociaal segment 30%
- Derde segment voor middeninkomens 10%
- Marktsegment 60%
- Particulier opdrachtgeverschap wordt een volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer.

3.3.10. Milieu en klimaat

Milieubeleid

Op 11 maart 2004 heeft de gemeenteraad de nota "Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030" vastgesteld. De centrale doelstelling van het gemeentelijk milieubeleid is als volgt geformuleerd: "In 2030 hebben we de voorwaarden bereikt voor een duurzame en leefbare groei en ontwikkeling". In deze gemeentelijke visie concentreren de milieu-inspanningen zich op drie hoofdonderwerpen:

- Ontwikkeling: maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen die vooral de milieudruk beogen te verminderen (bijvoorbeeld grondstoffen besparing, beperken wateroverlast, gezond bouwen);
- Beheer: milieu-inspanningen die de leefomgeving beogen te verbeteren (bijvoorbeeld vermindering afval, garanderen veiligheid en luchtkwaliteit);
- Klimaat: alle activiteiten die ervoor zorgen dat er minder CO₂ de lucht in gaat teneinde het broeikaseffect te verminderen (realiseren van windmolens, energiebesparing, enzovoorts).

Eén van de speerpunten is dat ruimtelijke ontwikkelingsprojecten duurzaam worden ontwikkeld volgens het ambitieniveau uit de daarvoor ontwikkelde beleidskaders.

Klimaatbeleid

Op 4 september 2008 heeft de gemeenteraad de nota "Kaders klimaatbeleid 2008-2020" vastgesteld. In deze nota zijn de kaders voor toekomstig klimaatbeleid vastgelegd. Algemene doelstelling van het klimaatbeleid is (1) een reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 van 30 procent ten opzichte van 1990 en (2) de realisatie van 20 procent duurzame energie in 2020. Bij de ontwikkeling en uitvoering van het klimaatbeleid/ energiebeleid wordt de trias energetica aangehouden als leidend principe:

1. Beperking van de energievraag;
2. Opwekking noodzakelijke energie door gebruikmaking van duurzame energiebronnen
3. Indien nodig dient de opwekking van de resterende noodzakelijke energie door middel van gebruikmaking van fossiele brandstoffen, zo efficiënt en zo schoon mogelijk te geschieden.

Het klimaatbeleid is uitgewerkt in tien thema's. Per thema is aangegeven wat de beoogde CO₂-reductie of beoogde realisatie van duurzame energie binnen dat thema is.

3.3.11. Evenementen

Evenementenbeleid

In de in 2011 door de gemeenteraad vastgestelde *Actualisering Evenementenbeleid 2011-2014* geeft de gemeente de ruimte voor evenementen met het doel het leef- en vestigingsklimaat te versterken en inwoners en bedrijven te binden aan de Haarlemmermeerse samenleving. Daarnaast richt het evenementenbeleid zich op het bevorderen van sporten en bewegen, gebruik van recreatiegebieden, volkscultuur en cultuureducatie en kunnen er economische bestedingseffecten ontstaan voor detailhandel en horeca.

De gemeente richt zich op het tot stand brengen van meer ruimtelijke mogelijkheden voor en planologische verankering van evenementenlocaties voor de korte en langere termijn.

Specifiek voor het plangebied gaat het op korte termijn om het optimaliseren van het Burg. van Stamplein en de parkeerterreinen nabij Raadhuis en Cultuurgebouw. Voor de langere termijn (niet voor dit bestemmingsplan) wordt in het kader van de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 onderzoek gedaan naar de kansen van een volwaardig, permanent manifestatieterrein in het bestemmingsplangebied Hoofddorp-centrum.

Uitvoeringsbeleid

Tevens heeft het college de integrale nota *Uitvoeringsbeleid Evenementen op 5 juli 2011* vastgesteld. Dit uitvoeringsbeleid gaat over de richtlijnen en voorwaarden op het gebied van veiligheid, geluid en andere milieuaspecten, het vergunning- en subsidieverleningproces en de fysieke terrein- en locatiemogelijkheden in de wijken, centra en recreatiegebieden. Over enkele onderdelen van de genoemde nota betreft het voornemens. Daarover heeft een zienswijze-procedure plaatsgevonden. Op 19 juni 2012 volgde ongewijzigde vaststelling van de definitieve nota.

Het plangebied Hoofddorp Centrum is een belangrijke locatie voor evenementen. Deze vinden plaats op straten en pleinen (braderieën), maar ook op terreinen, zoals het Van Stamplein en de parkeerplaats achter het Raadhuis.



Kermis op de 'Aprisco-locatie' in het centrum van Hoofddorp (foto Theo Baart)

3.3.12. Bescherm dorpsgezicht oude kern Hoofddorp

De oude kern van Hoofddorp is vanaf 16 december 2008 door de gemeenteraad aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit houdt in dat de speciale kwaliteiten van het gebied officieel zijn vastgelegd om ze te kunnen behouden voor de toekomst. Het gaat dan zaken als: stedenbouwkundige opzet, de bebouwing en het groen. In de 'beeldvisie Oude Kern Hoofddorp' (2008) zijn alle richtlijnen opgenomen. Hier zal bij wijzigingen aan worden getoetst.

De aanwijzing is een erkenning van het bijzondere historische karakter van de oude kern van Hoofddorp. Door bescherming is het voortbestaan van de karaktervolle en historische omgeving gegarandeerd. Het is niet de bedoeling de bestaande situatie te bevriezen of elke verandering tegen te houden. Nieuwe ontwikkelingen zijn altijd mogelijk, maar ze moeten wel passen bij het historisch gegroeide karakter van het gebied. Als een eigenaar van een pand in het beschermd dorpsgezicht iets wilt wijzigen of aanbouwen zal een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden.

Effecten

- Bescherming heeft nadrukkelijk niet de bedoeling de bestaande situatie te bevriezen of elke verandering tegen te houden. Terwijl historische structuren intact blijven, kunnen nieuwe gebouwen worden toegevoegd en vinden veranderingen plaats in het gebruik die passen binnen het historisch gegroeide karakter.
- Het is niet zo dat alle panden die binnen het beschermd stadsgezicht vallen automatisch de status van monument krijgen. Een beschermd dorpsgezicht aanwijzen regelt de gezichtsbescherming van met name stedenbouwkundige karakteristieken en het veiligstellen van het toekomstig functioneren ervan.
- De aanwijzing als beschermd dorpsgezicht kan voor de gemeente ook aanleiding zijn om sturend op te treden in de architectonische vormgeving, bijvoorbeeld door middel van welstandsbeleid. De uitgangspunten van de beeldvisie Oude Kern Hoofddorp zijn daarvoor opgenomen in het welstandsbeleid.
- De wet op de ruimtelijke ordening kent geen verplichting tot het opstellen / wijzigen van een bestemmingsplan voor een door de gemeente aangewezen beschermd dorpsgezicht. Dit geldt wel in het geval van een door het rijk aangewezen beschermd dorps- of stadsgezicht. Evengoed is het zaak er voor zorg te dragen dat de historische karakteristieken zoals beschreven in de beeldvisie Oude Kern Hoofddorp een belangrijke plaats krijgen bij de ruimtelijke inrichting.

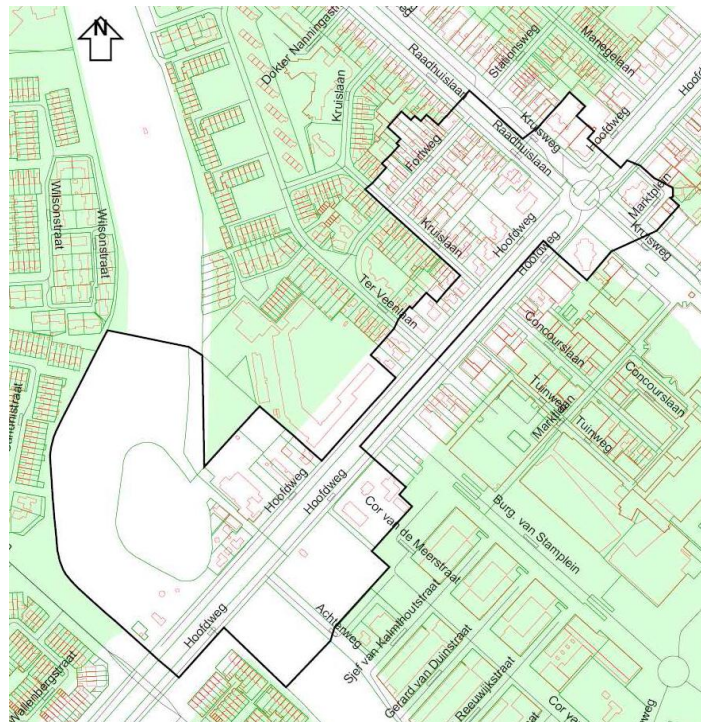
Plangrens

In het kaartje is de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht opgenomen. Voor dit bestemmingsplan geldt deze verordening met name voor het gebied Marktplaats, met daaraan het Polderhuis (en omgeving) en de Marktplaatskerk. Daarnaast geldt het gebied van de Hoofdvaartkerk met bijgebouwen (pastorie en Brandpuntgebouw), de begraafplaats en de Geniedijk als beschermd dorpsgezicht.

Planbegrenzing beschermd dorpsgezicht oude kern Hoofddorp

Legenda

-  Bebouwing
-  Kadastrale grenzen
-  Wegen
-  Welstandsvrije gebieden:
-  Beschermd dorpsgezicht



In dit bestemmingsplan zijn de elementen en gebouwen die tot het beschermd dorpsgezicht behoren niet in aparte bestemmingen opgenomen. Wel is zorgvuldig conserverend bestemd of een bestemming mogelijk gemaakt die recht doet aan de status van beschermd dorpsgezicht en daarnaast mogelijke nieuwe passende functies toelaat.

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1. Visie op het plangebied

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (2015), met daarvan de uitwerking in de deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 (ontwerp), vormt samen met de stedenbouwkundige visie Hoofddorp-Centrum (2007), het rapport “Binden en boeien” (2010), Kantoren en Bedrijvenstrategie (2012) en het Deltaplan Bereikbaarheid (2012) de belangrijkste ruimtelijke visie voor het plangebied

De ambitie is om van Hoofddorp een levendige, duurzame en goed bereikbare stad te maken. Daarbij speelt het plangebied Hoofddorp-Centrum een centrale rol. De structuurvisie (en deelstructuurvisie Hoofddorp) heeft echter met 2030 een verdere planhorizon dan die van dit bestemmingsplan (2023). Hierna volgen alle speerpunten die van belang zijn voor de ontwikkeling van Hoofddorp-centrum om de ambitie te kunnen realiseren. Daarbij wordt zonodig een onderscheid gemaakt in de te verwachten ontwikkelingen binnen de planperiode (tot 2023) en daarna (aangegeven met ‘langere termijn’).

Extra woningen in het centrumgebied

In de structuurvisie is onderzocht dat in heel Hoofddorp, binnen het bestaand bebouwd gebied, nog 4.000 tot ruim 11.000 woningen bijgebouwd zouden kunnen worden. Als dat gebeurt kan Hoofddorp op lange termijn (tot 2030) uitgroeien tot een stad met meer dan 100.000 inwoners. Een deel daarvan zal gerealiseerd kunnen worden in het centrumgebied.

Voor het bestemmingsplangebied Hoofddorp Centrum staan er 400 woningen gepland voor de eerstkomende 10 jaar in en rond het winkelcentrum, waaronder aan de Nieuweweg (voormalige bioscoop en bibliotheek e.o.) en mogelijk het van der Zeeterrein.

Beukenhorst transformeren.

Een belangrijk deel van de woningbouwopgave ligt in bestaande en verouderde bedrijven- en kantorenlocaties, zoals Beukenhorst-West. Daarom kan dit monofunctionele kantorenterrein binnen de planperiode deels getransformeerd worden tot een centrumgebied waar naast kantoren ook woningen, hotels, kleinschalige bedrijvigheid, ateliers en op bepaalde plekken detailhandel en horeca mogelijk is. Daarmee vervult het gebied een centrale plek tussen het station en het winkelcentrum. Het gebied Beukenhorst is ook aangeduid als onderwijs-ontwikkelgebied, met name voor hoger beroepsonderwijs.

Ontwikkelen gebied tussen station en centrum

De transformatie van Beukenhorst en de ontwikkeling van knooppunt Station Hoofddorp biedt een grote kans om het gebied tussen het station en het huidige centrum te ontwikkelen en te verlevendigen. Dit zal de komende jaren uitgewerkt worden, waarbij het huidige wandelbos en een deel van de fruittuinen omgevormd kunnen worden tot een centraal stadspark met bijbehorende (horeca) voorzieningen, mogelijk een evenementenlocatie en woningen. Op korte termijn kan al een heldere en directe verbindingroute tussen het station en het centrum gemaakt worden. Aangezien hier nu geen duidelijkheid is over de concrete uitwerking en de uitvoering daarvan nog minimaal enkele jaren op zich laat wachten is dit niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

Hoofddorp krijgt een groter en levendiger stadscentrum.

Het winkelcentrum ontbeert een goede verbinding naar het station en de levendigheid (horeca) van een echte stad. Met de komst van het Cultuurgebouw en de bioscoop is een stap gezet in de richting van verlevendiging van het centrum. Met name het hoofdwinkelcircuit (Vier Meren, Polderplein, Marktlaan, Markthof) is sterk, maar het gebied aan de binnenzijde (Concourslaan) en de randgebieden en aanloopstraten zijn niet goed ontwikkeld. Vernieuwing en uitbreiding van aanbod aan detailhandel is daarom met name gedacht aan de Concourslaan, Kruisweg, Nieuweweg en Hoofdweg-oostzijde.

De autobereikbaarheid verbeteren.

Om het stadscentrum en die extra woningen te kunnen ontsluiten én de huidige bereikbaarheid (van het centrum) van Hoofddorp over de weg te verbeteren zijn in het Deltaplan Bereikbaarheid voorstellen gedaan om de hoofdstructuur te veranderen en de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het centrum te verbeteren (zie paragraaf 3.3.4).

Een HOV- lijn door of langs het centrum.

In het Deltaplan Bereikbaarheid is aangegeven dat het centrum door HOV bereikbaar wordt gemaakt. Met de zogenoemde Hoofddorp-Centrum Noordlijn wordt het stadscentrum direct verbonden met de werkgebieden rond Schiphol en met Heemstede/ Haarlem. Met name zal deze lijn de bereikbaarheid van het nieuwe stadscentrum van Hoofddorp verbeteren en de ontwikkelingen ten noorden van het centrum ontsluiten. Er wordt nog onderzoek gedaan naar het voorkeustracé voor deze lijn. Er zijn twee opties: over de Kruisweg of over de Burgemeester Pabstlaan. Totdat hierover meer duidelijk is wordt het tracé over de Kruisweg ruimtelijk niet onmogelijk gemaakt en wordt in eerste instantie de bestaande reguliere lijn 140 opgewaarderd.

Historische panden en wegen behouden en hergebruiken.

De identiteit en herkenbaarheid van Hoofddorp kan versterkt worden door bestaande cultuur-historische gebouwen te gebruiken als ontmoetingsplaatsen. Historische gebouwen kunnen een nieuwe functie krijgen en tegelijk de karakteristieke uitstraling van het oude Hoofddorp versterken. Een goed voorbeeld is het theater Het Oude Raadhuis. Zo zouden ook het Polderhuis, de Hoofdvaartkerk en het fort Hoofddorp (net buiten het plangebied) een meer publieke functie kunnen krijgen. Functies als horeca, zorg en wonen moeten mogelijk worden in historische panden.

4.2. Ruimtelijk-functionele structuur

Zoals beschreven in de visie is er aanleiding om in het gebied woningen te realiseren, Beukenhorst te transformeren en het winkelcentrumgebied te vergroten en meer mogelijk te maken voor detailhandel en horeca. Tevens zijn er diverse initiatieven voor hotels, winkelunits en woningbouw in het gebied. Daarnaast staat in de visie dat de kantorenlocatie Beukenhorst-West getransformeerd kan worden. Voor het bestemmingsplan is wel uitgangspunt dat rekening wordt gehouden met de planhorizon van een bestemmingsplan van 10 jaar.

Los van de wens om ontwikkelingen mogelijk te maken is het van belang dat er zicht is op de uitvoerbaarheid van nieuwe ontwikkelingen. Grote delen van het plangebied zullen om die reden nog consoliderend van aard zullen zijn. Wel wordt naar aanleiding van concrete initiatieven met dit bestemmingsplan ingezet op het mogelijk maken van ingrepen in de ruimtelijk-functionele structuur van:

- Beukenhorst-West en stadspark (4.2.1);
- Verzetsheldenbuurt en Piratenwijk (4.2.2)
- het winkelcentrum (4.2.3);

In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

4.2.1. Beukenhorst West en stadspark

Beukenhorst-West

Het kantorenterrein Beukenhorst-West is een van oorsprong monofunctioneel kantorenterrein met middelgrote kantoorpanden. Door de leegstand van de kantoren en de ligging buiten de 20 kE (vliegtuiggeluid) is dit gebied zeer kansrijk voor transformatie naar wonen (gecombineerd met werken en voorzieningen). De goede ligging van het gebied aan het stadspark en in de nabijheid van het winkelcentrum en het station dragen bij aan dit goede woonmilieu. Hiervoor kunnen de bestaande gebouwen gebruikt worden, of – en dat is te prefereren – sanering van de bestaande kantoorgebouwen. Met name de strook langs het wandelbos is geschikt voor woningbouw (mogelijk luxe appartementen).

Voor dit gebied zien we naast kansen voor woningbouw, ook ruimte voor hotels, horeca, ateliers, schone en kleine productiefaciliteiten (maximaal milieuklasse 1) en voorzieningen. We maken hier echter geen detailhandel, sport, horeca, groothandel of algemene, grootschalige bedrijvigheid mogelijk. Onder andere omdat in de nabijheid het winkelcentrum levensvatbaar moet blijven, en er voldoende ruimte is voor bedrijven op bedrijventerreinen.

Aangezien er momenteel nog geen concrete plannen liggen worden de huidige bestemmingen vastgelegd (vooral kantoren) en zal de door ons gewenste transformatie van het gebied door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden aangeduid. Daarmee kan later, in overleg met opdrachtgevers de exacte invulling van de kavels/gebouwen ingevuld worden. Ook de exploitatie van de transformatieplannen wordt daarin vervolgens meegenomen.

