

2315-141

Bestemmingsplan

Hoofddorp Huis van de Sport

Ontwerp April 2011



gemeente
Haarlemmermeer

Haarlemmermeer

Hoofddorp – Huis van de Sport

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0394.BPGHfdHuisvdesport-B001

projectnummer:

220108.15616.00

opdrachtleider:

ir. R.J.M.M. Schram

planstatus

datum:

17 november 2010

19 januari 2011

19 april 2011

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

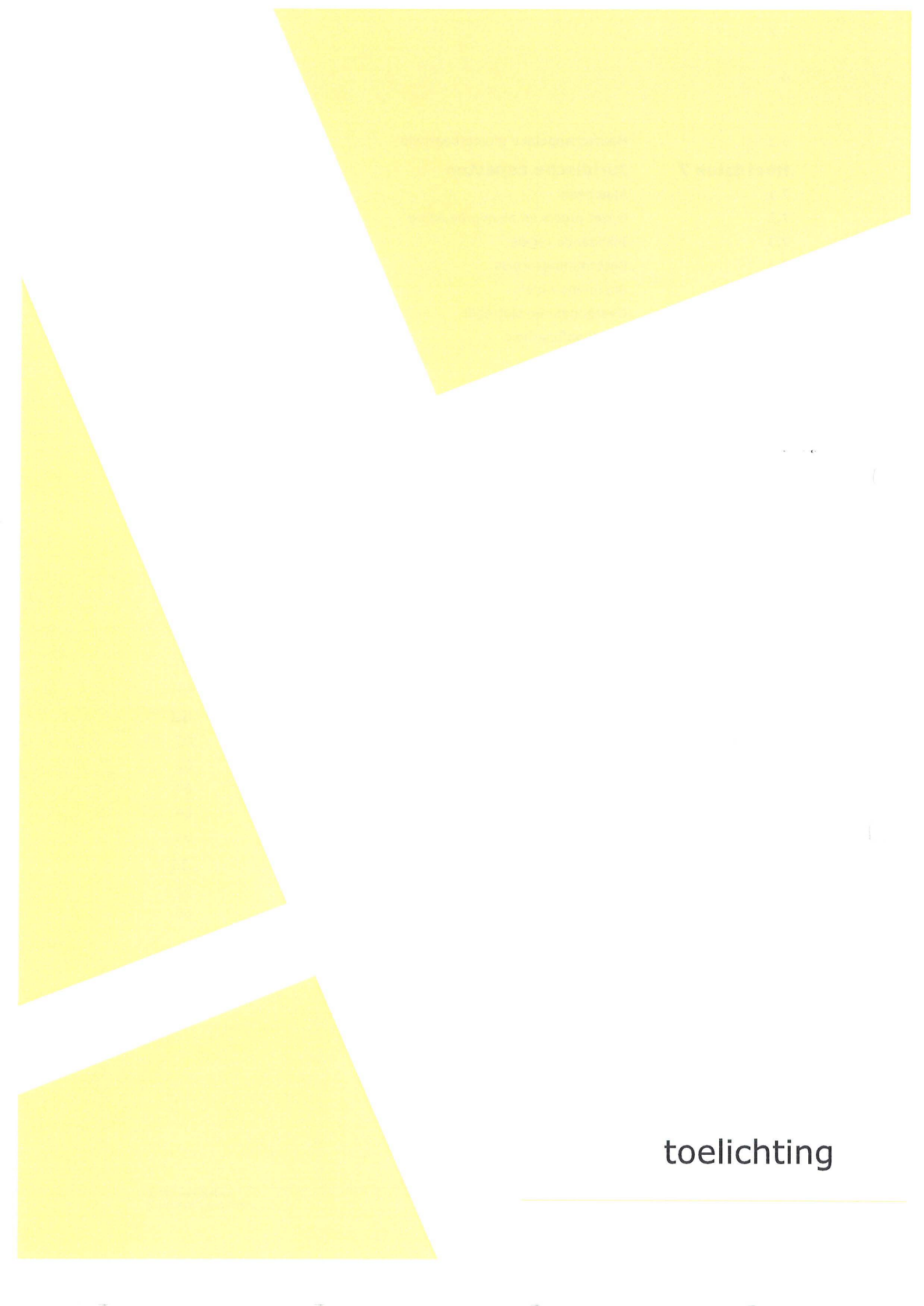
© RBOI-Rotterdam bv

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan door de opdrachtgever worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van RBOI-Rotterdam bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Aard en doel	7
1.3	Planproces	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	11
2.1	Begrenzing plangebied	11
2.2	Geldende plannen en regelingen	11
2.3	Ruimtelijke structuur	11
2.4	Functionele structuur	12
Hoofdstuk 3	Beleid en regelgeving	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid en Europese richtlijnen	13
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4	Nieuwe situatie	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Ruimtelijke structuur	18
4.3	Functionele structuur	19
4.4	Verkeer	21
Hoofdstuk 5	Onderzoek en beperkingen	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Milieueffectrapportage	23
5.3	Bodem	23
5.4	Landschap, cultuurhistorie en archeologie	24
5.5	Water	24
5.6	Flora en fauna	28
5.7	Luchthavenindelingsbesluit Schiphol	29
5.8	Bedrijven en milieuzonering	29
5.9	Externe veiligheid	30
5.10	Geluid	30
5.11	Luchtkwaliteit	31
5.12	Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties	32
5.13	Duurzaamheid	33
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	35

6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	39
7.1	Algemeen	39
7.2	Opzet regels en planverbeelding	39
7.3	Inleidende regels	39
7.4	Bestemmingsregels	40
7.5	Algemene regels	41
7.6	Overgangs- en slotregel	43
7.7	Handhaafbaarheid	43
Bijlagen bij de Toelichting		45
Bijlage 1	MER Hoofddorp Zuid	46
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek	47
Regels		49
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	51
Artikel 1	Begripsbepalingen	51
Artikel 2	Wijze van meten	55
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	57
Artikel 3	Groen	57
Artikel 4	Sport	58
Artikel 5	Verkeer	59
Artikel 6	Water	60
Artikel 7	Leiding - Hoogspanningsverbinding	61
Hoofdstuk 3	Algemene regels	63
Artikel 8	Antidubbeltelbepaling	63
Artikel 9	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	63
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	64
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	64
Artikel 12	Werking wettelijke regelingen	64
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregel	65
Artikel 13	Overgangsrecht	65
Artikel 14	Slotregel	66



toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten zuiden van de kern Hoofddorp wil de gemeente Haarlemmermeer samen met verschillende partners een nieuw stedelijk gebied ontwikkelen met woningen, sportcomplexen en commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Het gebied Hoofddorp Zuid bestaat uit verschillende deelgebieden. Binnen een langgerekte strook tussen de Bennebroekerweg en de Nieuwe Bennebroekerweg, de zogenaamde 'Zuidrand', is het plangebied gelegen. De gemeente is voornemens om hier een sportcentrum te realiseren, het Huis van de Sport. Dit sportcentrum zal onder meer gebruikt worden door de scholen uit de Floriande, sportverenigingen uit de gemeente en particulieren. Daarnaast is het de bedoeling dat het centrum ook geschikt is voor sportwedstrijden op nationaal en internationaal topniveau. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, daarom wordt hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Aard en doel

Dit bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter. Het bestemmingsplan biedt de juridische grondslag, op basis waarvan het Huis van de Sport ontwikkeld kan worden. Het bestemmingsplan voorziet daarvoor in eindbestemmingen, waarmee er sprake is van een directe bouwtitel. In de toelichting van het bestemmingsplan zal de planologische haalbaarheid van deze ontwikkelingen worden onderbouwd.

De ontwikkelingen in Hoofddorp Zuid zijn, op basis van het aantal woningen en het bezoekersaantal van het Huis van de Sport, besluitmer-plichtig. Voor de gehele ontwikkeling van Hoofddorp Zuid wordt één mer-procedure doorlopen. Op die manier worden de milieueffecten van alle plannen in samenhang in beeld gebracht en kan het milieuonderzoek efficiënter worden uitgevoerd.

Het bestemmingsplan Hoofddorp - Huis van de Sport is het eerste ruimtelijk besluit voor de ontwikkelingen in Hoofddorp Zuid. In dat kader is de mer-procedure van Hoofddorp Zuid gekoppeld aan dit bestemmingsplan. In paragraaf 1.3 zal nader worden ingegaan op wat de consequenties zijn voor het proces van het bestemmingsplan.

1.3 Planproces

Omdat voor de Zuidrand een MER noodzakelijk is en dit bestemmingsplan het eerste bestemmingsplan is dat ontwikkelingen mogelijk maakt in de Zuidrand, hangt de procedure van het MER en het bestemmingsplan samen.

In tabel 1.1 zijn de procedurestappen van het MER¹ en het bestemmingsplan in onderlinge samenhang weergegeven. Van belang is dat de inspraak over het MER tegelijkertijd plaatsvindt met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het MER vormt namelijk een onderbouwend rapport bij de op te stellen bestemmingsplannen. Met de toetsing van het MER door de Commissie voor de m.e.r., is de mer-procedure afgerond. Wel blijft het MER in de vervolgpprocedure van het bestemmingsplan een functie vervullen als onderbouwing van het bestemmingsplan.

- 1) Met de afkorting MER wordt het milieueffectrapport bedoeld; mer is de afkorting van milieueffectrapportage (instrument, procedure).

Tabel 1.1 Procedurestappen

mer-procedure	eerste bestemmingsplan
inspraak startnotitie; advies voor richtlijnen (Commissie voor de m.e.r.) en adviezen wettelijke adviseurs	
vaststelling richtlijnen voor het MER door gemeenteraad	
opstellen MER	opstellen voorontwerpbestemmingsplan Huis van de Sport
	instemming burgemeester en wethouders met het voorontwerpbestemmingsplan
	vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan
	beantwoording overlegreacties en opstellen ontwerpbestemmingsplan
aanvaarding MER door gemeenteraad	instemming burgemeester en wethouders met het ontwerpbestemmingsplan
inspraak MER; toetsingsadvies Commissie voor de m.e.r. en adviezen wettelijke adviseurs	terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan (mogelijkheid voor zienswijzen)
	beantwoording zienswijzen (inclusief inspraakreacties en adviezen MER), aanpassing van het bestemmingsplan
	vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad

Het bestemmingsplan zal als voorontwerpbestemmingsplan worden toegezonden naar de diverse overlegpartners. Deze worden gedurende 6 weken in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op het bestemmingsplan. Deze opmerkingen zullen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, dat vervolgens gedurende 6 weken ter visie wordt gelegd. Hierbij wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting vormt het kader waarbinnen de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan tot stand is gekomen. Het beoogt de lezer tekst en uitleg te geven van redenen, achtergrond, visies en onderzoeken waarop het bestemmingsplan is gebaseerd.

De toelichting is als volgt opgebouwd.

