DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bunderbos 48, HOOFDDORP



Tussenwoning
Gebouwd in 1984

89 m^2 woonoppervlakte
127 m^2 perceeloppervlakte

Beschrijving

Woonhuis met (onder)grond en verder aanbehoren, plaatselijk bekend Bunderbos 48, 2134 RT Hoofddorp.

Verkoopinformatie

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Randstad-Noord maandag 20 april 2020
Inzet	maandag 20 april 2020 vanaf 18:00
Afslag	maandag 20 april 2020 vanaf 18:00
Kantoor	CMS Derks Star Busmann Parnassusweg 737 1077 DG AMSTERDAM T: 020 301 63 01 F: 020 301 63 33 E: amsterdam.notariaat@cms-dsb.com
Behandelaar	Mw. B. de Groot
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Tussenwoning
Bouwjaar	1984
Woonoppervlakte	89 m^2
Woninginhoud	314 m^3
Perceeloppervlakte	127 m^2
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Kinneging en Heijer T: 020 529 30 10 E: info@khmakelaardij.nl
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	gemeente Haarlemmermeer, sectie P, nummer 577, groot eenhonderd zevenentwintig vierkante meter









Financieel

Inzetpremie	1% incl BTW t.l.v. verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.396,00 (per 24-03-2020 om 11:35 uur)

Bijzonderheden

Geschakelde eengezinswoning met voortuin en achtertuin met stenen schuur en achterom.

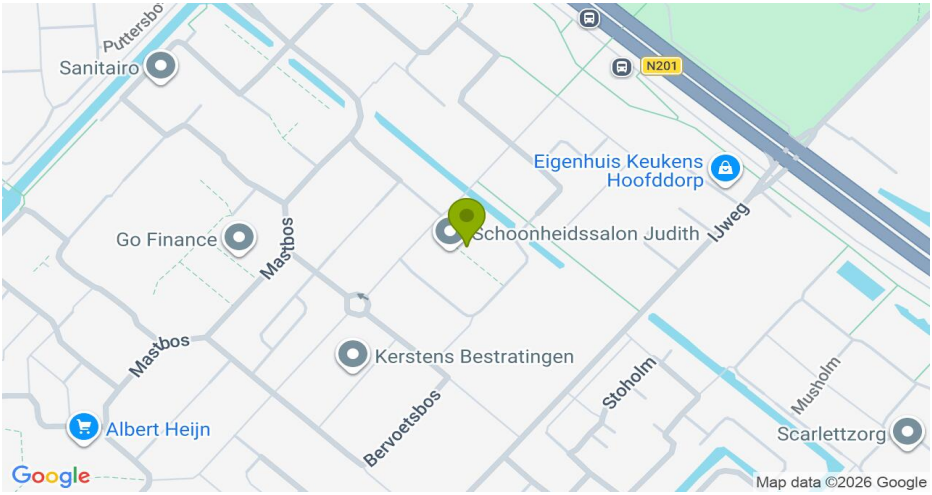
Het betreft een geveltaxatie. De vermoedelijke indeling:
Parterre: entree, hal, wc , meterkast, woonkamer met trapkast en open keuken aan voorzijde, openslaande deur naar achtertuin, vrijstaande stenen schuur.
Overige indeling: onbekend.

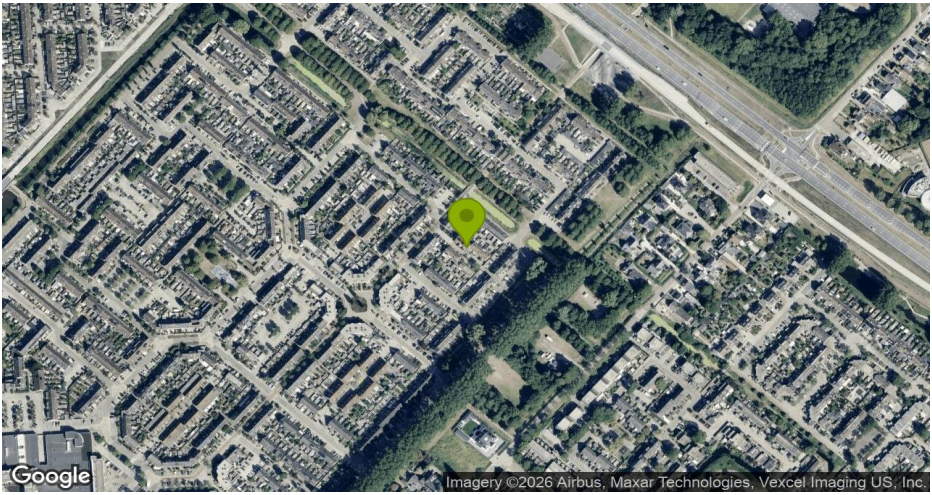









Puttersbo
Sanitairo
N201
Eigenhuis Keukens Hoofddorp
Go Finance
Mastbos
Schoonheidssalon Judith
Uweg
Mastbos
Kerstens Bestratingen
Stoholm
Musholm
Albert Heijn
Bervoetsbos
Scarlettzorg
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies, Vexcel Imaging US, Inc.

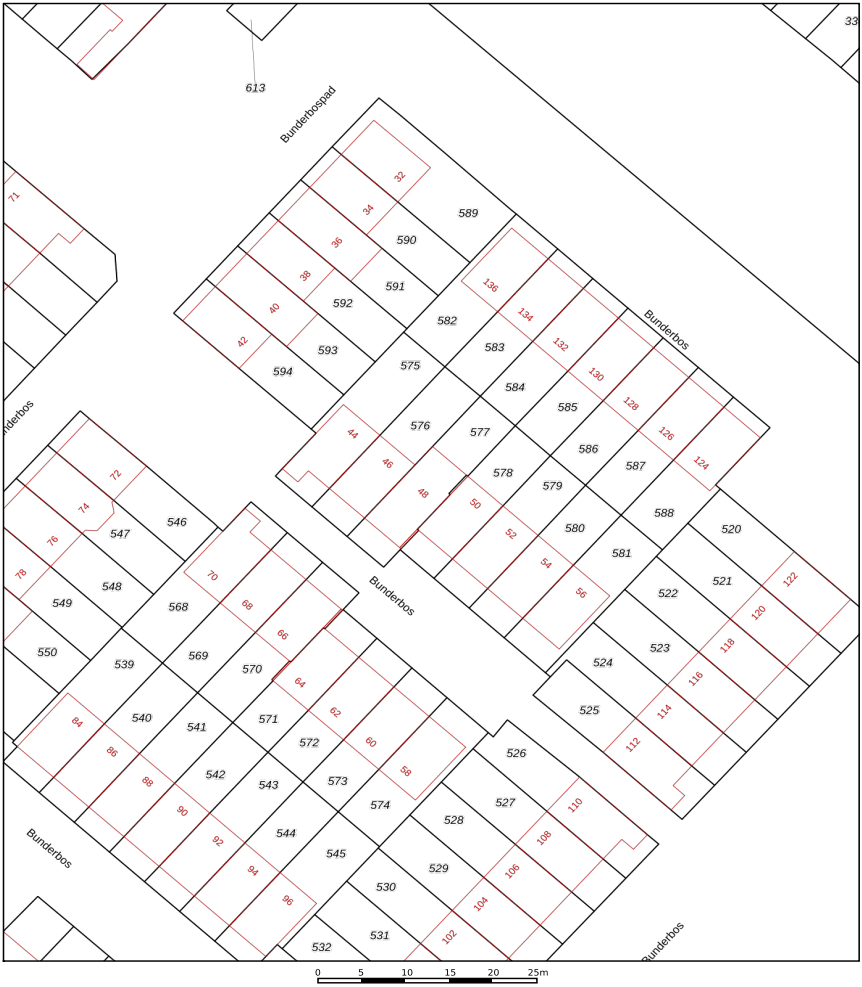
Kadastrale kaart

44709-kadastralekaart2134Bunderbos.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: 61801081/BDG



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Haarlemmermeer
Sectie	P
Perceel	577

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 maart 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

44709_Bodemloketrapport (1).PDF

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Rapport Bodemloket

Datum: 10-12-2018



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
- Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Bijlage

44709_Bodemloketrapport 14 november 2019.PDF

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Rapport Bodemloket

Datum: 14-11-2019



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
  Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Bijlage

44709_info gemeente.pdf

Hierbij deel ik u mede dat er ten tijde van deze email geen gemeentelijke wkpb beperkingen van toepassing zijn op het door u genoemde perceel/adres. Uiteraard wordt u wel geadviseerd de landelijke wkpb bij het kadaster te raadplegen.
Via de site ruimtelijkeplannen.nl kunt u zelf de bestemming van het perceel raadplegen.

Bijlage

44709_regels bestemmingsplan Hoofdoverbos.PDF

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Planregels

bestemmingsplan Hoofddorp Overbos

april 2017

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 Begripsbepalingen

plan (digitaal)

het bestemmingsplan 'Hoofddorp Overbos' van de gemeente Haarlemmermeer

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0394.BPGhfdhoofdoverbos-C001 met de bijbehorende regels

-

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

-

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

-

aan huis verbonden beroepsuitoefening:

het in of aan huis uitoefenen van (vrije) beroepen en/of het in of aan huis ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten door de bewoner van dat huis en maximaal één werknemer

-

achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw op niet te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen

-

agrarische bedrijfsactiviteiten:

bedrijfsactiviteiten die zijn gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren

-

archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en waarde studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden

-

baliefunctie:

een voor het publiek toegankelijk loket binnen een kantoor, van waaruit diensten (geen zichtbare goederen) aan de klant wordt geleverd

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde

bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw

-

bebouwingspercentage:

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

-

bed & breakfast

een vorm van aan huis verbonden beroepsuitoefening, bestaande uit het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf en ontbijt in de woning en bijbehorende gebouwen bij particulieren thuis. Kortdurend is een verblijf van maximaal twee weken. Een bed & breakfast mag uit maximaal vier van elkaar afgescheiden ruimten met maximaal acht slaapplaatsen bestaan.

Het vereiste minimum aantal parkeerplaatsen per bed & breakfastkamer, c.q. daartoe afgescheiden ruimte, is 1.

-

bedrijfsactiviteiten:

het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen, evenals diverse vormen van opslag en logistiek

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat blijkens aard en indeling bruikbaar en noodzakelijk is voor de uitoefening van een bedrijf, met uitzondering van (bedrijfs)woningen

bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die daar in gebruik is in verband met het uitvoeren van de bestemming van het gebouw of het terrein.

-

beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Besluit externe veiligheid buisleidingen een grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden

-

bergbezinkbassin:

een ten behoeve van de waterhuishouding vuilreducerende voorziening in de riolering met zowel een

bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak

bestaand bouwwerk:

het op de dag van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaande bouwwerk, evenals een bouwwerk dat wordt of mag worden gebouwd krachtens een voor deze dag verleende of krachtens een voor deze dag aangevraagde, maar nog te verlenen omgevingsvergunning

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak

-

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel

bouwvlak:

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

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

bruto bedrijfsvloeroppervlak:

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).

cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt

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

-

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.

-

discotheek/ bar-dancing:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen

ecologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarde als leefgebied voor één of meerdere al dan niet met een wettelijk beschermde status soorten flora en fauna

-

erker:

een aan een voorgevel of zijgevel van een hoofdgebouw uitgebouwd deel

erotisch getinte horeca:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en (kleine) etenswaren

erf:

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienst van het gebruik van dat gebouw

extensieve recreatie:

vormen van openluchtrecreatie, zoals wandelen en fietsen, waarbij vooral het landschap of bepaalde aspecten daarvan worden beleefd en waarbij relatief weinig recreanten aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid

garagebedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het te koop aanbieden van, waaronder uitstalling ten verkoop, verkopen en herstellen van motorvoertuigen

-

garagebox:

gebouw ten behoeve van het stallen van voertuigen

-

gebouw:

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

geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is

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.

Daarbij worden de volgende categorieën onderscheiden:

a. horeca categorie 1:

zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op spijsverstrekking en

het verstrekken van alcoholvrije dranken aan bezoekers en werknemers van winkelgebieden,

kantoor- en bedrijventerreinen, toeristisch-recreatieve gebieden e.d. Daaronder worden begrepen

een ijssalon, lunchroom, snackbar, koffie/theehuis en andere naar aard en invloed op de

omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

b. horecacategorie 2:

zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken, maaltijden en het bieden van gelegenheid om te luisteren naar (mechanische) muziek. Daaronder worden begrepen een bar, restaurant en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

c. horeca categorie 3:

- zelfstandige, grootschalige horeca-inrichtingen (1.000 m2 bvo of meer), hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken in combinatie met het geven van gelegenheid tot het luisteren naar (live) muziek, het kunnen dansen en/of het bieden van ander vermaak en
- zelfstandige, grootschalige fastfoodvestigingen (1.000 m2 bvo of meer)

Daaronder worden begrepen: partycentrum, discotheek, grootschalige fastfood en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

huishouden:

van een huishouden is sprake indien de bewoners op het betreffende adres staan ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie, er voorzien is in gezamenlijke ruimtes, zoals woonkamer, keuken, toilet en badkamer en alle gezamenlijke ruimtes gezamenlijk worden gebruikt

-

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

-

kantoor:

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

-

kas:

een gebouw waarvan de wanden en het dak bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen

-

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 en dergelijke

-

kunstwerk:

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

-

kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Besluit externe veiligheid buisleidingen een grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden

ligplaats woonschepen:

een gedeelte van openbaar water dat bestemd is voor een woonschip met bijbehorende voorzieningen zoals steigers en meerpalen

loopstraat:

een verbinding voor voetgangers boven de grond, op de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag, langs blokken gestapelde woningen en als voetgangsverbinding tussen die blokken

maaiveld:

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

maatschappelijke voorzieningen:

educatieve voorzieningen, voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/of naschoolse opvang, voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven, voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg, sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen en openbare dienstverlening

monument:

- alle zaken en terreinen die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde en die zijn opgenomen in het monumentenregister, zoals bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 dan wel panden waaromtrent de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap ingevolge artikel 3 van deze wet het voornemen tot plaatsing op de monumentenlijst heeft kenbaar gemaakt;
- panden en terreinen die zijn geplaatst op de monumentenlijst zoals bedoeld in de gemeentelijke monumentenverordening.

natuurwaarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomend in dat gebied

-

-

-

nutsvoorzieningen:

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

normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden

ondergronds bouwen:

het bouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld, zoals kelders en parkeergarages

-

ondersteunende horeca/ dienstverlening/ detailhandel:

activiteiten dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel

waarbij geldt dat

- de ondersteunende activiteit niet meer omvat dan 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m2 vvo of 200 m2 bvo;
- de openingstijden vallen binnen die van de hoofdactiviteit;
- de toegang uitsluitend plaats vindt via de hoofdingang van de hoofdactiviteit.

permanente bewoning:

het gebruik van een kampeermiddel, recreatieverblijf of vakantiehuis door een persoon, gezin of andere groep van personen op een wijze die ingevolge de Wet gemeenschappelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving van bewoner(s) in de basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Haarlemmermeer, terwijl deze perso(o)n(en) niet aannemelijk kan/ kunnen maken elders over een hoofdverblijf te beschikken

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

praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen

-

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen vergoeding

-

recreatie:

vrijetijdsbesteding gericht op ontspanning

recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan

-

restaurant:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie

risicovolle inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. de risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte of locatie waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichtingen wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

snackbar:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken; hieronder begrepen ‘cafetaria’

tuinhuis:

een gebouw - geen woonkeet, stacaravan, toercaravan of een ander bouwwerk op wielen zijnde - dat uitsluitend ruimten bevat voor recreatief verblijf en/of recreatief nachtverblijf en/of het opslaan van materiaal dat gebruikt wordt voor recreatieve doeleinden of het houden van een volkstuin

-

verkoopvloeroppervlak (vvo):

deel van het bruto vloeroppervlak van een bedrijf dat voor publiek toegankelijk is en dat daadwerkelijk kan worden gebruikt voor verkoopdoeleinden

-

volkstuin:

terrein voor het hobbymatig kweken en telen van gewassen, enkel bedoeld voor de eigen consumptie en gebruik en dat niet bij de eigen woning ligt

volkstuincomplex:

terrein met een oppervlakte van ten minste 10 are waarop zich twee of meer volkstuinen bevinden

voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen

-

woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden

woongebouw:

een gebouw dat twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden

-

woonschip:

elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot hoofdbewoning geldend dag- en/of nachtverblijf

woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst

standplaats:

een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn

die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten

kunnen worden aangesloten

-

zend-/ ontvanginstallatie:

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

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinste is.