In Beukenhorst-West zijn nog enkele andere functies mogelijk:

- Het kantoorgebouw dat momenteel voor onderwijsdoeleinden wordt gebruikt (hogeschool InHolland) krijgt een gemengde bestemming om naast de onderwijs bestemming ook kantoren mogelijk te maken.
- Om het knooppunt station Hoofddorp te ontwikkelen én de route van het station naar het centrum te verlevendigen maken we in de zone van 200 meter rond de hoofdingang van het station op de begane grond van de bestaande gebouwen in Beukenhorst-West kleinschalige detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en horeca met terras mogelijk met een maximum van 800 m² per gebouwde voorziening (dit conform Beukenhorst Zuid).
- Op de hoek van de Van Heuven Goedhartlaan en Kruisweg, waar de geluidsbelasting door wegverkeer te groot is, maken we door middel van een wijzigingsbevoegdheid geen woningbouw en andere geluidsgevoelige functies mogelijk, maar wel een hotel.

Stadspark

In het stadspark, het gebied dat bepaald wordt door het Wandelbos, de fruittuinen, tennisbaan en de buurt aan de Prins Hendriklaan, blijft vooralsnog ongewijzigd. In de toekomst zullen daar veranderingen mogelijk zijn, maar de plannen hiervoor zijn niet concreet genoeg voor opname in (als wijzigingsbevoegdheid) in dit bestemmingsplan. Wel blijft het mogelijk om (fiets)paden door het gebied aan te leggen.

Emmaschool

Aan de Prins Hendriklaan en Emmalaan vinden we een karakteristieke jaren dertig buurt. De woningen zijn als zodanig bestemd met goothoogtes van 3 meter en de wat statiger woningen aan de Kruisweg met een goothoogte van 6 meter. De oorspronkelijk ondiepe woningen zijn vaak aan de achterzijde uitgebreid met tweelaagse bebouwing. Vandaar dat de woningen zijn voorzien van relatief diepe bouwvlakken.



*Ontwikkelingsmogelijkheid
voormalige Emmaschool*

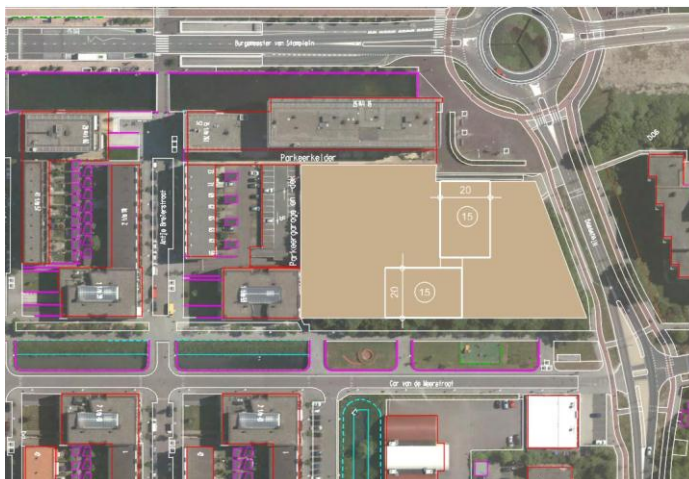
In de rooilijn van de voormalige Emmaschool kan gebouwd worden tot maximaal 13 meter hoogte. De woningbouw kan uitgevoerd worden in maximaal 3 bouwlagen plus kap in combinatie met bebouwing van maximaal 4 bouwlagen met plat dak. De nieuwbouw kan een mix zijn van grondgebonden en gestapelde woningen (maximaal 30 woningen).

4.2.2. Verzetsheldenbuurt en Piratenwijk

Verzetsheldenbuurt

In deze recent gebouwde wijk wordt de bebouwing nagenoeg gelijk bestemd aan geldend bestemmingsplan. Wel wordt voor de woning van Spaans en het gebied aan de Binnenweg een wijzigingsgebied naar woningbouw voorgesteld. Ten slotte zal de Hoofdvaartkerk een nieuwe bestemming krijgen.

Voor de woning van de familie Spaans is de bestaande situatie en gebruik bestemd. Het gebied kan gewijzigd worden naar de bestemming Wonen-Gestapeld (maximaal 40 woningen is ca. 60 won/ha.). In de rooilijn van de Cor van de Meerstraat kan gebouwd worden tot maximaal 15 meter hoogte, vergelijkbaar met naastgelegen appartementen. De diepte van het bouwblok is maximaal 20 meter. Haaks op deze bebouwing kunnen woningen worden gerealiseerd ter afronding van een min of meer gesloten bouwblok. De achtergevel van deze woningen ligt ongeveer in het verlengde van de zijgevel van het hoge bouwblok aan de rotonde. De diepte van dit bouwblok is ook maximaal 20 meter met een maximale hoogte van 15 meter. Het binnenterrein van het appartementengebouw kan benut worden voor entree, parkeren en verblijfsgebied. Het groene voorgebied vormt het begin en einde van het laanprofiel van de Nieuweweg tussen centrum en Geniedijk. Tevens markeert dit gebied de groene as tussen Nieuweweg en Hoofdvaartkerk. Het verdient aanbeveling te onderzoeken of waardevolle beplanting op het terrein behouden kan blijven.



Ontwikkelingsmogelijkheid voor de woning van Spaans aan de Nieuweweg

Hoofdvaartkerk

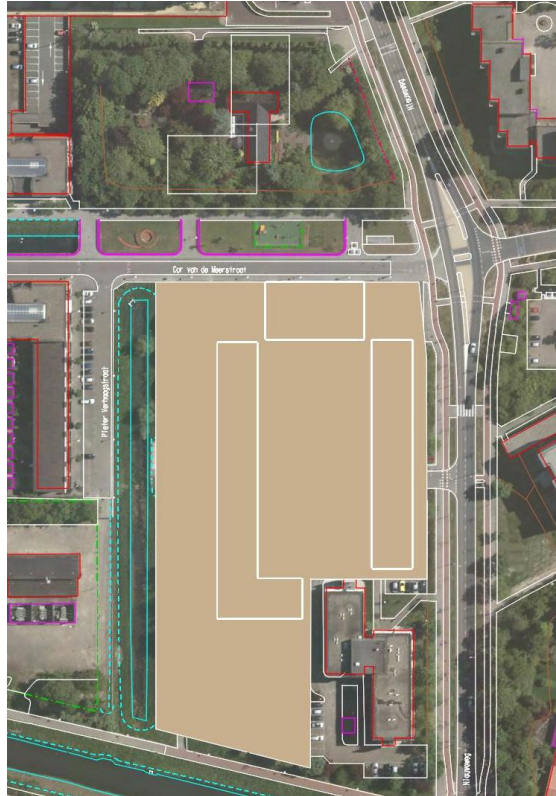
Dit monument is door het kerkbestuur verkocht. De nieuwe eigenaar van de kerk met bijbehorend terrein gaat er horeca in uitbaten, een restaurant met distilleerderij. De buitenkant van het gebouw blijft gelijk. De gasten kunnen parkeren op het achterliggende parkeerterrein. De kerk en de bijbehorende Brandpunt krijgen een horecabestemming. De naast de kerk staande voormalige pastorie heeft een woonfunctie gekregen.



Hoofdvaartkerk met aan linkerkzijde de pastorie

Binnenweg e.o.

Voor aanleg van een tijdelijk parkeerterrein hebben de gronden in eigendom van de gemeente de bestemming Verkeer gekregen. Bij de twee kantoren is bestaande situatie en gebruik bestemd. Met een wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk gemaakt op termijn het gebied integraal te kunnen (her)ontwikkelen. In de rooilijn van de bestaande kantoren en in de rooilijn van de Cor van de Meerstraat kan gebouwd worden tot maximaal 15 meter hoogte. Het terrein is ongeveer 1,5 hectare groot. Bij een dichtheid van 60 woningen per hectare kunnen maximaal 90 woningen worden gerealiseerd. In de plint van de bebouwing zijn maatschappelijke voorzieningen mogelijk.



*Ontwikkelingsmogelijkheid voor het gebied
Binnenweg en Nieuweweg*

Piratenwijk

De vrijstaande woningen in de Piratenwijk zijn zo veel mogelijk voorzien van een uniform bouwvlak van 15 x 15 meter. Woningen en bijbehorende bouwwerken passen in dit bouwvlak, vaak nog met uitbreidingsmogelijkheden binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn mogelijkheden om vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken te realiseren. Een enkele keer, vaak bij hoekkavels, is een grotere maat bouwvlak toegepast. Kenmerkend is de bebouwing in een bouwlaag met kap, vandaar geldt een maximale goothoogte van 4 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter. Met name deze bouwhoogte geeft nog ruimte voor grotere woningen in de toekomst. Geschakelde woningen zijn bestemd als bestaand inclusief gerealiseerde of aangevraagde uitbreidingen.

De bestaande groenstructuur is vastgelegd in de bestemming Groen. Groenstroken die verkocht of in gebruik zijn als tuin zijn als zodanig bestemd.

Bij de Piet Heinflat is een initiatief om een gezondheidscentrum te maken, gehonoreerd. Het gebied ligt net buiten het centrum van Hoofddorp, maar zeker nog binnen de invloedssfeer ervan. De locatie is in principe uitstekend geschikt voor voorzieningen zoals een gezondheidscentrum. De driehoek Nieuweweg, Piratenweg en Boekanierlaan wordt gekenmerkt door voorzieningen: praktijkwoningen, praktijk voor



fysiotherapie en kantoor. De woning Boekanierlaan 1a betrekken bij de ontwikkeling van een gezondheidscentrum past goed bij de functies in de driehoek. Overlast voor woningen in de rest van de Piratenwijk moet voorkomen worden. Belangrijk is dat de entree van het gezondheidscentrum aan het grote parkeerterrein wordt gesitueerd. In het profiel van de Boekanierlaan geen groenstroken verwijderen en/of parkeerplaatsen aanleggen, omdat deze weg onderdeel is van de woonwijk. De woning wordt gehandhaafd, maar wijzigt van functie, de uitbreiding van één bouwlaag met gedeeltelijk verhoogd dak ligt overwegend tussen de bestaande gebouwen ingeklemd. In het straatbeeld is de wijziging gering.

4.2.3. Winkelcentrum

Het kernwinkelgebied van Hoofddorp wordt begrensd door de Hoofdweg-oostzijde, Kruisweg (inclusief de bebouwing aan de Kruisweg), De Nieuweweg en het Burgemeester van Stamplein. De Kruisweg en Concourslaan zijn in het centrumgebied straten met een eigen karakter, waar de historie in mindere of meerdere mate nog herkenbaar is. Daarentegen staan er ook een paar gróte nieuwe gebouwcomplexen in het centrum, zoals de Vier Meren, Polderplein, Marktlaan en Markthof. De hoofdontsluiting loopt via de Hoofdweg-oostzijde, Kruisweg, Burg. Van Willigenlaan en het Burg. van Stamplein. Parkeren kan in een aantal ondergrondse en bovengrondse parkeergarages. De Tuinweg en Concourslaan vervullen een interne ontsluiting voor bevoorrading van de winkels. Er is verder een duidelijk loop-/winkelcircuit in het gebied.

Marktlaan

De Marktlaan vervult een centrale rol in het A1 winkelcircuit én is een verbindingssader tussen Kruisweg en van Stamplein. De Marktlaan is ruggengraat voor het winkelgebied. Conform de Marktlaanvisie is hier de hogere bebouwing gerealiseerd met kenmerkende luifels. De gerealiseerde bebouwing is bestemd met bijbehorende hoogtes. In lijn hiermee kan het gebied van V&D, Deining en Dik Tromplein met een wijzigingsbevoegdheid het slotstuk van de Marktlaan worden.

Hoofdweg-Oostzijde

Twee relatief grootschalige kantoorgebouwen (Rabobank, van Groenigen) hebben een bouwhoogte van 13 meter. Ten noorden van de Kruisweg is een pand in aanbouw met een zelfde hoogte in drie bouwlagen met kap. Bestaande lagere bebouwing langs de Hoofdweg krijgt de mogelijkheid uit te breiden naar die zelfde hoogte van 13 meter. Het geldende bestemmingsplan geeft voor die bebouwing een maximale bouwhoogte van 10 meter aan.

Concourslaan en Tuinweg

Tuinweg en Concourslaan lopen vanaf de Hoofdweg Oostzijde tot in de kern van het A1-winkelcircuit. De straten worden bepaald door individuele laagbouw met een heel eigen karakter van lokaal georiënteerde winkels en horeca. Dit levendige karakter is een goede aanvulling op de commerciële kern van het centrum. Het streven is de eigen identiteit te behouden en te versterken. Dit kan bereikt worden door vestiging van kleinschaliger winkels en horeca dan in het kernwinkelgebied. Op de verdiepingen zo veel mogelijk een woonfunctie realiseren, zodat het gebied ook 's avonds het eigen karakter behoudt en levendiger wordt. Vergelijkbaar met de Kruisweg wordt een gematigde schaalvergroting met ingetogen gebouwen voorgesteld in drie bouwlagen met kap of vier bouwlagen met plat dak.

Specifiek ten aanzien van het bouwblok Marktlaan / Concourslaan / Tuinweg wordt opgemerkt dat de ruimtelijke kwaliteit hiervan te wensen over laat: voor een groot deel is de bebouwing in verval en staan de panden leeg. De panden zijn voor een groot deel in handen van één eigenaar. Deze eigenaar heeft de gemeente benaderd voor een herstructurering van dit gebied.

Gelet op de matige uitstraling van de bebouwing, de staat waarin de panden verkeren en de ligging van het bouwblok direct vóór één van de ingangen van het winkelcentrum, is er alle aanleiding voor een herstructurering van het bouwblok. De herstructurering zal in beginsel bestaan uit het benutten van de maximale bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan Hoofddorp Centrum 2000, zoals nader uitgewerkt in het plan Hoofddorp Centrum 2000 2e uitwerking. Door het opnemen van een

maximale bouwhoogte van 14 meter waarbinnen 4 bouwlagen zijn toegestaan, is in dit bestemmingsplan ruimte geboden voor invulling aan deze herstructurering.

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met het realiseren van een ondergrondse verbinding naar de parkeergarage onder het winkelcentrum. Ook deze voorziening is onderdeel van het herstructureren van het bouwblok Marktplaan/ Concourslaan / Tuinweg.

Het westelijk deel van de Concourslaan (aanloopstraat) heeft passend bij het kleinschalige en levendige karakter maximale goot/bouwhoogten gekregen van 10/14 meter (drie lagen met kap) en maximale bouwhoogte 13 meter (vier bouwlagen). Het geldende bestemmingsplan geeft hier een maximale bouwhoogte van 10 meter aan.

In het oostelijk deel van de Concourslaan (subcircuit) is aan de noordzijde overwegend de bestaande bebouwing bestemd. Een klein deel heeft een maximale bouwhoogte gekregen van 13 meter (vier bouwlagen) waar het geldende bestemmingsplan maximaal 10 meter toestaat. Aan de zuidzijde is gedeeltelijk de bestaande bebouwing bestemd (bouwhoogte 12 meter) en gedeeltelijk een uitbreiding toegestaan van maximaal 12 meter bouwhoogte (geldend bestemmingsplan) naar maximaal 14 meter bouwhoogte (vier bouwlagen)

V&D, gebouw De Deining en Dik Tromplein

Het bestaande gebruik en de bestaande situatie zijn bestemd met bestemmingen Centrum en Maatschappelijk. Het gebied kan gewijzigd worden naar bestemming Centrum. Vanaf het perceel van de Marktplaatskerk blijft een strook van 5 meter onbebouwd voor zover deze ligt voor het verlengde van de achterste bouwgrens van de bouwstrook met een maximale bouwhoogte van 18 meter. De 5 meterzone achter dit onbebouwde gebied kan bebouwd worden tot een maximale bouwhoogte van 5 meter. Vergelijkbaar aan gebouw de Markthof kan op de rest van het wijzigingsgebied een gebouw van maximaal 14 meter hoogte worden gebouwd. In de rooilijn van de Marktplaan en 6 meter terugliggend van de rooilijn aan de Kruiswegzijde kan in een bouwstrook van 20 meter diep tot maximaal 21 meter hoogte worden gebouwd. Voor de bouwstrook langs de Kruiswegzijde geldt dat de eerste 30 meter vanaf de onbebouwde strook een maximale bouwhoogte van 18 meter heeft om onder de nok van de kerk te blijven. Langs de Marktplaan kan een luifel van maximaal 4 meter diepte worden gerealiseerd. Onder en in het gebouw kunnen parkeer-voorzieningen worden gerealiseerd.



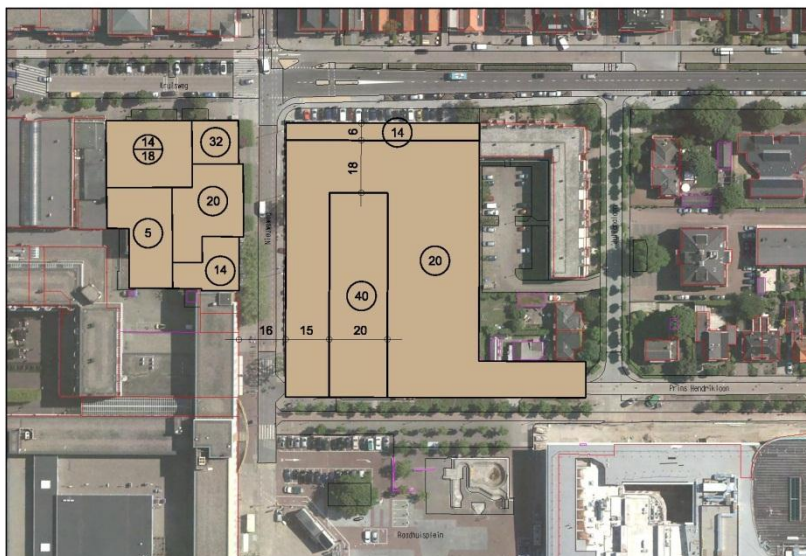
Ontwikkelingsmogelijkheid voor het Dik Tromplein, V&D en De Deining

Kruisweg tussen Hoofdweg en Nieuweweg

De Kruisweg maakt een rommelige indruk door asverspringingen van de rijbaan, een onregelmatige rooilijn van de gebouwen en veel geparkeerde auto's op straat. De ruimtelijk kwaliteit zal door de nieuwe inrichting als een rechte straat met laanbeplanting aanzienlijk toenemen. Als ontwikkeling wordt een gematigde schaalvergroting met ingetogen gebouwen voorgesteld in drie bouwlagen met kap of vier bouwlagen met plat dak. Vergelijkbaar met gerealiseerde bebouwing aan noordzijde Kruisweg (Mycom e.o.) is maximale hoogte gesteld op 14 meter, waar het geldende bestemmingsplan 10 meter als maximale bouwhoogte aangeeft. Gebouw de Markthof is bestemd met een maximale bouwhoogte van 14 meter en 6 meter terugliggend van de rooilijn aan de Kruisweg een maximale bouwhoogte van 25 meter, conform de verleende bouwvergunning. De bebouwing Marktplaats 1 t/m 9 kan aan de voorzijde worden uitgebreid tot op de perceelsgrens met een maximale bouwhoogte van 14 meter zoals aansluitend Kruisweg noordzijde (was in het geldende bestemmingsplan Uit te werken Centrumvoorzieningen met een maximale hoogte van 10 meter). Marktplaats 11 t/m 29 kan circa 5 meter naar voren uitbreiden (op grond met de bestemming Verblijfsdoeleinden in het geldende bestemmingsplan) tot op de eigendomsgrens. Polderhuis, Marktzicht, Marktplaatskerk, V&D/Deining/Dik Tromplein en voormalig postkantoor zijn bestemd als bestaande situatie. Op de laatste twee locaties ligt een wijzigingsbevoegdheid.