- Hoofdstuk 2 gaat in op de gebiedsbeschrijving van de bestaande situatie. Hierin wordt de bestaande situatie zowel ruimtelijk als functioneel beschreven.
- In hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleidskader beschreven. Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.
- In hoofdstuk 4 zijn de ontwikkelingen in het plangebied beschreven. Hier wordt ingegaan op de toekomstige ruimtelijke en functionele structuur.
- In hoofdstuk 5 wordt het planvoornemen getoetst aan de sectorale aspecten om aan te tonen dat deze aspecten geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkeling.
- Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt zowel aandacht besteed aan de economische als de maatschappelijke uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk worden ook de uitkomsten van het overleg in het kader van artikel 3.1.1 Bro opgenomen.
- Hoofdstuk 7 betreft de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet op welke manier het planvoornemen juridisch is vertaald in dit bestemmingsplan. Er wordt een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling, zoals deze op de verbeelding wordt weergegeven en in de regels is opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Hoofddorp in de gemeente Haarlemmermeer tussen de woonwijk Floriande en het toekomstige Park21. Het plangebied maakt deel uit van het te ontwikkelen gebied Hoofddorp Zuid en nog specifiek de Zuidrand. Het plangebied is circa 8 ha groot.

Het plangebied ligt tussen de Bennebroekerweg en de Nieuwe Bennebroekerweg en wordt aan de oostkant begrensd door de Nieuwe Molenaarslaan en aan de westkant door de Deltaweg. In figuur 2.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



legenda

ligging bestemmingsplan



Figuur 2.1: Ligging plangebied

2.2 Geldende plannen en regelingen

De onderstaande bestemmingsplannen vigeren momenteel in het plangebied:

bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd
BP Bennebroekerweg	PM	PM
Uitbreidingsplan in Hoofdzaak	PM	PM
BP Landelijk Gebied	PM	PM

Naast deze bestemmings- en uitwerkingsplannen vigeert ook het paraplubestemmingsplan Luchthavenindeling. Dit plan is vastgesteld op 1 juli 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 oktober van dat jaar. Het voorliggend bestemmingsplan komt (gedeeltelijk) in de plaats van bovengenoemde plannen.

2.3 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Hoofddorp. Het plangebied maakt deel uit van de Haarlemmermeerpolder. Deze polder is in 1852 drooggelegd en vervolgens ontgonnen. De ontginningsverkaveling, die zich kenmerkt door de zeer sterke orthogonale structuur van de lange slagen langs ontginningsassen, is nog duidelijk zichtbaar in het landschap nabij het plangebied.

Door de aanleg van de Nieuwe Bennebroekerweg is tussen de oude en nieuwe weg een stuk agrarische grond ingesloten. Dit gebied wordt ook wel de Zuidrand genoemd. Deze strook van circa 150 m breed vormt over de gehele breedte van de zuidkant van Hoofddorp de overgang tussen de bebouwing van de wijken Floriande en Toolenburg met het landelijk gebied. Het gebied wordt op een aantal plaatsen doorsneden door ontsluitingswegen voor de woonwijken aan de zuidzijde van de kern. Op een aantal locaties bevinden zich in de strook nog agrarische bedrijven. In het plangebied is geen bebouwing aanwezig.

Omdat de Haarlemmermeerpolder een drooggemalen polder is, is water een zeer belangrijk structurerend element. Ten westen van het plangebied ligt de IJtocht. Dit water ligt in een groene zone, de IJtochtzone. Deze zone vormt in zowel ruimtelijke als waterhuishoudkundige zin een belangrijke hoofdader in de woonwijk Floriande. Deze zone is tevens de aansluiting op het toekomstige Park21 ten zuiden van het plangebied. Ten noorden van het plangebied ligt de Bennebroekertocht. Deze tocht wordt verbreed (zie ook paragraaf 5.5) en vormt samen met de Parkstrook eromheen een belangrijke ruimtelijke drager van de Zuidrand. Daarnaast ligt ten oosten van het plangebied de Toolenburgerplas.

In de IJtochtzone loopt ook een bovengrondse hoogspanningsverbinding van 150 kV en een ondergrondse hoogspanningsverbinding van 50 kV.

2.4 Functionele structuur

Het plangebied maakt deel uit van de Zuidrand. Deze rand markeert de overgang tussen het woongebied aan de noordzijde en het agrarisch gebied aan de zuidzijde van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied ligt momenteel een agrarisch gebied, dit zal in de komende jaren worden omgevormd tot het Park21. Dit moet een groot groen- en recreatiegebied worden tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep, zodat dit kan worden ontwikkeld tot het recreatief hart van de gemeente Haarlemmermeer.

Het plangebied ligt momenteel braak en wordt deels gebruikt als gronddepot voor de ontwikkeling van de woonwijken Floriande en Toolenburg.



Figuur 2.2 Huidige situatie

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante ruimtelijk beleid samengevat en wordt geconcludeerd in hoeverre de ontwikkeling past binnen het beleid. Het onderstaande beleidskader is niet uitputtend.

3.2 Rijksbeleid en Europese richtlijnen

Nota Ruimte (2006)

In deze Rijksnota zijn vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze aspecten zijn geborgd in een Ruimtelijke Hoofdstructuur. De Nota Ruimte gaat meer dan de eerdere nota's uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren, wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening. De decentrale overheden moeten daarbij een afweging maken ten aanzien van de uitgangspunten van de Nota Ruimte en rekening houden met de basiskwaliteiten van de Ruimtelijke Hoofdstructuur. Onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur zijn onder andere de stedelijke netwerken, de belangrijkste infrastructuurverbindingen en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Ten aanzien van de Haarlemmermeer is in de Nota Ruimte onder andere vastgelegd dat in de Haarlemmermeer 'substantiële uitbreiding van de verstedelijkingsruimte gewenst is'. Het gaat daarbij om de realisatie van 10.000 tot 20.000 woningen buiten het bestaande bebouwingsgebied.

De bevordering van krachtige steden hangt naast fysieke groei ook samen met de ontwikkeling van een goed voorzieningenniveau. Met de ontwikkeling van het Huis van de Sport wordt in de Haarlemmermeer een nieuw topsportcentrum gerealiseerd, waarmee in de behoefte naar goede voorzieningen wordt voldaan. Hiermee ontwikkelt Hoofddorp zich als een krachtige stad met voorzieningen die niet alleen voor Hoofddorp, maar ook voor de regio van belang zijn.

Structuurvisie Randstad 2040

Op 5 september 2008 is de ontwerpstructuurvisie Randstad 2040 ter inzage gelegd. De structuurvisie is onderdeel van het werkprogramma Randstad Urgent en vormt in meerdere opzichten een aanvulling op de Nota Ruimte. In deze structuurvisie wordt aan de hand van 4 thema's een strategie bepaald om de Randstad als duurzame en concurrerende regio in stand te houden. 2040 is daarbij als planhorizon gebruikt. Het gaat om de volgende thema's:

1. leven in een veilige, klimaatbestendige en groenblauwe delta;

2. kwaliteit maken door sterkere wisselwerking groen, blauw en rood;
3. wat internationaal sterk is, sterker maken;
4. krachtige, duurzame steden en regionale bereikbaarheid.

Voor de realisatie van de doelen uit de structuurvisie faciliteert het Rijk de ontwikkeling van diverse uitvoeringsallianties. Daarnaast wordt een verkenning gestart voor een nieuwe generatie van Sleutelprojecten die een aanvulling op het bestaande programma uit Randstad Urgent zouden kunnen vormen.

Ook voor dit beleid geldt dat de ontwikkeling van het Huis van de Sport bijdraagt aan de ontwikkeling van een krachtige stad en regio.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

- klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit;
- duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu en in de toekomst.

Op de plankaart behorende bij de structuurvisie (zie uitsnede figuur 3.1) zijn de Zuidrand en het plangebied aangeduid als 'Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen'. De ontwikkeling van het Huis van de Sport past binnen het beleid van de provincie door binnen het bestaand stedelijk gebied nieuwe functies te ontwikkelen. Daarnaast wordt door de combinatie van de diverse faciliteiten voorzien in duurzaam ruimtegebruik.

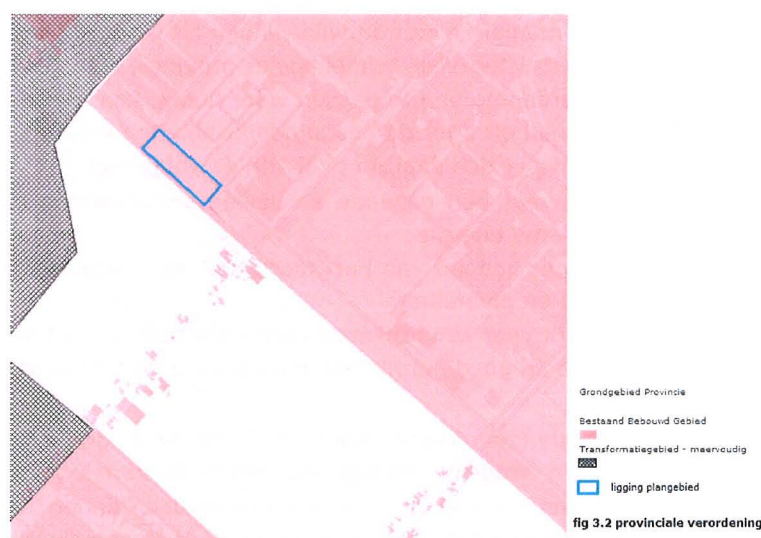


Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009

De Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord-Holland geeft een beschrijving waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe, heeft de provincie een provinciale ruimtelijke verordening opgesteld. Deze verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Wel zal hierin duidelijk het provinciaal belang hiertoe naar voren moeten komen.

Op de kaart behorende bij de verordening (zie uitsnede figuur 3.2) zijn de Zuidrand en het plangebied aangeduid als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Hierbinnen zijn nieuwe ontwikkelingen toegestaan. Daarnaast dient in dit gebied aandacht te worden besteed aan hoe bij nieuwe ontwikkelingen hoe invulling is gegeven aan duurzaam bouwen en de inzet van duurzame energie.

In dit bestemmingsplan is in paragraaf 5.13 inzicht gegeven hoe invulling is gegeven aan duurzaam bouwen.



3.4 Gemeentelijk beleid

Gebiedsvisie Zuidrand Hoofddorp

In het plangebied wordt de ontwikkeling van het Huis van de Sport mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling maakt deel uit van de grotere ontwikkeling van de Zuidrand Hoofddorp. Hiervoor is de gebiedsvisie Zuidrand Hoofddorp (9 november 2005) opgesteld. In deze stukken geeft het college richting aan de invulling van het gebied.