-

(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

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

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, trappenhuizen, liftkokers, schoorstenen en andere gelijksoortige ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten.

-

hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine

hoogte van een zend-/ ontvangstinstallatie:

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

inhoud van een bouwwerk:

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

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)

oppervlakte van een bouwwerk:

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

peil:

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

verticale diepte:

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

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 bouwgrenzen c.q. bestemmingsgrenzen (dus niet goot- en bouwhoogten) niet meer dan 1 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

2.1 Bestemmingen

ARTIKEL 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorend(e):

b. verhardingen, in- en uitritten;
c. fiets- en voetpaden;
d. groen;

e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

f. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;

b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximum bouwhoogte toegestaan.

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

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;

b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

ARTIKEL 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Centrum’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de volgende functies die uitsluitend uitgeoefend mogen worden op de beganegrondlaag:

1. detailhandel;
2. dienstverlening;
3. maatschappelijke voorzieningen;
4. horeca-activiteiten tot en met categorie 2;
5. cultuur en ontspanning;
6. kantoren;

b. bovendien de volgende functies voor zover die worden uitgeoefend op de verdieping(en) van gebouwen:

1. wonen;
2. aan huis verbonden beroepsuitoefening;

3. administratieve ruimte ten behoeve van de onder a. sub 1 tot en met a. sub 5 genoemde functies, tot maximaal 30% van het brutovloeroppervlak per vestiging met een maximum van 100 m2 per vestiging

met daarbij behorend(e):

c. verhardingen, in- en uitritten;
d. wegen en paden;
e. verblijfsgebied;
f. groen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. parkeervoorzieningen;
j. toegangen, opgangen en bergingen;
k. reclame-uitingen

met daaraan ondergeschikt:

l. kunstobjecten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximum bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage toegestaan;
c. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 4 meter;
d. ondergrondse gebouwen mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig gebouw.

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

a. de hoogte van terrasafscheidingen en windschermen mag niet meer zijn dan 1,5 meter;
b. de hoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 10 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de omvang per gebouw niet meer mag zijn dan 20 m²;

b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m².

4.4.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

a. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;

b. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 onder a-4 en toestaan dat horeca-activiteiten worden gevestigd die één categorie hoger zijn ingeschaald, met dien verstande dat deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen deze bestemming.

ARTIKEL 5 Detailhandel - Keukencentrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Detailhandel - Keukencentrum’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel in keukens

met daarbij behorend(e):

b. verhardingen, in- en uitritten;

c. groen;

d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

e. nutsvoorzieningen;

f. parkeervoorzieningen;

g. reclame-uitingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;

b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bouwpercentage' zijn de aangegeven maximum bouwhoogte (m) en het maximum bouwpercentage' toegestaan.

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

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;

b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

5.2.3 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. ondergrondse gebouwen zijn alleen daar toegestaan daar waar ook bovengronds gebouwd is of mag worden;

b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag maximaal 3,5 meter onder peil zijn.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;

b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca en dienstverlening, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:

a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca of dienstverlening;

b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;

c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

ARTIKEL 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dienstverlening;
b. maatschappelijke voorzieningen;
c. sport

met daarbij behorend(e):

d. verhardingen, inritten en uitritten;
e. wegen en paden;
f. groen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. parkeervoorzieningen;
j. toegangen, opgangen en bergingen;
k. reclame-uitingen

met daaraan ondergeschikt:

l. kunstobjecten.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximum bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;

c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximum goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.

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

a. de hoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;

b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

6.2.3 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. ondergrondse gebouwen zijn toegestaan in maximaal één bouwlaag met een diepte van maximaal 4 meter;

b. ondergrondse gebouwen mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig gebouw.

6.3 specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit, zoals detailhandel en horeca, is toegestaan. Daarbij geldt dat:

a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;

b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;

c. toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

ARTIKEL 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen

met daaraan ondergeschikt:

b. wandel- en fietspaden;

c. speelvoorzieningen;
d. bergbezinkbassins;
e. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' zijn de gronden tevens bestemd voor een nutsvoorziening;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. kunstobjecten.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen;
b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 4 meter;
c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 10 m^2;
d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter;
e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - loopstraat' zijn loopstraten toegestaan.

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

ARTIKEL 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. educatieve (onderwijs)voorzieningen;
b. voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/ of naschoolse opvang;
c. voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven;
d. voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg;
e. welzijnsinstellingen;
f. sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen;

g. openbare dienstverlening;

h. ter plaatse van de aanduiding 'sport' is tevens sport toegestaan

met daarbij behorend(e):

i. verhardingen, in- en uitritten;

j. groen;

k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

l. nutsvoorzieningen;

m. parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;

b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximum bouwhoogte toegestaan;

c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximum bouwhoogte en het aangegeven maximum bebouwingspercentage toegestaan;

d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximum goothoogte en bouwhoogte en het aangegeven maximum bebouwingspercentage toegestaan.

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

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;

b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

8.3 afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;

b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

8.4 Specifieke gebruiksregels

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten zoals horeca en detailhandel dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:

a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;

b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;

c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

ARTIKEL 9 Recreatie - Volkstuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. volkstuinen en moestuinen;

b. tuinen en erven

en daarbij behorende:

c. verenigingsgebouwen mede ten behoeve van onderhoud, beheer en sanitaire voorzieningen;

d. hobbykasjes;

e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

f. groenvoorzieningen;

g. wandelpaden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;

b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) zijn de aangegeven maximum goothoogte en bouwhoogte toegestaan;

c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' is een verenigingsgebouw toegestaan;

d. er is maximaal één hobbykasje toegestaan per volkstuin, uitsluitend op een volkstuin van minimaal 10 meter bij 15 meter;

e. de omvang van een hobbykasje mag niet meer zijn dan 20 m².

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

de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter.

ARTIKEL 10 Tuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen

met daarbij behorend(e):

b. terreinverhardingen;

c. bouwwerken.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. toegestaan zijn erkers;

b. de diepte van erkers mag niet meer zijn dan 1,20 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de erker en de bouwperceelsgrens niet minder dan 1 meter is;

c. de breedte van erkers mag niet meer dan 65% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;

d. de bouwhoogte van erkers mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter;

e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - carport' zijn tevens carports toegestaan;

f. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - loopstraat' zijn loopstraten toegestaan.

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan voor zover de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage, genoemde situaties dit toelaten;

b. carports zijn niet toegestaan.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;

b. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

ARTIKEL 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;

b. parkeervoorzieningen;

c. groen;

d. bergbezinkbassins;

e. kunstwerken

met daarbij behorend(e):

f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

g. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen;

h. nutsvoorzieningen;

i. speelvoorzieningen

met daaraan ondergeschikt:

j. kunstobjecten;

k. reclame-uitingen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling;

b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 4 meter;

c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 10 m^2;

d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter;

e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - loopstraat' zijn loopstraten toegestaan.

11.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 10 meter.

ARTIKEL 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water;

b. waterhuishoudkundige voorzieningen;

c. bergbezinkbassins;

d. bruggen ten behoeve van langzaam verkeer;

met daarbij behorend(e):

e. verhardingen;

f. groen;

g. nutsvoorzieningen

met daaraan ondergeschikt:

i. vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. toegestaan zijn bergbezinkbassins;

b. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

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

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter;

b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - loopstraat' zijn loopstraten toegestaan.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

a. ligplaatsen voor woonschepen;

b. opslag, behoudens tijdelijke opslag voortkomend uit het onderhoud en/ of gebruik in overeenstemming met de bestemming van de betrokken gronden en bouwwerken.

ARTIKEL 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Algemeen

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

b. aan huis verbonden beroepsuitoefening

met (de) daarbij behorende:

c. tuinen en erven;

d. parkeren.

13.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'praktijkruimte' zijn de gronden tevens bestemd voor praktijkruimte.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;

b. per bouwperceel is één woning toegestaan;

c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;

d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximum goothoogte en maximum bouwhoogte toegestaan;

e. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;

f. in het bebouwingsgebied zijn uitsluitend toegestaan bijbehorende bouwwerken, voor zover de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage, genoemde situaties dit toelaten;

g. in afwijking van het bepaalde in lid 2.1 sub f geldt, dat de maximum oppervlakte in het geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m², in totaal 250 m^2 is toegestaan;

h. in afwijking van het bepaalde in lid 2 sub f mag de oppervlakte van gebouwen gelijk zijn aan de oppervlakte van bestaande gebouwen met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw;

i. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' is het aangegeven maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden toegestaan;

j. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen gestapelde woningen worden gebouwd;

k. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' moet een onderdoorgang in stand gelaten worden.

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan voor zover de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage genoemde situaties, dit toelaten;

b. in afwijking van het bepaalde in lid 2.2 sub a mogen erfafscheidingen in het achtererfgebied op de perceelsgrens worden gebouwd.

13.2.3 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. ondergrondse gebouwen zijn alleen daar toegestaan daar waar ook bovengronds gebouwd is of mag worden;

b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag maximaal 3,5 meter onder peil zijn.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub f en toestaan dat de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 6 meter wanneer een platte dakafdekking wordt toegepast;

b. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 7 meter wanneer een kap wordt toegepast.

13.3.2 Voor de in lid 3.1 genoemde afwijkingen kan slechts vergunning worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundige beeld, gelet op onder meer de onderlinge samenhang tussen de verschijningsvorm en situering van een bijbehorend bouwwerk enerzijds en die van het hoofdgebouw anderzijds;

b. de woonsituatie;

c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m².

13.4.2 In afwijking van het bepaalde in lid 4.1 ten aanzien van de maximum oppervlakte mag ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' maximaal 100 m² van de gezamenlijke vloeroppervlak van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroep.

13.4.3 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;

b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.

c. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;

d. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;

e. het gebruiken van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

ARTIKEL 14 Wonen - Gestapeld

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen - Gestapeld’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

b. aan huis verbonden beroepsuitoefening

met daarbij behorend(e):

c. tuinen;

d. tereinverhardingen;

e. erven;

f. bergingen;

g. parkeervoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;

b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;

c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' moet een onderdoorgang in stand gelaten worden.

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

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;

b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

14.2.3 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. ondergrondse gebouwen mogen ook worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw;

b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 50 m².

14.3.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

a. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.

b. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunning- of meldingplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;

c. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;

d. het gebruiken van het hoofdgebouw ten behoeve van detailhandel;

e. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bergingen.

ARTIKEL 15 Wonen - Woonwagenstandplaats

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonwagenstandplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woonwagens;

b. aan huis verbonden beroepsuitoefening

met daarbij behorend(e):

c. tuinen;

d. terreinverhardingen;

e. erven.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;

b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woonwagens niet meer zijn dan het aangegeven aantal wooneenheden;

c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;

d. de gezamenlijke oppervlakte van de woonwagen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 100 m²;

e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;

f. de afstand tussen woonwagens mag niet minder zijn dan 5 meter.

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

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;

b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Het gebruik van een woonwagen en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woonwagen en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m².

15.3.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;

b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.

c. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;

d. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;

e. het gebruiken van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

2.2 Voorlopige bestemmingen

ARTIKEL 16 Maatschappelijk - Voorlopig

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Voorlopig' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. educatieve (onderwijs)voorzieningen;

b. voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang;

met daarbij behorend(e):

c. groen;

d. nutsvoorzieningen;

e. verhardingen;

f. parkeervoorzieningen;

g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;

b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximum bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage toegestaan.

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

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet hoger zijn dan 2 meter;

b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

-

16.3 Geldigheidstermijn voorlopige bestemming

De voor 'Maatschappelijk - Voorlopig' aangewezen gronden zijn tot uiterlijk 31 december 2018 bestemd voor de doeleinden als bedoeld in lid 1.

16.4 Definitieve bestemming

De voor 'Maatschappelijk – Voorlopig' aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in lid 3, bestemd voor 'Groen'.

2.3 Dubbelbestemmingen

ARTIKEL 17 Leiding - Hoogspanning

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), primair bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsverbinding, met dien verstande dat:

ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanning' een ondergrondse hoogspanningsverbinding van 50 kV met de daarbij behorende belemmeringenstrook is toegestaan.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;

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.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en nadat de leidingbeheerder gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen gevoelige bestemmingen worden toegelaten.

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

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

a. het aanbrengen van beplanting en bomen;

b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;

d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

f. het permanent opslaan van goederen.

17.4.2 Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;

b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

17.4.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

17.4.4 Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen inzake de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade. De leidingbeheerder krijgt gedurende drie weken de gelegenheid om schriftelijk advies uit te brengen.

ARTIKEL 18 Leiding - Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding.

18.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 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.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

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

a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;

b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;

d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

f. het permanent opslaan van goederen.

18.4.2 Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

a. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;

b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;

c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

18.4.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

18.5 Adviesprocedure

Alvorens omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 3 of lid 4 wint het bevoegd gezag advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 19 Anti-dubbeltelregel

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

ARTIKEL 20 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de

gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in deze regels voor:

a. het afwijken met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten;

b. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of - intensiteit daartoe aanleiding geven;

c. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 m van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;

d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;

e. het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de bovenste verdiepingsvloer;

f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;

g. het gebruik van gronden die worden toegevoegd aan woonpercelen, voor de functie wonen of tuin, en kunnen daarbij toestaan dat een erfafscheiding op de nieuwe perceelsgrens aan de achterzijde van het achtererf van maximaal 2 meter hoog is toegestaan. Bij een hoekwoning geldt dat de erfafscheiding op de achtererfgrens alleen binnen de denkbeeldige lijn langs de zijgevel van het hoofdgebouw naar de achtererfgrens (= voorgevelrooilijn zijgevel) 2 meter hoog mag zijn.