Voormalig postkantoor

Bestaande situatie is bestemd. Het aangegeven gebied kan gewijzigd worden naar een maximale bouwhoogte van 5 meter voor de commerciële plint. In de rooilijn van de Kruisweg kan gebouwd worden tot een maximale goothoogte van 14 meter en een maximale bouwhoogte van 18 meter. Het bebouwingsaccent hoek Kruisweg/Nieuweweg is maximaal 32 meter hoog. Voor de Nieuweweg geldt aansluitend aan gebouw De Meerlanden een maximale bouwhoogte van 14 meter en vervolgens tot aan het hoekaccent een maximale bouwhoogte van 20 meter, die vanaf de eerste verdieping 1,50 meter uitkragend gebouwd kan worden.



Ontwikkelingsmogelijkheid voormalig postkantoor (links) en tijdelijk parkeerterrein locatie van der Zee (rechts)

Tijdelijk parkeerterrein Nieuweweg/Kruisweg (locatie van der Zee)

Bestaande situatie en gebruik zijn bestemd met de bestemming Centrum onbebouwd. De bestemming kan gewijzigd worden naar Centrum bebouwd met de volgende voorwaarden. In de rooilijn van de Kruisweg kan gebouwd worden tot een hoogte van maximaal 14 meter. 6 meter terugliggend van die rooilijn kan gebouwd worden tot maximaal 20 meter hoogte. Een bouwstrook met een diepte van 20 meter, 15 meter terugliggend van de rooilijn aan de Nieuweweg, 24 meter terugliggend van de rooilijn aan de Kruisweg en grenzend aan het Raadhuisplein kan bebouwd worden tot een maximale hoogte van 40 meter.

Kruisweg ten oosten van Nieuweweg

Bestaande situatie en gebruik zijn bestemd. Op het van der Zeeterrein ligt een wijzigingsbevoegdheid.

Raadhuisplein

Ten slotte wordt onder het Raadhuisplein een parkeergarage mogelijk gemaakt voor 450 auto's (Garage Cultuurplein).

Paviljoen Van Stamplein

Op het Van Stamplein, hoek Nieuweweg (nabij rotonde) wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid een paviljoen mogelijk gemaakt met een footprint van 14,5 bij 14,5 meter en 8 meter hoog. Dit krijgt de bestemming 'Centrum' (detailhandel, horeca, woningen).

4.3. Wijzigingen

Dit bestemmingsplan is een ontwikkelplan. Dat past binnen dit dynamische gebied van Haarlemmermeer. Met dit ontwikkel bestemmingsplan leggen we niet alleen de huidige situatie vast, maar waar mogelijk geven we groei en verandermogelijkheden mee. Deze ontwikkelingen zijn gebaseerd op provinciaal en gemeentelijk beleid dat gericht is op herstructurering en transformatie van het binnenstedelijk gebied en de ontwikkeling bij knooppunten. Om mogelijke toekomstige leegstand en verloederding van het winkelcentrum en Beukenhorst-West tegen te gaan en de levendigheid te vergroten maken we in het centrum meer functies mogelijk en vergroten wij het centrumgebied. In Beukenhorst maken we door een wijzigingsbevoegdheid ook veel meer functies mogelijk.

Hieronder een overzicht van de plannen die extra mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan door middel van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplan boven wat er al mogelijk is gemaakt in voorgaande bestemmingsplan of verleende vrijstellingen.

Wijzigingsgebied 1 (Dik Tromplein)

In het geldende bestemmingsplan "Hoofddorp Centrum 2000" is er op het Dik tromplein een bouwvlak getekend met een hoogte van 21 meter in de bestemming "uit te werken centrumdoeleinden". In de tijd tot het ontwikkelen van het nieuwe bestemmingsplan is er geen gebruik gemaakt van deze uitwerkingsmogelijkheid.

In dit nieuwe bestemmingsplan wordt de bestaande situatie bestemd met de toevoeging van een wijzigingsgebied voor een groter bouwvlak.

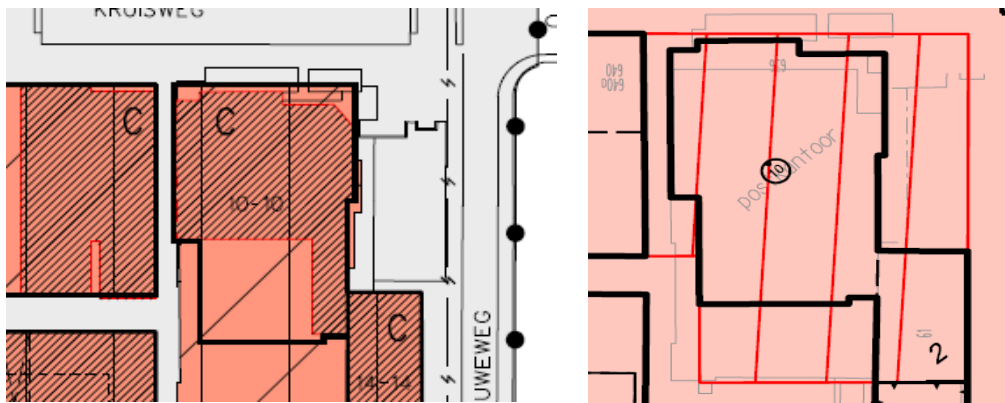


Hoofddorp Centrum 2000 (2001)

Hoofddorp Centrum

Wijzigingsgebied 2 (voormalig postkantoor)

In het geldende bestemmingsplan "Hoofddorp Centrum 2000" is er voor het Postkantoor een bouwvlak getekend met een hoogte van 10 meter. In het nieuwe bestemmingsplan "Hoofddorp Centrum" handhaven wij deze directe bouwtitel en voegen wij een wijzigingsbevoegdheid toe.

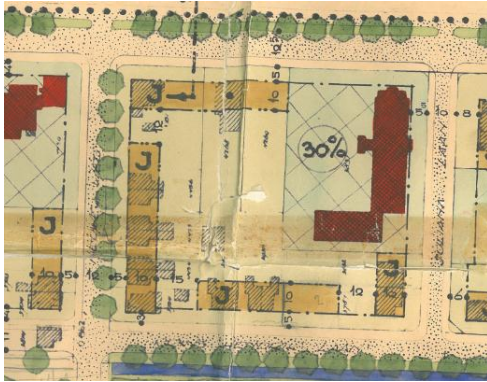


Hoofddorp Centrum 2000 (2001)

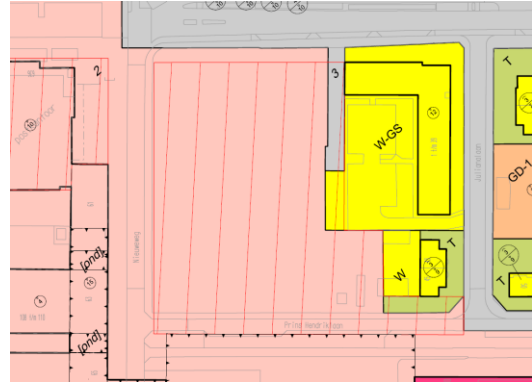
Hoofddorp Centrum

Wijzigingsgebied 3 (Van der Zeeterrein)

In het geldende bestemmingsplan "Hoofddorp-Zuid" uit 1958 zijn de inmiddels gesloopte woningen bestemd met een bouwvlak. Omdat het huidige Van der Zeeterrein in gebruik is als parkeerplaats, wordt dit terrein in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als Centrum zonder bouwvlak en voorzien van een wijzigingsbevoegdheid.



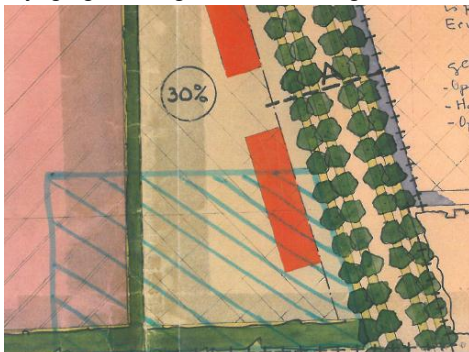
Hoofddorp-Zuid (1958)



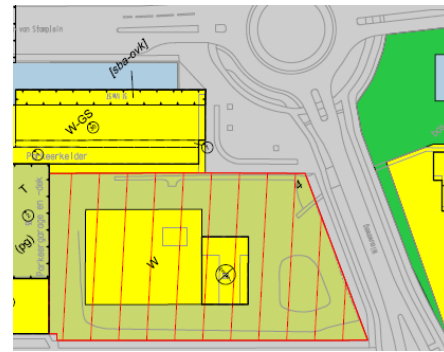
Hoofddorp Centrum

Wijzigingsgebied 4 (Woning familie Spaans)

Het voor dit gebied geldige bestemmingsplan Hoofddorp-Zuid, wat geldt omdat deze locatie buiten goedkeuring is gehouden in bestemmingsplan "Hoofddorp Centrum 2000", laat zien dat op deze locatie bouwstroken waren gedacht. Omdat dit nooit is gerealiseerd en hier de bedrijfswoning van de Spaans fabriek is gemaakt, bestemmen wij nu die huidige situatie met daarop een wijzigingsbevoegdheid tot woningbouw.



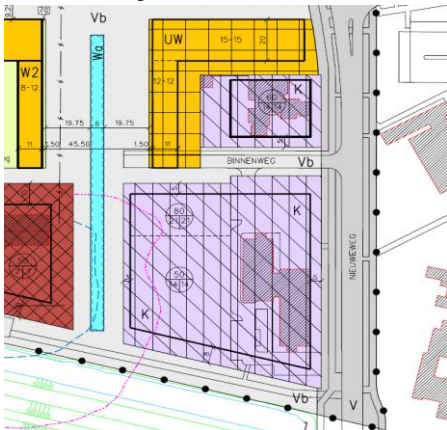
Hoofddorp-Zuid, 1e wijziging (1960)



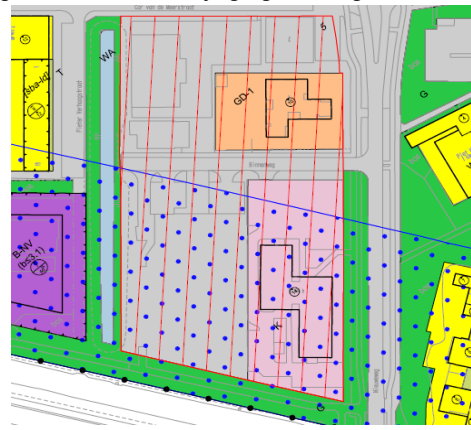
Hoofddorp Centrum

Wijzigingsgebied 5 (Nieuweweg-Binnenweg)

Het bouwplan dat was voorzien in de bestemming "uit te werken woondoeleinden" (UW) bovenin het linkerplaatje, is nooit gerealiseerd. Omdat dit woonblok nu niet meer relevant is, wordt de huidige bestaande situatie bestemd. Ook is er nooit gebruik gemaakt van de extra bouw mogelijkheden binnen de bestemming kantoor. Hier dus ook de keuze voor het bestemmen van de huidige bestaande situatie. Over dit hele gebied komt een wijzigingsbevoegdheid.



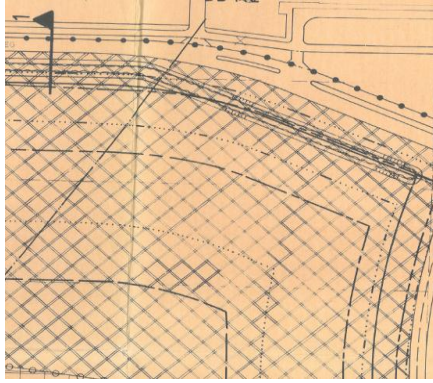
Hoofddorp Centrum 2000 (2001)



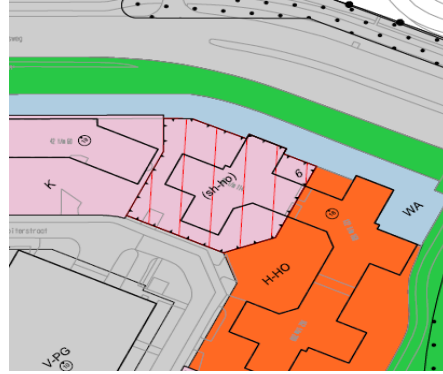
Hoofddorp Centrum

Wijzigingsgebied 6 (Beukenhorst-West)

In het geldende bestemmingsplan "Hoofddorp-Beukenhorst" ligt dit plot in de bestemming "centrumdoeleinden 1". Binnen een zeer ruim bouwvlak met een bebouwingspercentage van 40% en een hoogte van 18 meter. In het nieuwe plan hebben wij ervoor gekozen om de huidige bestaande situatie te bestemmen en te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid tot hotel.



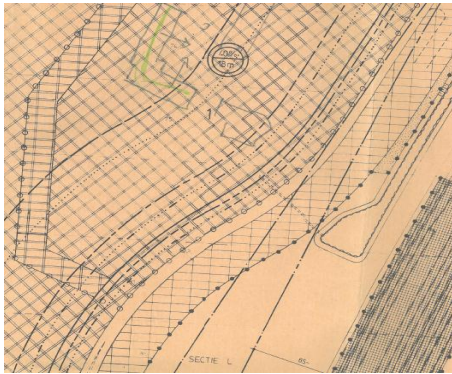
Hoofddorp Beukenhorst (1984)



Hoofddorp Centrum

Wijzigingsgebied 7 (Beukenhorst-West)

In het geldende bestemmingsplan "Hoofddorp-Beukenhorst" ligt dit plot in de bestemming "centrumdoeleinden 1". Binnen een zeer ruim bouwvlak met een bebouwingspercentage van 40% en een hoogte van 18 meter. In het nieuwe plan hebben wij ervoor gekozen om de huidige bestaande situatie te bestemmen en te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid waarbij voorzieningen mogelijk zijn op de begane grond.



Hoofddorp Beukenhorst (1984)



Hoofddorp Centrum

Wonen - Uit te werken (voormalige Emmaschool)

In het geldende bestemmingsplan "Hoofddorp-Zuid" heeft het terrein van de voormalige Emmaschool aan de Prins Hendriklaan de bestemming "openbare en bijzondere gebouwen". Omdat de school recentelijk is gesloopt en het kavel braak ligt, kiest de gemeente voor de bestemming Wonen- Uit te werken op deze locatie.

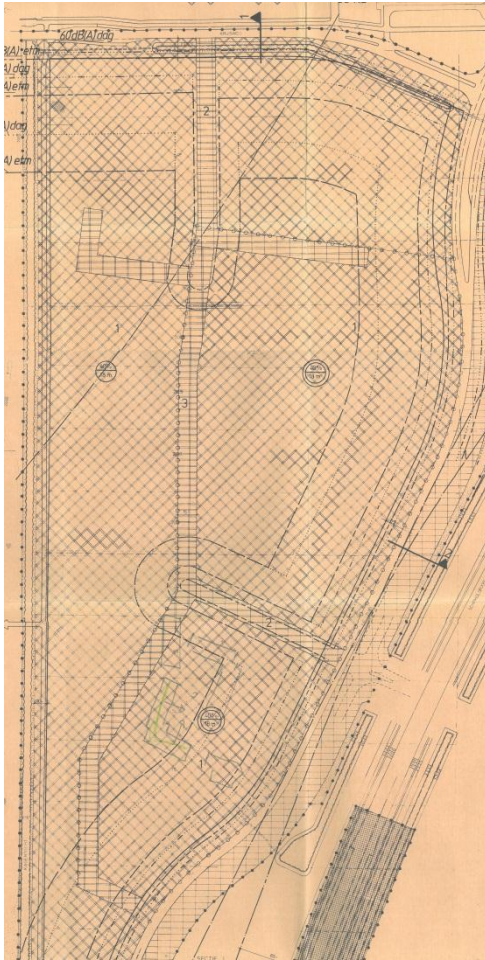


Hoofddorp-Zuid (1958)



Hoofddorp Centrum

Wijzigingsgebied 8 (Beukenhorst)



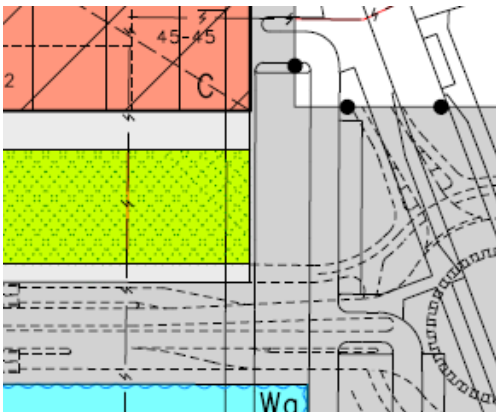
Hoofddorp-Beukenhorst (1984)



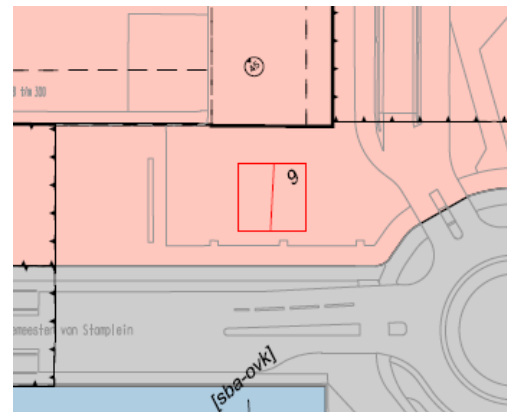
Hoofddorp Centrum

In het geldende bestemmingsplan " Hoofddorp-Beukenhorst" heeft het kantorenterrein de bestemming "centrumdoeleinden 1", een zeer ruim bouwvlak met een bebouwingspercentage van 40% en een hoogte van 18 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is gekozen om de huidige bestaande situatie en functies te bestemmen en te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid.

Wijzigingsgebied 9 (Burgemeester Van Stamplein)



Hoofddorp Centrum 2000 (2001)



Hoofddorp Centrum

In het geldende bestemmingsplan is er ter hoogte van de rotonde op het Burgemeester van Stamplein een strook met de bestemming Groen bedacht. Omdat hier tot op heden geen groen is gerealiseerd en groen binnen de bestemming Centrum gerealiseerd kan worden, kiest de Gemeente voor de bestemming Centrum op deze locatie, buiten bouwvlak. De locatie is ten behoeve van een gebouw van ongeveer 400 m² en 8 meter hoogte voorzien van een wijzigingsbevoegdheid.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. Water

5.1.1 Wet- en regelgeving en beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Het Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan geldt voor de planperiode 2009-2015 en is opgesteld op basis van de Waterwet. Het heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan formuleert een antwoord op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeert in duurzaam waterbeheer.