In de Gebiedsvisie is een kader vastgesteld voor een verdere uitwerking van de Zuidrand. Hierin is vastgelegd dat:

- vanaf de nieuwe Bennebroekerweg wordt de Zuidrand als een samenhangend gebied vormgegeven en ontwikkeld;
- een geluidswalvoorziening speelt bij die samenhang een belangrijke rol als terugkerend element. Bij toegangen tot het gebied worden accenten toegevoegd in de vorm van gebouwen. Daarnaast bevat de geluidswal functies waar dat kan en dat zichtbaar is aan de nieuwe Bennebroekerweg (door de geluidswal heen);

- daarbij zullen de fietsroutes uit bestaand Hoofddorp een oprit/hellingbaan krijgen naar de geluidswal om in de toekomst de mogelijkheid te bieden om via een brug de Nieuwe Bennebroekerweg over te steken naar het nog te ontwikkelen parkgebied tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep.

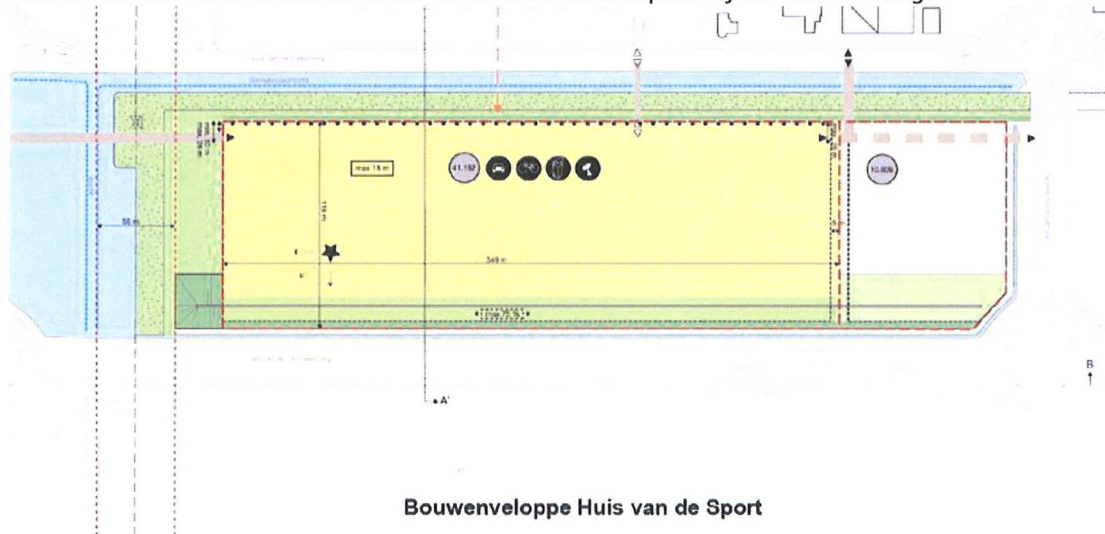
Verder is in de gebiedsvisie Zuidrand Hoofddorp besloten om:

- in de Zuidrand prioriteit te geven aan wonen;
- en in de Zuidrand in elk geval het Huis voor de Sport te realiseren.

Referentiekader Zuidrand Hoofddorp

De gebiedsvisie Zuidrand Hoofddorp is vertaald in het referentiekader Zuidrand Hoofddorp (1 december 2008). Hierin zijn uitgangspunten opgenomen voor de ontwikkelingen aan de zuidrand en is een programmatische invulling gegeven aan het gebied. Bovendien is gekeken naar de milieuraandvoorwaarden en de haalbaarheid van de plannen.

In het referentiekader is een bouwenveloppe opgenomen voor het Huis van de Sport, waarin kaders zijn gegeven waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. In het referentiekader is het gebied aangegeven waarbinnen gebouwd mag worden en wat de bouwhoogte mag bedragen. Daarnaast dient het referentiekader als beeldkwaliteitsplan bij de ontwikkeling.



Bouwenveloppe Huis van de Sport

In het bestemmingsplan is de bouwenveloppe als volgt opgenomen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsvlak is opgenomen binnen de begrenzing van de bouwenveloppe in het referentiekader. De ontsluiting aan de noord- en zuidzijde en de langzaamverkeersontsluiting aan de oostzijde zijn mogelijk gemaakt middels een aanduiding, waarmee de geboden flexibiliteit in het bestemmingsplan is overgenomen. De bouwhoogte is met maximaal 15 m, lager dan de bouwenveloppe aangeeft.

In de bouwenveloppe wordt aangegeven dat de naar de Nieuwe Bennebroekerweg gekeerde gevel niet meer dan 75% mag worden bebouwd. In het bestemmingsplan is dan ook niet de gehele breedte van het kavel aangewezen als bouwvlak.

Gemeentelijk klimaatbeleid

Na een eerder opgestelde Energiebeleidsplan (2004-2007), heeft de raad van de gemeente Haarlemmermeer besloten haar klimaatbeleid te vernieuwen. Speerpunten daarbij zijn:

- een reductie van de CO₂-uitstoot van 30% (ten opzichte van 1990) in 2020;
- realisatie van 20% duurzame energie in 2020.

Deze doelstellingen zijn uitgewerkt in een Plan van Aanpak (PvA) voor de periode 2009-2020. In het PvA worden per thema een aantal projecten uitgewerkt waarmee CO₂-reductie kan

worden behaald. Per project is de kosteneffectiviteit van een ton CO₂-besparing ingeschat. De totale opgave betreft een CO₂-reductie van circa 400 kiloton.

Voor de Zuidrand dient met een strategische energievisie in beeld te worden gebracht hoe innovatieve methoden en technieken benut kunnen worden (bijvoorbeeld geothermie of levering van restwarmte). Daarnaast wordt een hoge energieprestatie gerealiseerd door toezicht, handhaving en monitoring van de EPC. Het laatstgenoemde project moet in 2020 leiden tot een CO₂-reductie van 25 kiloton.

Hoofdstuk 4 Nieuwe situatie

4.1 Inleiding

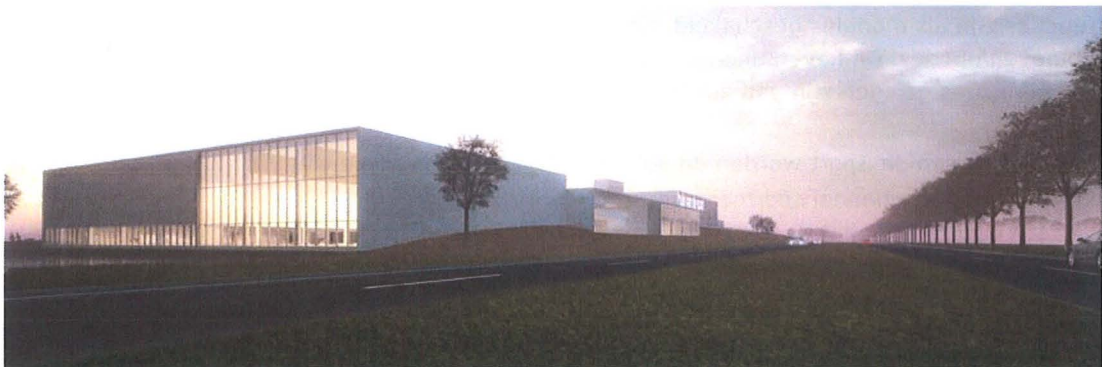
Het bestemmingsplan maakt de komst van het Huis van de Sport mogelijk. In dit hoofdstuk zal de toekomstige situatie, zowel ruimtelijk als functioneel, worden beschreven. Deze beschrijving is aan de hand van het ontwerp van Koppert+Koenis architecten opgesteld. De visualisaties zijn daaruit afkomstig.

In het bestemmingsplan is de bouwenvelophe uit het referentiekader als volgt opgenomen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsvlak Sport is opgenomen binnen de begrenzing van de bouwenvelophe. De ontsluiting aan de noord- en zuidzijde en de langzaamverkeersontsluiting aan de oostzijde zijn mogelijk gemaakt middels een aanduiding, waarmee de geboden flexibiliteit in het bestemmingsplan is overgenomen. De bouwhoogte is met maximaal 15 m, lager dan de bouwenvelophe aangeeft.

In de bouwenvelophe wordt aangegeven dat de naar de Nieuwe Bennebroekerweg gekeerde gevel niet meer dan 75% mag worden bebouwd. In het bestemmingsplan is dan ook niet de gehele breedte van het kavel aangewezen als bouwvlak.

4.2 Ruimtelijke structuur

De locatie voor het Huis van de Sport ligt tussen de Oude Bennebroekerweg, de Nieuwe Bennebroekerweg, de Deltaweg en de Nieuwe Molenaarsweg. Omdat de Nieuwe Bennebroekerweg wordt ingericht als 80 km/h-ontsluitingsweg wordt langs deze weg een geluidswal gerealiseerd. Deze geluidswal neemt een groot deel van het terrein in beslag, daarom is gezocht naar mogelijk dubbelgebruik en bouwen in de geluidswal, waarbij accenten door de geluidswal steken.



De bebouwing is geconcentreerd aan de zijde van de Nieuwe Bennebroekerweg. De bouwhoogte varieert van 8 m bij het recreatiezwembad en de hoofdentree tot circa 15 m bij de sporthal. Door een duidelijke geleding aan te brengen in de bouwhoogte ontstaat een gedifferentieerd gevelbeeld. Dit zorgt voor een gebroken gevelwand en maakt dat de bebouwing niet als een gesloten gevelwand oogt. Door deze structuur komt duidelijk de orthogonale structuur van het omliggende gebied naar voren.

Aan de Deltaweg wordt het gebouw tot aan de waterplas gebouwd om hierbij een accent op de hoek van de Nieuwe Bennebroekerweg en de Deltaweg te realiseren. Door de ligging direct aan de waterplas ontstaat een spiegeling van de gevel in water, waardoor het gebouw als het ware doorloopt in de waterplas.



Het gebied wordt ontsloten via een weg over eigen terrein die aan de westzijde aansluit op de Deltaweg en via het terrein naar de Nieuwe Molenaarslaan loopt. Daarnaast is er een langzaamverkeersverbinding via de noordzijde van het plangebied over de oude Bennebroekerweg naar de woonwijk Floriande.