ARTIKEL 21 Algemene wijzigingsregels

Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

ARTIKEL 22 luchtvaartverkeerzone - lib

22.1 luchtvaartverkeerzone - lib 2.2.2

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.2, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 222, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

22.2 luchtvaartverkeerzone - lib 2.2.2a

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.2, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 222a, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van objecten, gesteld in artikel 2.2.2a van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

22.3 luchtvaartverkeerzone - lib 2.2.3

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, zoals aangegeven in bijlage LIB 223, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

ARTIKEL 23 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' gelden bouwbeperkingen voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

er mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden gebouwd.

ARTIKEL 24 Parkeerregels

24.1 Bij een rechtstreekse bouwtitel

Indien in het kader van dit bestemmingsplan gebouwd kan worden, dienen bij het verlenen van een daartoe benodigde omgevingsvergunning de parkeernormen in acht te worden genomen zoals deze zijn opgenomen in het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer. De benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

24.2 Bij een afwijking van de bouwregels

Indien burgemeester en wethouders op basis van artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening afwijken van de bouwregels, dienen bij het verlenen van de omgevingsvergunning de parkeernormen in acht te worden genomen zoals deze zijn opgenomen in het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer.

-

24.3 Afwijking van de toepassingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 1, in die zin dat ontheffing kan worden verleend van de parkeernormering, indien op basis van gegronde redenen kan worden aangetoond dat het voldoen aan de parkeernorm door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. Een ontheffing wordt niet verleend als het bouwplan redelijkerwijs zodanig gewijzigd kan worden dat alsnog wordt voldaan aan de parkeernormen. Ontheffing kan worden verleend indien:

a. aanvrager kan aantonen dat het voldoen aan de parkeernormen feitelijk en/of economisch gezien redelijkerwijs onmogelijk is en het belang dat gediend is met het voldoen aan de parkeernormen, niet onevenredig wordt aangetast; en

b. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

24.4 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen, bromfietsen en fietsen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 25 Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

25.2 Overgangsrecht gebruik

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

25.3 Hardheidsclausule

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

ARTIKEL 26 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

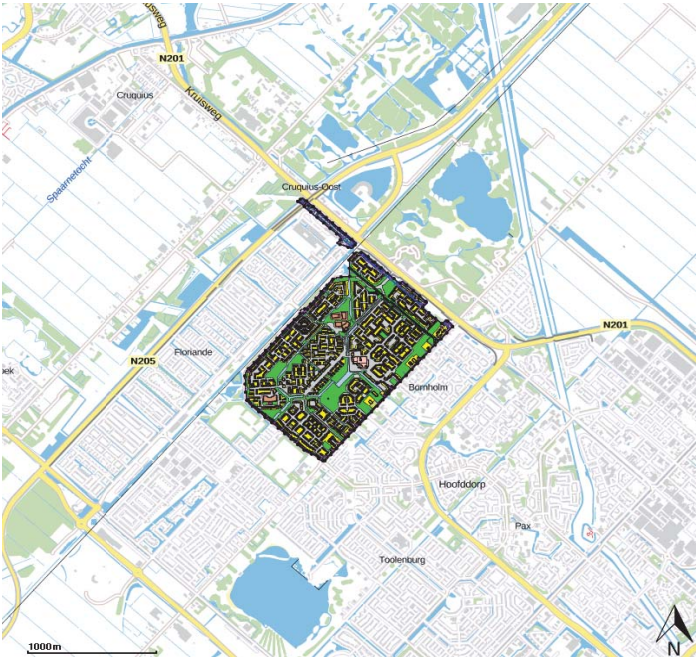
regels van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Overbos' van de gemeente Haarlemmermeer.

Bijlage

44709_Ruimtelijke plannen kaart.PDF

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	**Hoofddorp Overbos**	Datum afdruk:	2018-12-10
Naam overheid:	Haarlemmermeer	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2017-05-18
Planidn:	NL.IMRO.0394.BPGhfdhoofdoverbos-C001	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

plangebied

Enkelbestemmingen
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen
- waterstaat
- leiding
- waarde

Bouwvlakken
- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen
- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- overige zone

Aanduidingen
- bouwaanduiding
- functieaanduiding
- lettertekenaanduiding
- maatvoering

Figuren
- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten
- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

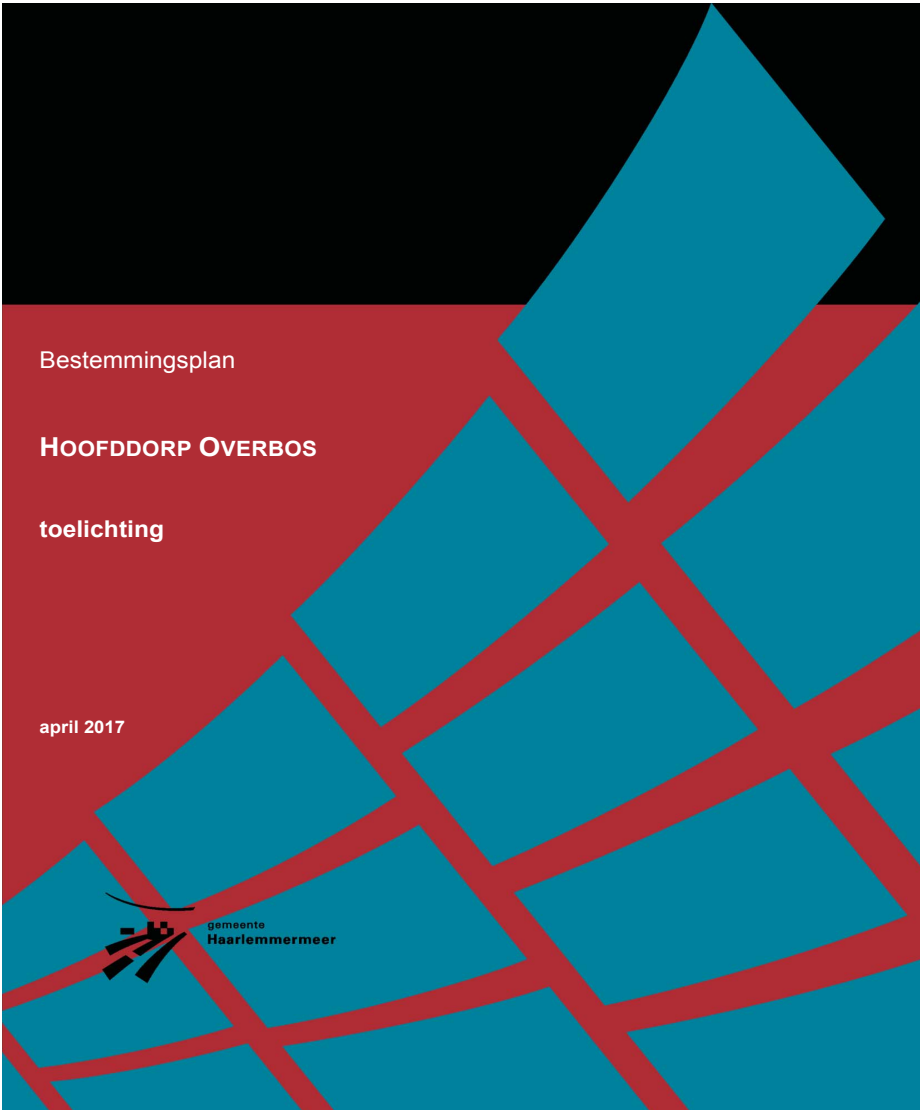
Structuurvisies
- plangebied

Gescande kaarten
- plangebied

Overige besluiten
- plangebied

Bijlage

44709_Toelichting bestemmingsplan.PDF


Bestemmingsplan
HOOFDDORP OVERBOS
toelichting
april 2017
gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING 1

1.1. Aanleiding 1
1.2. Ligging en begrenzing plangebied 1
1.3. Doel en planvorm 1
1.4. Geldende bestemmingsplannen en regelingen 1
1.5. Planproces 1
1.6. Leeswijzer 2

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE 3

2.1. Ruimtelijke structuur 3
2.2 Functionele structuur 9

3 BELEID EN REGELGEVING 12

3.1 Rijk en Europa 12
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 14

4 NIEUWE SITUATIE 24

4.1 Visie op het plangebied 24
4.2 Ruimtelijke structuur 24
4.3 Functionele structuur 25

5 ONDERZOEK EN BEPERKINGEN 27

5.1 Water 27
5.2 Bodem 32
5.3 Flora en fauna 32
5.4 Cultuurhistorie en archeologie 37
5.5 Geluid 41
5.6 Lucht 43
5.7 Externe veiligheid 44
5.8 Geur 46
5.9 Licht 47
5.10 Milieuzoneringen 47
5.11 Luchtvaartverkeer 49
5.12 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties 49
5.13 Explosieven 50
5.14 Milieueffectrapportage 50

6 UITVOERBAARHEID 52

6.1 Financiële uitvoerbaarheid 52
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 52

7 JURIDISCHE ASPECTEN 59

7.1 Opzet regels en verbeelding 59

7.2 Inleidende regels 60
7.3 Bestemmingsregels 60
7.4 Algemene regels 62
7.5 Overgangs- en slotregels 63
7.6 Handhaafbaarheid 63

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het plangebied 'Hoofddorp Overbos' is een plangebied waarvoor in het kader van de wettelijke herziening een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Daarbij wordt de bestaande situatie actueel bestemd. Er zijn geen grootschalige ontwikkelingen voorzien in het gebied.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de wijk Overbos gelegen in het westelijke deel van Hoofddorp tussen de wijken Bornholm en Floriande, wat globaal begrensd wordt door : aan de west- en zuidgrens het Leenderbos, aan de noordoostzijde de Kruisweg/N201, aan de zuidoostgrens de IJweg. Daarnaast omvat het plangebied een strook van het terrein ten noorden van het ziekenhuis (Spaarne Gasthuis), gelegen aan de noordwestrand van Overbos.

1.3. Doel en planvorm

De doelstelling van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Overbos' is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de bestaande situatie, waarin in bepaalde mate rekening wordt gehouden met aanpassingen of met functieveranderingen. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

1.4. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Het bestemmingsplan vervangt de volgende bestemmingsplannen:

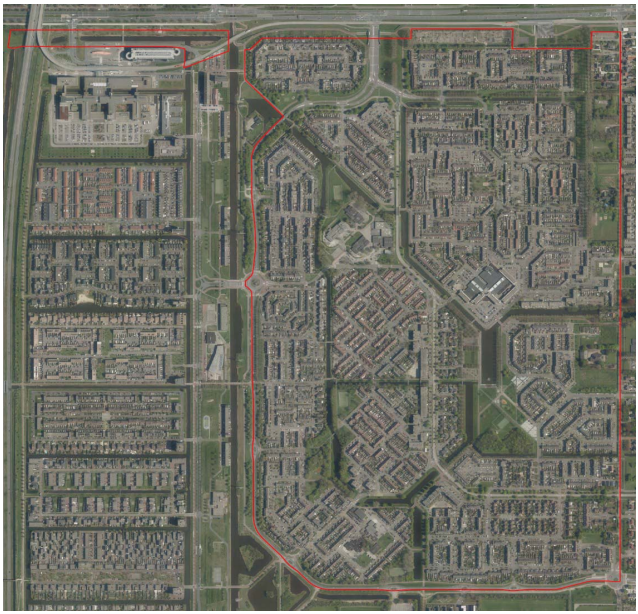
Plannaam	Vastgesteld
Hoofddorp Overbos 2007	20 december 2007
Hoofddorp Overbos 2007 1e wijziging	10 februari 2009
Hoofddorp Floriande Noord	5 september 2002

1.5. Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan rijk en provincie voor zover beleid van deze overheden in het geding is, en aan het Hoogheemraadschap van Rijnland.
Door de gemeente Haarlemmermeer wordt ook de betreffende dorps- of wijkraad in de gelegenheid gesteld op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren.
Binnengekomen reacties worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.
Tijdens de tervisieligging van het ontwerp bestemmingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend door belanghebbenden die ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan

hebben ingediend, of door andere belanghebbenden voor zover het onderdelen betreft die door de gemeenteraad gewijzigd zijn vastgesteld.

plangebied Hoofddorp Overbos binnen rode belijningen



1.6. Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op het bestemmingsplan. Het vierde hoofdstuk gaat in op de nieuwe situatie met de te verwachten ontwikkelingen en de gewenste ruimtelijk-functionele structuur. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan.

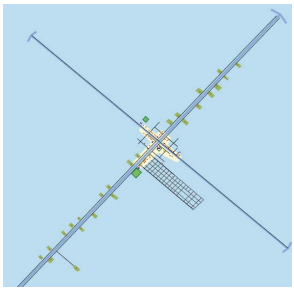
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ruimtelijke ontwikkelingen Hoofddorp

Eind 19e eeuw

Rond 1876 is Hoofddorp op de kaart een kruisvormige kern. Bebouwing staat van



noordoost naar zuidwest langs Hoofdvaart en van noordwest naar zuidoost langs Kruisvaart. Grenzen van het dorp worden gemarkeerd door bijzondere gebouwen. Beide kerken met begraafplaatsen bepalen noordwest- en de zuidwestgrens van het dorp. Hervormde kerk (1858) in het zuidwesten, Rooms-Katholieke kerk (1860) in het noordwesten. Korenmolen 'De Eersteling' vormt de zuidoostgrens van het dorp. Centrum van de kern is kruising van Hoofdvaart met Kruisvaart. Deze plek is op de vier hoeken gemarkeerd. In westen raadhuis (1867), in oosten Marktplein met café Marktzicht, in noorden 'De Beurs' en in zuiden een school. Rond de kruising zijn eerste straten aangelegd.

Begin 20e eeuw

Begin vorige eeuw wordt Hoofddorp verbonden met twee lineaire elementen, die



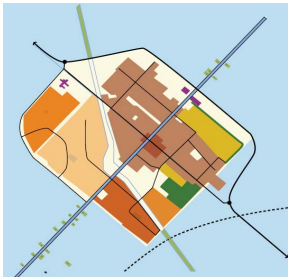
zorgen voor koppeling met andere delen van het land. De één is spoorlijn tussen Aalsmeer en Haarlem, met een afbuiging naar Leiden. De ander is Geniedijk, onderdeel van de Stelling van Amsterdam. Hoewel Hoofddorp hiermee deel van groter geheel is geworden, raakt de kern door dezelfde verbindingen visueel begrensd en komt aan noordwestzijde in oksel van het spoor en de Geniedijk te liggen. Ten zuidoosten van centraal kruispunt wordt deel van Kruisvaart gedempt om dienst te kunnen doen als marktplein, zodat op oosthoek van kruispunt vierde markant gebouw kan verrijzen het Polderhuis (1913). Ten zuiden van het kruispunt komt in 1927 de kerk als herkenningspunt.