Provinciaal waterplan Noord-Holland 2010-2015, "Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren"

Klimaatbestendig waterbeheer speelt een centrale rol in het Waterplan Noord-Holland 2010-2015. Het plan is van toepassing op grond- en oppervlaktewater. Het Waterplan geeft de strategische waterdoelen tot 2040 en de concrete acties tot 2015. Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid.

Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap van Rijnland)

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels (Hoogheemraadschap van Rijnland)

In de meest recente Keur is ingespeeld op de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor

waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken. De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatwerken alsmede voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels die bij de Keur horen is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. Datgene wat Rijnland zelf geregeld heeft in de Keur wordt niet extra geregeld in het bestemmingsplan. Wel moeten de uitgangspunten van beleid in het kader van een goede ruimtelijke ordening terugkomen in de onderbouwing van het bestemmingsplan.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap van Rijnland)

In de Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder heeft het hoogheemraadschap het waterbeleid (een klimaatbestendig en robuust watersysteem) verder geconcretiseerd. Het watersysteem wordt vormgegeven volgens principes: flexibele peilen, hogere peilen, lijn/vlakvormig ontwerp en optimalisatie van de inrichting. Hierbij worden de belangen van de bestaande en nieuwe gebruiksfuncties zoveel mogelijk ondersteund. De eerste drie principes zijn met name van toepassing bij gewijzigd gebruik.

5.1.2 Inventarisatie

De in het plangebied aanwezige watergangen behoren tot het stelsel van polderwateren in de Haarlemmermeer. Hierbinnen zijn de Hoofdvaart en de Kagertocht belangrijke, structuurbepalende watergangen. In het plangebied bevinden de meeste watergangen zich binnen de hoofdgroenstructuur van dit deel van Hoofddorp.

De waterkwaliteit in het gebied is matig, omdat er in het verleden diverse riooloverstorten waren die bij hevige regenval op het openbare water loosden. De overstorten zijn inmiddels verdwenen, maar de waterbodems zijn nog vol slib met een hoge concentratie voedingsstoffen.

Uit gegevens van het hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat er in of nabij het plangebied geen regionale waterkeringen aanwezig zijn.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

In het plangebied zijn enkele ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Het gaat hier om binnenstedelijke herstructurering. In algemene zin wordt bij incidentele nieuwbouw binnen de huidige bemalingsgebieden aangesloten op de bestaande riolering (afhankelijk van de hoogteligging en capaciteit van de bestaande riolering). In het plangebied gaat het om een gemengd rioolstelsel. Afkoppeling heeft op diverse locaties al plaatsgevonden. Gedeeltelijk is er drainage aangelegd in de openbare ruimte.

Op basis van onderzoek naar de kwaliteit van de riolering is gebleken dat het rioolstelsel kwalitatief goed is, maar dat in de rioleringsplanperiode 2009-2013 circa 90 km riolering vervangen of gerepareerd moet worden. Andere algemene uitgangspunten zijn waterneutraal bouwen en het afkoppelen van verhard oppervlak. Dit wil zeggen dat er geen afwenteling van eventuele wateroverlast plaatsvindt op aangrenzende gebieden.

Specifiek kan over de beoogde ontwikkelingen in relatie tot de waterhuishouding het volgende aangegeven worden.

We noemen hier alleen die ontwikkellocaties waar de mogelijkheid van extra verhard oppervlak ontstaat.

Uitwerkingsverplichtingen en wijzigingsbevoegdheden

Voor een aantal ontwikkelingslocaties is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Nog onduidelijk is hoe deze gebieden er na herontwikkeling precies uit komen te zien. Ook voor de waterhuishouding is niet op voorhand aan te geven welke gevolgen de beoogde herontwikkeling precies zal hebben. Aangezien de betreffende terreinen (grotendeels) al verhard zijn, ligt het niet voor de hand dat voorzien moet worden in compenserend wateroppervlak. Mocht dat toch het geval zijn, dan verdient het in het kader van een robuuste waterhouding aanbeveling om oplossingen niet per definitie op perceelsniveau te zoeken maar op gebiedsniveau. Een afname aan verharding of een ruime watercompensatie op de ene locatie kan op die manier ingezet worden om eventuele toename van verhard oppervlak te compenseren bij een nabij gelegen herontwikkelingsgebied.

In de randvoorwaarden bij de in het bestemmingsplan voorkomende wijzigingsbevoegdheden is om die reden geen concrete eis opgenomen over de hoeveelheid verhard oppervlak. Wel is een positief advies van de waterbeheerder een randvoorwaarde om uitvoering te geven aan de wijzigingsbevoegdheden.

Marktpllein 86-92, V&D, De Deining en voorterrein

Hier wordt nu niet meteen het voorterrein bebouwbaar, dat wordt via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Daarin is in de besluitvorming over het wijzigingsplan advies van de waterbeheerder verplicht gesteld.

Nieuweweg 103, villa Spaans

Via een wijzigingsbevoegdheid kan de villa die er in eerste instantie wordt bestemd, tot woningbouw met een grotere terreinoppervlakte worden bestemd. Daarin wordt in de besluitvorming over het wijzigingsplan advies van de waterbeheerder verplicht gesteld.

5.1.3 Conclusie

Op het gebied van de waterhuishouding zijn geen knelpunten te verwachten door de in dit bestemmingsplan voorziene bestemmingen en ontwikkelingen.

5.2. Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving en beleid

Het bodembeleid onderscheidt drie soorten grond en bodem met ieder hun eigen beleid en wet- en regelgeving:

- Sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- Licht verontreinigde grond (boven streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden);
- Schone bodems (beneden streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden).

Voor alle typen grond spelen de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit (BsB) en de Vrijstellingsregeling grondverzet een rol. Indien gesaneerd moet worden, bestaan specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde en de milieuhygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag (zogenaamde bodemgebruikswaarden (BGW's)). Bodemgebruikswaarden zijn een product van het functiegericht saneringsbeleid "Van Trechter naar Zeef". Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Dit besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger, een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie. Tevens biedt het besluit meer mogelijkheden voor grondverzet.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Om deze vragen te kunnen beantwoorden is informatie over de bodemkwaliteit nodig. Dit is enerzijds informatie die uit de reguliere bodemonderzoeken komt, anderzijds is dit informatie over de gebieds(eigen)kwaliteit (achtergrondwaarden) en de ligging van bronnen van verontreiniging met hun invloedssfeer. Voorts moeten de beoogde bodemgebruiksvormen in het plangebied bekend zijn. Voor een afweging of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik kunnen de waarden uit het Besluit bodemkwaliteit gehanteerd worden. Naarmate het detailniveau en de 'hardheid' in de planvorming toeneemt, is ook meer informatie over de bodemkwaliteit nodig.

5.2.2 Historisch bodemonderzoek

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het historisch bodemonderzoek is het aangeven van de verwachting of er, op basis van historische gegevens, bodemverontreiniging voorkomt.

Het onderzoek dient in eerste instantie om te onderzoeken of de voorgenomen bestemming van een gebied strijdig is met de bodemverontreinigingstoestand. Het kan tevens in voorkomend geval als leidraad dienen om te komen tot een onderzoeksopzet voor het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek.

Hoofddorp-centrum is een gebied dat reeds geruime tijd in gebruik is. De op bodemverontreiniging verdachte locaties zijn over het algemeen onderzocht. De bodem kan verontreinigd zijn door de aanwezigheid van een verontreinigde ophooglaag met zware metalen, PAK of asbest of een restverontreiniging met minerale olie. De verwachting is dat de verontreinigingen een niet zodanige omvang hebben dat deze vanwege de meebrengende kosten voor een sanering, een bestemmingswijziging in de weg zitten. In het kader van de bestemmingswijziging of uitwerking dient verkennend bodemonderzoek plaats te vinden om de actuele bodemkwaliteit vast te stellen.

Een gedeelte van het Wandelbos is aangelegd op een voormalige vuilstortplaats. Daar is sprake van ernstige bodemverontreiniging. Sanering is niet spoedeisend. De verontreiniging leveren geen belemmeringen op bij gebruik als recreatie.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het gebruik dat het bestemmingsplan mogelijk maakt.

5.3. Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving en beleid

Vogel- en Habitatrichtlijn

De natuurbescherming is onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Vogel- en Habitatrichtlijn, richtlijnen voor Natura 2000. Deze richtlijnen zijn uitgewerkt in nationale wetgeving en dus niet rechtstreeks van toepassing.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

Flora- en faunawet

De Flora- en Faunawet regelt de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen die voorzien in een bescherming van vogel-, planten- en diersoorten en hun leefomgeving. Deze wet heeft niet alleen als doel de zeldzame plant- en diersoorten, maar alle in het wild voorkomende soorten in stand te houden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden: de soort beschermen, de leefomgeving beschermen en schadelijke handelingen verbieden.

De Flora- en faunawet is een raamwet en werkt volgens het "nee-tenzij" principe. Alle flora en fauna is in beginsel beschermd. Bij algemene maatregel van bestuur worden beschermde planten- en diersoorten aangewezen. De wet geeft aan dat het verboden is beschermde inheemse planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen. Tevens is het verboden om de beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, opzettelijk te verontrusten, nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, weg te nemen of te verstoren.

Binnen de gemeente Haarlemmermeer zijn geen gebieden aanwezig die onder de beschermde gebieden vallen van de Vogel- en Habitatrichtlijn. In het geval dat er ontwikkelingen in een plangebied plaats gaan vinden, kan het zijn dat er rekening gehouden moet worden met de invloedssfeer van de habitatrichtlijn. Belangrijk in dit verband is ook of er in het plangebied bepaalde beschermde soorten voorkomen. Indien deze aanwezig zijn, geldt namelijk min of meer hetzelfde afwegingskader als voor activiteiten in of nabij speciale beschermingszone.

Om na te gaan of er in het onderhavige plangebied wel beschermde soorten voorkomen, heeft de ecoloog van de gemeente het gebied bezien en beoordeeld.

5.3.2 Inventarisatie, beschrijving aanwezige biotopen

Algemeen

Het centrum van Hoofddorp omvat het nieuw gebouwde centrum van Hoofddorp met de aanliggende wijken Verzetsheldenwijk, Piratenwijk, Fruittuinen en Oranje-Nassaubuurt. Ook is erbij getrokken de huidige kantorenwijk Beukenhorst west.

Water

De Hoofdvaart vormt aan de noordwestzijde de begrenzing van het bestemmingsplangebied. Dit is een vaak snelstromend water van zeer matige (eutroof, brak) waterkwaliteit. Riet is vrijwel niet aanwezig. Door de diepe ligging en afscherming van het water door struiken is dit water voor de beleving van het gebied relatief onbelangrijk.

Tussen de wijk Beukenhorst west en de woonwijken ligt de Kagertocht. Dat is ook een water dat onderdeel uitmaakt van het oorspronkelijke raster van vaarten dat de polder na aanleg opdeelde in gelijkmatige stukken. De waterkwaliteit is eveneens matig (eutroof, brak) mede door in het verleden de aanwezigheid van een riooloverstort, die de bodem van de tocht heeft voorzien van een flinke laag slib met voedingsstoffen.

In de wijk Beukenhorst west zelf ligt een aantal grote vijvers met een fraaie oeverbegroeiing. Vanaf de Hoofdvaart loopt via de Verzetsheldenwijk en langs de Fruittuinen een serie waterlopen van verschillende breedte en diepte, en ook heel variabel van oever. Ook van deze wateren is de kwaliteit matig, toch komen er op diverse plekken mooie oeverbegroeiingen voor. De voeding voor deze begroeiingen met orchideeën, dotterbloemen enzovoort met voedselarm water komt van de zijkant uit de oevers, en heeft geen relatie met het oppervlaktewater.

Gebouwen en straten

Het echte centrumgebied (centrum, Verzetsheldenwijk, Kruisweg) bestaat uit een mix van op enkele plaatsen nog wat oudere huizen en gebouwen maar op de meeste plekken nieuwbouw. Het aandeel openbaar groen is relatief laag, en mogelijkheden voor natuur zijn niet of nauwelijks aanwezig. Heel anders ligt dat in de zone ten zuiden daarvan, de Piratenwijk, de Fruittuinen met het wandelgebied de Fruittuinen zelf, het Wandelbos en het wijkje bij de Prins Hendriklaan. De huizen zijn daar ofwel afwezig ofwel ruim in het groen gezet, waardoor de omgeving als een groene oase beleefd wordt. Daar zijn beslist kansen op een vrij grote biodiversiteit. Aan de overkant van de Kagertocht ligt vervolgens de kantorenwijk maar ook deels woonwijk Beukenhorst west, waar veel groen aanwezig is tussen de kantoren en parkeergarages, maar waar ook diverse beschermde orchideeën in grote hoeveelheden voorkomen. Er is een combinatie van enerzijds strakheid, ook in het groen, en anderzijds natuur die voortdurend terrein probeert te heroveren. Langs deze wijk loopt de grote verkeersader Van Heuven Goedhartlaan met middenberm en zijbermen, die wel groen zijn maar ook niet meer dan dat.

Sport

Langs de Prins Hendriklaan ligt een tenniscomplex met een aantal buitenbanen en een tennishal. Dit is geheel door groen omgeven en vormt een groene coulisse voor de woonwijk en het gebied de fruittuinen.

Bos, bermen en graslanden

De berm van de Hoofdvaart is geheel met struiken en bomen begroeid, merendeels opslag van enkele soorten als essen, Symphoricarpos en kornoelje. Bijzondere soorten planten of dieren zijn er niet.

De oevers in de Verzetsheldenwijk zijn grotendeels stenig tot loodrecht, zonder echte kansen voor natuur. De oevers in de Fruittuinen, het Wandelbos en Beukenhorst west daarentegen zijn van hoge botanische waarde; zij kennen een grote biodiversiteit en veel beschermde soorten. Ook het Wandelbos zelf is van een zodanige ouderdom dat veel soorten zich daarin gevestigd hebben, waaronder grote bonte specht, veel zangvogels, maar ook beschermde planten als daslook en grote keverorchis. Verder foerageren hier bijzonder veel vleermuizen, die hier mogelijk 's zomers ook over'dagen'. Zelfs is het mogelijk dat een enkel exemplaar in een holle boom overwintert. Het gebied de fruittuinen kent naast de cultuurhistorische waarde als oude proeftuin voor de fruitteelt ook een hoge botanische waarde: de oude appelbomen zijn bezet met bijzonder veel

soorten korstmossen en een enkel mos. De werkgroep Fruittuinen beheert als een bewonersparticipatieproject de fruitbomen en de lage oever langs het water tegenover de flats. De oevers van de wijk Beukenhorst West en de kruidenrijke bermen er langs zijn bijzonder rijk aan orchideeën. In deze wijk komen minimaal zeven soorten orchideeën voor. In het zuidwestelijk deel grenst het gebied aan de Geniedijk, met brede grasbermen. Daarin staan twee rijen zwarte populieren. De zuidelijke rij is meer dan 70 jaar oud. Beide rijen zijn van groot belang voor deze ecologische verbinding (EHS), voor bosvogels en vleermuizen. Het Wandelbos fungeert voor een aantal soorten als stapsteen in de ecologische verbinding. De oude begraafplaats de Iepen Hof kent een paar oude zeer waardevolle bomen, onder andere een tweetal Ginkgo's, Chinese tempelbomen. Ook hier hebben oude bomen vaak holten die geschikt zijn voor vleermuisverblijf.

Aanwezige en mogelijk aanwezige beschermde soorten

Flora

In de Fruittuinen en het Wandelbos zijn de volgende soorten beschermde planten aangetroffen:

Gevlekte rietorchis	Tabel II	Enkele tientallen
Bijenorchis	Tabel II	Enkele exemplaren
Grote keverorchis	Tabel II	Enkele tientallen exemplaren
Brede wespenorchis	Tabel I	Enkele exemplaren
Daslook	Tabel II	Honderden exemplaren
Dotterbloem	Tabel I	Enkele tientallen

Andere bijzondere tot zeer zeldzame soorten:

- Grote ratelaar
- Zwartmoeskervel
- Heelblaadjes
- Wilde hyacint
- Lieve vrouwebedstro
- Beverneltorkruid
- In de strook langs het water in de Fruittuinen staan meer dan 100 verschillende plantensoorten

In de wijk Beukenhorst west zijn de volgende beschermde soorten planten aangetroffen:

Gevlekte rietorchis	Tabel II	Enkele duizenden
Bijenorchis	Tabel II	Enkele honderden
Moeraswespenorchis	Tabel II	Enkele honderden
Vleeskleurige orchis	Tabel II	Enkele honderden
Honskruid	Tabel II	Eén
Grote keverorchis	Tabel II	Enkele exemplaren
Brede wespenorchis	Tabel I	Enkele honderden
Dotterbloem	Tabel I	Enkele tientallen
Gewone vogelmelk	Tabel I	Enkele exemplaren

Vissen

Het water langs de Fruittuinen, de Kagertocht en de vijvers in Beukenhorst is in principe geschikt voor de kleine modderkruiper (tabel II) en mogelijk de bittervoorn (tabel III). Andere beschermde vissoorten zijn hier niet te verwachten. De Hoofdvaart is bewoond door de meerval (tabel II).

Amfibieën en reptielen

Tijdens diverse bezoeken zijn bruine kikkers aangetroffen en meerkikkers gehoord. Waarschijnlijk komen hier de volgende amfibieën voor:

- Bruine kikker
- Meerkikker
- Gewone pad
- Middelste groene kikker
- Kleine watersalamander (in de randsloot van de Fruittuinen)

Geen reptielen.

Broedvogels

Het gebied wordt waarschijnlijk door een groot aantal algemene vogelsoorten als broedgebied gebruikt. Aan bijzondere soorten is slechts het volgende bekend: gierzwaluwen worden waargenomen maar een broedplaats in het centrum is niet bekend. Boerenzwaluwen of huiszwaluwen komen niet voor. Regelmatig wordt het ijsvogeltje gesignaleerd boven de Kagertocht, en langs de waterlopen in het Wandelbos. Broedgevallen zijn niet bekend en heel onwaarschijnlijk bij gebrek aan een goede nestwand. In het Wandelbos huizen grote bonte specht en groene specht. Ook is er een kolonie blauwe reigers (beschermd). mussen worden veel scharrelend gezien maar een kolonie ervan is onbekend.

In de Piratenwijk staat een roestboom voor ransuilen die als vaste verblijfplaats wordt beschermd. Typerend voor Hoofddorp is verder de aanwezigheid van grote groepen halsbandparkieten. In het Wandelbos broedt elk jaar een nijlgans in een boom.