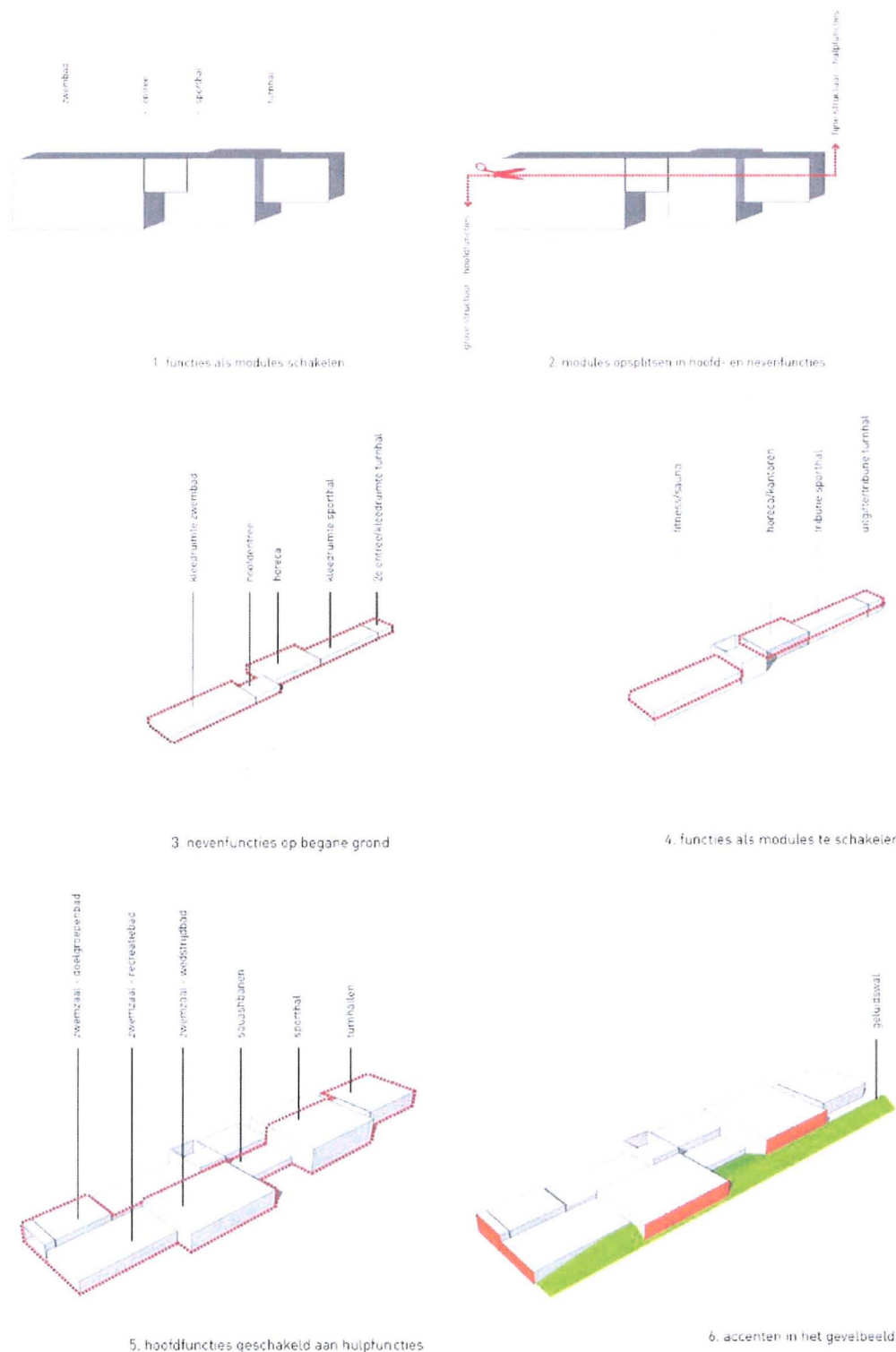
Het parkeren vindt plaats op een nieuw te realiseren terrein tussen de bebouwing aan de Nieuwe Bennebroekerweg en de bestaande woonwijk.

4.3 Functionele structuur

Het Huis van de Sport wordt een multifunctioneel sportcentrum waarin verschillende (sport)disciplines bij elkaar komen en gebruikmaken van de faciliteiten. De verschillende functies zijn als modules geschakeld. Deze modules zijn op hun beurt weer gesplitst in hoofd- en nevenfuncties. De nevenfuncties bevinden zich aan de voorzijde van het gebouw, terwijl de hoofdfuncties gelegen zijn aan achterzijde van het gebouw.

In het Huis van de Sport worden de volgende functies gerealiseerd:

- een multifunctioneel sportcentrum, met daarin:
 1. een zwembad met recreatie- en wedstrijdbaden;
 2. een sporthal met een tribune, die geschikt is voor middelgrote (sport-) evenementen;
 3. een turncentrum;
 4. bijbehorende voorzieningen, waaronder een restaurant, kantoorruimtes en sportgerelateerde dienstverlening;
- een kinderopvang met bijbehorende voorzieningen, zoals een buitenspeelplaats;
- een fitnesscentrum, met bijbehorende voorzieningen.



De aanvullende voorzieningen en de kinderopvang zijn gebonden aan maximumoppervlaktes. Zo mag het vloeroppervlak aan kantoren niet meer bedragen dan 500 m², voor kinderopvang geldt een maximummaat van 2.000 m² met bijbehorende buitenspeelruimte van 1.700 m². De ondersteunende horeca mag niet meer bedragen dan 1.000 m².

Naast bovengenoemde sportgerelateerde functies zal het Huis van de Sport incidenteel ook plaats bieden aan evenementen, waaronder nationale en internationale sportevenementen, beurzen en symposia.

4.4 Verkeer

Bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer

Het plangebied zal worden ontsloten via een toegangsweg over het eigen terrein. Deze toegangsweg (eenrichtingsverkeer) zal van de Deltaweg naar de Nieuwe Molenaarslaan parallel aan de Bennebroekerweg lopen. Via de Nieuwe Bennebroekerweg wordt het verkeer naar de A4 richting Amsterdam of Leiden geleid.

Bereikbaarheid langzaam verkeer

Langs de Bennebroekerweg is een vrijliggend fietspad gelegen. Daarnaast is ten noorden van het plangebied een aansluiting met het langzaamverkeersnetwerk door de wijk Floriande. De inrichting van de wegen is conform de uitgangspunten van het concept Duurzaam Veilig. In de toekomst zal een nieuwe langzaamverkeersroute worden gerealiseerd vanuit Floriande via het Huis van de Sport over de Nieuwe Bennebroekerweg.

Bereikbaarheid openbaar vervoer

Ter hoogte van de Deltaweg en de Nieuwe Molenaarslaan zijn twee openbaarvervoershaltes. Hier halteren lijndiensten in de richting van Schiphol en het Spaarne Ziekenhuis.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

In het MER en de onderliggende studie van Goudappel Coffeng is specifiek aandacht besteed aan de verkeersgeneratie door het Huis van de Sport en de verkeersafwikkeling tijdens pieksituaties. Uit de resultaten blijkt dat het verkeer van en naar het Huis van de Sport voldoende kan worden afgewikkeld. Daarbij is ook gekeken naar pieksituaties bij grootschalige evenementen in het Huis van de Sport.

Uit de verkeersstudie en het MER blijkt dat in de toekomst tijdens de ochtend- en avondspits sprake is van een knelpunt op het wegvak Bennebroekerweg tussen de Spoorlaan en de A4. Als gevolg van de nieuwe aansluiting op de A4 neemt het verkeer op dit wegedeelte - onafhankelijk van de ontwikkeling van Hoofddorp-Zuid - na 2012 sterk toe. Met name het kruispunt met de Rijnlanderweg kan deze extra verkeersstroom niet afdoende verwerken. Maar ook de relatief smalle weg zelf voldoet in de referentiesituatie niet meer aan de eisen die aan een dergelijke drukke weg worden gesteld. De gemeente heeft intussen initiatieven genomen om deze situatie op te lossen. Daarbij dient te worden opgemerkt dat uit het verkeersonderzoek blijkt dat een groot deel van het verkeer dat door het Huis van de Sport wordt gegenereerd, buiten de spitsperiodes plaatsvindt. Daarnaast zijn er alternatieve routes voorhanden (onder andere via de N205). De capaciteit op deze wegen is voldoende om de verkeersstroom van het Huis van de Sport te verwerken.

Voor een nadere analyse van de verkeerssituatie wordt verwezen naar het MER en de verkeersstudie van Goudappel Coffeng.

Parkeren

Uit de parkeerbalans blijkt dat ten behoeve van het Huis van de Sport in totaal 675 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Sport'. Voor een nadere onderbouwing van dit aantal wordt verwezen naar het MER.

Conclusie

Op basis van het voorgaande en de informatie uit het MER wordt geconcludeerd dat de realisatie van het Huis van de Sport niet zal leiden tot (verkeerskundig gezien) onaanvaardbare situaties.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en beperkingen

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling van het Huis van de Sport getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving. De paragrafen voor de verschillende milieuthema's zijn als volgt opgebouwd: eerst wordt de vigerende wet- en regelgeving beschreven, vervolgens wordt de ontwikkeling hieraan getoetst en ten slotte wordt een conclusie beschreven per sectoraal aspect.

5.2 Milieueffectrapportage

De ontwikkeling van Hoofddorp Zuid is mer-plichting op basis van het aantal woningen dat binnen het gebied wordt gerealiseerd (circa 3.000) en de te verwachten aantallen bezoekers van de toeristisch-recreatieve voorzieningen (voor het Huis van de Sport ongeveer 500.000 per jaar). Er is één MER voor heel Hoofddorp Zuid opgesteld, waarin de milieueffecten van de verschillende ontwikkelingen in samenhang zijn onderzocht en beoordeeld. Het MER vormt een bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan en wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

In dit hoofdstuk zijn de milieugevolgen van het bestemmingsplan getoetst aan de relevante wet- en regelgeving. Daarbij is gebruikgemaakt van de onderzoeksgegevens uit het MER. Deze MER is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan (Bijlage 1 MER Hoofddorp Zuid)

5.3 Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

Uit het bodemonderzoek (Bijlage 2) blijkt dat de bodemkwaliteit binnen het gebied geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.4 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Voor een beschrijving van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en in de omgeving daarvan wordt verwezen naar het MER. Binnen het plangebied is geen sprake van archeologische verwachtingswaarden. Nader onderzoek is om deze reden niet noodzakelijk.

5.5 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Nota Regels voor Ruimte;
- Provinciale Structuurvisie.

Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap 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 de 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 en 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 het Hoogheemraadschap 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 hevigere buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het WBP sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels

Per 22 december 2009 is een nieuwe keur in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels. Een nieuwe keur is nodig vanwege 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 kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten en beken);
- Andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of nabij de bovengenoemde waterschapswerken alsmede 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.

Waterstructuurvisie

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 ondersteunt. De eerste 3 principes zijn met name van toepassing bij gewijzigd gebruik. De gemeente neemt een en ander ook over in haar Structuurvisie.

Gemeentelijk beleid

Het Waterplan Haarlemmermeer vormt het dynamische contract tussen het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Haarlemmermeer. In het waterplan zijn beleidsmatige en operationele afspraken vastgelegd over het watersysteem van de Haarlemmermeer. Onder het watersysteem valt het oppervlaktewater (zowel kwalitatief als kwantitatief), het afvalwater en het grondwater. Het doel van het waterplan is om een duurzaam watersysteem te hebben en te houden, rekening houdend met de ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied omvat het gehele gebied van de gemeente Haarlemmermeer. Binnen de Haarlemmermeerpolder gaat het dus om zowel de stedelijke kernen als het buitengebied. In het waterplan geven de gemeente en het Hoogheemraadschap verder vorm aan de verschillende rollen en afspraken. Het waterplan kan worden gezien als een momentopname ofwel een dynamisch contract over die punten waarover overeenstemming is bereikt. De gemeente Haarlemmermeer en het Hoogheemraadschap kunnen nu het huidige plan vaststellen om op basis van bestuurlijke (inclusief financiële) afspraken tot uitvoering van de maatregelen over te kunnen gaan. In de toekomst, door bijvoorbeeld nieuwe inzichten, blijven

aanpassingen aan het waterplan Haarlemmermeer mogelijk, met de daarbij behorende 'vernieuwde' afspraken tussen beide partijen.