Naoorlogs
Rond 1946 is Hoofddorp een overzichtelijke kern in een weidse polder. Naast de noordoost-, zuidwest- en noordwestgrens heeft de kern er een duidelijke begrenzing bij gekregen in de vorm van het Wandelbos. De kern is duidelijk afgebakend. Binnen de begrenzing is voornamelijk in zuidoost richting uitgebreid. Het rechthoekige stratenpatroon volgt de typerende richting van de polderverkaveling. Langs de straten zijn veelal vrijstaande woningen gebouwd.

Jaren zestig
Na tweede wereldoorlog maakt de kern een groei door, die concentrisch van opbouw is. Westelijk, noordelijk en oostelijk gelegen kwadranten krijgen elk een eigen uitbreidingswijk en in zuidelijk kwadrant wordt recreatiegebied geïntensiveerd. De woonwijken hebben ieder hun eigen interne structuur, waarbij soms het polderraster wordt verlaten. Vanaf Hoofdweg of Kruisweg prikken ontsluitingswegen de uitbreidingen in of buigen weer af om aan te takken op één van de hoofdwegen. Langs Hoofdvaart is verschil in ritmiek, grootte en kavel tussen bebouwing binnen en buiten kern vergroot, door verdichting van de kern. In zuidwesten van de kern vormen groot schoolgebouw (Jansonius) en fabriek (Spaans) twee vooruitgeschoven posten van Hoofddorp





Jaren zeventig en tachtig
Hoofddorp verandert rond 1980 van concentrische kern naar een stedelijk gebied met meerdere centra. De Geniedijk wordt niet meer gezien als dorpsrand, maar als barrière die overgestoken kan worden. De sprong over de dijk wordt gemaakt door de wijken Graan voor Visch, Pax en Bornholm. De schootsvelden raken hierdoor bebouwd. In het zuiden wordt de van Heuven Goedhartlaan aangelegd. In het noorden komt de Weg om de Noord, die het centrum van Hoofddorp ontlast van doorgaand verkeer. Beide wegen zorgen voor nieuwe

stadsranden. Het oude spoortracé is deels bebouwd, de Geniedijk neemt nu de taak over van open ruimte tussen de bebouwing. Hoofddorp lijkt opnieuw af.

Jaren tachtig en later

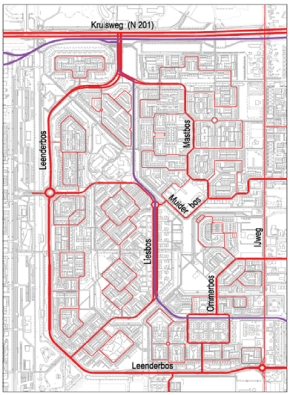


Toch groeit Hoofddorp verder en worden aan de zuidwestzijde met groeikernstatus 10.000 woningen in de NORON-wijken Overbos en Toolenburg gebouwd. Begin deze eeuw volgt de VINEX-wijk Floriande met 7.000 woningen en wordt (winkel)centrum Hoofddorp verder uitgebreid. Aan de zuidoostzijde zijn dan al de kantoorlocaties van Beukenhorst en bedrijventerrein Graan voor Visch Zuid gerealiseerd. Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 laat de volgende stap in de ontwikkeling van Hoofddorp zien.

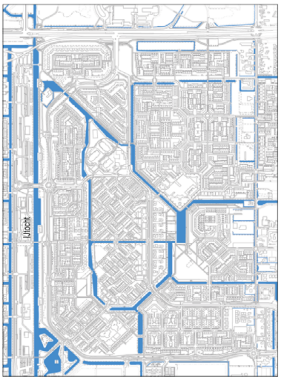
2.1.2 Stedenbouwkundige structuur Overbos

Een van de bouwlocaties bij de aanwijzing van Hoofddorp als groeikern was de wijk Overbos. Tussen 1983 en 1988 zijn ten zuiden van de Kruisweg ongeveer 4.300 woningen gebouwd op voormalige agrarische gronden gelegen tussen IJweg en IJtocht.

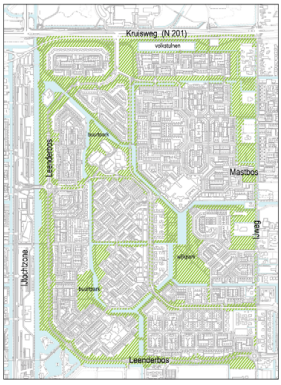
Wegenstructuur



De belangrijkste ontsluitingsweg van Overbos is het Leenderbos, dat aan de noordzijde aansluit op de Kruisweg en aan de oostzijde via Altenburg aansluit op de Van Heuven Goedhartlaan. De woonstraten in het noordoostelijk deel van de wijk zijn via het Mastbos aangesloten op het Leenderbos, woonstraten in het westelijk deel sluiten rechtstreeks aan op het Leenderbos of via het Liesbos. In het zuid-oostelijk gedeelte sluiten de woonstraten via Ommerbos en Stuttebos aan op het Leenderbos. Langs het winkelcentrum centraal in de wijk is een verbindingsweg (Muiderbos) aangelegd tussen Mastbos en Liesbos. De IJweg ter plaatse heeft de functie van erftoegangsweg en fietsroute. Door de wijk loopt een vrijliggende busbaan, die deel uitmaakt van de verbinding van het naast de wijk gelegen Spaarne Gasthuis naar het centrum en station van Hoofddorp en Schiphol-Rijk.



Waterstructuur
Ten westen van Overbos ligt de IJtocht, onderdeel van de oorspronkelijke polderstructuur. Centraal in de wijk is een lusvormige waterstructuur aangelegd, waar de brede waterpartij in het wijkpark deel van uitmaakt. De lus wordt doorsneden door een verbinding die onderdeel is van een zichtas richting IJtocht. Vanaf de lus gaat in noordelijke richting een waterpartij die een zichtas vormde richting de Mentzhoeve ten noorden van de Kruisweg. Een diagonale waterpartij sluit aan op de IJtocht. In zuidelijke richting verbindt een brede wateras de lus met de waterstructuur van de wijk Floriande ten zuiden van het Leenderbos. In oost-west richting zorgt een drietal waterpartijen voor een verbinding van de lus met de waterstructuur van de ten oosten van de IJweg gelegen wijk Bornholm. De bermsloten langs de IJweg zijn een belangrijk onderdeel van de originele polderstructuur.



Groenstructuur
De groenstructuur volgt in grote lijnen de water- en wegenstructuur. Centraal in de wijk ligt ten zuiden van het winkelcentrum het wijkpark met brede waterpartij. Twee buurtparkjes zijn te vinden op het scholeneiland in Overbos Noord en in het zuidwestelijk deel van de wijk. De busbaan wordt begeleid door bermen met groenvoorzieningen. Langs de Kruisweg liggen volkstuinen op het terrein van een voormalige boomgaard. Bij de ontwikkeling van Overbos is ten noorden van het Mastbos een zone van ongeveer 100 meter vrijgehouden tot de IJweg. In de aangrenzende wijk Bornholm is juist ten zuiden van het Mastbos een zone van ongeveer 100 meter vrijgehouden tot de IJweg. Op dit omslagpunt verbindt een rug van hogere bebouwing ‘De Kram’ de wijken Bornholm en Overbos met elkaar. In de groenzones ten westen en oosten van de IJweg ligt een cluster van monumentale boerderijen. De voormalige boerderijen ‘Louisahoeve’, ‘Onze Lust’, ‘Maria’s Lust’, ‘De Stad Zaandam’ en het woonhuis ‘Bornholm’ zijn verwijzingen naar de



ontstaansgeschiedenis van de polder. De monumentale panden en bijbehorende tuinen met karakteristieke beplanting vormen samen met de in de 100 meter brede zone aangelegde groen- en speelvoorzieningen een oase in de zee van nieuwbouw.
Op twee plekken is bebouwing op gemeente eigendom die dit beeld van de IJweg verstoorde, gesloopt: een woning naast De Stad Zaandam en een loods op nr. 1039.



Bebouwingsstructuur
De structuur van de polder als geheel is inspiratie geweest voor de stedenbouwkundige opzet van Overbos. Daar waar in noord-zuid richting overeenkomst is in verkavelingsopzet en kleur- en materiaalgebruik, zijn in oost-west richting verschillen waarneembaar. Te onderscheiden zijn een viertal 'schillen' in noord-zuid richting, waarbij de schil met de diagonale verkavelingsopzet het meest in het oog springt. De realisatie van Overbos is gestart in het noordoostelijk deel van de wijk. De economische situatie in die jaren was niet erg rooskleurig. Dit was aanleiding voor een sobere en doelmatige ontwikkeling. De eerste deelplannen hebben een wat hogere bebouwingsdichtheid dan later gerealiseerde plannen in het zuidelijk deel van de wijk.



Opvallend voor die eerste deelplannen is de aanleg van parkeerplaatsen op het binnenterrein van een bouwblok, waardoor aan de voorzijde van de woningen ruimte ontstond voor aanleg van een langzaamverkeersroute naar het winkelcentrum. Langs de Kruisweg, nabij de volkstuinen, is een deelplan gerealiseerd met houtskeletbouwwoningen geïnspireerd door de destijds aanwezige boomgaard. Het andere deelplan nabij de Kruisweg, het enige aan de









buitenzijde van Leenderbos, heeft als bijzonder element een gesloten rij woningen die in de oorspronkelijke opzet dienst zouden doen als geluidscherm voor de Kruisweg. Uiteindelijk is toch besloten een scherm direct langs de Kruisweg te realiseren.
Midden in de wijk langs de as met vrije busbaan is een gestrekte wand van gestapelde woningbouw ontwikkeld met als doel een hogere bebouwingsdichtheid rondom de bushaltes te verkrijgen. Tussen deze stedelijke wand en het wijkpark ligt een zone met twee-onder-één-kapwoningen. Achter de gestapelde woningen bevinden zich twee deelplannen waar geëxperimenteerd is met passieve zonne-energie én participatie vanaf verkavelingsniveau. Aan de westzijde langs het Leenderbos is een deelplan waar de woningen zijn voorbereid om na de bouw maximaal te kunnen worden uitgebreid (groeiwoningen).
Ten zuiden van die woningen ligt een interessant deelplan met woningen die zijn ontwikkeld in het kader van een prijsvraag van de STAWON. Hier zijn brede ondiepe woningen gebouwd. Binnen het deelplan ligt een diagonale route begeleid door poortwoningen.
In het zuidelijk deel van de wijk zijn de zogenaamde Octawoningen tot stand gekomen, gerealiseerd door de eerste cascovereniging van Hoofddorp, vergelijkbaar met het tegenwoordige Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

Voorzieningen
Centraal in de wijk ligt winkelcentrum 't Paradijs met ernaast het gezondheidscentrum Overbos en kerkgebouw De Ark. In het noordelijk deel van de wijk is een 'scholeneiland' gecreëerd met drie basisscholen, een gymzaal en een buurtcentrum. In het zuidelijk deel zijn meer geïntegreerd met de omringende woningen twee basisscholen en een sportzaal tot stand gekomen.

2.2 Functionele structuur

2.2.1 Wonen

Per 1 januari 2015 heeft de wijk Overbos 10.394 inwoners in 4.333 huishoudens. Vanaf 1 januari 2000 met 11.884 inwoners is dit aantal gestaag teruggelopen.
In Overbos is een terreinen voor woonwagens aan IJweg/ Hunzebos en aan IJweg/ Gravenbos.
Aan het Mastbos is een huisvesting voor matig verstandelijk gehandicapten. Dit bestaat uit twee tegenover elkaar gelegen woningen waar maximaal 24 cliënten zelfstandig wonen.

2.2.2 Detailhandel, horeca, dienstverlening

Het winkelcentrum 't Paradijs is in 2010 gerenoveerd en in beperkte mate uitgebreid. Het omvat twee supermarkten, enkele kleinere winkels, persoonlijke dienstverlening en horeca (restaurant en snackbar).
In het gehele plangebied komt verspreid zakelijke dienstverlening vanuit huis voor.
Op de hoek IJweg/N201 is een keukencentrum gevestigd.

2.2.3 Maatschappelijke en culturele voorzieningen

Zorgvoorzieningen
Grenzend aan het winkelcentrum is het Gezondheidscentrum Overbos gevestigd, met o.a. huisartsen, fysiotherapeuten, bloedafname.
Naast het scholeneiland Overbos-zuid is een locatie met een zelfstandige tandartsenpraktijk. Aan de IJweg in Overbos-noord is aan huis een grote praktijk van een huisarts gevestigd. Nabij het winkelcentrum is bij een woning een grote dierenartspraktijk gevestigd.
Voor het overige komen verspreid in de wijk verschillende kleinere praktijken aan huis voor.

Onderwijs
Op het scholeneiland Overbos-noord zijn naast elkaar gevestigd zijn De Klimboom, De Bosbouwers en De Bosrank. Op deze locatie zijn tijdelijke lokalen van De Bosbouwers vervangen door permanente lokalen. Eerder al is het hoofdgebouw van De Bosbouwers uitgebreid. Voor de toekomst is hiermee in voldoende ruimte voorzien.
De Klimboom is een kleine school voor speciaal basisonderwijs. In het schooljaar 2014-2015 had de school 64 leerlingen. Met nog 84 leerlingen in 2010-2011 kent deze school een kleine daling van het aantal leerlingen.
De Bosbouwers is een rooms-katholieke school met in het schooljaar 2014-2015 een aantal van 375 leerlingen. In de laatste vijf schooljaren is dit aantal nagenoeg stabiel.
De Bosrank is een openbare school met in het schooljaar 2014-2015 een aantal van 118. leerlingen. Met nog 140 leerlingen in 2010-2011 kent deze school kent een gestage lichte daling van het aantal leerlingen.

Op het scholeneiland Overbos-zuid zijn gevestigd De Regenboog en De Tovercirkel.
De Regenboog is een protestant-christelijke school met in 2014-2015 een aantal van 216 leerlingen. De afgelopen vijf jaar schommelde het aantal leerlingen rond de 230.
De Tovercirkel is een openbare school met in het schooljaar 2014-2015 een aantal van 169 leerlingen. Dat is een kleine stijging ten opzichte van het schooljaar daarvoor, terwijl zich eerder juist een lichte daling had ingezet.

Op het scholeneiland Overbos-noord is in de bebouwing van De Bosbouwers ook een kleinschalige buitenschoolse opvang gevestigd. Hier wordt zowel voor-, tussen- als naschoolse opvang aangeboden. Ook is hier een peuterspeelzaal gevestigd.
Op het scholeneiland Overbos-zuid is in een apart gebouw ook kinderopvang en buitenschoolse opvang voor bepaalde tijd tot eind 2018 gevestigd. Bij deze scholenlocatie is in een gebouw ook een peuterspeelzaal gevestigd en is een sportzaal.

Sociaal-cultureel
Op het scholeneiland Overbos-Noord is ook het buurthuis De Boskern gevestigd. Diverse maatschappelijke activiteiten worden hier georganiseerd. Daarbij behorend worden ook in beperkte mate maaltijden verstrekt. In een kleine gymzaal worden gym- en sportlessen gegeven.
Er zijn in Overbos twee kerkgebouwen. De Ark bij het winkelcentrum en de Graankorrel nabij het buurthuis De Boskern. In de Ark vindt ook in beperkte mate verkoop van derde wereldproducten e.d. plaats.