Vleermuizen

De inventarisatie van 2007 heeft uitgewezen dat in het gebied de volgende soorten regelmatig aanwezig zijn langs de Hoofdvaart en de Geniedijk: Ook boven de Kager tocht en in het Wandelbos wordt druk gejaagd door:

- gewone dwergvleermuis
- ruige dwergvleermuis
- rosse vleermuis
- laatvlieger
- meervleermuis
- watervleermuis

Zij foerageren daar of zij zijn op weg naar foerageergebieden ten oosten van Haarlemmermeer. Er zijn in het gebied geen zomer- of winterverblijven bekend, maar zeker voor de ruige dwergvleermuis, de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger is de kans op zomerverblijven groot, hetzij een plek in of tegen een woonhuis, hetzij een holle boom.

Overige zoogdieren

Voor andere zoogdiersoorten is minder ruimte. Mollen komen voor, kleinere muizen en spits-muizensoorten zullen er beslist zijn, maar dan de algemene soorten.(alle tabel I). Egels zijn vermoedelijk aanwezig, de biotoop is geschikt.

Kansen voor de natuur

Door gericht beheer is de biodiversiteit en het aantal beschermde soorten zowel in het Wandelbos als de Fruittuinen met natte oever als in Beukenhorst west verder omhoog te brengen. Belangrijk is dat een beheerplan voor het wandelbos wordt gemaakt, waarbij met name de oudere en soms al wat vervallen bomen worden ontzien en als belangrijk voor plant en dier blijven bestaan. Wel kan dan gestreefd worden naar een goed vervangingsplan. Algemeen beginsel: hoe ouder de boom, hoe meer waarde.

Ook kan door middel van bewonersparticipatieprojecten meerwaarde aande lokale natuur worden gegeven, bijvoorbeeld door het Wandelbos verder te verrijken met passende wilde plantensoorten.

5.3.3 Conclusie

Door de polderecoloog is in het kader van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum' inventarisatie uitgevoerd c.q. veldonderzoek naar beschermde soorten gedaan op basis van de Flora en Faunawet.

Een groot deel van de beschermde soorten komt echter voor in delen van het plangebied die conserverend is bestemd zijnde: het wandelbos en de fruittuinen. In het centrumgebied zelf zijn door het zeer geringe oppervlak aan groen geen beschermde soorten waargenomen. In het gebied Beukenhorst West worden op basis van een wijzigingsbevoegdheid ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt terwijl in dat gebied ook beschermde soorten aanwezig zijn. De effecten van de mogelijk gemaakte ontwikkelingen zullen afhangen van de aard van die ontwikkelingen. Een herinrichting van het openbaar gebied zal andere effecten voor beschermde soorten tot gevolg hebben dan alleen transformatie van een bestaand gebouw. Voor het bestemmingsplan ' Hoofddorp Centrum' is het van belang dat aangetoond is dat de Flora en Faunawet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet op voorhand in de weg staat. Voor de in Beukenhorst West gesignaleerde soorten is in beginsel een ontheffing van de Flora en Faunawet

mogelijk, mocht op basis van nader onderzoek bij het wijzigingsplan blijken dat dat nodig is. Alleen voor beschermde soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn is een ontheffing niet mogelijk. Dergelijke soorten zijn in Beukenhorst West echter niet aangetroffen.

Op het gebied van flora en fauna zijn daarom geen knelpunten te verwachten door de in dit bestemmingsplan voorziene bestemmingen en ontwikkelingen.

5.4. Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving en beleid

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke ordeningsplannen. Tijdens de voorbereiding van de plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk. De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de versterking van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd. Onderstaande wetten en beleidsdocumenten zijn in dezen van toepassing.

Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europees archeologisch erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van de opgravingen: de veroorzaker betaalt.

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is de zorgplicht van gemeenten voor het archeologisch erfgoed geregeld. De gemeenten zijn verplicht om het archeologisch bodemarchief te beschermen en passend beleid te formuleren. Dat betekent ook dat archeologische waarden worden mee gewogen in ruimtelijke planprocedures, in het bijzonder bestemmingsplannen, en bij bouwvergunningen.

Monumentenwet 1988

De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. De bescherming geldt voor gebouwde monumenten en objecten, historische buitenplaatsen, stads- en dorpsgezichten, en archeologische monumenten boven en onder water. Ook provincies en gemeenten kunnen beschermde monumenten aanwijzen.

Gemeentelijk beleid in 'Erfgoed op de kaart'

De gemeenteraad heeft op 17 februari 2011 de nota 'Erfgoed op de kaart' vastgesteld, over cultureel erfgoed in brede zin.

In deze nota is het beleid op het gebied van monumentenzorg, cultuurlandschappen en archeologie samengenomen. Het zwaartepunt ligt op de omgang met het *materieel* erfgoed. Uitgangspunt in de nota is dat het ruimtelijk beleid zo functioneert, dat in een vroeg stadium van de ruimtelijke planvorming geanticipeerd wordt op de mogelijke aanwezigheid van waardevol cultureel erfgoed binnen een plangebied.

Het bestaande monumentenbeleid wordt voortgezet.

Behalve de vermelde nota is een Erfgoedverordening vastgesteld. Daarbij hoort een Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer. Aan de hand daarvan worden op bestemmingsplanniveau waarden kenbaar. De kaart vervult ook een rol in de besluitvorming op het vergunningenniveau.

De toegepaste archeologieregimes van de beleidskaart archeologie zijn:

1. Locaties waar op een klein oppervlak belangwekkende archeologische resten verwacht worden;
2. Zones waar een middelhoge tot hoge archeologische verwachting bestaat;
3. Gebieden met een geringe archeologische verwachting;
4. Speciale categorie: provinciaal monument.

Tot het regime behoort ook een oppervlakte-onderscheid: naarmate een perceel, een gebied, waarop een concreet aanleg- of bouwplan betrekking heeft, groter is, zijn zwaardere onderzoeksverplichtingen voorgeschreven.

In de welstandsnota is ten aanzien van monumenten opgenomen dat naast het monument zelf, ook de omgeving binnen 50 meter rondom het monument, een aandachtsgebied is, als toetsingszone.

5.4.2 Inventarisatie

We hebben hierna een uittreksel opgenomen uit bijlage 1 van de nota Erfgoed op de kaart. De bijlage biedt een overzicht van gewaardeerde cultuurhistorische elementen van Haarlemmermeer. Het uittreksel bevat wat in het plangebied voorkomt. We houden de nummering van de bijlage aan.

1.1 Lijst van cultuurlandschappelijke elementen en structuren

HLM04HG en HLM11HG wegenpatroon droogmakerij Haarlemmermeer
HLM10HG afwateringspatroon

1.2 Lijst van archeologische waarden

geen

1.3 Lijst van rijksmonumenten

nr 23 Polderhuis met woonhuis Marktplaats 47 (1913)
nr 30 Kerk en pastorie Hoofdweg 774 en 772 (1958)

1.4 Lijst van provinciale monumenten

nr 15 Stelling van Amsterdam, daarvan:
- smalle strook grond langs Achterkanaal naast begraafplaats aan de Hoofdweg;
- strook grond bij Kagertocht.

1.5 Lijst van gemeentelijke monumenten

nr 24 Marktzicht Marktplaats 31 (1860)
nr 31 begraafplaats Iepenhof naast Hoofdweg 774 (1860)
nr 57 woonhuis Julianalaan 42 (1925)
nr 59 woonhuis Julianalaan 44 (1925)
nr 60 woonhuis Julianalaan 45 (1925)
nr 61 voormalige landbouwschuur Julianalaan 46 (1922)
nr 62 woonhuis Julianalaan 50 (1925)

1.6 Lijst van gemeentelijke beschermde dorpsgezichten

nr 67 gemeentelijk beschermd dorpsgezicht oude kern Hoofddorp:
een gedeelte hiervan ligt in het plangebied, namelijk de begraafplaats Iepenhof, Hoofdweg 774, 772, 770, Marktplaats 31, 33, 35, 96 en Marktplaats 47 annex Hoofdweg 700.

1.7 Lijst van moderne monumenten

nr 11 raadhuis Raadhuisplein 1

5.4.3 Conclusie

In het plangebied zijn diverse erfgoedwaarden aanwezig. In het bestemmingsplan kunnen deze waarden, voor zover ruimtelijk relevant, worden beschermd. Het gaat dan om het conserverend bestemmen wat betreft bouw- en uitbreidingsmogelijkheden.

Gezien de geringe archeologische verwachtingswaarde van het plangebied op de gemeentelijke archeologische beleidskaart zal alleen in de planvorming van projecten c.q. bouwplannen van 10.000 m² en groter rekening gehouden dienen te worden met archeologie. Daarom is in wijzigingsbevoegdheid nr. 8 de voorwaarde opgenomen dat bij bouwplannen met een oppervlakte van 10.000 m² of meer er een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Monumenten zijn niet op de verbeelding van een bestemmingsplan opgenomen. De bescherming van een gemeentelijk monument is geregeld op basis van de gemeentelijke Erfgoedverordening.

5.5. Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving en beleid

Bij het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan is het van belang om rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. Concreet worden in de Wet geluidhinder de volgende objecten beschermd: woningen, andere geluidgevoelige gebouwen (zoals onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verzorgingstehuizen) en geluidgevoelige terreinen.

Daarnaast vindt de beoordeling van het aspect geluid haar grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat. Naast de wettelijke kaders ter voorkoming van geluidhinder moet ook worden gezorgd voor een "goede ruimtelijke ordening", lees een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het kan daarom belangrijk zijn om in het kader van een Wro-procedure ook objecten akoestisch te beschouwen die volgens de Wet geluidhinder geen geluidgevoelig object zijn.

Wegverkeerlawaai

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder is het bij de vaststelling van een bestemmingsplan noodzakelijk dat een akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar de geluidbelasting op gevels van woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en andere geluidgevoelige terreinen die binnen de geluidzone van een weg vallen. Langs wegen bevindt zich een zone, waarvan de breedte is opgenomen in artikel 74 van de Wet geluidhinder. De zonebreedte is bij wegverkeer afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied ligt. Buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een auto(snel)weg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Geen zone hebben wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur of waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart vaststaat, dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de weg 50 dB of minder bedraagt.

De Wet geluidhinder bepaalt dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang.

Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Alleen bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" vindt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel plaats. Het gaat daarbij alleen om locaties waarvoor bijvoorbeeld een aanpassing van een weg plaatsvindt en waar uit bijbehorend onderzoek een te hoge

geluidbelasting gebleken is. In een bestaande situatie zonder ontwikkeling is een onderzoek bij wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur niet aan de orde.

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer moet op de gevels van nieuwe en te wijzigen woningen in de geluidzone van een weg voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidniveau wordt overschreden, kan de gemeente een hoger geluidniveau toestaan, de zogenaamde 'hogere waarde' vaststellen. De hogere waarde mag slechts worden vastgesteld indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidniveau terug te brengen of onder de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting te brengen, niet mogelijk of niet acceptabel zijn. Aan de hogere waarde zijn maxima verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Spoorweglawaaai

In artikel 105 van de Wet geluidhinder staat dat landelijke spoorwegen een zone hebben. In artikel 106 en verder van de Wet geluidhinder staan grenswaarden voor het geluid dat geluidgevoelige bebouwing mag ondervinden van railverkeerslawaaai. Voor woningen in nieuwe situaties is de voorkeursgrenswaarde $L_{den} = 55$ dB.

Het gemotiveerd vaststellen van een hogere waarde is mogelijk. De maximale hogere waarde is afhankelijk van de situatie. Zij is 68 dB voor spoorweglawaaai bij nieuwe woningen in stedelijk gebied.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoned industrie terrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde 'zwarte lawaaimakers' als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrie terrein niet meer zijn dan 50 dB. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidbelastingen voor woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Luchtverkeerslawaaai

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidbelastingkaart vast die betrekking heeft op een geluidbelasting L_{den} en een geluidbelasting L_{night} veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

Bij het toekennen van nieuwe bestemmingen in het bestemmingsplan, rechtstreeks of door middel van een wijzigingsbevoegdheid, zal de geluidbelasting onderzocht moeten worden. Vastgesteld zal moeten worden dat de toegekende bestemming op akoestisch gebied realiseerbaar is.

Cumulatie

In de Wet geluidhinder staat dat een hogere grenswaarde alleen mag worden vastgesteld als de gecumuleerde geluidbelasting aanvaardbaar is. Er dient gemotiveerd te worden dat er rekening is gehouden met de gecumuleerde geluidbelasting, bij de te treffen maatregelen. Indien de zogenaamde voorkeurswaarde (48 dB wegverkeer, 55 dB railverkeer en 50 dB(A) industriellawaai) wordt overschreden, zal worden vastgesteld of er bijvoorbeeld bij een woning sprake is van een relevante geluidbelasting vanwege meerdere bronnen.

5.5.2 Akoestisch onderzoek

Voor het bestemmingsplan Hoofddorp Centrum is onderzocht wat de gevolgen van het wegverkeerslawaaai, het spoorweglawaaai, het industriellawaai en de cumulatie van al deze soorten lawaai voor de mogelijkheden van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen.

M+P heeft hierover een rapport uitgebracht d.d. 4 mei 2012 nr GHMM.12.01.1.

Het bestemmingsplan Hoofddorp Centrum maakt geen aanleg van nieuwe wegen mogelijk. Alle wegen zijn ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan reeds aanwezig. Daarnaast is na

de vergunde en deels gerealiseerde aanpassingen van het plan 'Bereikbaarheid Hoofddorp Centrum' geen nieuwe reconstructie voorzien van bestaande wegen.

Het plangebied ligt gedeeltelijk buiten de 50 dB L_{den} -contour en het ligt gedeeltelijk in de zone tussen de 50 dB L_{den} -contour en de 54 dB L_{den} -contour van de luchthaven Schiphol. Omdat het plan geheel buiten de 58 dB L_{den} -contour ligt, vormt het luchtverkeerslawaai geen belemmering voor nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied.

Het plangebied heeft wel te maken met de overige soorten lawaai. Hierna staan per nieuwe ontwikkeling de onderzoeksresultaten beschreven, vooral de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden. De nummering van de locaties is ontleend aan die in het akoestisch rapport; niet al die locaties zijn geluidgevoelig. Per locatie is onze beoordeling vermeld.

Niet alleen is er gekeken naar objecten die geluid 'ontvangen'. Er is ook gekeken naar vestigingen in het plangebied die geluid produceren. Dat betreft de parkeergarage aan de Draverslaan, het tenniscomplex aan de Prins Hendriklaan en het 50 kV-station, een transformatorgebouw achter de Binnenweg. Zij zijn indicatief bezien. Dat gaat om industriellawaai, geregeld in de Wet milieubeheer en het bijbehorende Activiteitenbesluit. De effecten zijn hierna telkens bij de betreffende nabije geluid-ontvangende locaties beschreven. Dat zijn locaties 4, 14 en 21.

locatie 1 Beukenhorst West

Railverkeerslawaai is aan de orde voor het pand Neptunusstraat 41-63. Er zijn geluidniveaus berekend van 63, 64 en 65 dB. Vaststelling van hogere waarden is wettelijk mogelijk. Wegverkeerslawaai is aan de orde op diverse plaatsen, vooral langs de Van Heuven Goedhartlaan en in mindere mate langs de Planetenweg. Rondom de hoek Kruisweg-Van Heuven Goedhartlaan (Jupiterstraat 122-160) reiken de overschrijdingen tot boven de bandbreedte voor het vaststellen van hogere waarden. Voor het overige is zo'n vaststelling wettelijk wel mogelijk.

beoordeling

Daar waar de overschrijdingen te hoog zijn voor geluidgevoelige bebouwing, is sinds eind 2011 een hotel gevestigd. Daar wordt de bestemming Horeca – Hotel op gelegd. Die bevat niet de mogelijkheid van geluidgevoelige bebouwing. Buiten deze deellocatie is het voor de rest van Beukenhorst West acceptabel hogere waarden vast te stellen, zowel voor wegverkeerslawaai als voor railverkeerslawaai. Daarmee is ook gezegd dat transformatie van het overgrote deel van dit gebied naar meer woningbouw akoestisch aanvaardbaar is. Of woningbouw ook voor het overige mogelijk zal zijn, hangt ook van diverse andere aspecten af. (Daarvan is de slotsom: de woonfunctie kan er niet rechtstreeks worden bestemd.)

locatie 3 Nieuweweg 103, villa Spaans

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Voor de beoogde woningbouw is het wettelijk mogelijk hogere waarden vast te stellen.

beoordeling

De bestemming van deze locatie wordt Wonen, om de bestaande situatie passend te bestemmen. Bovendien wordt de locatie voorzien van een wijzigingsbevoegdheid, met het oog op de mogelijkheid van enkele tientallen woningen, in gestapelde vorm. Daarom is het vaststellen van hogere waarden aan de orde tijdens de aparte procedure voor het wijzigingsplan.

locatie 4 Binnenweg, woningbouw

Op deze locatie is sprake van

- industriellawaai door een nabij transformatorgebouw en van
- wegverkeerslawaai door autoverkeer op de Binnenweg en de Nieuweweg.

Wat betreft het wegverkeerslawaai wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Voor de beoogde woningbouw is het op zichzelf wettelijk mogelijk hogere waarden vast te stellen.

Wat betreft industriellawaai het volgende. Er staat een transformatorgebouw in de buurt, aan de Pieter Verhoogstraat. Dat gebouw kent een zekere geluidemissie. In de milieuvergunning uit 1996,

vervolgens in aparte maatwerkvoorschriften uit 2010, staan de maximale geluidwaarden die op de inrichtingsgrenzen van dit bedrijfsgebouw mogen voorkomen.

beoordeling

De woningbouw wordt niet rechtstreeks mogelijk gemaakt, maar via een wijzigingsbevoegdheid en voor zover de grond van de gemeente is, via een uitwerkingsverplichting. Nu is indicatief duidelijk dat het transformatorgebouw de woningbouw niet onmogelijk maakt. Ook is gebleken dat het wettelijk mogelijk is de hogere waarden die door het wegverkeer optreden, vast te stellen. Dat laatste is pas aan de orde tijdens de aparte procedure voor het wijzigingsplan of uitwerkingsplan.

locatie 6 Hoofdweg 772, pastorie Hoofdvaartkerk

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Voor woningbouw of iets anders geluidgevoeligs, bijvoorbeeld een kinderdagverblijf, is het wettelijk mogelijk hogere waarden vast te stellen.

beoordeling

Het pand is een gemeentelijk monument. Bij het maken en uitvoeren van enig plan zal het monument worden gerespecteerd. Als eventueel een groter aantal woningen in het pand wordt ondergebracht, is dat niet van invloed op de aanvaardbaarheid qua geluid.