Het waterplan bevat een strategisch en een operationeel deel (deels voor het oplossen van 'achterstallig onderhoud') en een uitvoeringsprogramma.

- I. Het strategische deel gaat over thema's zoals piekberging, grondwater, waterboekhouding en de waterketen. Over deze thema's zijn afspraken te maken die de hele Haarlemmermeer aangaan.
- II. In het operationele deel zijn vijf stedelijke kernen en het buitengebied beschreven met de volgende ingrediënten:
 - a. waterstructuur: peilvakken, situatie per woonwijk, kwel;
 - b. inventarisatie van knelpunten: waterkwantiteit, waterkwaliteit en (grond)wateroverlast;
 - c. projectmatige, integrale aanpak per plangebied;
 - d. kaarten met structuur, knelpunten en kansen;
 - e. toelichting op de kostbaarste maatregelen.
- III. Het uitvoeringsprogramma bestaat uit tabellen met per knelpunt/maatregel de (verdeling van de) realisatie- en beheerkosten en een termijnplanning.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen op het kruispunt Bennebroekerweg/Nieuwe Bennebroekerweg/Deltaweg. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit akkergronden en gronden ten behoeve van grondopslag.

Bodem en grondwater

De bodem bestaat hoofdzakelijk uit klei. Verspreid komt ook zand voor (Oriënterend onderzoek sportaccommodatie te hoofddorp, Fugro, 28 mei 2008). Volgens de Bodemkaart van Nederland is er sprake van grondwatertrap VI. Dat betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert tussen de 0,4 m en de 0,8 m beneden maaiveld en dat de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,2 m beneden maaiveld ligt. De maaiveldhoogte varieert ter plaatse circa NAP -3,2 m tot NAP -4,9 m (Fugro, mei 2008).

Waterkwantiteit

Het plangebied is gelegen in de Haarlemmermeerpolder. Het plangebied wordt aan de noordoost en noordwest zijde begrensd door primaire watergangen. Het plangebied is gelegen binnen peilvak GH-52.140.00 (polderboezem) van de Haarlemmermeerpolder met een zomerpeil van N.A.P. - 5,87 m en een winterpeil (schouwpeil) van N.A.P. - 6,02. Aan de noordwestelijke watergang is gemaal Zwaanshoek gelegen. Het water uit het peilgebied ten zuiden van het plangebied stroomt via watergang 180-141 naar gemaal Zwaanshoek. Het gemaal houdt het benedenstrooms peilgebied op peil door overtollig water af te voeren naar de IJtocht.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Uit gegevens van het Hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat als gevolg van de zoute kwel het chloridegehalte over het algemeen ver boven de maximaal toelaatbaar risiconiveau-norm (MTR-norm) ligt. De kwel draagt, net als de landbouw, ook bij aan het overschrijden van de MTR-norm van stikstof. Daarnaast ligt de concentratie fosfor erg hoog. Binnen het plangebied worden af en toe normoverschreidingen van zink en koper gemeten. Deze concentraties wijken echter niet af van het gemiddelde binnen Rijnland.

Binnen het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Binnen het plangebied is geen riolering aanwezig.

Toekomstige situatie

Algemeen

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van het Huis van de Sport mogelijk.

Waterkwantiteit

Door de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied toe met 50.000 m². Volgens beleid van het hoogheemraadschap dient bij een toename van het verhard oppervlak 15% van deze toename gecompenseerd dient te worden in open water. Voor de verharding in het plangebied dient dus 7.500 m² aan open water gerealiseerd te worden.

Binnen het plangebied wordt 16.600 m² oppervlakte gerealiseerd. Naast het aanleggen van open water in het westen van het plangebied wordt de Bennebroekertocht met 3,5 m verbreed. Hiermee wordt niet alleen voldaan aan de compensatie-eis voor onderhavig plan (7500 m²), er wordt tevens extra oppervlaktewater (9.100 m²) gerealiseerd om andere ontwikkelingen aan de Zuidrand te compenseren. Bij de inrichting van het plangebied moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid tot het instellen van een flexibel peil zoals opgenomen in de "Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder".

Langs de primaire watergangen Bennebroekertocht en de IJtocht moet een onderhoudsstrook van 5 meter bebouwingsvrij gehouden worden. Langs de overige watergangen en -partijen is dit 2,5 m. Binnen de bestemmingen die gelden langs de watergangen wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt.

Om een voldoende ontwateringsdiepte te realiseren kan het noodzakelijk zijn een drainagesysteem aan te leggen. Hiervoor is een watervergunning vereist.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Door de functieverandering van het gebied vallen belangrijke vervuilsbronnen weg (meststoffen en bestrijdingsmiddelen), hetgeen een positief effect zal hebben op de waterkwaliteit in het gebied.

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Veiligheid en waterkeringen

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt.

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;

- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Vanwege de slechte doorlatendheid van de bodem wordt afstromend hemelwater afgekoppeld op het oppervlaktewater.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

5.6 Flora en fauna

Normstelling en beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie (EL&I) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van EL&I aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van EL&I). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van EL&I.

Onderzoek en conclusie

Het plan maakt geen deel uit van een beschermd gebied.

In de watergangen in het plangebied komt zeer waarschijnlijk de kleine modderkruiper voor. Deze soort zou bij de werkzaamheden aan de watergangen verstoord en aangetast kunnen

worden. In de eindsituatie is er echter meer open water aanwezig, zodat de situatie voor deze soort verbetert. De werkzaamheden kunnen zonder ontheffing van de Ffw uitgevoerd worden, als gewerkt wordt met een goedgekeurde gedragscode. Indien toch ontheffing nodig is, wordt deze naar verwachting verleend, omdat het leefgebied van de kleine modderkruiper wordt vergroot en de vissen voorafgaand aan de werkzaamheden verplaatst kunnen worden.

Het plangebied heeft daarnaast een beperkte functie als foerageergebied voor meerkoeten, knobbelzwanen en nijlganzen. In de omgeving is echter voldoende geschikt foerageergebied aanwezig, zodat negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. De Zuidrand heeft ook een functie als foerageergebied voor vleermuizen. Door de realisatie van de brede watergangen en de groene geluidswal zal de functie als foerageergebied alleen maar verbeteren. Ook voor andere soorten kan dit nieuw leefgebied opleveren.

Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming en soortenbescherming zijn er geen belemmeringen die de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staan.

5.7 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Normstelling en beleid

Het rijksbeleid ten aanzien van Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de Wet Luchtvaart. De gewijzigde Wet Luchtvaart is gericht op het tot stand brengen van een wettelijke grondslag voor het nieuwe regime voor de luchthaven Schiphol. Deze wet vormt de grondslag voor twee uitvoeringsbesluiten: het Luchthavenverkeerbesluit en het Luchthavenindelingsbesluit. De ruimtelijke consequenties van de gewijzigde Wet Luchtvaart worden weergegeven in het Luchthavenindelingbesluit (Lib). In dit Besluit wordt een beperkingengebied aangegeven. Hierin worden beperkingengebieden ten aanzien van Schiphol weergegeven met betrekking tot externe veiligheid, geluidsbelasting, hoogtebeperkingen en vogelaantrekkende werking.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt binnen diverse beperkingenzones van het Lib Schiphol:

- *Zone Beperking aantrekking vogels:* binnen deze zone dienen grondgebruik en activiteiten met een vogelaantrekkende werking zoveel mogelijk te worden beperkt. Daarbij gaat het onder andere om open water met een oppervlakte van 3 ha of meer. De oppervlakte van het open water dat binnen het plangebied wordt gerealiseerd bedraagt minder dan 3 ha;
- *Hoogtebeperkingen:* binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met de maximale bouwhoogtes die in het Lib zijn opgenomen. De maximale bouwhoogte aan de oostzijde van het perceel bedraagt 60 m. Naar het westen toe loopt deze verder op. Binnen het plangebied wordt geen bebouwing met een dergelijke hoogte mogelijk gemaakt.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het Lib de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Bij realisering van potentieel hinderlijke functies dient rekening te worden gehouden met eventuele omliggende gevoelige functies (zoals woningen). Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de omliggende woningen (zowel bestaand als geprojecteerd) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (herziene versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidshinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Onderzoek en conclusie

Sporthallen en zwembaden (overdekt) worden in de VNG-publicatie ingeschaald in categorie 3.1, waarvoor een richtafstand geldt van 50 m ten opzichte van een 'rustige woonwijk'. Door de groenblauwe zone aan de zijde van de Bennebroekerweg bedraagt de minimale afstand tussen de bestaande woningen binnen de wijk Floriande in alle gevallen 50 m of meer. Ook de toekomstige woningen binnen de Zuidrand worden op meer dan 50 m van het Huis van de Sport gerealiseerd. De realisatie van het voorliggende bestemmingsplan zal niet leiden tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de omliggende woningen.

5.9 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek en conclusie

Uit de informatie uit het MER blijkt dat er in de directe omgeving van het Huis van de Sport geen risicovolle activiteiten plaatsvinden die beperkingen opleggen aan de ontwikkelingen in het gebied. In paragraaf 5.7 wordt ingegaan op eventuele beperkingen vanwege de ligging nabij Schiphol.

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van een dergelijke functie op deze locatie.

5.10 Geluid

Binnen het plangebied worden geen geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek is in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Voor informatie over de geluidsbelastingen binnen het gebied wordt verwezen naar het MER.

5.11 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.1 weergegeven.

Tabel 5.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂

en PM_{10} ;

- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

Besluit gevoelige bestemmingen

Volgens het Besluit gevoelige bestemmingen is de vestiging van een nieuwe gevoelige bestemming (bijvoorbeeld een kinderdagverblijf) niet zonder meer mogelijk op een locatie die (gedeeltelijk) binnen 300 m vanaf de rand van een rijksweg is gelegen, dan wel binnen 50 m vanaf de rand van een provinciale weg, en waar sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide. De vestiging van een dergelijke bestemming is alleen mogelijk indien dit niet leidt tot een toename van het aantal ter plaatse verblijvende personen.