2.2.5 Bedrijven, kantoren
Er zijn geen zelfstandige bedrijfs- of kantoorfuncties in Overbos. Er zijn wel veel adressen met dienstverlening en/of beroep aan huis.

In 2016/2017 wordt een ondergronds tracé 380 kV aangelegd langs de westzijde van Floriande vanaf de Kruisweg tot aan de Bennebroekerweg. De bestaande 150 kV-verbinding die tussendoor Floriande en Overbos loopt, wordt tegelijkertijd verwijderd en parallel langs het 380 kV tracé ondergronds gemaakt.

Net buiten het plangebied op de hoek IJweg/N201 is een benzineverkooppunt gevestigd. De milieu- en veiligheidsnormen hebben geen invloed op het plangebied. Voor het verkeer is deze locatie zo dicht op de kruising een knelpunt.

2.2.6 Verkeer
De interne ontsluiting van de wijk gaat via buurtontsluitingswegen naar het Leenderbos en de IJweg. Het Leenderbos en de IJweg ontsluiten de wijk direct op de N201 aan de noordelijke grens van Overbos, die een stroomfunctie heeft tussen Heemstede en Aalsmeer.
De aansluiting van het Leenderbos op de N201 is zwaar belast. Er zijn de afgelopen jaren maatregelen getroffen die verkeersproblemen voor een belangrijk deel hebben opgelost. De bussluis in Floriande is buiten de spitsuren opengesteld, waarmee er wel uitwisseling van het verkeer tussen Floriande noord en zuid mogelijk is maar er geen

grote toename is van verkeer op het Leenderbos richting N201. Op de kruising Leenderbos / N201 en de parallel daaraan lopende Zuidtangent is de verkeersregelinstallatie anders afgesteld, waardoor het verkeer daar beter doorstroomt. Het Leenderbos is zodanig gereconstrueerd dat daar minder hard wordt gereden. (Bovendien is bij het grootste deel van deze reconstructie "stil asfalt" aangebracht. Beide maatregelen zorgen voor minder geluidsoverlast: een reductie van 3 à 4 dB.)
In december 2013 is de alternatieve route naar de A4 via Nieuwe Bennebroekerweg/ Bennebroekerweg ter beschikking gekomen met de openstelling van de zuidelijke aansluiting van Hoofddorp op de A4, waardoor de aansluiting Leenderbos op N201 minder wordt belast.

Centraal door Overbos loopt een vrijliggende busbaan als onderdeel van een snelle verbinding NS-station Hoofddorp, Spaarne Gasthuis en NS-station Haarlem.
Aan de rand van Overbos is een busstation dat wordt aangedaan door onder meer de buslijnen 300 (Haarlem – Schiphol) en 340 (Haarlem – Uithoorn) van RegioNet.
Ook in Overbos zelf zijn bushaltes van enkele gewone lijnen.

De wijk Overbos heeft een netwerk van langzaamverkeersroutes, die buurten met elkaar verbindt. Dit netwerk en een groot deel van de groenstructuur van de wijk zijn aan elkaar gekoppeld.
De fietspaden maken deel uit van het grote fietspadennet in Hoofddorp. Onderdeel hiervan zijn snelfietsroutes. Door Overbos ligt een snelfietsroute als onderdeel van de route tussen Hoofddorp-centrum en Floriande / recreatiegebied Boseilanden, en er is een snelfietsroute vanuit het centrum van Overbos naar Floriande-Sportdorp. Langs de N201 ligt ook een snelfietsroute.
De recreatiegebieden in de omgeving zijn met de fiets goed te bereiken.

2.2.7 Sport en recreatie

Ten zuiden van Overbos direct aan de andere zijde van het Leenderbos liggen sportvelden. Er zijn geen sportvoorzieningen in Overbos zelf.
Als recreatieve voorziening ligt aan de noordrand van Overbos een volkstuinencomplex. In de directe omgeving liggen de recreatiegebieden Haarlemmermeerse Bos, Groene Weelde en Boseilanden.

2.2.8 Natuur

In Hoofdstuk 5 staat een beschrijving van de aanwezige natuurwaarden.

3 BELEID EN REGELGEVING

3.1 Rijk en Europa

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

In de structuurvisie zijn drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk wil de ruimtelijke ordening meer overlaten aan gemeenten en provincies, tenzij rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven. Er worden in de structuurvisie onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.
Betreffende opgaven worden per regio beschreven. Gemeente Haarlemmermeer valt binnen regio Noordwest-Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn onder meer:

- Het versterken van de mainport Schiphol en het bijbehorende netwerk van verbindingen door het opstellen van de Rijksstructuurvisie voor de Schipholregio (SMASH);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het medebewind van provincie ten behoeve van het uitvoeren van het rijksbelang geregeld.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011) (2012)

In het Barro staat een aantal onderwerpen waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ruimtelijke regels stelt. Voor Haarlemmermeer zijn hierin van belang:
- toekomstige uitbreiding van het hoofdwegennet en hoofdspoorwegennet;

- zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- aan de provincies is opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- Nationale Landschappen zoals het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, worden ruimtelijk beschermd;
- kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking en voor de bufferzones.

In het plangebied is geen van de genoemde aandachtspunten specifiek van belang.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (2011)

In het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Op grond van deze nieuwe bepaling moet voortaan in een bestemmingsplan worden beschreven op welke wijze, met betrekking tot o.a. bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en woningbouwlocaties, rekening is gehouden met de voorkeursvolgorde:
- Voorziet de geplande ontwikkeling in een behoefte binnen de regio aan deze voorziening, woningen in dit segment of aan bedrijventerreinen binnen deze milieucategorie?
- Als er wordt voorzien in de behoefte, dan bij voorkeur de ruimte hiervoor maken binnen bestaand stedelijk gebied (met uitzondering van lineaire bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken), door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- Als de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en als het niet mogelijk is om de ruimte hiervoor binnen bestaand stedelijk gebied te maken, dan bij voorkeur op een locatie daarbuiten die ontsloten is door verschillende vervoerswijzen.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010) (2012)

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

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

Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit richt de provincie zich op behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de

stad. Wat het duurzaam ruimtegebruik betreft is voor de provincie een voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting binnen Bestaan Bebouwd Gebied van belang, als ook het investeren in metropolitane landschappen.
Vooral in het zuidelijke deel van Noord-Holland, binnen het werkingsgebied van de Metropoolregio Amsterdam, kan het landelijk gebied gezien worden als recreatiegebied voor de stedeling. De provincie streeft naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur: verbindingen tussen bestaande recreatiegebieden en het recreatief medegebruik van natuur- en landbouwgebieden.
Het plangebied 'Hoofddorp Overbos' is volledig aan te merken als Bestaand Bebouwd Gebied.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

De Structuurvisie is uitsluitend zelfbindend voor de provincie. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid, heeft de provincie de 'Provinciale ruimtelijke verordening' vastgesteld. Deze verordening geeft algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. Wel zal hierin duidelijk het provinciaal belang naar voren moeten komen. Het uitgangspunt daarbij is dat de bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet en het provinciale beleid daarbij zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld.

Het plangebied 'Hoofddorp Overbos' is op grond van de verordening volledig aan te merken als Bestaand Bebouwd Gebied. Daarbinnen is verdere verstedelijking toegestaan, zonder verdergaande onderbouwing over nut en noodzaak.

3.3 Gemeentelijk beleid

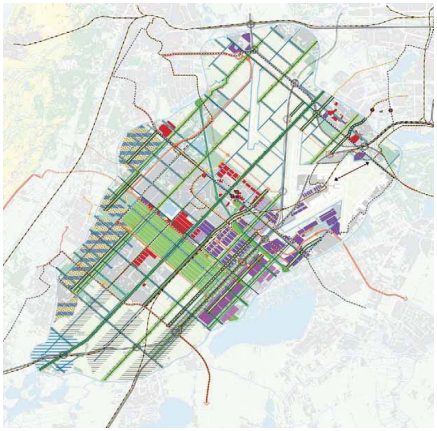
3.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is vastgesteld in 2012. Het gaat over belangrijke structurerende zaken met ontwerpprincipes voor duurzaamheid, een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem, energie, netwerk- en ketenmobiliteit, de synergie met Schiphol, ruimte voor attracties, en de cultuurhistorie en diversiteit als drager van de ontwikkelingen. Ook over de wijze waarop wordt ontwikkeld en het centraal stellen van de mens in dit ontwikkelproces worden belangrijke uitspraken gedaan. Het accent ligt hierbij op Sociale Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit.
De Structuurvisie is een ruimtelijk instrument. De keuze is gemaakt om het denken in structuren veel meer dan tot nu toe te laten leiden door de behoeften van mensen. Voor de bewoners van nu maar ook voor de inwoners van de toekomst. Duurzaamheid is hierbij eerder een wijze van denken en een ontwerpprincipe voor ontwikkelingen dan een programmatisch thema. Het doel van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is het bieden van een kader, waarmee Haarlemmermeer:

1. de ruimtelijk bestaande situatie, de huidige ontwikkelingen en de gewenste toekomstige ontwikkelingen in hun onderlinge samenhang (voor de periode tot 2030) borgt;
2. het toetsingskader voor het ruimtelijk beleid voor de periode 2010-2020 geeft;
3. de kaders voor het maken van financiële afspraken met overheden en marktpartijen voor bovenplanse verevening biedt.

De ambities van Haarlemmermeer in de komende twintig jaar komen voort uit de aan de Structuurvisie ten grondslag liggende Contourennota. In de toekomst wil Haarlemmermeer de bestaande diversiteit aan woon- en werkmilieus - haar zogeheten atypische stedelijkheid - versterken. Haarlemmermeer wil een gemeente zijn die verbonden is en verbindt, een samenleving met samenhang. Dat betekent ook dat er samenhang moet zijn tussen alle ontwikkelingen die plaatsvinden, zowel de ruimtelijke als de sociale ontwikkelingen. Haarlemmermeer positioneert zich ook in de toekomst als een attractieve ontmoetings- en vestigingsplaats. Duurzaamheid en oog voor bestaande structuren zijn leidend bij de toekomstige ruimtelijke, economische en sociale ontwikkelingen. De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn daarmee:

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



Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Hierbij zijn twee zaken nog van belang. Ten eerste ligt er al veel vast: de programmatische toekomst, tot 2020, is grotendeels al bepaald. En ten tweede: bij alle ontwikkelingen wordt steeds gestreefd naar hoge kwaliteit en grote ruimtelijke en sociale samenhang.
Met name het punt atypische stedelijkheid heeft betrekking op Hoofddorp. Ofwel het versterken van de stedelijke kwaliteit van Hoofddorp door intensivering van wonen en voorzieningen en verbetering van kwaliteit, waarbij het bestaande karakter wordt gehandhaafd.

3.3.2 Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 (2013)

In de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 wordt aangegeven dat de kern Hoofddorp is veranderd van een dorp in de richting van een stad, met de bijbehorende positieve en negatieve effecten. De woningbouwbehoefte in Haarlemmermeer blijft onverminderd groot, het streven en beleid van Rijk en Provincie zijn erop gericht om vooral binnenstedelijk te ontwikkelen. Dat leidt ertoe dat de binnenstedelijke woningbouwopgave voor Hoofddorp groot is.
De gemeente wil van Hoofddorp een levendige, duurzame en goed bereikbare stad maken. De deelstructuurvisie geeft richting voor ontwikkelingen. Hierbij zijn tien opgaven uitgewerkt:

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

De deelstructuurvisie geeft richtinggevende uitspraken over mogelijkheden voor extra woningen binnen Hoofddorp. Op bepaalde plekken is hoogbouw van circa 30 meter en hoger wenselijk om de ‘compacte stad’ vorm te geven en herkenningspunten aan te brengen. Maar ook verdichting met laagbouwwoningen kan een verrijking zijn van de leefomgeving.
Overbos valt buiten de scoop van gebieden waar verdichting wenselijk is.

De deelstructuurvisie noemt het doortrekken van de Waddenweg naar de N201 als een mogelijk belangrijke bijdrage aan de bereikbaarheid en doorstroming van de wijken Floriande en Overbos. Dit vergt een beschouwing in combinatie met het (gedeeltelijk) openstellen van de bussluis in de Deltaweg/Waddenweg, het betrekken van de ideeën over de herstructurering aan de noordzijde van Hoofddorp, de verbinding ten noorden van de huidige N201 en de mogelijkheid die dit biedt voor het herwaarderen van de N201.

3.3.3 Deltaplan Bereikbaarheid (2012)

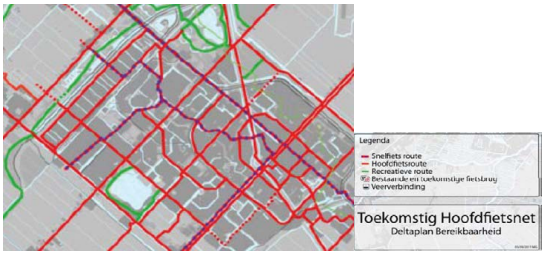
Het Deltaplan Bereikbaarheid geeft een visie op verkeer en vervoer in Haarlemmermeer, om te komen tot een duurzaam toekomstvast mobiliteitssysteem. De doelen hierbij zijn: goede bereikbaarheid, optimale doorstroming, verbeteren van de verkeersstructuur en goede ontsluiting van de kernen, verdere ontwikkeling van een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk in de regio en het verbeteren van de verkeersveiligheid.
De horizon van het plan ligt op 2030.

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

De uitgangspunten voor de auto en het wegennetwerk zijn het uitbreiden en verbeteren van het netwerk voor de (vracht)auto en het oplossen van bestaande knelpunten in het netwerk.
De regionale wegen N201, N207, N205 en Nieuwe Bennebroekerweg worden gezien als een omleidingsroute, om bij calamiteiten op de A4 en de A10 Amsterdam en Schiphol bereikbaar te houden.
De N201 is een zwaar belaste weg door zowel lokaal verkeer als doorgaand regionaal verkeer. De ontsluiting van Floriande en Overbos naar de N201 door middel van de aansluiting van het Leenderbos is daarbij een concreet knelpunt. Dit is meegenomen in het overleg tussen provincie, de Stadsregio Amsterdam, de gemeente Heemstede en de gemeente Haarlemmermeer over het gedeelte van de N201 tussen het Wipperplein in Heemstede en de westelijke aansluiting op de Van Heuven Goedhartlaan in Hoofddorp.
In 2014 heeft de gemeenteraad in het kader van het Uitvoeringsprogramma Deltaplan Bereikbaarheid besloten om in ieder geval tot 2020 af te zien van het aansluiten van de Waddenweg op de N201, maar de mogelijkheid daartoe in de toekomst niet onmogelijk te maken. Omdat een aantal maatregelen is genomen die belangrijk deel van de verkeersproblemen hebben opgelost is de noodzaak om de Waddenweg aan te sluiten op de N201 nu minder groot.

In Hoofddorp is het functioneren van een binnen- en buitenring belangrijk. Deze sluiten beide aan op de stadsas (Spoorlaan en het in het verlengde daarvan gelegen deel van de Van Heuven Goedhartlaan). Het centrum van Hoofddorp moet bereikbaar blijven. Om de doorstroming te reguleren zijn maatregelen nodig.