De vaststelling van hogere waarden achten wij aanvaardbaar. Deze conclusie is bedoeld als indicatie voor als er een voldoende concrete aanvraag wordt gedaan. (Nu dat laatste nog niet het geval is, kan het pand niet anders worden bestemd dan als Wonen, dus voor één woning.)

locatie 7 Zuidhoek Burgemeester van Stamplein-Hoofdweg, voorheen Portale, nu Terrazza

Omdat tijdens het onderzoek enkele relevante gegevens van het nieuwste bouwplan nog niet beschikbaar gesteld waren, is uitgegaan van bepaalde, ruim gestelde, aannames over hoogten (vijf bouwlagen) en bouwgrenzen.

De berekening wijst uit dat het plan belast wordt tot de grens van het maximaal toelaatbare geluidniveau, vooral van de zijde van de Hoofdweg Oostzijde.

Intussen zijn de nodige tekeningen overgelegd. De gevels van het plan blijven binnen de in het rapport aangenomen contouren.

beoordeling

Er is een zeker belang gemoeid met het tot stand brengen van woningen op deze locatie, die stedenbouwkundig markant is. Er is een extra lange ontwikkeltijd mee gemoeid geweest, met een cesuur door economische krimp. En vooral het centrum-wonen, met deze locatie als typerend voorbeeld van locatie-inherente verkeersdrukke, maakt de hoogte van de vast te stellen hogere waarden nog juist acceptabel.

locatie 13 Marktpllein 3-9

locatie 13a Marktpllein 11-29

Ter hoogte van deze locaties is de Kruisweg een 30 km/uur-weg. Daarom vergen de berekende hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarden niet de vaststelling van hogere waarden.

beoordeling

Deze bevinding nemen we instemmend voor kennisgeving aan.

locatie 14 Draverslaan 11, parkeergarage

Voor de bestaande parkeergarage is vergunning verleend op basis van de Woningwet en op basis van de Wet milieubeheer in 1999. Tegen de milieuvergunning is beroep ingesteld en er is om schorsing gevraagd. Ter gelegenheid van het schorsingsverzoek is de rechtmatigheid van de vergunning uitvoerig belicht. Het schorsingsverzoek is afgewezen. Het beroep werd later niet-ontvankelijk verklaard op grond van het feit dat intussen de regelgeving was veranderd. Er was geen vergunningplicht meer, wel een meldingsplicht. Constatende dat de gemeente in de voorschriften bij de verleende vergunning voldoende de belangen van partijen had behartigd, heeft de Raad van State geconstateerd dat de reclamanten geen belang meer hadden.

Vervolgens heeft de inrichtinghouder pogingen gedaan diverse voorschriften te laten versoepelen, over het geheel genomen grotendeels zonder succes.

De huidige regelgeving biedt geen 'geluidruimte' voor uitbreiding van de parkeergarage.

locatie 18 Raadhuisplein parkeergarage, ondergronds

De geplande parkeergarage komt ondergronds. Daarom heeft de parkeergarage zelf geen akoestische gevolgen. De garage zal toegankelijk zijn via de ingang van de parkeergarage die onder de Vier Meren aanwezig is. Er is – verkeersmodeltechnisch – rekening gehouden met het verkeer dat deze garage genereert. Daarom geldt ook ten aanzien van geluidgevoelige bebouwing bij de garageingang – bij het appartementencomplex Lugano – dat er geen akoestische gevolgen zijn.

beoordeling

Deze bevinding nemen we instemmend voor kennisgeving aan.

locatie 21 Boslaan-Prins Hendriklaan, woningbouw ter plaatse van afgebroken school

Hier speelt wegverkeerslawaaï een rol. Bepalend is dat van de Kruisweg, want de overige omringende wegen zijn 30 km/uur-wegen. Er is sprake van enkele overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde. Voor de beoogde woningbouw is het wettelijk mogelijk hogere waarden vast te stellen.

Voor de realiseerbaarheid van woningbouw moet rekening worden gehouden met de invloed van de tennisactiviteiten. De brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG noemt 50 meter als minimaal aan te houden afstand. De dichtstbijzijnde tennisbaan ligt op 25 meter afstand van de voorste bouwgrens van de beoogde bestemming 'Wonen – Uit te werken'.

Beoordeling

Geluid

Wat betreft wegverkeerslawaaï vinden wij het aanvaardbaar hogere waarden vast te stellen.

Wat betreft het tennisgeluid merken wij op dat van de twaalf tennisbanen er hemelsbreed drie binnen de voornoemde 50 meter liggen. Van deze drie ligt er een afgeschermd door het clubgebouw.

Op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor veldsportcomplexen met verlichting een richtlijnafstand van 50 meter ten opzichte van woningen, waarbij het aspect geluid voor deze afstand bepalend is. De richtlijnafstand geldt alleen indien de woonwijk waarin de woningen staan, te kwalificeren valt als een rustige woonwijk. In gemengde gebieden zijn volgens de VNG-brochure de richtlijnafstanden niet zomaar toepasbaar en kan gekozen worden voor vermindering van de richtlijnafstand met één afstandstap.

De geprojecteerde woningen in de nabijheid van de tennisvereniging bevinden zich niet in een 'rustige woonwijk'. Dit deel van Hoofddorp Centrum is te beschouwen als een gemengd gebied waar woningen, horeca, maatschappelijke voorzieningen en kantoren elkaar afwisselen. Bij dit gebiedstype kan teruggevallen worden op een aan te houden afstand van 30 meter tussen de tennisbanen en de woningen. Aan deze afstand wordt bij de projectie van de woningbouw voldaan. Gezien het bovenstaande achten wij het toestaan van woningen op een afstand van 30 meter van sportvelden niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en staat het aspect geluidhinder de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet op voorhand in de weg.

Bovendien is in het rapport de verwachting vermeld dat met beperkte maatregelen bij de tennisvereniging aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. In het rapport staat ook dat woningbouw hoger dan in drie bouwlagen het voldoen aan de grenswaarden lastiger maakt.

De woningbouw op deze locatie wordt mogelijk via de bestemming 'Wonen – Uit te werken'.

Een nadere akoestische rapportage is pas nodig ter gelegenheid van het maken van het uitwerkingsplan. Voor nu is van belang dat woningbouw in beginsel wat betreft geluid mogelijk is.

5.5.3 Conclusie

Als samenvatting van de vorenstaande beoordelingen merken wij het volgende op.

Daar waar – in Beukenhorst – transformatie naar geluidgevoelige functies wettelijk niet mogelijk is, is voorzien in een bestemming die op de huidige nieuwe gebruikers is toegesneden: Horeca – Hotel.

Daar waar geluidgevoelige bebouwing rechtstreeks mogelijk is gemaakt, is het aanvaardbaar hogere waarden vast te stellen.

Daar waar geluidgevoelige bebouwing via wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsverplichting mogelijk wordt gemaakt, is het volgens de huidige inzichten mogelijk in de latere aparte procedures hogere waarden vast te stellen.

5.6. Luchtkwaliteit

5.6.1 Wet- en regelgeving en beleid

Algemeen

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De wetgeving is uitgewerkt in een aantal AMvB's en Ministeriële Regelingen.

Bij de besluitvorming in de Wro-procedure dienen de luchtkwaliteitsaspecten die samenhangen met het bestemmingsplan in acht genomen te worden. Concreet betekent dit dat het plan getoetst moet worden aan de bepalingen uit de Wet luchtkwaliteit en onderliggende wet- en regelgeving.

Daarnaast dienen de gevolgen voor luchtkwaliteit binnen en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied betrokken te worden bij de integrale belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Luchtkwaliteitsnormen

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

Toetsingskader

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming, is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan een of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
- per saldo verbeterd de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- het initiatief draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂), of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De AMvB 'Niet In Betekende Mate bijdragen' (NIBM) legt vast, wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3%-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) of fijn stof (PM₁₀). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide als fijn stof. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. De Ministeries van VROM en V&W hebben samen met gemeenten en provincies, RIVM en PBL gewerkt aan één algeheel en landsdekkend beeld van de

luchtkwaliteit, voor nu en in de toekomst. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren. Verder zijn in het NSL ook maatregelen opgenomen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdrages van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen.

Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

In aanvulling op het vorenstaande toetsingskader stelt de AMvB 'Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen en dergelijke op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en/of NO2. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of zij deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate'-projecten of 'in betekenende mate'-projecten. De AMvB 'Gevoelige Bestemmingen' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.6.2 Beoordeling plangebied

De ontwikkelingen van Hoofddorp Centrum zijn opgenomen in het NSL onder IB nr. 764B. Daarom is het niet nodig nader onderzoek naar de luchtkwaliteit te doen.

5.6.3 Conclusie

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen. Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen ten aanzien van de luchtkwaliteit.

5.7. Externe veiligheid

5.7.1 Wet- en regelgeving en beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten² als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten³ als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden. Dit geldt ook als deze objecten geprojecteerd zijn.

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een

² Hieronder wordt o.a. verstaan: woningen, gebouwen met opvang van minderjarigen, ouderen en zieken en gebouwen waar grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

³ Hieronder wordt o.a. verstaan: verspreid liggende woningen, kleinere winkel- en kantoorpanden en sportaccommodaties (zie artikel 1 Besluit externe veiligheid inrichtingen).

risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, ook de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht. De risicomaten zijn vastgelegd in diverse besluiten en beleidsnota's.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II), zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) (2006). De nota heeft geen wettelijk bindende werking, maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding.

Voor buisleidingen geldt sinds 1 januari 2012 de regeling 'Beleid externe veiligheid buisleidingen'.

5.7.2 Beoordeling plangebied

Inrichtingen

Er zijn in het plangebied geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi.

Wel zijn in het plangebied enkele bedrijven en installaties met veiligheidsafstanden aanwezig. Bij Halfords aan het Polderplein 97- 98 wordt maximaal 1.000 kg consumentenvuurwerk verkocht (op 29, 30 en 31 december) en opgeslagen. Bij de opslagvoorziening moet een veiligheidsafstand van 8 meter tot kwetsbare objecten, zoals woningen, worden gehanteerd. Uit het milieudossier blijkt dat Halfords voldoet aan de gestelde veiligheidsafstand.

Bij de Bikepoint aan de Hoofdweg 726 wordt op dit moment maximaal 1000 kg consumentenvuurwerk verkocht (op 29, 30 en 31 december) en opgeslagen. Met ingang van 1 juli 2012 is het Vuurwerkbesluit aangepast. De inrichting is van plan om met het kracht worden van het nieuwe Vuurwerkbesluit maximaal 10.000 kg consumentenvuurwerk te gaan verkopen en opslaan. Bij de opslagvoorziening moet een veiligheidsafstand van 8 meter tot kwetsbare objecten, zoals woningen, worden gehanteerd. Met ingang van 1 juli 2012 geldt de veiligheidsafstand van 8 meter tot een beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object en een geprojecteerd beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object. Uit het milieudossier blijkt dat Bikepoint voldoet aan de gestelde veiligheidsafstand.

Buisleidingen

Binnen het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die vallen onder de externe veiligheidswetgeving met de daarbij behorende beschermingszones.

Buiten het plangebied, in de Geniedijk, bevindt zich een hoofdaardgasleiding van de Gasunie met een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar. Het plaatsgebonden risico 10-6 geeft 0 meter volgens een berekening die de Gasunie heeft uitgevoerd voor deze leiding in het aangrenzende bestemmingsplan 'Hoofddorp Station en Beukenhorst Zuid'. De veiligheidszone van deze leiding bedraagt 140 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Deze zone reikt tot in het plangebied. Daarbinnen bevinden zich in het deelgebied Beukenhorst West twee woongebouwen met in totaal 120 appartementen. Voor de verbouw van de kantoorruimte tot deze appartementen is in 2006 met gebruikmaking van artikel 19 lid 2 WRO vergunning verleend. Voorts bevinden zich binnen de zone de bestaande woningen langs de Geniedijk in de Piratenwijk en in de Verzetsheldenwijk. In laatstgenoemde wijk is een nieuwe ontwikkeling voorzien, die overigens pas kan worden gerealiseerd na het doorlopen van een procedure verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid voor 'wijzigingsgebied 5'. Hier zullen, binnen de 140 meter-zone, op grond van een inschatting, voor zover relevant voor de externe veiligheid, maximaal 90 woningen komen, die wellicht gedeeltelijk gestapeld zullen worden uitgevoerd.

In de regels is in ieder geval bepaald, dat binnen een afstand van 140 meter van de gasleiding geen voorzieningen mogen worden gerealiseerd waar zich niet-zelfredzame personen bevinden, zoals kinderdagverblijven.

Het bureau Arcadis heeft onderzoek gedaan en op 6 augustus 2012 het rapport 'QRA gasleiding Hoofddorp Centrum' uitgebracht. Deze op Hoofddorp Centrum toegesneden berekening en verantwoording van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico wijzen het volgende uit.

Plaatsgebonden risico:

De leidingen in de omgeving van het plangebied hebben geen PR10-6 contouren. Om deze reden ligt binnen de PR10-6 contour geen kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object en wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico:

In het rapport staat: "Het groepsrisico van de W-532-01 [de onderzochte leiding in de Geniedijk] is zichtbaar onveranderd na de realisatie van de toekomstige invulling van het plan Hoofddorp Centrum, want de ligging van de kilometer met het hoogste groepsrisico wordt niet beïnvloed door het nieuwbouwplan. Het kantoor nabij het spoor [buiten dit plangebied] bepaalt de hoogte van het groepsrisico van deze leiding."

Het rapport concludeert: "Doordat er geen sprake is van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen een PR 10-6 contour en het groepsrisico niet verandert, voldoet het bestemmingsplan aan de normen voor externe veiligheid."

Transport

De gemeenteraad heeft bij besluit van 12 januari 2012, nummer 2011.0043527, de routing van het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Dat houdt in dat dat vervoer alleen mag plaatsvinden op de aangewezen wegen. Een van de aangewezen wegen is het gedeelte van de Van Heuven Goedhartlaan in het plangebied. Dat is om het LPG-station op Graan voor Visch Zuid te bereiken. Een andere aangewezen weg is de Weg om de Noord.

De zone langs beide wegen heeft een breedte van 325 meter. Zij is te onderscheiden in een zone van 80 meter breed waarbinnen de kans op overlijden door een LPG-ongeluk 100% is als mensen buiten zijn. In het gebied tussen 80 en 325 meter loopt die overlijdenskans terug tot 1% voor buiten verblijvende mensen.

Er is onderzoek gedaan voor de routing, voor heel Haarlemmermeer. Daaruit blijkt dat het groepsrisico uitkomt op een waarde tussen 0,1 en 1 maal de oriëntatiewaarde.

Wij hebben in voorbereiding een nieuwe route voor gevaarlijke stoffen, te weten vanaf de A4 over de Spoorlaan naar het LPG-station op Graan voor Visch Zuid. Ter uitvoering van het hierover genomen besluit zal die route uiterlijk eind 2012 in gebruik zijn.

Blijft over de zone langs de Weg om de Noord-N201. Binnen de 80 meter-grens staat alleen het Crowne Plaza hotel aan de Planeetbaan. Dit blijft in het bestemmingsplan intact en als hotel bestemd. In het gebied tussen de 80 meter-grens en de 325 meter-grens staan nog een hotel, een parkeergarage en een aantal kantoorpanden. Deze kantoorpanden krijgen, via toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, een verruimde bestemming. Daarin wordt ook, indien mogelijk, de woonfunctie ondergebracht. Dat zou betekenen dat er potentieel meer mensen zijn in kwetsbare en beperkt kwetsbare functies.

Er is grotendeels wel sprake van afscherpende werking van bestaande bebouwing buiten het plangebied, aan de noordoostzijde van de Kruisweg.

Of in die situatie sprake zal zijn van een significant verhoogd risico, wordt ten behoeve van de afzonderlijke procedure onderzocht.

Er zijn geen transporten over spoor en water in of in de omgeving van het plangebied gelegen, die van invloed zijn op de bestemmingen en ontwikkelingen in het plangebied.

5.7.3 Conclusie

Gezien bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden die worden geboden in het bestemmingsplan.

5.8. Geur

5.8.1 Wet- & regelgeving en beleid

Het algemene uitgangspunt van het Nederlandse geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Als er geen hinder is, hoeven er geen maatregelen getroffen te worden. De mate van hinder die nog acceptabel is moet worden vastgesteld door het bevoegde bestuursorgaan volgens de Wet milieubeheer.

Voor kinderboerderijen geldt dat op basis van het Besluit landbouw milieubeheer in principe een afstand van 50 meter moet worden gehanteerd tussen het bedrijf, met name de mestopslag, en bepaalde stankgevoelige objecten.

5.8.2 Beoordeling plangebied

Er is in het plangebied één 'bedrijf' met een opslag van vaste meststoffen. Dat is de kinderboerderij 'De Boerenwaluw' aan de Boslaan 5. De mestopslag is in de westhoek van het terrein. Er zijn geen stankgevoelige objecten binnen een straal van 50 meter.

5.8.3 Conclusie

Het aspect geur staat de uitvoering van dit bestemmingsplan, in het bijzonder de realisatie van nieuwe woningen in het plangebied, niet in de weg.

5.9. Licht

5.9.1 Wet- & regelgeving en beleid

In de wetgeving zijn ten aanzien van lichthinder geen strikte duidelijke normafstanden geformuleerd. Wel is beleid ten aanzien van licht opgenomen in onder meer de Nota ruimte; ruimte voor ontwikkeling en het Meerjarenprogramma vitaal platteland.

Marktpartijen, provincies, gemeenten en de minister van Infrastructuur en Milieu maken afspraken in het kader van de taskforce verlichting. Samengevat komt de kern van het beleid ten aanzien van licht neer op het respecteren van donkerte, rust en ruimte als kernkwaliteiten van het landschap. Het rijksbeleid is gericht op het veiligstellen van de gewenste leefomgevingkwaliteit door het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (geluid, licht, stank).

5.9.2 Beoordeling plangebied

Het plangebied heeft geheel betrekking op stedelijk gebied. Er is in het plan geen uitbreiding voorzien van bestaande licht producerende functies ten opzichte van de nu geldende mogelijkheden.

Voor lichthinder gelden geen normen waaraan bij ruimtelijke ontwikkelingen aan voldaan moet worden. De vraag of er sprake is van onevenredige lichthinder als gevolg van kunstverlichting bij sportvelden met lichtmasten, zal beoordeeld moeten worden aan de hand van de 'Algemene richtlijn betreffende lichthinder, deel 1, Algemeen en Grenswaarden voor sportverlichting' van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV). Van belang bij de bepaling van lichthinder zijn onder meer de hoogte van de lichtmasten, het type verlichtingsarmaturen en de indeling van de gevel van een woongebouw. Voor de bestemming Wonen-Uit te werken (Voormalige Emmaaschool) geldt dat wanneer er sprake is van een overschrijding van grenswaarden voor lichthinder, dan zijn maatregelen aan bijvoorbeeld de armaturen of aan de gevel van het nieuwe woongebouw mogelijk. Gedacht kan hierbij worden aan het aanbrengen van overkappingen bij de armaturen of aan rolluiken bij lichtdoorlatende openingen in de belaste gevel van het gebouw. Pas bij de uitwerking van de bestemming 'Wonen- Uit te werken' zal op basis van een concreet bouwplan onderzocht kunnen worden of daadwerkelijk sprake is van een overschrijding van grenswaarden voor lichthinder. Indien dat het geval is zullen maatregelen getroffen moeten worden. Om die reden hebben is bij de bestemming 'Wonen – Uit te werken' als randvoorwaarde

opgenomen dat bij gebleken overschrijding van de grenswaarden voor lichthinder (bron)maatregelen getroffen moeten worden zodat aan de grenswaarden voldaan wordt.