Onderzoek

Uit de resultaten zoals opgenomen in het MER blijkt dat binnen het gehele studiegebied ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. De realisatie van alle plannen binnen Hoofddorp Zuid samen, leidt slechts tot een beperkte toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen en in geen geval tot overschrijdingssituaties. Aangezien ook langs de Nieuwe Bennebroekerweg, Deltaweg en Nieuwe Molenaarslaan wordt voldaan aan de grenswaarden, zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van een kinderdagverblijf binnen het plangebied.

De Wk en het besluit gevoelige bestemmingen staan de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.12 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Binnen het plangebied ligt een hoogspanningsverbinding van 150 kV. Deze hoogspanningsverbinding is met de zakelijk rechtstreek (24 m aan weerszijden) opgenomen op de verbeelding. In de omgeving van hoogspanningsverbindingen dient rekening te worden gehouden met de 'indicatieve zone' waarbinnen sprake kan zijn van verhoogde magneetvelden. Voor de verbinding binnen het plangebied bedraagt de indicatieve zone 80 m aan weerszijden.

Het beleid is erop gericht om geen nieuwe gevoelige functies (functies waar kinderen van 0 tot 15 jaar langdurig kunnen verblijven, zoals wonen, scholen en kinderopvangvoorzieningen) te realiseren binnen de indicatieve zone. Slechts een klein deel van het bouwvlak is gelegen binnen de indicatieve zone. Het kinderdagverblijf wordt in het meest oostelijke gedeelte van het gebouw gerealiseerd en daarmee ver buiten de indicatieve zone. Binnen het gedeelte dat binnen de indicatieve zone is gelegen zijn de zwembaden gesitueerd. Aangezien kinderen daar over het algemeen relatief kort verblijven, wordt dit aanvaardbaar geacht. De ruimte voor het kinderdagverblijf is in het bestemmingsplan middels een aanduiding weergegeven, waarmee uitgesloten wordt dat een kinderdagverblijf op kortere afstand van de hoogspanningsverbinding wordt gerealiseerd.

5.13 Duurzaamheid

Normstelling en beleid

Speerpunten in het klimaatbeleid van de gemeente Haarlemmermeer zijn:

- een reductie van de CO₂-uitstoot van 30% (ten opzichte van 1990) in 2020;
- realisatie van 20% duurzame energie in 2020.

Deze doelstellingen zijn uitgewerkt in een Plan van Aanpak (PvA) voor de periode 2009-2020. In het PvA worden per thema een aantal projecten uitgewerkt waarmee CO₂-reductie kan worden behaald. Per project is de kosteneffectiviteit van een ton CO₂-besparing ingeschat. De totale opgave betreft een CO₂-reductie van circa 400 kiloton. In het PvA is voor bedrijven en gemeentelijke voorzieningen de doelstelling opgenomen van CO₂-neutrale nieuwbouw.

Onderzoek en conclusie

Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om te bekijken welke energieconcepten binnen de Zuidrand het meest kansrijk zijn. Voor een beschrijving van de resultaten wordt verwezen naar het MER. Voor het Huis van de Sport zijn maatregelen genomen die leiden tot een verlaging van de EPC met circa 30% (besparings- en efficiencymaatregelen). De technologische ontwikkeling van zogenaamde PV zonnecellen gaat dermate snel dat de rendementen op niet al te lange termijn sterk toenemen. Besloten is daarom de dakconstructie van het Huis van de Sport alvast te verzwaren en zodat deze zonnecellen op een nader te bepalen moment (meest gunstige verhouding tussen rendementen en investeringskosten) alsnog kunnen worden aangebracht.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden.

In dit geval is de gemeente zelf eigenaar van de gronden en worden de exploitatiekosten verhaald middels de gronduitgifte.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex art 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Bro toegezonden aan overheden en andere overlegpartners en is verzonden aan de volgende overlegpartners:

1. VROM-Inspectie;
2. provincie Noord-Holland;
3. Hoogheemraadschap Rijnland;
4. Wijkraad;
5. Stichting Meer-Historie.

Het bestemmingsplan geeft voor 2 partners aanleiding om te reageren. De VROM-inspectie heeft aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft om te reageren.

Hoogheemraadschap Rijnland	Gemeente
Het Hoogheemraadschap van Rijnland geeft in haar brief aan dat voor het voorontwerpbestemmingsplan een <u>positief</u> wateradvies gegeven kan worden. Het waterschap verzoekt om duidelijk in de paragraaf wat de toename van het verhard oppervlak is en wat de benodigde watercompensatie hiervoor is en welk oppervlak daarna resteert voor de rest van de ontwikkeling van de Zuidrand In de brief wordt door het hoogheemraadschap	De waterparagraaf is op dit punt aangepast.

nog een aantal tekstuele aanpassingen en opmerkingen gemaakt over de uitwerking van het plan.	
In de tekst worden de benamingen hoofdwatgang en primaire watgang door elkaar gebruikt. Verzoekt wordt om hiervoor de benaming 'primaire watgang' te gebruiken.	In het bestemmingsplan zal de benaming 'primaire watgang' consequent worden gehanteerd.
Er wordt verzocht om in de waterparagraaf een verwijzing op de nemen naar de Keur en de Waterstructuurvisie.	In de waterparagraaf zal een verwijzing worden opgenomen naar de Keur en de Waterstructuurvisie.
De Bennebroekertocht en de IJtocht zijn primaire watgangen, hierbij dient een onderhoudstrook van 5 m worden aangehouden, voor de overige watgangen dient een onderhoudstrook van 2,5 m te worden aangehouden.	Rondom de bestemmingen van de watgangen is geen bebouwing mogelijk, de onderhoudstrook komt hierbij niet in het geding. In de waterparagraaf is hier nog kort aandacht aan besteed.
De bereikbaarheid van het gemaal Zwaanshoek moet ten alle tijde gewaarborgd zijn.	Het gemaal zal bereikbaar blijven.
Bij het graven van nieuwe watgangen en waterpartijen en bij verbreding van bestaande watgangen moet rekening worden gehouden met de opbarst- en kwelgevoeligheid van het gebied.	In het kader van het bestemmingsplan zal niet worden gekeken naar de opbarst- en kwelgevoeligheid van het gebied. Voordat de nieuwe watgangen en waterpartijen worden aangelegd zal op dat moment worden gekeken naar de opbarst- en kwelgevoeligheid van het gebied.
Wijkraad Floriande	Gemeente
De in de Gebiedsvisie Zuidrand genoemde fiestverbinding is ook noodzakelijk voor de bereikbaarheid van de nieuwe locatie van de Pioniers en zal nu al in dit bestemmingsplan moeten worden opgenomen.	In het bestemmingsplan is de langzaamverkeersverbinding opgenomen. In paragraaf 4.4 is hieraan al aandacht besteed. Binnen de verschillende bestemmingen zijn fiets- en voetpaden mogelijk.
In de paragraaf Verkeer wordt genoemd dat het centrum van Hoofddorp te bereiken is via de Deltaweg of de IJweg. Door de aanwezigheid van een busluis in de Waddenweg (verlengde van de Deltaweg) wordt deze verbinding geblokkeerd. Ook is recent door de gemeente een besluit genomen over een herinrichting van de IJweg om het verkeer te verminderen. Een verwijzing naar de Ring Hoofddorp ligt hier meer voor de hand.	Het centrum van Hoofddorp is bereikbaar via de IJweg, ondanks de voorgenomen herinrichting zal voor het centrum de IJweg de belangrijkste toegangsweg voor het Huis van de Sport zijn. Het overige verkeer zal gebruik worden gemaakt van de ring rondom Hoofddorp.
In de conclusie wordt gesteld dat de realisatie van het Huis van de Sport niet leidt tot verkeerskundig onaanvaardbare situaties. Uit de verkeersgegevens uit het MER blijkt dat de ontwikkeling leidt tot meer verkeersbewegingen en congestie, en dat bij samenvallende evenementen de bereikbaarheid en de parkeervoorzieningen onder druk komen te staan.	Uit de verkeersstudie en het MER blijkt dat in de toekomst sprake is van een knelpunt op de Bennebroekerweg tussen de Spoorlaan en de A4. Door de nieuwe aansluiting op de A4 zal het verkeer, onafhankelijk van de ontwikkeling van Hoofddorp-Zuid, na 2012 sterk toe. De gemeente heeft intussen initiatieven genomen om deze situatie op te lossen. Daarbij blijkt uit het verkeersonderzoek dat een groot deel van

	het verkeer dat door het Huis van de Sport wordt gegenereerd, buiten de spitsperiodes plaatsvindt. Daarnaast zijn er alternatieve routes voorhanden (onder andere via de N205). De capaciteit op deze wegen is voldoende om de verkeersstroom van het Huis van de Sport te verwerken.
In paragraaf 5.4 Landschap, cultuurhistorie en archeologie lijkt een tekstdeel te zijn weggefallen, zodat onduidelijk is wat hier bedoeld wordt.	In de paragraaf Landschap, cultuurhistorie en archeologie is een deel van de zin weggefallen. De conclusie blijft hetzelfde. Nader onderzoek is niet nodig, omdat er geen sprake is van archeologische verwachtingswaarden.
In paragraaf 5.7 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol wordt gemeld dat het te realiseren oppervlaktewater kleiner is dan 3 hectare, waardoor de ontwikkeling niet in strijd is met het Lib. In combinatie met het geplande Park21 en de daarbij behorende waterpartijen zal de norm van 3 ha kunnen worden overschreden. Deze en andere aangrenzende projecten kunnen niet los van elkaar gezien worden.	Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van het Huis van de Sport mogelijk. De ontwikkeling van het Park21 wordt mogelijk gemaakt middels een aparte procedure. In het kader van die procedure zal de ontwikkeling van Park21 worden getoetst aan het Lib
In de juridische planbeschrijving wordt verwezen naar de website www.ruimtelijkeplannen.nl, bij raadpleging van deze site kon dit plan niet worden ingezien.	De digitale verplichting geldt voor ontwerpbestemmingsplannen en vastgestelde bestemmingsplannen. Voor het voorontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente de keuze om het wel of niet te publiceren op ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbestemmingsplan zal in ieder geval digitaal raadpleegbaar zijn via deze site.
De aanduiding 'maatschappelijk' is op de plankaart niet zichtbaar. Daarnaast is de schaal van de afbeeldingen in het plan en in het MER te klein op goed te kunnen bestuderen. Daarnaast is, indien een legenda is opgenomen, deze vaak slecht leesbaar. Een dergelijke presentatie is onvoldoende voor een behoorlijke beoordeling.	Op de plankaart is de aanduiding 'maatschappelijk' middels een vlak met haaiantanden en de lettercombinatie (m) weergegeven. De in het bestemmingsplan opgenomen figuren zijn goed leesbaar.
<i>Aanbevelingen</i> De ontsluiting van autoverkeer kan worden aangevuld met een diensten- en calamiteitentoeegang via de Oude Bennebroekerweg	<i>Aanbevelingen</i> De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen, maar wordt niet in het kader van het bestemmingsplan geregeld.
Er dient meer aandacht te worden besteed aan de bereikbaarheid met het Openbaar Vervoer. De bestaande en geplande bushaltes zijn op een te grote loopafstand gelegen.	De locatie van de bushaltes is geen aspect dat wordt geregeld in het bestemmingsplan.
Daarnaast ontbreken de geplande parkeervoorzieningen in het bestemmingsplan en de bijbehorende tekening en dienen deel uit te maken van het plan.	De parkeervoorzieningen zijn opgenomen binnen het plangebied van het bestemmingsplan.