Voor de fiets zijn de aanleg van ontbrekende schakels in het netwerk en verbetering van de kwaliteit van het bestaande fietsnetwerk belangrijke uitgangspunten.

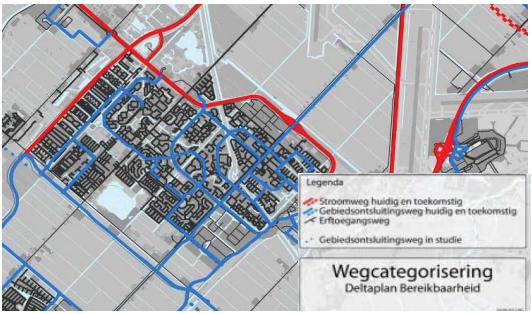


In Hoofddorp en Nieuw-Vennep ligt een uitgebreid netwerk, maar moet de directheid van het fietsnetwerk worden verbeterd. Bestaande routes zijn/worden omgebouwd tot snelfietsroutes voor goede verbindingen voor woon-werk- en schoolverkeer.

In diverse kernen worden knelpunten opgelost door het realiseren van verkeersveilige fietsoversteken.

De uitgangspunten voor verkeersveiligheid zijn:
- veilige inrichting en veilige infrastructuur
- educatie als basis voor verantwoord verkeersgedrag
- handhaving van de spelregels

Het 'Wegcategoriseringsplan' geeft de functie van de verschillende wegen aan. Op basis van de sterkte van de verkeersrelaties, is een onderscheid gemaakt tussen stroomwegen, ontsluitingswegen en erftoegangswegen. De zwakke verkeersrelaties zijn aangeduid als erftoegangsweg, waarbij in verband met leefbaarheid een indicatieve acceptabele grens van 5.000 à 6.000 motorvoertuigen per etmaal wordt toegepast.



De gemeente past het concept 'Duurzaam Veilig' toe. Daarbij wordt de infrastructuur zodanig ingericht, dat de kans op ongevallen tot een minimum is gereduceerd. Het wegontwerp is afhankelijk van de wegcategorie waarbinnen een weg valt. Uitzonderingen zijn nodig voor oude infrastructuur, die niet is berekend op de huidige verkeersdrukte. Dit plangebied is geheel aangemerkt als duurzaam veilig.

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

Parkeren voor een voorziening of functie moet bij die voorziening worden opgelost, zoveel mogelijk op eigen terrein of binnen de plangrenzen van een grootschalige ontwikkeling. Het parkeren mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Als er in een woonwijk parkeeroverlast wordt veroorzaakt door ongewenste doelgroepen (wijkvreemde werknemers of bezoekers), is parkeerregulering in een woonwijk mogelijk. In Overbos zijn geen parkeerzones of een blauwe zones.

Het huidige openbaar vervoer netwerk in Haarlemmermeer maakt onderdeel uit van een regionaal netwerk van buslijnen en railvervoer. Belangrijk hierin is de spoorlijn Schiphol – Leiden, met daarop de stations Schiphol, Hoofddorp en Nieuw-Vennep.
Het Haarlemmermeerse busvervoer bestaat uit twee HOV-lijnen, een aantal buslijnen dat Schiphol met de regio verbindt en een aantal andere reguliere buslijnen met regionale betekenis. Naast de lijnen met regionale betekenis, zijn er ook buslijnen met een lokale functie.

3.3.4 Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (2014)

Met het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer zijn de parkeernormen uit het Deltaplan Bereikbaarheid geactualiseerd. De parkeernormen zijn gebaseerd op een landelijke richtlijn, uitgegeven door het CROW, "Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering", publicatie 317.
Met het handboek en bijbehorende berekeningsblad kan voor benoemde situaties de parkeernorm op eenduidige wijze worden vastgesteld. Door combinaties van de zes in te voeren variabelen functie, centrumligging, stedelijkheid, afstand tot HOV-halte of station, recht op OV-vergoeding en doelgroep met traditioneel lager autobezit, wordt de parkeernorm gericht uitgerekend.
De gemeentelijke parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen, nieuwe uitbreidingen of herinrichtingen. In bestaande situaties is uitgegaan van de normen die golden ten tijde van de realisering. Sindsdien is het autobezit en -gebruik echter toegenomen. In een aantal gevallen leidt dat tot knelpunten. De oplossing voor dit soort knelpunten wordt gezocht In maatwerk. Het is niet realistisch om die gevallen te vergelijken met huidige parkeernormen. In plaats daarvan moeten er oplossingen komen die gebaseerd zijn op onderzoek van de bestaande situatie.
Gemiddeld elke drie tot vier jaar wordt de set parkeerkencijfers door het CROW geüpdatet. Wanneer de volgende update plaatsvindt, wordt dit handboek waar nodig herzien en de toepasbaarheid van de landelijke kencijfers in Haarlemmermeer getoetst.

Er zullen in bij nieuwe (bestemmings)plannen geen parkeernormen meer separaat vastgelegd worden. In plaats daarvan wordt verwezen naar dit handboek.

3.3.5 Beleidsnota Commerciële voorzieningen Haarlemmermeer 2016

De ambitie is om een goed ontsloten en bereikbare gemeente te zijn met een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat. Een passend (commercieel) voorzieningenaanbod speelt daarbij een belangrijke rol. Met de beleidsnota ‘Commerciële voorzieningen Haarlemmermeer 2016’, is een integraal beleid opgesteld voor alle commerciële voorzieningen. Het beleid is gericht op structuurversterking door concentratie van (commerciële) voorzieningen in toekomstbestendige centra en het voorkomen van structurele leegstand van (commercieel) vastgoed. Door functiemenging in de centra mogelijk te maken wordt innovatie en ondernemerschap bevorderd. Ook wordt ingezet op het stimuleren van vernieuwende initiatieven op de juiste plekken en het

faciliteren van de vestiging van ZZP'ers en/of de ontwikkeling van een vitale wijkeconomie in wijken en kernen. In dit bestemmingsplan worden deze beleidsuitgangspunten waar mogelijk gefaciliteerd.

Per commercieel voorzieningencentrum is een handelingsstrategie uitgewerkt.
Om dynamiek en innovatie te bevorderen wordt een aantal beperkende regels en verordeningen waar mogelijk verminderd (bijvoorbeeld voor Bed & Breakfasts). Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen (zoals de verkoop van gevaarlijke stoffen in een kernwinkelgebied) of om het aanbod en/of gemak van de consument te verbeteren, moeten specifieke branches en functies buiten de bestaande voorzieningenclusters onder voorwaarden kunnen worden gevestigd. Detailhandel, horeca of dienstverlening als ondergeschikte activiteit van een hoofdactiviteit wordt onder voorwaarden toegestaan bij een hoofdfunctie.

Motorbrandstof verkooppunten worden uit veiligheidsoverwegingen toegestaan langs uitvalswegen en op bedrijventerreinen, waarbij aanvullende vestigingsvoorwaarden worden gesteld. Verplaatsing uit woonwijken en kernen naar de door de raad vastgestelde hervestigingslocaties wordt waar mogelijk gefaciliteerd.

3.3.6 Woonvisie 2012-2015 (2012)

In de Woonvisie wordt een heldere beleidskoers uitgezet die wordt vertaald naar concrete activiteiten in een haalbaar en realistisch uitvoeringsprogramma Wonen. Uiteraard is bij het opstellen van de Woonvisie ook rekening gehouden met een termijn die verder reikt dan 2015.
Voorspelbaarheid en maakbaarheid zijn op de achtergrond gedrongen door de hoge dynamiek in de samenleving en op de woningmarkt. Dit in combinatie met een veranderende rol van de gemeente, vraagt om een Woonvisie die slim inspeelt op marktomstandigheden in plaats van een Woonvisie die pretendeert de marktomstandigheden te bepalen.
De Woonvisie heeft als centrale doelstelling:
'Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen in wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk'
Drie pijlers vormen het fundament van de visie – aangevuld met de facetten inbraakpreventie, duurzaamheid en toegankelijkheid:

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

gemeente, spelen partners die gespecialiseerd zijn in wonen, zorg en welzijn hierbij een sleutelrol.

Daarnaast is er facetbeleid: duurzaamheid, inbraakpreventie en toegankelijkheid. De Woonvisie stelt duurzaamheid als één van de prioriteiten. De Woonvisie volgt de uitgangspunten van het vigerende duurzaamheidbeleid (Programma Ruimte voor Duurzaamheid).

Initiatieven voor transformatie van kantoren worden aangemoedigd en ondersteund.

De richtlijn voor het gemeentelijk nieuwbouwprogramma wordt:

- Sociaal segment 30%
- Derde segment voor middeninkomens 10%
- Marktsegment 60%

Het aandeel van 30% voor sociale huur wordt gemeentebreed gerealiseerd, echter niet meer in elk individueel woningbouwplan, maar vanuit het oogpunt van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en voornamelijk in plannen van enige omvang. Particulier opdrachtgeverschap wordt een volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer.

3.3.7 Woonagenda (2015)

Sinds de Woonvisie Haarlemmermeer in 2012 is vastgesteld, is er veel veranderd. Met de Woonagenda wordt naast de nog steeds geldende Woonvisie een verdieping gegeven van het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid. Hierbij zijn vier speerpunten:
1. Relatie gemeente en corporatie: Sturingsmogelijkheden richting woningbouwcorporaties worden beter benut, bijvoorbeeld nieuwe prestatieafspraken.
2. Toegankelijkheid en betaalbaarheid sociale huursegment. Er komen nieuwe afspraken over het aanbod sociale huurwoningen: minstens een nader te bepalen percentage van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt weer als sociale huurwoning verhuurd en er komen nieuwe maatregelen ten aanzien van urgenties en bijzondere doelgroepen.
3. Wonen en zorg: Haarlemmermeerders die zorg behoeven moeten langer zelfstandig thuis (kunnen) blijven wonen.
4. Woningbouwontwikkeling in de nieuwe woningmarkt: De nieuwe woningmarkt geen vooraf bepaald percentage in de programmering. Er wordt gekozen voor een gerichte inzet per segment.

3.3.8 Integraal Huisvestingsplan Onderwijs

Het basisonderwijs kent – ook landelijk – een terugloop van het aantal leerlingen. De voorziene verdere krimp van 5 tot 10% wordt in onze gemeente versterkt door de stagnatie in de woningbouwontwikkeling en de verminderde doorstroom in de Vinex-wijken. De verdere sterkere daling van het aantal geboorten zal de krimp nog verder versterken. Uiteraard zullen bij een toename van woningbouw, bijvoorbeeld in geval van ontwikkeling van woningbouw in Haarlemmermeer West, de krimppercentages dalen. Er wordt ingezet op optimaliseren van het gebruik van de beschikbare ruimte van scholen. Hierbij wordt koppeling tussen onderwijshuisvesting en andere maatschappelijke voorzieningen nagestreefd.

3.3.9 Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030 (2004)

De centrale doelstelling van het gemeentelijk milieubeleid is in deze nota als volgt geformuleerd: "In 2030 hebben we de voorwaarden bereikt voor een duurzame en leefbare groei en ontwikkeling" .
In deze gemeentelijke visie concentreren de milieu-inspanningen zich op drie hoofdonderwerpen:

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

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

3.3.10 Kaders klimaatbeleid 2008-2020

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

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

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

- Gemeentelijke gebouwen, bestaand en nieuwbouw;
- Bestaande woningen;
- Nieuwbouw woningen;
- Bestaande bedrijven;
- Agrarische bedrijven / Glastuinbouw;
- Nieuwe bedrijven;
- Verkeer en vervoer;
- Windenergie;
- Overige duurzame energie;
- Interne milieuzorg.

Daarnaast zijn twee randvoorwaarden benoemd voor het realiseren van de doelstellingen binnen de thema's. Zo zal de cultuur en de kennis binnen de gemeentelijke organisatie moeten zorgdragen voor voldoende draagvlak. Verder zal het Natuur- en milieucentrum Haarlemmermeer als expertisecentrum fungeren en bijdragen aan klimaatbewustwording

en actiebereidheid tot energiezuinig en op duurzaamheid gericht gedrag bij zowel burgers als bedrijven. De uitwerking van thema's en randvoorwaarden zal resulteren in een nog te schrijven gemeentelijk plan van aanpak.

3.3.11 Spelen, sporten en ontmoeten in de buitenruimte 2009-2013 (2009)

In deze beleidsnota hanteert de gemeente voor formele en informele speelplekken landelijk getoetste richtlijnen en wordt de aanleg van nieuwe speel-, sport- of ontmoetingsplekken bepaald aan de hand van bijvoorbeeld demografische gegevens. Van belang is dat bij bestemmingsplannen voor bestaande wijken, er binnen de bestemmingen voor de openbare ruimte, zoals “Groen” en “Verkeer” voldoende mogelijkheden zijn voor de aanleg van nieuwe speel-, sport en ontmoetingsvoorzieningen.

4 NIEUWE SITUATIE

4.1 Visie op het plangebied

Er zijn geen ontwikkelingen in het plangebied. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplangebied is behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daartoe is een aantal onderdelen te benoemen:
- vastleggen van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- beschermen van bestaande (cultuurhistorische) waarden;
- vastleggen van bouwmogelijkheden op perceelniveau op basis van bestaande stedenbouwkundige kenmerken;
- strak bestemmen waar nodig, ruimte geven waar dat kan.

Functionele structuur:
- als mogelijk, functies flexibel bestemmen;
- geen nieuwe bedrijfsfuncties binnen de woonomgeving.

4.2 Ruimtelijke structuur

4.2.1 Vastleggen ruimtelijke hoofdstructuur
In Hoofdstuk 2 is de ruimtelijke structuur beschreven. In het bestemmingsplan zijn groen en water dat kenmerkend is voor de structuur van het gebied, als zodanig bestemd. Overige openbare buitenruimte is bestemd als Verkeer. Er is in die bestemming geen onderscheid in ontsluitingswegen, woonstraten en overige ruimten.

4.2.2 Bebouwingsmogelijkheden op perceelsniveau
Uitgangspunt is om ruimte te geven waar dat kan en strak te bestemmen waar dat nodig is, in relatie tot het stedenbouwkundig karakter van de omgeving.
Op woonpercelen is het hoofdgebouw min of meer strak in een bouwvlak opgenomen, waarnaast echter mogelijkheden zijn voor aan- en uitbouwen. Het stedenbouwkundig karakter van een (directe) omgeving zoals beschreven in Hoofdstuk 2, bepaalt welke maximale goothoogte en bouwhoogte in het bestemmingsplan zijn opgenomen.
Voor de andere functies is veelal een ruimer omvattend bouwvlak opgenomen, waarbinnen een maximaal bouwpercentage geldt.
Een gesloopte woning naast De Stad Zaandam is tot groen bestemd; dat is gecompenseerd door verderop aan de IJweg in een nog onbenut bouwvlak een extra woning mogelijk te maken, daar mogen dan drie in plaats van twee woningen.
Specifiek aandachtspunt bij woningen is het omgaan met vooraanbouwen. Het uitgangspunt is om geen nieuwe vooraanbouw toe te staan of vergroting van bestaande toe te staan, wanneer dit de mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein ontneemt.