5.9.3 Conclusie

Het aspect lichthinder staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg. In de regels van de bestemming 'Wonen – Uit te werken' is opgenomen dat bij gebleken overschrijding van de grenswaarden voor lichthinder zoals bedoeld in de 'Algemene richtlijn betreffende lichthinder: Deel 1: Algemeen en Grenswaarden voor sportverlichting' maatregelen moeten worden getroffen zodat aan deze grenswaarden voldaan wordt.

5.10. Milieuzoneringen

5.10.1 Wet- en regelgeving en beleid

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande en nieuw te vestigen bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies, zoals bedrijven, en milieugevoelige functies, zoals wonen. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden gelden voor ruimtelijk relevante milieuaspecten zoals geluid, geur en stof. De grootste richtafstand is uiteindelijk bepalend voor de milieucategorie. Geluid is in dergelijke gevallen vaak maatgevend.

5.10.2 Inventarisatie plangebied

In het plangebied is een aantal losse bedrijven, sportvelden, clubgebouw en een kantorenterrein aanwezig. Vestigingen van categorie 1 zijn in ieder geval niet problematisch voor de omgeving; in het plan zijn dat er enkele honderden. Vestigingen met categorie 2 in het plangebied betreffen bijvoorbeeld nutsvoorzieningen, een kerk, een bioscoop. Rekening houdend met richtafstanden van 10 meter in verband met het gebiedstype centrum-stedelijk zijn dergelijke bestemmingen in beginsel verenigbaar met de woonfunctie. Ook binnen de bestemming Centrum zijn geen bestemmingen toegestaan die niet op voorhand met elkaar verenigbaar zouden zijn. Voor deze categorieën zijn geen knelpunten te verwachten voor de (bestemmingen van directe) omgeving. Vestigingen met categorie 3.1 in het plangebied zijn benoemd en beoordeeld in het akoestisch rapport, waarvan de bevindingen staan in § 5.5. Op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt hiervoor een richtlijnafstand van 50 meter ten opzichte van woningen, waarbij het aspect geluid voor deze afstand bepalend is. De richtlijnafstand geldt alleen indien de woonwijk waarin de woningen staan, te kwalificeren valt als een rustige woonwijk. In gemengde gebieden zijn volgens de VNG-brochure de richtlijnafstanden niet zomaar toepasbaar en kan gekozen worden voor vermindering van de richtlijnafstand met één afstandstap. Dit heeft een richtlijnafstand van 25 meter tot gevolg.

Bij Bikepoint aan de Hoofdweg en bij Halfords aan het Polderplein vindt eind december opslag en verkoop van consumentenvuurwerk plaats. Zie § 5.7.2 over externe veiligheid.

In onderstaande overzicht is een opsomming van de verschillende bedrijven en de daarbij behorende zonering gegeven.

Naam	Adres	Cat.	Hoofd SBI-nr	Hoofdactiviteit:
Liandon BV - 50 kVA schakelstation (54 MVA) (Sectie L no 4957)	Binnenweg/Pieter Verhoogstraat	3.1	35.C2	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen - 10 - 100 MVA
All Repairs Onderdelenhuis Hoofddorp	Concourslaan 3	3.1	4674,1	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur - algemeen: b.o. > 2.000 m2

Meijer, J.	Draverslaan 35	3.1	162,1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2
Stichting Tennishal Hoofddorp	Prins Hendriklaan 25	3.1	931.A	Sporthallen
Tennisvereniging Hoofddorp	Prins Hendriklaan 35	3.1	931.F	Tennisbanen (met verlichting)
Jupicenter (BK-gas BV)	Marsstraat 1	C	35.C1	Electriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen -< 10MVA

5.10.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen bedrijven en voorzieningen binnen het plangebied aanwezig zijn die vanuit milieuoogpunt gezien een overmatige vorm van hinder veroorzaken voor de woonomgeving. Het betreft voorzieningen die aanvaardbaar zijn binnen een woonomgeving in een centrum-context, mits op de juiste locatie gesitueerd, met name vanwege verkeersaantrekkende werking en geluidhinder.

Dit neemt overigens niet weg dat het om andere redenen, bijvoorbeeld ruimtelijke kwaliteit, uitstraling, wenselijk kan zijn in het plangebied andere functies dan de bestaande mogelijk te maken.

5.11. Luchtvaartverkeer

5.11.1 Wet- en regelgeving en beleid

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de veiligheid rond de luchthaven Schiphol. Concreet legt het LIB het luchthavengebied met een bijbehorend beperkingengebied vast. In dat gebied gelden hoogtebeperkingen, beperkingen ten aanzien van het toelaten van nieuwe bebouwing en (vogelaantrekkende) bestemmingen.

Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het vliegverkeer van en naar de luchthaven. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

5.11.2 Inventarisatie plangebied

Beperkingen bebouwing

Het plangebied valt niet binnen het gebied met sloopzones, de individueelrisicocontour of de 58 dB(A) L_{den} contour.

Beperkingen hoogte

Voor het plangebied gelden conform het LIB maximale bebouwingshoogten, gerelateerd aan de referentiehoogte van Schiphol van -4.00 m NAP. Hoger bouwen is mogelijk met een ontheffing, na afweging door de VROM-inspectie, de inspectie Leefomgeving en Transport en de Luchtverkeersleiding Nederland.

Het plangebied valt voor het grootste deel in het Bouwhoogtebeperkingengebied 'Horizontaal vlak 45 meter'. Een klein deel, in de zuidwesthoek van Beukenhorst West en de aangrenzende zuidhoek van de Piratenwijk, valt binnen het gebied 'Hellend vlak 3,5-100 m (helling 0,9°)'. Binnen dit laatste gebied betekent het dat er maximale bouwhoogten tussen 20 en 27,5 meter mogelijk zijn. In de bestaande situatie komen geen hoogten voor die strijdig zijn met het LIB. Het LIB heeft voor de huidige situatie geen gevolgen.

Enkele gebouwen bij het winkelcentrum hebben een hoogte van 45 meter. Dit is tevens een grens tot welke geen bijzondere toestemming uit hoofde van het LIB nodig is. Deze maat is zo ruim dat het niet nodig is gevonden, een afwijking c.q. overschrijding van deze maat goed te vinden.

Daarom is de algemene tien procentafwijkmogelijkheid in de regels niet van toepassing op deze locaties.

Toekomstige ontwikkelingen zullen getoetst worden aan de LIB bepalingen; ook in dat opzicht wordt dan ook geen strijdigheid met het LIB verwacht.

Beperkingen vogelaantrekkende bestemmingen

Het plangebied valt binnen het gebied dat beperkingen oplegt voor vogelaantrekkende bestemmingen. Als vogelaantrekkende bestemmingen worden in het LIB genoemd: industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen, opslag of verwerking van afvalstoffen, natuurreservaten en vogelreservaten, moerasgebieden en oppervlaktewater groter dan 3 hectare. Dit laatste geldt voor nieuw aan te leggen water.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien waarvoor het LIB beperkingen oplegt. De bestaande situatie levert eveneens geen strijdige situaties op.

Ontwikkelingslocaties

In het bestemmingsplan is voor een aantal locaties een rechtstreekse bouwmogelijkheid dan wel een uitwerkingsverplichting of wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor herontwikkeling naar woningen en voorzieningen. In geen van de gevallen wordt de hoogte overschreden die conform het beperkingengebied van het LIB van toepassing is. Daarnaast worden er geen vogelaantrekkende bestemmingen mogelijk gemaakt.

5.11.3 Conclusie

Ondanks de op het plangebied van toepassing zijnde beperkingen uit het LIB zijn er geen belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.12. Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties

5.12.1 Wet- en regelgeving en beleid

Kabels en leidingen

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

Telecommunicatie-installaties

Vergeleken met 1990, toen nog nauwelijks zendmasten aanwezig waren behalve de grote masten voor radio en televisie, zijn er inmiddels in Nederland duizenden GSM- en UMTS-basisstations gerealiseerd.

Plaatsing van antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie

Het wettelijk kader ten aanzien van plaatsing van antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie wordt in de kern gevormd door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Monumentenwet. Veel antenne-installaties, mits voorzien van bepaalde maximale maten en op bepaalde, precies omschreven situering en bevestiging, vergunningvrij. Dat geldt niet als ze op een monument worden geplaatst. Overige installaties, die niet voldoen aan de criteria die nauw omschreven staan in de Wabo, zijn vergunningplichtig.

"Paraplubepaling antenne-installaties voor (mobiele) telecommunicatie"

In juni 2000 is het bestemmingsplan "Paraplubepaling antenne-installaties voor (mobiele) telecommunicatie" door de raad vastgesteld. Het plaatsen van zend- en ontvangstinstallaties ten behoeve van mobiele telefonie is hiermee mogelijk gemaakt voor alle toen geldende bestemmingsplannen. Ten tijde van de vaststelling van dat plan hadden verzoeken betrekking op GSM-installaties, niet op de later ontwikkelde UMTS-installaties. De voorschriften van dat plan regelen de toelaatbaarheid van al dan niet vrijstaande antenne-installaties en bevatten naast algemene bouwvoorschriften bijzondere bouwvoorschriften voor de zones landelijk gebied,

werkgebied en Luchthaven Schiphol. De bijzondere bouwvoorschriften voor de zone woongebied zijn bij uitspraak van de Raad van State op 6 november 2002 van goedkeuring onthouden. In het plangebied Hoofddorp Centrum is voor Beukenhorst West de zone 'werkgebieden' van toepassing en voor de rest de zone 'woongebied' met bijbehorende bouwvoorschriften.

UMTS-installaties

De gemeente Haarlemmermeer hanteert bij de afweging om GSM- en/of UMTS-antennes toe te staan het voorzorgsprincipe. Het voorzorgsprincipe verplicht de overheid ertoe om bij objectieve twijfel nader onderzoek te verrichten en de relevante belangen af te wegen. Dit principe hanteren wij sinds het verschijnen van het COFAM-onderzoek van TNO in 2003, voor zover het installaties betreft in woongebieden of bij kinderdagverblijven en scholen. Op dit moment ontbreekt objectieve twijfel over het ontbreken van gezondheidsrisico's als gevolg van langdurige chronische blootstelling aan nabije UMTS-basisstations.

5.12.2 Inventarisatie plangebied

Kabels en leidingen

De kabels en leidingen zijn besproken in paragraaf 4.7 over de externe veiligheid.

Zend- en ontvanginstallaties

In het gebied is één zend- en ontvanginstallatie aanwezig, namelijk op het hoogste gedeelte van het raadhuis. Zij is enkele meters hoog, gerekend vanaf de bouwhoogte van het gebouw.

5.12.3 Conclusie

Het aspect kabels, leidingen en dergelijke staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.13. Explosieven

5.13.1 Wet- en regelgeving en beleid

De opslag van munitie en/of explosieven valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Op de opslag van munitie en/of explosieven is de circulaire "Opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik" van toepassing. Deze circulaire kent een effectbenadering in tegenstelling tot het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dat een risicobenadering kent.

Er worden categorieën explosieven onderscheiden waarvoor per categorie aan te houden afstanden geleden. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn.

5.13.2 Onderzoek explosieven

In het plangebied zijn geen permanente opslagplaatsen aanwezig voor explosieven (tijdelijke opslag betreft alleen vuurwerk).

5.13.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen opslagplaatsen voor explosieven aanwezig. Er hoeft dan ook met dit aspect in het bestemmingsplan verder geen rekening gehouden te worden.

5.14. Milieueffectrapportage

5.14.1 Wet- en regelgeving en beleid

In het Besluit M.E.R. zijn activiteiten aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (de zgn. C-lijst van de Bijlage behorende bij het Besluit M.E.R.), evenals activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of deze belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (de zgn. D-lijst bij het Besluit M.E.R.). Naast die

activiteiten is aangegeven in welke gevallen, of bij welke drempelwaarden, een milieueffectrapportage nodig is (bijvoorbeeld bij een bepaalde omvang van een activiteit).

Door de Commissie M.E.R. wordt onderscheid gemaakt in een plan of besluit dat direct m.e.r.-plichtig is. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan als bedoeld in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan)m.e.r.-plicht.

Mede naar aanleiding van jurisprudentie van het Hof van Justitie van de EU d.d. 15 oktober 2009, heeft het Besluit M.E.R. in 2011 een aantal wijzigingen ondergaan. Zo is het zogenaamde drempelwaardensysteem aangepast, omdat dat systeem niet overeen komt met de systematiek van de Europese Richtlijn milieu-effectbeoordeling (85/337). Daarnaast is de inhoud van het Besluit M.E.R. meer in overeenstemming gebracht met de inhoud van de Europese Richtlijn.

5.14.2 Beoordeling plangebied

Stedelijk ontwikkelingsproject.

In het plangebied van bestemmingsplan Hoofddorp Centrum worden diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt, al dan niet met rechtstreekse bouwtitel. In bijlage C staan geen activiteiten vermeld waar het ontwerpbestemmingsplan Centrum betrekking op heeft. In bijlage D van het Besluit M.E.R. zijn: "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. (Nr. D 11.2). In onderdeel D van de bijlage bij het nieuwe Besluit m.e.r. is in categorie 11.2 bepaald dat de m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden gevolgd in het kader van een plan als het onderhavige dat voorziet in de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, indien het betreft een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat, dan wel een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Drempelwaarden

Het onderhavige bestemmingsplan met alle samenhangende delen valt onder de drempelwaarden. Ten aanzien van de gestelde voorwaarden dat er 2.000 of meer woningen gerealiseerd dienen te worden, wordt aangevoerd dat er maximaal 500 woningen voor de wijzigingsbevoegdheid met nummer 8 (Beukenhorst-West) mogelijk zijn. In de rest van het plan zijn al dan niet (uitwerkingsverplichtingen en wijzigingsbevoegdheden) met rechtstreekse bouwtitels voor wonen, een woningaantal van circa 300 woningen mogelijk. Er worden enkele mogelijkheden voor woningbouw rechtstreeks mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, het gaat om Terrazza en de Pastorie (aan de Hoofdweg) (max. 60 woningen). Dit aantal wijkt echter zo sterk af van de 2.000 woningen zoals opgenomen in de bijlage onder D 11.2.

Een ander voorwaarden die in D 11.2 wordt gesteld dat het gaat om een gebied van meer dan 100 hectare. Uit de optelsom van de activiteiten is een maximum aan te nemen van 49 hectare. Dit is echter inclusief het gehele centrum. De bestemming centrum geen verruiming ten opzichte van de bestemming centrumvoorzieningen in het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt. Dit betekent dat qua ontwikkelingen (Beukenhorst-West en de wijzigingsbevoegdheden) een gebied van maximaal 19 hectare omvat. Dit is ruim onder de drempelwaarden van 100 hectare.

Ten slotte is in D. 11.2 bepaald dat bij een activiteit waar een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer bevat. Eerder is geconcludeerd dat de Centrum rechtstreeks geen verdere verruiming van de functies geeft. In Beukenhorst-West een verruiming van de bestaande functies plaatsvindt, door een wijzigingsbevoegdheid waar de bestemming gewijzigd kan worden in Gemengd 6. Het

totale oppervlakte van deze gronden is circa 112.194 m² bvo kantoor. Ook hiervoor geldt dat dit ruim onder de drempelwaarde van 200.000 m² niet blijft.

5.14.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de mogelijk gemaakte woningen in Hoofddorp Centrum ruim onder de gestelde voorwaarden van het Besluit M.E.R. blijven. De vaststelling van het bestemmingsplan "Hoofddorp Centrum" is niet een besluit waarvoor bij de voorbereiding een m.e.r.-plicht danwel m.e.r.-beoordeling dient te worden gemaakt. Overigens zijn in het bestemmingsplan Hoofddorp Centrum in de toelichting alle omgevingsaspecten aan bod gekomen die in het kader van het Besluit M.E.R. ook aan bod dienen te komen. Op grond hiervan kan worden bepaald dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Daarom kan de beoordeling van belangrijke nadelige gevolgen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer (m.e.r. beoordeling) achterwege blijven.

5.15. Verkeersaantrekkende werking

De voorziene ruimtelijke ontwikkelingen tot 2022 zijn verwerkt ofwel doorgerekend zijn in het verkeersmodel NHZ 1.4. In dit model, met als planhorizon 2022, zijn naast voorziene ruimtelijke ontwikkelingen, ook nieuwe ingrepen in de infrastructuur verwerkt. Belangrijke, ook in de toelichting van het bestemmingsplan genoemde zijn in dit kader de maatregelen die voortvloeien uit de nota 'Bereikbaarheid Hoofddorp Centrum', de twee nieuwe aansluitingen tussen Hoofddorp en de rijksweg A4, de Taurusavenue en de verlegde N201. Deze laatste maatregel zorgt ervoor dat de verdeelstructuur van autoverkeer over het wegennet richting Hoofddorp wordt veranderd. Uit het verkeersmodel NHZ 1.4 kunnen zogenaamde IC-waardes afgeleid worden alsmede voor binnenstedelijke situaties de kruispuntweerstand. In de bijlage bij dit bestemmingsplan zijn de hierbij behorende kaarten toegevoegd.

Een IC-waarde is de maat voor de kwaliteit van de verkeersafwikkeling en geeft de verhouding weer tussen de I (intensiteit) en de C (capaciteit, de hoeveelheid verkeer die een wegvak kan verwerken). Als maat voor de kwaliteit van de verkeersafwikkeling wordt een waarde tussen 0 en 1 gehanteerd. Bij een IC-waarde lager dan 0,75 is sprake van een onbelemmerde doorstroming; de wegcapaciteit is voldoende om de verkeersvraag op te vangen. Bij een IC-waarde tussen 0,75 en 1 ontstaat een toenemende kans op congestie; bij een IC-waarde hoger dan 1 staan er structureel gedurende langere perioden van de dag files. Kruispuntenweerstand geven aan of VRI-installaties de verkeersstromen nog in voldoende mate kunnen verwerken.