<i>Besluit MER</i>	<i>Besluit MER</i>
Ten slotte heeft de Wijkraad nog een aantal opmerkingen over het Besluit-MER.	Het Besluit-MER doorloopt een afzonderlijke procedure en is geen onderdeel waarbij in het kader van het vooroverleg een reactie op ingediend kan worden.

6.2.2 Inspraak

De gemeentelijke inspraakverordening van de gemeente Haarlemmermeer heeft het bieden van inspraak gekoppeld aan beleidsontwikkeling. De ontwikkeling van het Huis van de Sport is geen nieuwe beleidsontwikkeling, daarom wordt er voor dit bestemmingsplan geen inspraak gehouden.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Dit bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel voor de beoogde ontwikkeling van het Huis van Sport. Daarbij wordt een zekere mate van flexibiliteit geboden om tijdens de ontwikkelperiode in te kunnen spelen op gewenste ontwikkelingen. De flexibiliteit is echter wel ingekaderd, zodat voldoende rechtszekerheid bestaat voor belanghebbenden.

7.2 Opzet regels en planverbeelding

Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Opbouw planregels

De regels van het plan bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregel.

7.3 Inleidende regels

Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hierin is ook gesteld dat ondergeschikte bouwdelen voor wat betreft bouwen buiten beschouwing worden gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1 m. Het gaat hierbij dus niet om overschrijdingen van goot- en bouwhoogte in de verticale richting.

Verbeelding (plankaart)

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) een nieuwe aangelegenheid. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plan voorkomende bestemmingen bestaan ofwel uit één vlak: een bestemmingsvlak, ofwel uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. Soms komt het voor dat het bestemmingsvlak en het bouwvlak met elkaar samenvallen. Op de verbeelding is dan uitsluitend een bouwvlak te zien (het bestemmingsvlak ligt hieronder).

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt in de volgende verschillende aanduidingen:

- functieaanduidingen: hiermee wordt nader gespecificeerd welk gebruik in de verschillende deelgebieden is toegestaan; in het bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van verschillende functieaanduidingen, deze functie aanduidingen zullen in de onderstaande paragraaf per bestemming worden toegelicht;
- maatvoeringaanduidingen: deze aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik; op de verbeelding is onder meer sprake van maatvoeringaanduidingen ten behoeve van de maximale bouwhoogte en bebouwingspercentages.

7.4 Bestemmingsregels

Groen

Het groen rondom het terrein van het Huis van de Sport is bestemd als Groen. Binnen deze bestemming zijn groen- en watervoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan.

Daarnaast is de aanduiding 'water' opgenomen ten behoeve van watercompensatie voor de Zuidrand. Hierbinnen dient ten minste 14.000 m² open water te worden gerealiseerd.

Binnen de bestemming Groen zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen of nutsvoorzieningen toegestaan met een maximumbouwhoogte van ten hoogste 4 m. Het oppervlak van een gebouw ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 10 m².

Sport

Het kavel van het Huis van Sport heeft de bestemming Sport gekregen. Binnen deze bestemming zijn sportvoorzieningen toegestaan, alsmede kantoorvoorzieningen, evenementen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Onder sportvoorzieningen worden onder meer de sporthal, de fitnessruimtes, de zwembaden en het turncentrum verstaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is kinderopvang en onderwijs toegestaan, deze aanduiding is deels buiten het bouwvlak gelegen om daarmee ook de buitenspeelplaats van de kinderopvang mogelijk te maken.

Voor de geluidswal is de aanduiding 'geluidswal' opgenomen, binnen deze bestemming zijn geluidswerende voorzieningen in de vorm van een geluidswal toegestaan.

Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan zoals horeca en dienstverlening. Bij ondersteunende dienstverlening moet gedacht worden aan sportgerelateerde dienstverlening, zoals een fysiotherapeut.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd met inachtneming van de hoogteaanduiding die zijn weergegeven op de verbeelding.

Boven op de sporthal worden nog zonnecollectoren gerealiseerd, deze panelen kunnen variëren in hoogte van 1,5 tot 4 m boven op het dak van de sporthal. Deze zonnecollectoren passen binnen de regelgeving vanuit het vergunningvrij bouwen uit het Bor (Besluit omgevingsrecht), hierdoor is het niet noodzakelijk om een regeling op te nemen in het bestemmingsplan.

Voor de bijbehorende functies zijn maximale oppervlaktematen opgenomen. Het kantooroppervlak mag ten hoogste 500 m² bedragen en de horeca mag niet meer dan 1.000 m² bedragen. Voor kinderopvang is geen maximale maat opgenomen, omdat door middel van de aanduiding het oppervlakte al gemaximaliseerd is.

Verkeer

De verkeersfuncties rondom het plangebied en het parkeerterrein bij het Huis van de Sport zijn bestemd als Verkeer. Binnen deze bestemming zijn wegen en andere verkeersvoorzieningen, zoals fiets- en voetpaden toegestaan. Daarnaast zijn parkeerplaatsen, groen- en watervoorzieningen, speelvoorzieningen, bermen en overige verhardingen toegestaan.

Voor de geluidswal is de aanduiding 'geluidswal' opgenomen, binnen deze bestemming zijn geluidswerende voorzieningen in de vorm van een geluidswal toegestaan.

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, wel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. De bouwhoogte hiervan mag niet meer bedragen dan 10 m. Bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding, de verlichting of voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit vallen hier niet onder en zijn vergunningvrij.

Water

Het bestaand oppervlaktewater in het plangebied is bestemd als Water. Binnen deze bestemming mogen water en bruggen worden aangelegd en zijn eveneens vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, groen en voorzieningen voor fiets- en voetverkeer toegestaan.

Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

De beschermingszone van de bovengrondse hoogspanningsverbinding heeft de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding. In deze dubbelbestemming mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de hoogspanningsleiding en zijn extra aanlegregels opgenomen ter bescherming van de hoogspanningsleiding. Wel is het mogelijk om middels omgevingsvergunning af te wijken van het bouwverbod indien de belangen van de leiding niet geschaad worden.

7.5 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen:

Antidubbeltelregel

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Deze bepaling geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. De bepaling dient als uitwerking van de laatste zinsnede en voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan afgeweken kan worden. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Dit betreft bijvoorbeeld de vrijstelling ten behoeve van afwijking van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijking is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen.

Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsgrenzen

Dit betreft de bevoegdheid de bestemmingsgrenzen, in geringe mate, te wijzigen. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd. De overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot.

Werking wettelijke regelingen

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de toepassing van de bestemmingsplanregels. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

7.6 Overgangs- en slotregel

In artikel 3.2.1 van het Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

In de slotregel is aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangeduid.

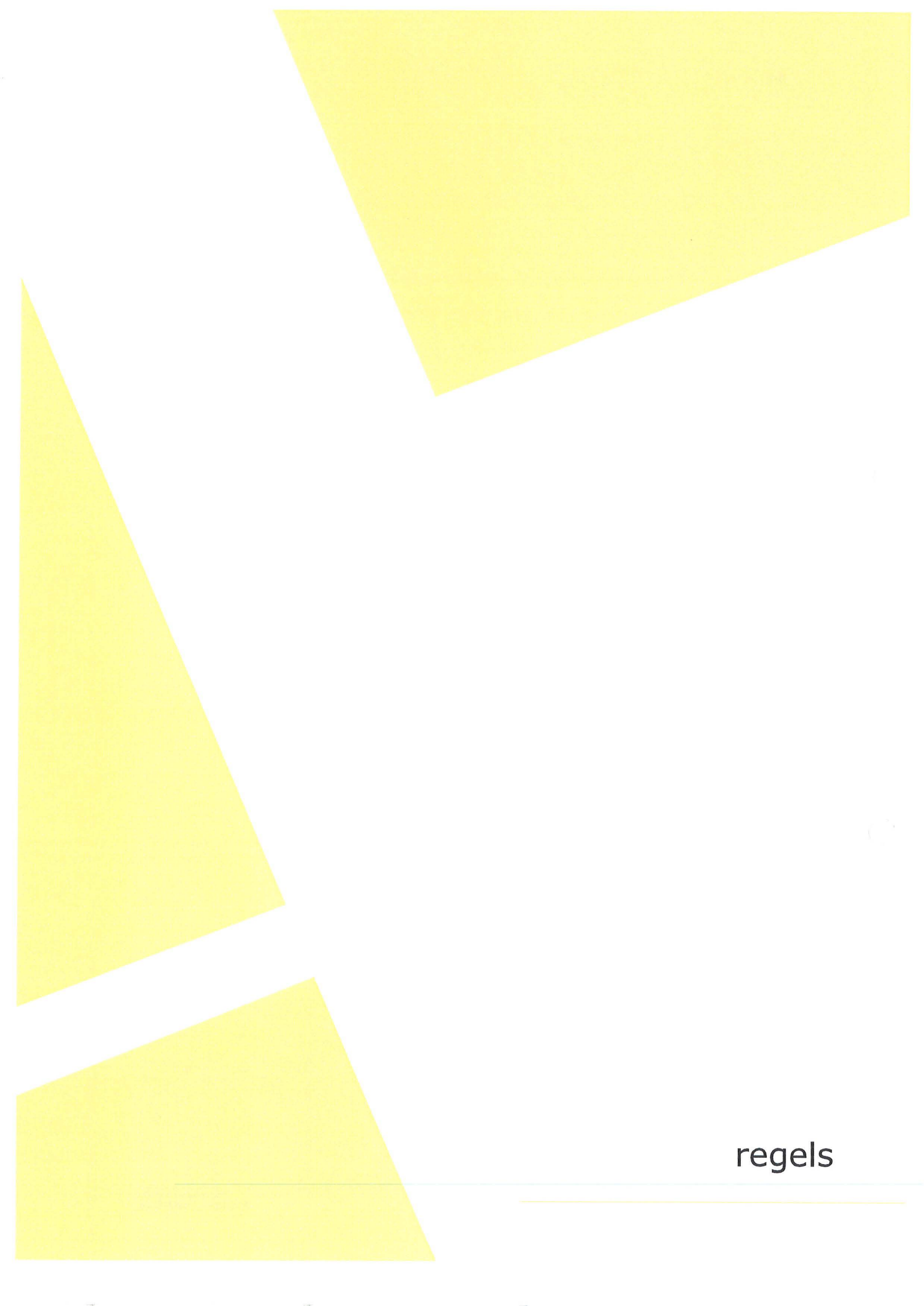
7.7 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten mag worden aangewend. In dit bestemmingsplan zijn regels gesteld, waarbij het bestaande gebruik niet kan worden voortgezet omdat sprake is van nieuwe ontwikkelingen. Ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen is een nieuwe set regels opgesteld waarbinnen de ontwikkeling dient plaats te vinden. Het handhavingsbeleid is er op gericht dat deze regels ook worden nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren, gebruikers en andere rechthebbenden dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan te worden gehouden.