4.3 Functionele structuur

Detailhandel, horeca, dienstverlening
Ter behoud van de voorzieningenstructuur worden buiten het winkelcentrum geen detailhandel en horeca toegestaan. Voor het winkelcentrum is een centrumbestemming opgenomen voor detailhandel, dienstverlening, horeca. Hierbij is op grond van het commerciële beleid een maximum van 25% (winkelvloeroppervlakte) voor horeca toegestaan.

Uitzondering is het bestaande keukencentrum aan de IJweg / N201. Deze vestiging valt onder volumineuze detailhandel, waarvoor binnen winkelcentra in het algemeen geen ruimte is. Deze vestiging hier is een historisch gegeven, maar zij zou binnen het geldende beleid niet de voorkeur hebben. Het perceel is daarom specifiek als keukencentrum bestemd.

Bij bedrijfsfuncties of andere hoofdfuncties is overeenkomstig het beleid ondersteunende detailhandel en horeca toegestaan.

Maatschappelijke voorzieningen, cultuur
De maatschappelijke voorzieningen worden voor een deel ook benut voor gebruik voor cultuur en ontspanning. Het gemeentelijk beleid gaat daarnaast uit van het bieden van een platform voor zelfstandige werkenden en kleinschalige dienstverlening. Het maatschappelijk vastgoed biedt daartoe mogelijkheden, omdat ruimten niet altijd volledig of de gehele dag gebruikt worden. In het zuiden van het plangebied is een locatie die zich leent voor functiemenging en daarom is voorzien van de bestemming Gemengd, waarin deze functies zijn opgenomen.

Bedrijven
Behalve specifiek voor nutsvoorzieningen zijn er geen bedrijfsgebouwen in Overbos. Binnen de woonomgeving worden bedrijfsfuncties toegestaan. Wel is het mogelijk binnen de woonfunctie beroep aan huis uit te oefenen. Dit dient ondergeschikt te zijn aan die woonfunctie.

Wonen
In de bestemmingen is onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningbouw.

Uitgegeven groen –Projecten
In het verleden zijn als ‘Groen’ bestemde gronden uitgegeven aan bewoners. Wanneer uitgegeven gronden als tuin in gebruik zijn, wordt dit niet meer als ‘Groen’, maar als ‘Wonen’ of ‘Tuin’ bestemd. Voor gronden die wel zijn uitgegeven maar niet als tuin in gebruik, of voor ‘tussengelegen stukjes’ die niet zijn uitgegeven, is de bestemming nader bezien. Daar waar toekomstig gebruik als tuin aannemelijk is, is aangesloten op de bestemming ‘Wonen’ of ‘Tuin’.
Concreet gaat het om de volgende situaties. Een geval van een groene kaart die de voorzijde van een woning betreft, heeft geleid tot (handhaving van) de bestemming Tuin.

Privé-benutting van een bepaald stuk Groen achter de achtertuin en langs een waterpartij wordt alsnog van de bestemming Wonen voorzien. Het ‘inprikken’ van achtertuinbebouwing in een Groen-zone langs een doorgaand fietspad laat voldoende maat langs het fietspad voor behoud van voldoende ruimtelijke kwaliteit. De laatste twee situaties leiden tot de bestemming Wonen. Alle drie gevallen gaan gepaard met grondverkoop.

Verkeer, groen
Zoals eerder aangegeven zijn de hoofdstructuren van water en groen apart bestemd. Het gebruik van de overige openbare buitenruimte is verder een afwisseling van autoverkeer, langzaam verkeer, spelen en verblijven. Wensen hierover kunnen in de loop van de tijd veranderen, bijvoorbeeld omdat de samenstelling of leeftijdsopbouw van de buurt verandert. Het afwisselend gebruik is daarom niet steeds afzonderlijk bestemd, maar is als geheel opgenomen in de bestemming Verkeer. Veranderingen aan rijwegen of verkeersmaatregelen zijn daarbinnen mogelijk, maar vergen wel altijd een apart besluit op grond van de Wegenverkeerswet.
Fiets- en wandelpaden die in de groenstructuur liggen, zijn niet apart vastgelegd, maar zijn geregeld binnen de bestemming Groen.

5 ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving

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

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

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

Nationaal Waterplan 2016-2021 (2015)
Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld.
Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Het omvat een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.
De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

Watervisie 2021
De inzet van het provinciaal waterbeleid is om Noord-Holland nog mooier, bedrijviger en veiliger maken. Daarbij moet er een impuls uitgaan voor de leefomgevingskwaliteit en/of het vestigingsklimaat. Waterproblemen worden aangepakt wanneer er toch al gebiedsontwikkeling plaatsvindt.
Voor Haarlemmermeer speelt met name het vinden van toekomstbestendige oplossingen voor de schoonwater- en zoetwaterproblematiek.
Voor waterveiligheid wordt uitgegaan van: veilige dijken en duinen (laag 1 en ook de belangrijkste); een waterrobuuste ruimtelijke inrichting van overstromingsgevoelige gebieden (laag 2) en een op overstromingsrampen toegesneden calamiteitenorganisatie (laag 3). Deze meervoudige benadering van waterveiligheid wordt meerlaagsveiligheid" (MLV) genoemd.
Op de kaart Overstromingsrisico Noord-Holland zijn de overstromingsgevoelige gebieden indicatief aangegeven. De provincie maakt nog duidelijk welke gemeenten tot het overstromingsgevoelige gebied worden gerekend en in hun bestemmingsplannen duidelijk moeten maken hoe rekening wordt gehouden met het overstromingsrisico. Daarbij is uitgangspunt het "waterrobuust inrichten": het zodanig inrichten van overstromingsgevoelig gebied dat bij een overstroming de kans op slachtoffers klein is en de economische schade beperkt blijft. Er is nauwelijks overstromingsrisico is vanuit de Noordzee, omdat deze kust grotendeels door een breed duingebied wordt beschermd.

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

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.
De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Waterbeheerplan 5 2016-2021 'samenwerken aan droge voeren en schoon water'
Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat ons gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met onze omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Nu het plan gereed is kan de uitvoering starten. Het WBP5 is te downloaden.

Keur Rijnland 2015
De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en voor kwelgevoelige gebieden. Maar ook voor onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.
Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente).
In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen, is dit nader uitgewerkt.

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

Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030
De Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer-Rijnland (verder Waterplan) is een samenwerkingsdocument tussen de gemeente en het hoogheemraadschap. Het geeft de situatie en problemen weer van het hele watersysteem (oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en afvalwater) in Haarlemmermeer. Het stelt doelen met betrekking tot de riolering, het oplossen van infrastructurele knelpunten en nemen van maatregelen.
Het Waterplan heeft onder andere als ambities:
• het scheiden van vuil afvalwater en schoon regenwater;
• het tijdelijk bergen van water om extreme neerslag op te vangen;
• afvalwater als bron te gebruiken waaruit afvalstoffen en energie gewonnen kunnen worden. Haarlemmermeer past bijvoorbeeld innovatieve ontwikkelingen toe bij het inzamelen van afvalwater zoals riothermie, het winnen van warmte uit afvalwater.

In het Waterplan worden ook grondwatermaatregelen beschreven, omdat deze een belangrijke link hebben met de rest van het watersysteem, zoals oppervlaktewater en de ruimtelijke inrichting. Daarnaast is er in het verleden onvoldoende aandacht besteed aan grondwater, waardoor een inhaalslag nodig is om aan de zorgplicht te voldoen.

De maatregelen die genomen moeten worden om de doelstellingen voor het watersysteem te bereiken, zijn verzameld in het uitvoeringsprogramma van het Waterplan. De financiering van deze maatregelen komt uit verschillende bronnen, waaronder het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019
De gemeente is op grond van de Wet milieubeheer verplicht periodiek een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vast te stellen om invulling te geven aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP bevat rioleringsbeleid en een overzicht van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen, inclusief de actuele toestand ervan en de te verwachten vervangingsperioden. Ook geeft het plan inzicht in de wijze waarop de riolering wordt beheerd, welke effecten er zijn voor het milieu en hoe het beheer wordt gefinancierd.
De gedachten vanuit de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030, Proeftuin klimaatbestendige stad en het integraal Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030 zijn ook van toepassing op het gemeentelijke riolerings- en grondwaterbeleid. De rode draad in het beleid is dat de gemeente streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.
Het GRP geeft basis de planning van nieuwe aanleg, plannen om vuiluitworp te reduceren en plannen voor beheer en onderhoud voor de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de verdere toekomst.
Bij nieuwbouw en verbouw is het gescheiden aanbieden van het afvalwater en het hemelwater het uitgangspunt. Voor nieuwbouwwijken en grotere reconstructiegebieden wordt uitgegaan van een zwaardere ontwerpnorm voor het rioolstelsel, waardoor zwaardere regenbuien minder snel overlast veroorzaken.
Om overlast door grondwater te voorkomen voorziet het GRP in de aanleg van drainage in vijf wijken: Rijsenhout-Zuid, Pax, Graan voor Visch (Hoofddorp), Linquenda,

Welgelegen (Nieuw-Vennep), en het uitvoeren van grondwatermaatregelen in Zwanenburg.

Vanuit het Bestuursakkoord Water heeft de gemeente verdere invulling gegeven aan een verbetering van de samenwerking met omliggende gemeenten en met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

5.1.2 Onderzoek

De wijk Overbos ligt in het peilvak 12 dat ook de wijken Toolenburg, Bornholm en Pax omvat. De strook grond buiten Overbos ten noorden van het ziekenhuis maakt onderdeel uit van de polderboezem.



watergangen Overbos e.o. *bron: Rijnland_viewer*

Er bevinden zich geen hoofdwatergangen in het plangebied. De IJtocht, ten westen van Overbos, is een hoofdwatergang. De aanvoer van water geschiedt vanuit de polderboezem via de IJtocht, die in verbinding staat met de overige watergangen in Overbos. Verder wordt water via drie duikers onder de IJweg aangevoerd vanuit het aangrenzende Bornholm.
De afvoer van water vindt plaats door het gemaal Overbos bij Ravensbos, dat het water met een capaciteit van 15 m3/s op de IJtocht uitslaat.
Er zijn geen ontwikkelingen in het plangebied. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen gevolgen voor de waterhuishouding.

5.1.3 Conclusie

Er zijn geen hoofdwatergangen die dienen beschermd. Watergangen die van belang zijn voor de ruimtelijke structuur worden als ‘Water’ bestemd.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving

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

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

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

De bodemkwaliteitskaart (2011) van Haarlemmermeer geeft aan wat de gemiddelde kwaliteit van de grond op niet-verdachte locaties is in de gemeente.

5.2.2 Onderzoek

Bij het toekennen van bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. In het bijzonder wanneer een nieuw ruimtelijk plan voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is het van belang om bij de planvoorbereiding onderzoek naar de bodemkwaliteit te laten uitvoeren. Een bestemming kan pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor een nieuwe of aangepaste bestemming.
Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.
Het doel van het historisch bodemonderzoek is vast te stellen of er, op basis van historische gegevens, bodemverontreiniging verwacht kan worden.
De bodemkwaliteitskaart geeft voor het plangebied de bodemfunctie wonen.
PM – tekst wordt aangevuld nav bevindingen in de gevraagde rapportage.

5.2.2 Conclusie

De verwachting is dat de omvang en de kosten voor verwijdering van verontreinigingen gering zijn, en eventuele bestemmingswijzigingen niet in de weg zitten.
Bij bestemmingswijziging of vervangende bouw dient bodemonderzoek plaats te vinden om de actuele bodemkwaliteit vast te stellen.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving

De natuurbescherming is onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Vogel- en Habitatrichtlijn, richtlijnen voor Natura 2000. De soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet.
Beide wetten zullen in de loop van 2016 worden opgenomen in de nieuwe Natuurwet.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet
De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van de gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn als Natura-2000 gebied aangewezen zijn. Daarnaast beschermt de wet de te beschermen soorten uit deze gebieden ook elders.

Nationaal Natuur Netwerk (NNN)
Daarnaast is een vorm van gebiedsbescherming het aanwijzen van de Ecologische Hoofdstructuur. De ecologische verbinding is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland. In dit gebied mogen geen bestemmingen worden opgenomen die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren of aantasten.

Soortbescherming

Flora- en faunawet
De *Flora- en faunawet* (Ffw) regelt de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen die voorzien in een bescherming van vogel-, planten- en diersoorten en hun leefomgeving. Deze wet heeft niet alleen als doel de zeldzame plant- en dierensoorten, maar alle in het wild voorkomende soorten in stand te houden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden: de soort beschermen, de leefomgeving beschermen en schadelijke handelingen verbieden. Omdat de leefomgeving van soorten vaak doorloopt in omringende gebieden, moeten deze mede worden beoordeeld in het kader van het bestemmingsplan.

De Ffw is een raamwet en werkt volgens het "nee-tenzij" principe. Veel flora en bijna alle fauna is in beginsel beschermd. Bij algemene maatregel van bestuur worden beschermde planten- en diersoorten aangewezen. De wet geeft aan dat het verboden is beschermde inheemse planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen. Tevens is het verboden om de beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, opzettelijk te verontrusten, nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, weg te nemen of te verstoren. Daarnaast kent de Ffw de zorgplicht: als het mogelijk is om planten en dieren die beschermd zijn te sparen of van onrust te vrijwaren, dan maf dat niet worden nagelaten.

5.3.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

De wijk Overbos ligt niet in of nabij een Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied, Zuid-Kennemerland, ligt op meer dan 10 km afstand. Eventuele ontwikkelingen in Overbos zullen dan ook geen effect hebben op Natura-2000 gebieden. In het plangebied of in de nabijheid ervan is geen onderdeel van het Nationale Natuur Netwerk (NNN) aanwezig. Het dichtstbijzijnde gebied daarvan is de ecologische verbinding langs de Geniedijk ten noorden van Overbos.