Uit de verkeerscijfers voor 2022 kan op basis van beide waardes afgeleid worden dat in het plangebied geen knelpunten ontstaan ten aanzien van de verkeersafwikkeling. Niet uit te sluiten is dat op termijn een knelpunt ontstaat bij een enkele kruising. Desondanks is geen sprake van zodanige knelpunten in het wegennet in het plangebied dat met dit bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum' gehandeld wordt in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

5.15.1 Conclusie

In het bestemmingsplan Hoofddorp Centrum zijn ten aanzien van het aspect verkeersaantrekkende werking geen knelpunten te verwachten.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Daarbij is aangegeven in welke gevallen er volgens de wet sprake is van een bouwplan. Dit zijn onder meer de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen en bepaalde functiewijzigingen.

Voor het plangebied Hoofddorp Centrum geldt dat er, mede door de wijze van bestemmen, geen sprake is van bouwplannen zoals bedoeld in de Afdeling Grondexploitatie van de Wro. Daarom is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

Voor het plan Terrazza geldt dat het hier gaat om gemeentegrond. Met de eventuele uitvoering van het plan kan de economische uitvoerbaarheid worden gegarandeerd door de grondprijs.

De functie van de pastorie aan de Hoofdweg is gewijzigd van Maatschappelijk naar Wonen. Het enkel wijzigingen van een bestaande gebouw naar een woning maakt het niet een bouwplan zoals bepaald in art. 6.2.1. Bro. De functie wijziging naar wonen is een zogenoemd 'kruimelgeval'.

Hierdoor is er geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. Daarnaast is er een inschatting gemaakt van eventuele kosten die met de functiewijziging zijn gemoeid, naar aanleiding hiervan is geconstateerd dat er geen kostenverhaal noodzakelijk is. Daarbij kunnen eventuele plankosten via de leges worden verhaald.

Bouwplannen binnen wijzigingsgebieden

In het plangebied is voor een aantal locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat binnen de planperiode van het bestemmingsplan een herontwikkeling kan plaatsvinden. Voor deze locaties zijn ruimtelijk-functionele randvoorwaarden geformuleerd. Ten aanzien van het kostenverhaal is in de regels de randvoorwaarde opgenomen dat bij vaststelling van een wijzigingsplan voldaan moet zijn aan de eisen van de Afdeling Grondexploitatie van de Wro.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners wordt daarom ook de wijkraad van het plangebied betrokken. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode kunnen leiden tot aanpassingen in het plan.

6.2.1. Resultaten wettelijk vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken overheden en partijen. Daarbij is het waterschap expliciet genoemd. Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg voorgelegd de volgende instanties:

- Provincie Noord-Holland te Haarlem, ro-info@noord-holland.nl;
- Hoogheemraadschap Rijnland te Leiden, ruimtelijkeplannen@rijnland.net.

Voor zowel de provincie als Hoogheemraadschap heeft het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. Het Hoogheemraadschap heeft een positief wateradvies afgegeven.

Zienswijzen die eventueel later in de procedure worden ingediend, krijgen vermelding en afweging in het raadsvoorstel tot vaststelling van het plan.

6.2.2. Resultaten zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan

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

6.3. Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan 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. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is 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 het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Ook geldt, hoe minder 'knellend' de regels zijn, hoe kleiner de kans is dat het met de regels wat minder nauw genomen wordt. In de praktijk worden op de lange duur vaak alleen de regels gerespecteerd, waar betrokkenen de noodzaak en redelijkheid van inzien.

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

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Algemeen

Waar de voorgaande hoofdstukken van deze bestemmingsplantoelichting de achtergronden van het bestemmingsplan belichten, geeft deze paragraaf een toelichting op de bestemmingsplan-regeling, te weten de bestemmingsplanregels en de plankaart. Uitgelegd wordt wat de bedoeling en strekking is van de verschillende onderdelen van de regels en de plankaart. Daartoe worden in deze paragraaf de regels per artikel toegelicht. Aangezien alle onderdelen van de plankaart verbonden zijn met één of meer regels, wordt daarbij ook de plankaart toegelicht.

Het (juridisch deel van het) bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en regels, vergezeld van een toelichting. De plankaart heeft een functie van visualisering van de bestemmingen. De plankaart vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemming en overige regels.

De doelstelling van het bestemmingsplan Hoofddorp Centrum is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de komende tien jaar voor het plangebied. De opzet van het bestemmingsplan is zo overzichtelijk mogelijk gehouden. Er is gestreefd naar een evenwicht tussen flexibiliteit, globaliteit en gedetailleerdheid om het bestaande gebruik en waarden te kunnen behouden en toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken. Nieuwe ontwikkelingen die zich gedurende de totstandkoming van het plan hebben aangediend, zijn voor zover mogelijk in het bestemmingsplan meegenomen.

7.2. Opzet regels en verbeelding

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

Op de verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De weergave van de bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een onderdeel van de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen geven in samenhang met de regels duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak is toegestaan, of wat juist is uitgesloten.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- de 'Inleidende regels, bestaande uit een lijst begrippen en regels over de wijze van meten;
- de 'Bestemmingsregels' zijn te onderscheiden in regels voor 'gewone', rechtstreekse bestemmingen, uit te werken en te wijzigen bestemmingen, voorlopige bestemmingen en dubbelbestemmingen;

- de 'Algemene regels' die in principe betrekking hebben op alle bestemmingen die in het plangebied voorkomen;
- de 'Overgangs- en slotregels' die bestaan uit het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

7.3. Inleidende bepalingen

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende bepalingen. 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 oppervlakten van gebouwen en dergelijke.

7.4. Bestemmingsregels

7.4.1. Bestemmingen

Algemeen

In principe geldt voor alle percelen ten aanzien van bebouwing het volgende:

- de hoofdbebouwing moet gesitueerd worden binnen het bouwvlak;
- de bouwhoogten, goothoogten en maximale bebouwingspercentages zijn aangegeven op verbeelding.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Voor twee in het plangebied gelegen 'losse' bedrijven, beide nutsbedrijven, is de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' opgenomen. Het is tegenwoordig gebruikelijk gebouwde nutsvoorzieningen van substantiële omvang deze bestemming te geven.

In dit geval gaat het om een transformatorgebouw aan de Pieter Verhoogstraat en een achter Marktplaats 35-37. De eerstgenoemde heeft categorie 3.1. Dat komt door het geluid dat deze inrichting produceert. Door maatwerkvoorschriften en genomen maatregelen, in het kader van de milieu-regelgeving, is de geluidproductie tot een aanvaardbaar niveau begrensd.

Van het andere geval is de milieucategorie op 1 te stellen. De inrichting heeft geen effect op de omgeving.

Centrum

In de bestemming Centrum is een groot aantal functies ondergebracht: detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horeca, cultuur en ontspanning en wonen. In het bestemmingsplan Hoofddorp Centrum 2000 was ook al een groot deel van het centrumgebied van een centrumbestemming voorzien. In het nieuwe plan Hoofddorp Centrum is het areaal dat de bestemming Centrum krijgt, uitgebreid. Ook is het een ruimer scala aan functies geworden. Het is hier en daar nodig een functie toe te spitsen op een bepaalde locatie, zoals de functies casino, bioscoop en hotel. Voor de woonfunctie in deze bestemming geldt dat zij op de eerste etage en hoger is toegestaan, met slechts de toegangen, opgangen en bergingen op de begane grond.

Gemengd

De bestemming Gemengd is opgenomen omdat sprake is van locaties met een menging van gelijkwaardige functies uit ten minste twee verschillende hoofdgroepen van bestemmingen. Er zijn verscheidene locaties uitgerust met de bestemming Gemengd.

Gemengd – 1 voor de locaties Binnenweg 3, Boslaan 2-4, Burgemeester Van der Willigenlaan 50 en 60, Julianalaan 46, Kruisweg 616-620, Parklaan 15-17 en Piet Heinflat 2.
Het gaat hier om een mix van de functies kantoor, dienstverlening en maatschappelijk.

Gemengd – 2 voor de locatie Boekanierlaan 1a;
Het gaat hier om een mix van de functies maatschappelijk en wonen met de aan huis verbonden beroepsuitoefening.

Gemengd – 3 voor een opleidingsinstituut in Beukenhorst West.

Het gaat hier om een mix van de functies kantoor en maatschappelijk.

Gemengd – 4 voor het cultuurgebouw aan het Raadhuisplein.

Het gaat hier om een mix van de functies maatschappelijk, voor de bibliotheek, en cultuur en ontspanning voor de overige functies in het gebouw. In deze bestemming is ook horeca toegestaan voor het theatercafé, deze horecavoorziening is groter dan is toegestaan onder de regeling voor ondersteunende horeca. De horeca behorend bij het poppodium Duijcker valt wel onder de regeling voor ondersteunende horeca.

De vijfde variant, Gemengd – 5, ontstaat door gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid nummer 6.

De laatste variant, Gemengd – 6, ontstaat door gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid nummer 8 en 10

Zie voor een opsomming van de wijzigingsgebieden paragraaf 7.4.3.

Voor nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zoals de woningen die zijn geprojecteerd in de Verzetsheldenwijk, is verantwoording afgelegd over de aanvaardbaarheid binnen de invloedssfeer. Geluidgevoelige functies, zoals wonen, zijn uitgesloten waar zij blijken het akoestisch rapport de bandbreedte voor het vaststellen van hogere waarden te boven gaan. Dit betreft een klein gedeelte van Beukenhorst West.

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de hoofdstructuur van groenvoorzieningen in het plangebied. Wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, waterpartijen en nutsvoorzieningen zoals (ondergrondse) bergbezinkbassins, zijn binnen deze bestemming rechtstreeks toegestaan. Het gaat dan voornamelijk om de randen van het plangebied, om de beeldbepalende groene stroken langs de diverse waterlopen in het gebied en om diverse grotere plantsoenen in de woonbuurten.

Bergbezinkbassins komen in het plangebied voor en zijn mogelijk gemaakt in nog enkele bestemmingen, namelijk Recreatie – Dagrecreatie, Verkeer en Water. Deze ondergrondse bebouwing is voor mensen toegankelijk, daarom zijn het gebouwen. Omdat de oppervlakte van deze voorziening wellicht fluctueert en omdat het altijd om gronden gaat in eigendom van de gemeente, is het niet nodig gevonden een oppervlaktebegrenzing in de regels op te nemen.

Horeca

In deze bestemming worden bedrijfsfuncties, gericht op het ter plaatse kunnen nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie opgenomen. Hotels en discotheken en erotisch getinte horeca zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

De horeca-activiteiten zijn onderscheiden in categorieën, naar zwaarte c.q. invloed op de omgeving. Die onderscheiding staat in een tabel, genaamd 'Staat van Horeca-activiteiten', die een bijlage van de regels is. Overal in het plangebied is in de bestemming Horeca maximaal categorie 3a rechtstreeks toelaatbaar.

Hotels die in het plan aanwezig zijn, hebben een afzonderlijke bestemming, namelijk 'Horeca – Hotel'. Dit biedt de gelegenheid de bijzondere kenmerken van deze functie te regelen. Het gaat om de locaties Jupiterstraat, Neptunusstraat en Planeetbaan.

Een geprojecteerd hotel aan de Nieuweweg 63-65 is binnen de bestemming Centrum voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – hotel'.

Kantoor

Verspreid over het plangebied staan kantoorpanden. Aan de grootste is de bestemming Kantoor toegekend. Daar waar het, uit een oogpunt van flexibiliteit, gewenst is meer dan de kantoorfunctie toe te laten, is gekozen voor de bestemming Gemengd, zie hiervóór.

De locaties met de bestemming Kantoor zijn Beukenhorst West, Binnenweg en de Fruittuinen.

Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is opgenomen voor specifieke maatschappelijke voorzieningen, zoals een verenigingsgebouw, kinderdagverblijven, een onderwijsinstellingen en in de medische sector. In het plan gaat het om 'het brandpunt', het uitvaartcentrum aan de Achterweg, de begraafplaats Iepenhof aan de Hoofdweg, de Marktplaatskerk met 'toebereiden', het polderhuis, het raadhuis, een school aan de Kruisweg en een medische voorziening Piet Heinflat.

Recreatie – Dagrecreatie

In deze bestemming liggen de kinderboerderij De Boerenwaluw aan de Boslaan, die de aanduiding 'kinderboerderij toegestaan' heeft, en het Hoofddorpse Wandelbos.

Sport

Onder deze bestemming valt het tenniscomplex aan de Prins Hendriklaan, met sportzaal, verenigingsgebouw en twaalf tennisbanen.

De toegestane hoogte van bouwwerken bij sportvoorzieningen is afgestemd op de specifieke inrichting van sportvelden met bijvoorbeeld tribunes, lichtmasten en ballenvangers.

Tuin

In het plan is aan voortuinen en veelal een gedeelte van de zijtuin 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 beperkte diepte. Daarbij zijn er begrenzingen 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, behalve die te midden van de bestemming Centrum, zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Onder deze bestemming vallen naast de wegen ook de openbare ruimte in de vorm van pleinen, voetpaden en fietspaden, evenals speelvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Garageboxen zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer – Garagebox'.

Parkeergarages zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer – Parkeergarage'. Het gaat om twee in Beukenhorst West en een achter het raadhuis.

Water

Binnen het plangebied zijn alle primaire watergangen bestemd als 'Water'. Het gaat hierbij in ieder geval om de Kagertocht en de Hoofdvaart. Daarnaast zijn watergangen en waterpartijen van enige omvang als Water bestemd.

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

Wonen

Een deel van het plangebied bestaat uit grondgebonden woningen. Deze woningen 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.

Het bieden van uitbreidingsmogelijkheden kan zorgen voor vergroting van het woongenot van bewoners. Tegelijkertijd is het van belang dat uitbreidingswensen van de één niet onevenredig ten koste gaan van het woongenot van de ander (privacy, bezonning). Om die reden is bijvoorbeeld

bepaald dat een bijbehorend bouwwerk dat tegen de achtergevel van een hoofdgebouw wordt aan gebouwd, niet dieper mag zijn dan 3 meter.

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

Een aparte bestemming is opgenomen voor gestapelde woningen en appartementengebouwen, te weten 'Wonen – Gestapeld'. Op een enkele locatie kent deze bestemming een extra gebruiksmogelijkheid, zoals kantoor of praktijkruimte.

In het onderdeel 'uit te werken bestemmingen' is de bestemming 'Wonen – uit te werken' opgenomen. Dat is gebeurd voor de locatie van de gesloopte Emmaschool op de hoek Boslaan/ Prins Hendriklaan en voor gronden aan de Binnenweg.

Wijzigingsgebieden

De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om in een bestemmingsplan gebieden aan te wijzen, waarvan de bestemming(en) gewijzigd mogen worden in andere bestemmingen. Van deze flexibiliteitsbepaling is in dit bestemmingsplan op diverse locaties gebruik gemaakt. Afzonderlijke wijzigingsgebieden zijn op de verbeelding en in de regels aangegeven door middel van de gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' met een volgnummer. Het gaat om de volgende gebieden c.q. locaties:

- wro-zone – wijzigingsgebied 1 betreft de locatie Dik Tromplein;
- wro-zone – wijzigingsgebied 2 betreft de locatie westhoek Kruisweg-Nieuweweg, voormalig postkantoor;
- wro-zone – wijzigingsgebied 3 betreft de locatie Nieuweweg-Prins Hendriklaan, Van der Zeeterrein;
- wro-zone – wijzigingsgebied 4 betreft de locatie Nieuweweg 103, villa Spaans;
- wro-zone – wijzigingsgebied 5 betreft de locatie Binnenweg;
- wro-zone – wijzigingsgebied 6 betreft de locatie Saturnusstraat 30, 40-62;
- wro-zone – wijzigingsgebied 7 betreft de locatie Jupiterstraat 82-114.
- wro-zone – wijzigingsgebied 8 betreft de locatie Beukenhorst-West.
- wro-zone – wijzigingsgebied 9 betreft de locatie Burgemeester Van Stamplein- hoek Nieuweweg, paviljoen.
- wro-zone – wijzigingsgebied 10 betreft de locatie Burgemeester van der Willigenlaan 50 en 60.
- wro-zone – wijzigingsgebied 11 betreft de locatie Marktplaats 47

Voor elk van deze gebieden is in de regels specifiek aangegeven in welke bestemmingen gewijzigd mag worden en onder welke voorwaarden die wijziging kan plaatsvinden. Bij deze voorwaarden gaat niet alleen om het ruimtelijk-functionele programma maar ook om onderzoeksverplichtingen.

7.4.2. Dubbelbestemmingen

In het plan komen enkele elementen voor die door middel van een dubbelbestemming beschermd worden.

Leidingen

In het plangebied komt een waterleiding voor. Deze is passend bestemd door een zone op de verbeelding, waarbinnen bebouwing en werkzaamheden aan stringente criteria zijn verbonden ter bescherming van de leiding.

Ook ligt een gedeelte van de veiligheidszone van een gasleiding (die in de Geniedijk ligt) in het plan. De regeling is zo gemaakt dat er geen onverantwoord onveilige situaties ontstaan. Nieuwe voorzieningen voor niet-zelfredzame personen zijn uitgesloten binnen de invloedssfeer van de gasleiding die door de Geniedijk loopt. Een voorbeeld daarvan is een kinderdagverblijf.

Waarden

Als er landschapswaarden, natuurwaarden en/of ecologische waarden zijn binnen een bestemmingsvlak, dan kan de aanduiding 'landschapswaarden', 'natuurwaarden', 'landschaps- en natuurwaarden', of 'ecologische waarden' worden gebruikt. Betreft het meerdere bestemmingen, dan wordt de dubbelbestemming 'Waarde-[benaming van de waarde]' opgenomen.

In het plan zijn cultuurhistorische waarden aanwezig bij de Geniedijk, onderdeel van de Stelling van Amsterdam. Deze waarden zijn op de verbeelding aangeduid als 'Waarde – Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam' (WR-CSA).

Er is een vorm van toezicht-vooraf in de regels gezet, namelijk het verplicht stellen van een omgevingsvergunning voor bepaalde werken en werkzaamheden om te beoordelen of die zich verdragen met de waarde.

Waterkering

Gronden die een waterkerende functie hebben, worden in het bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' (WS-WK). In het plan gaat het om een strookje grond op de oever van het Achterkanaal van de Geniedijk in de zuidwestpunt van Beukenhorst West.

Ook hierbij geldt het vereiste van een omgevingsvergunning voor bepaalde werken en werkzaamheden.

Gebiedsaanduidingen

Er is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de geluidcontour rond het gezoneerde industrieterrein Schiphol. Een deel van deze contour valt namelijk over het plangebied. In de regels is aangegeven dat binnen deze zone ('geluidzone – industrie') geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Deze contour schampt het plan slechts in de oostpunt en ligt over de Weg om de Noord heen. Daar zijn geen geluidgevoelige bestemmingen: Verkeer en Water.

De andere gebiedsaanduiding betreft de veiligheidszone van een gasleiding; zie hiervoor bij Leidingen.

7.4.3. Algemene regels

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

7.4.4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren voor bouwwerken die afwijken van de bouwregels in dit plan en die:

- op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn;
- 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 bestemmingsplan in werking treedt, afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroot wordt.

Slotregel

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