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 de leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Ook geldt, hoe minder 'knellend' de regels zijn, hoe kleiner de kans is dat het met de regels wat minder nauw genomen wordt. In de praktijk worden op de lange duur vaak alleen de regels gerespecteerd waar betrokkenen de noodzaak en redelijkheid van inzien.

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



regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Hoofddorp - Huis van de Sport' van de gemeente Haarlemmermeer.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0394.BPGHfdHuisvdesport-B001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 bebouwingspercentage

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak van het bouwperceel dat maximaal mag worden bebouwd.

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.11 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.12 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.13 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel

1.14 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.15 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.16 brutobedrijfsvloeroppervlak

het totale bedrijfsvloeroppervlak; hieronder wordt verstaan het verkoopvloeroppervlak, de productieruimte, de administratieve ruimte, de verkeersruimte (gangen), de opslagruimte (magazijn, kelder), plus alle overige voor bedrijfsuitoefening benodigde ruimte (sanitaire ruimte, garagebox voor bedrijfsauto).

1.17 bijgebouw

een op zich zelf staand, niet voor bewoning bestemd al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.18 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.19 dienstverlening

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, waaronder begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van garagebedrijven en seksinrichtingen.

1.20 gebouw

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.21 geluidszoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone (50 dB(A)-contour Zonebesluit) moet worden vastgesteld.

1.22 horeca

een bedrijfsfunctie, die is gericht op het verstrekken van logies en/of ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. De toegestane categorieën zijn conform de bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten'.

1.23 hotel

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van ter plaatse te nuttigen maaltijden en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.24 kantoor

een (deel van een) gebouw waarin directie en/of administratie van een (dienstverlenend) bedrijf zijn gevestigd.

1.25 kunstobject

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat strekt tot het tot uitdrukking brengen van een kunstzinnig idee, door het op creatieve wijze vorm geven aan materiaal of materialen, zoals steen, hout, brons, glas e.d.

1.26 kunstwerk

een civiel bouwwerk waaronder zijn begrepen aquaducten, bruggen, sluizen, tunnels en viaducten, alsook daarmee gelijk te stellen bouwwerken.

1.27 maaiveld

de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een gebouw zal worden opgericht.

1.28 nutsvoorziening

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen, bemalingsinstallaties, gemealgebouwtjes en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval.

1.29 planverbeelding

de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan.

1.30 risicovolle inrichting

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.31 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke locatie of (deel van) een bouwwerk, caravan, vaar- of voertuig, waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht en/of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard.

1.32 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.33 zend-/ontvangst-installatie

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct met de grond is verbonden (vrijstaand) of indirect met de grond is verbonden (niet-vrijstaand), gericht op het gebruik voor (mobiele) telecommunicatie.

Artikel 2 Wijze van meten

A. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

2.1 peil

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

2.2 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de (bouw)hoogte van een bouwwerk

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

2.5 de hoogte van een zend-ontvangst-installatie

de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie (bliksemafleiders en dergelijke niet meegerekend).

2.6 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 verticale diepte

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de beganegrondvloer tot het laagste punt van het gebouw, dan wel wanneer geen sprake is van een bovenliggende beganegrondvloer, gemeten van het peil tot het laagste punt van het gebouw.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de algemene regels, bestemd voor:

- a. groen;
 - b. wandel- en fietspaden;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. water en waterhuishoudkundige werken;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'water', tevens water en waterhuishoudkundige werken met een oppervlakte van 14.000 m²;
- met daaraan ondergeschikt:
- g. uitingen van beeldende kunst.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer zijn dan 4 m;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer zijn dan 10 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 6 m.

Artikel 4 Sport

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. kantoren;
- d. evenementen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', onderwijs en kinderopvang;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'geluidswal', tevens een geluidswerende voorziening in de vorm van een geluidswal;

met (de) daarbij behorende:

- g. ondersteunende horeca;
- h. ondersteunende dienstverlening;
- i. ontsluitingswegen;
- j. verhardingen;
- k. groen;
- l. speelvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoren bedraagt ten hoogste 500 m²;
- d. het vloeroppervlak ten behoeve van horeca bedraagt ten hoogste 1.000 m²;
- e. het vloeroppervlak ten behoeve van onderwijs en kinderopvang bedraagt ten hoogste 2.000 m² bebouwd oppervlak en 1.700 m² buitenruimte;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 m;
- b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 20 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1, sub a voor bouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer dan 20 m² mag zijn;
 - 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 m respectievelijk 5 m;
- b. burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1, sub b, ten aanzien van de maximale bouwhoogte met 5 m voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, alsmede woonstraten, fiets- en voetpaden;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. groen;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. civiele kunstwerken;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. kruisingen met water;
- met daarbij behorend(e):
- h. verhardingen;
 - i. paden;
 - j. bermen;
 - k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- l. uitingen van beeldende kunst;
 - m. reclame-uitingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding, de verlichting of voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 10 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
 - b. bruggen;
 - c. behoud, herstel en ontwikkeling van waterstaatkundige infrastructuur en het waterkwaliteitsbeheer;
 - d. nutsvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming;
 - f. groen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 6 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. ligplaatsen voor woonschepen, woonarken of een casco (caisson) dat tot woonschip of woonark kan worden omgebouwd;
- b. opslag, behoudens tijdelijke opslag voortkomend uit het onderhoud en/of gebruik in overeenstemming met de bestemming van de betrokken gronden en bouwwerken.

Artikel 7 Leiding - Hoogspanningsverbinding

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 150 kV.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 7.2 onder b, indien het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

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

7.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

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

7.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afwijking is toegestaan, zoals in lid 7.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

7.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken

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

13.2 Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

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

13.3 Hardheidsclausule

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

Artikel 14 Slotregel

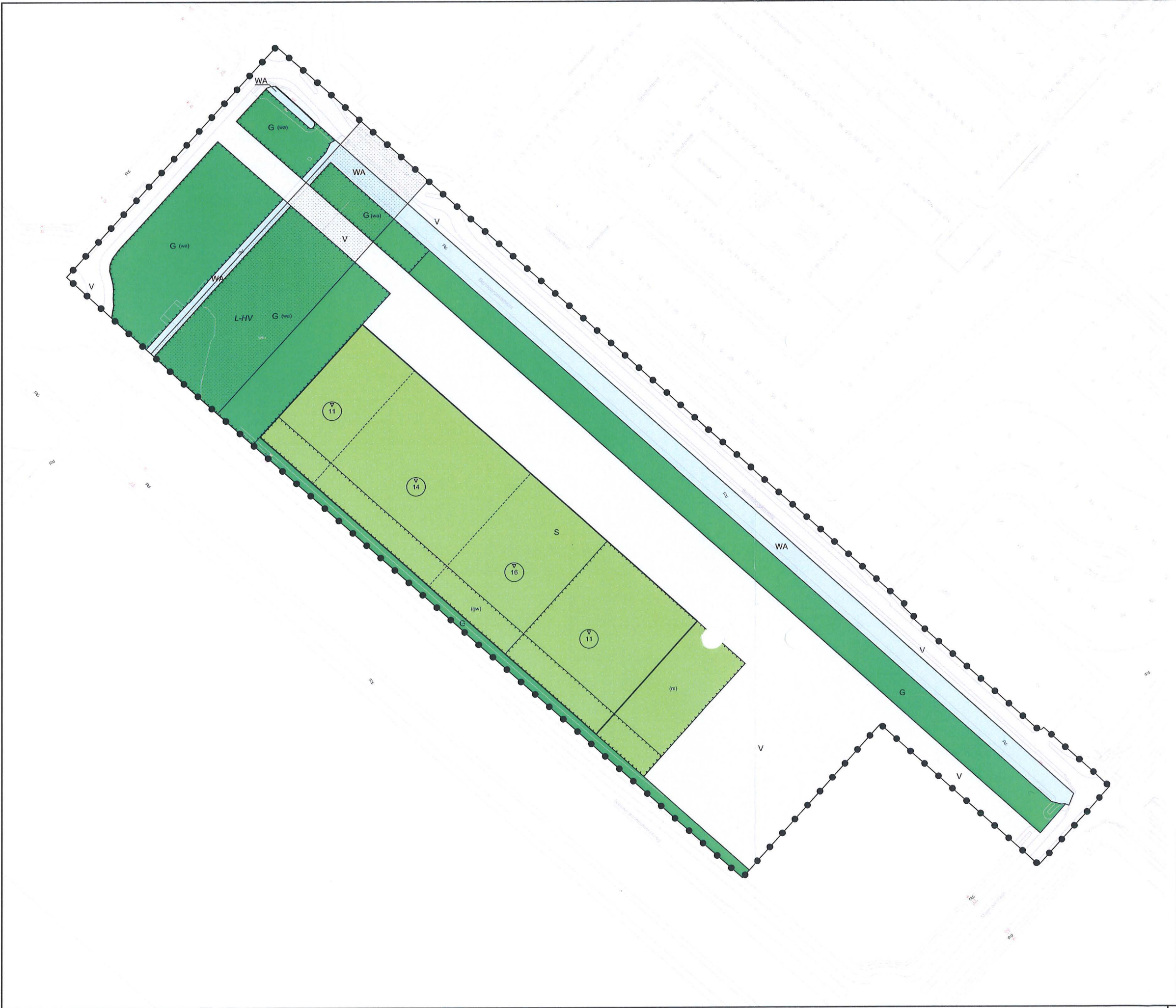
Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels van het bestemmingsplan 'Hoofddorp - Huis van de Sport' van de gemeente Haarlemmermeer.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

de voorzitter,

de griffier,



- Plangebied**
Plangrens
- Enkelbestemmingen**
G Groen
S Sport
V Verkeer
WA Water
- Dubbelbestemmingen**
L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding
- Bouwwlakken**
bouwvlak
- Funcctieaanduidingen**
(gw) geluidwal
(m) maatschappelijk
(wa) water
- Maatvoeringen**
maatvoeringsvlak
maximale bouwhoogte (m)
- Verklaringen**
Topografische gegevens

gemeente

Haarlemmermeer



bestemmingsplan

Huis van de Sport

noordpijl

identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	staat	afmeting	1:1000
NL.IMRO.0394.BPGHdHuisvdSport0-B001	17-11-2010	concept			
	19-01-2011	voortontwerp		bladnummer	1
projectnummer	19-04-2011	ontwerp		aantal bladen	1
220108.15616.00		vastgesteld		bestand	0V3Q-BPL



postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte
getekend

: ir R.J.M.M. Schram
: ft.