Soortbescherming
Voor het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de effecten van de ontwikkelingen op aanwezige flora en fauna. In deze paragraaf staan de belangrijkste conclusies. Gebruik is gemaakt van de volgende onderzoeken:

- *Viskartering van de gemeente Haarlemmermeer. Habitatkartering voor beschermde vissoorten in de Haarlemmermeerpolder*, ECOlogisch 2010)
- *Visinventarisatie bebouwde kom Haarlemmermeer (*Vroeg Vlieger 2013
- *Vleermuizen in de gemeente Haarlemmermeer* (Altenburg & Wymenga, 2008)
- *Rugstreeppadden in de Haarlemmermeer* (ARDA, 2008)
- *De website van de Vlinderstichting* (www.vlinderstichting.nl)
- Soortinformatie website van het ministerie van LNV
- *De gedragscode van de Unie van Waterschappen* (Unie van Waterschappen 2006)
- *Buiten aan het werk? Houd tijdig rekening met beschermde dieren en planten!* Ministerie van LNV 2009
- *Beschermde planten in de wijk Overbos* (onderzoek van Nijenhuis 2015)

Aanwezige biotopen
Het plangebied bevat ecologisch gezien de volgende biotopen:
- Watergangen en begeleidende oeverpartijen met gras en bomen in stedelijk gebied.
- Een strook langs een oude weg (de IJweg) met deels open parkstroken met grasvelden en bosplantsoen, deels oude woningen en boerderijen met grote erven.
- Een winkelcentrum met verharding en enkele bomen.
- Een wijkpark met diverse onderdelen zoals een natuurlijk bos, een rosarium, een grote vijver, een groot grasveld, een dijkje met kunst en speelvelden.
- Her en der gecultiveerde en intensief onderhouden kleine groene parkjes.
- Vrij nieuwe wijken, dicht opeen gebouwd, met gebouwen voor bewoning door meerdere gezinnen. Daartussen trapveldjes en kinderspeelplekken.
- Veel bomenrijen en grasvelden, vooral langs de wegen.
- Een kale strook met struiken en bomen, overlopend in een met basaltblokken bekleed talud. Een watergang, een geheel betegeld vlak voor een parkeergarage, en daarnaast een groen ingericht gebied met bosplantsoen en grasvelden, doorsneden door diverse verkeersbanen.

Flora
Algemeen
Uit het plangebied zijn waarnemingen bekend van de beschermde soorten rietorchis en daslook, en de licht beschermde soorten brede wespenorchis en aardaker. De rietorchissen staan langs diverse watergangen, in aantallen die per jaar kunnen

verschillen van enkele tot enkele honderden. De daslook staat in de bosstrook aan de westkant, vermoedelijk als gevolg van uitplanten uit tuinen. Brede wespenorchis is op diverse plekken in de bosstroken aangetroffen, en de aardaker staat op hellingen die naar het zuiden zijn geëxponeerd. Tevens zijn de licht beschermde soorten gewone vogelmelk en grote kaardenbol te verwachten, deze zijn echter niet aangetroffen, niet uitgesloten kan worden dat deze incidenteel in het plangebied voorkomen. Voor de zwaarder beschermde wilde marjolein is in het plangebied een geschikte groeiplaats aanwezig maar hij is er nog niet waargenomen.

Effecten
Dit is een conserverend bestemmingsplan, er is geen sprake van ontwikkelingen. Daarom zijn er ook geen effecten te verwachten.

Grondgebonden zoogdieren
Algemeen
In open terrein met watergangen kunnen de volgende licht beschermde, grondgebonden zoogdiersoorten worden aangetroffen: bosspitsmuis, wezel, egel, woelrat, mol, veldmuis en konijn. Het dichtbebouwde stedelijke landschap vertegenwoordigt niet de ideale biotoop voor deze soorten, hierdoor zijn de dichtheden van de diersoorten laag.

Effecten
Dit is een conserverend bestemmingsplan, er is geen sprake van ontwikkelingen. Daarom zijn er ook geen effecten te verwachten.

Vleermuizen
Algemeen
In 2007 is door Altenburg & Wymenga in opdracht van gemeente Haarlemmermeer onderzoek verricht naar vleermuizen in de Haarlemmermeerpolder. In de rapportage is aan de hand van stippenkaarten aangegeven waar gedurende het onderzoek soorten zijn waargenomen en waar vliegroutes en foerageergebied aanwezig zijn. Het rapport geeft weer dat in Haarlemmermeer de volgende soorten zijn aangetroffen: gewone dwergvleermuis (redelijk algemeen), ruige dwergvleermuis (schaars), laatvlieger (schaars) , rosse vleermuis (schaars), meervleermuis (zeer schaars) en watervleermuis (schaars). In 2010 is door Altenburg & Wymenga in opdracht van de gemeente Haarlemmermeer aanvullend onderzoek verricht naar de verblijfplaatsen van de vleermuizen.
Binnen de wijk Overbos is een grote kans aanwezig op het verblijf van gewone dwergvleermuizen in de spouwen van gebouwen, en ruige dwergvleermuis in het park. De verblijven kunnen winterverblijven zijn, zomerverblijven, kraamkamers of baltslocaties. Daarnaast zijn mogelijk verblijven aanwezig van laatvliegers (in spouwmuren en gebouwen) en heel misschien watervleermuizen.

Beoordeling staat van instandhouding
Gewone dwergvleermuis
Ingeschat wordt dat foerageergebied, vliegroutes en baltsverblijfplaatsen in ruime mate aanwezig zijn. De lokale populatie maakt waarschijnlijk echter gebruik van een beperkt

aantal kraam-/ zomerverblijfplaatsen. Eventuele ruimtelijke ingrepen die leiden tot effecten op deze gebiedsfunctie in de directe omgeving van de verblijfplaatsen hebben een sterke invloed op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis, omdat hier een groot en kwetsbaar (kraamgroep) deel van de populatie van afhankelijk is. De foerageerroutes en vliegroutes evenals de baltsplekken zijn in zodanig ruime mate voorhanden dat een ingreep die slechts enkele van deze plekken aantast, nauwelijks effect zal hebben op de instandhouding van deze populatie.

Ruige dwergvleermuis
Waarschijnlijk zijn foerageergebied en vliegroutes maar beperkt aanwezig, vooral aan de buitenrand van de wijk , de strook voor het ziekenhuis en in het wijkpark. Mogelijk zitten er verblijfplaatsen in het wijkpark.

Laatvlieger
Waarschijnlijk zijn foerageergebied en vliegroutes maar in beperkte mate aanwezig. Zomer- en kraamverblijven zijn slechts met geringe waarschijnlijkheid aanwezig.

Watervleermuis
De watervleermuizen jagen boven het water in de wijk en voor het ziekenhuis langs, maar een verblijf in de wijk is onwaarschijnlijk.

Conclusies staat van instandhouding
Omdat dit een conserverend bestemmingsplan is, heeft dit geen effect op de gunstige staat van instandhouding van de vleermuizen.

Vogels

Algemeen
Naast de bescherming van alle vogelsoorten gedurende de broedtijd zijn volgens de Ffw vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels beschermd. Dit is in een AMvB zodanig uitgewerkt dat van een aantal, vogelsoorten die gebruik maken van vaste nestplaatsen, de nesten jaarrond zijn beschermd. Daarnaast is er een aantal soorten die weliswaar een vaste nestplek hebben, maar bij gewijzigde omstandigheden wel een nieuwe plek kunnen zoeken, mits deze in de buurt van het vorige nest is gelegen. Daarom zijn deze nesten niet jaarrond beschermd, tenzij in de omgeving geen alternatief aanwezig is. Als dat zo is, zijn de nesten alsnog jaarrond beschermd.
Voor Overbos zijn de nesten jaarrond beschermd van de (mogelijk) voorkomende broedvogels gierzwaluw, huismus en ransuil. Bij afwezigheid van alternatieven zijn ook de nesten van de (mogelijke) broedvogels, ekster, grote bonte specht, koolmees, pimpelmees, spreeuw en zwarte kraai beschermd.
In het plangebied zijn algemeen voorkomende broedvogels van stadswateren en bosjes in de stad aanwezig. Aangetroffen zijn soorten als meerkoet, fuut, waterhoen, ijsvogel, winterkoning, roodborstje, merel, halsbandparkiet en kauw.

Een aparte categorie vormen de vaste rust- en verblijfplaatsen die geen nesten zijn. Het gaat dan om roestbomen voor ransuilen (bepaalde vaste dennenbomen waar zij 's winters gezamenlijk de dag doorbrengen) en vaste jachtplekken, takken boven het water, voor ijsvogels (waargenomen boven de vijvers in het wandelbos). Ook deze zijn jaarrond beschermd. Wat betreft de ransuilen zijn dergelijke bomen in Overbos niet bekend. Wat betreft de ijsvogel zijn de waterlopen niet essentieel, omdat geen broedende ijsvogels uit Overbos bekend zijn en de dieren dus van elders komen.

Conclusie vogels
Er is weinig onderzoek gedaan en ook weinig bekend over de vogelstand. Dit conserverende plan stelt alleen vast welke kansen er zijn voor de soorten.

Reptielen en amfibieën
Algemeen
Er komen in het gebied geen ringslangen voor, en slechts algemene soorten als bruine kikker en kleine watersalamander. Er zijn geen geschikte voortplantingswateren voor rugstreeppadden of gewone padden. Mogelijk is op sommige plekken met een betere waterkwaliteit wel de mogelijkheid om grote groene kikkers of meerkikkers tegen te komen.

Vissen
Algemeen
In het plangebied zijn kleine modderkruiper en mogelijk bittervoorn waargenomen. In de sloten in het plangebied zijn in 2013 met behulp van een schepnet alleen algemeen voorkomende vissoorten gevangen, zoals driedoornige stekelbaars (niet beschermd). Het voorkomen van zwaarder beschermde soorten kan op basis van de beschikbare gegevens worden uitgesloten voor het overig deel van het plangebied.

Ongewervelden
Er zijn geen beschermde soorten ongewervelden aangetroffen of te verwachten.

5.3.3 Conclusie
De natuurwaarden in het plangebied zijn over het algemeen vrij laag. Weliswaar is het aantal biotopen redelijk in aantal, toch hebben maar weinig beschermde soorten hier hun onderkomen of maken zij van dit gebied gebruik. Als gevolg hiervan zijn in het plangebied voornamelijk algemeen voorkomende soorten aanwezig. Afgezien van bittervoorn en kleine modderkruiper in de watergangen, vragen met name de rietorchissen extra aandacht.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving
Nederland tekende in 1992 het Verdrag van Malta dat de omgang met het Europees archeologisch erfgoed regelt. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke

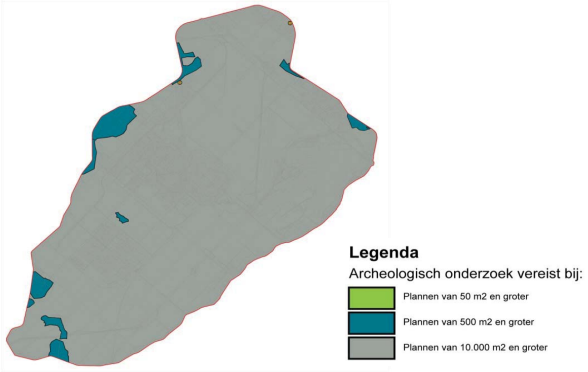
processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

De Beleidsnota Cultureel Erfgoed Gemeente Haarlemmermeer gaat in een breed kader in op cultuurhistorie in de gemeente Haarlemmermeer. Het monumentenbeleid en het archeologiebeleid in algemene zin komen in deze nota aan bod. Binnen het gemeentelijk monumentenbeleid is een belangrijke taak weggelegd voor de monumentencommissie (intussen: Erfgoedcommissie). De taak van de commissie is omschreven in de gemeentelijke erfgoedverordening, vastgesteld in 2011. In de Nota Ruimtelijk Beleid en Archeologie Haarlemmermeer wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening.

Monumentenwet 1988
De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. De bescherming geldt voor gebouwde monumenten en objecten, historische buitenplaatsen, stads- en dorpsgezichten, en archeologische monumenten boven en onder water. Ook provincies en gemeenten kunnen beschermde monumenten aanwijzen.
In de loop van 2016 is de Monumentenwet grotendeels vervangen door Erfgoedwet.

Nota 'Erfgoed op de kaart'
Het cultureel erfgoed dient integraal onderdeel uit te maken van het ruimtelijk beleid.
De nota 'Erfgoed op de kaart' schetst een groot aantal mogelijkheden om het erfgoedbeleid van Haarlemmermeer te verstevigen en te zorgen voor het borgen van de wettelijk verplichte taken in de uitvoering van het beleid. Deze taken hebben betrekking op de bescherming van het bodemarchief, door archeologische waarden mee te laten wegen in ruimtelijke planprocedures en het ter plaatse bewaren van archeologische waarden.
Op de Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer wordt per archeologisch waardevol gebied in de gemeente een regime aangegeven, dat vaststelt bij welke planomvang rekening gehouden moet worden met archeologische waarden en welke eisen daaraan worden gesteld. Voor de archeologisch waardevolle gebieden wordt in de planregels van nieuwe bestemmingsplannen opgenomen dat aan reguliere vergunningen voor bouw en aanleg van werken archeologische voorschriften kunnen worden verbonden.



archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer

De toegepaste archeologieregimes van de beleidskaart archeologie zijn:

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

Cultuurnota (2012)

De Cultuurnota bestaat uit twee samenhangende delen: een cultuurvisie met een perspectief tot 2030 en een uitvoeringsprogramma voor de periode 2013 - 2016. De visie behelst dat naast het wonen, werken en recreëren een goed en kwalitatief cultureel aanbod een essentiële pijler is voor het maatschappelijke belevingsniveau van Haarlemmermeer. De versterking van het culturele klimaat en het culturele netwerk zal plaatsvinden binnen een breed draagvlak met culturele instellingen, het onderwijs en ondernemers. Dit draagt bij aan de stimulering van het cultureel initiatief en het innovatief en creatief vermogen van mensen. De culturele en economische aantrekkingskracht van de gemeente wordt hiermee vergroot.

Er zijn vijf speerpunten van beleid:

1. Cultureel ondernemerschap
2. Cultuurgebouw als spil in een netwerk van culturele kernen
3. Cultuureducatie en jongerencultuur
4. Landschap en geschiedenis als inspiratiebron
5. Specialiseren en samenwerken in de regio

5.4.2 Inventarisatie

Historie

Haarlemmermeer/Hoofddorp
Halverwege de negentiende eeuw is de Haarlemmermeer drooggelegd. Sinds 11 juli 1855 vormt de Haarlemmermeerpolder in zijn geheel, inclusief ringdijk en ringvaart, de gemeente Haarlemmermeer.
Bij de drooglegging is gebruik gemaakt van een rechthoekig stelsel van vaarten en tochten. Evenwijdig aan de watergangen werd een stelsel van wegen aangelegd. De Hoofdvaart is de breedste en van oorsprong voor de afwatering belangrijkste waterloop in de polder.
Vanaf 1853 is Kruisdorp ontstaan als een kruisvormige kern langs de Hoofdvaart/ Hoofdweg en de Kruisvaart/ Kruisweg. Het vormde al snel het administratieve, economische en bestuurlijke centrum van de gemeente. In 1868 werd de naam van dit dorp veranderd in Hoofddorp.
Rond 1900 is de verdedigingskring 'Stelling van Amsterdam' gebouwd. De Geniedijk in Haarlemmermeer is hier onderdeel van. De Geniedijk doorsnijdt voor een deel de rechthoekige structuur van Haarlemmermeer.
In 1950 telde Hoofddorp vijfduizend inwoners. De werkgelegenheid betrof vooral landbouw met daarnaast wat veeteelt en tuinbouw. Ook het vliegveld Schiphol (in 1917 begonnen als militair vliegveld) zorgde voor werkgelegenheid.
Tot die tijd was Hoofddorp met name in de zuidoostelijke richting uitgebreid. Daarna maakte Hoofddorp een groei door in westelijke, noordelijke en oostelijke richting.
In de jaren zeventig werd Haarlemmermeer en vooral Hoofddorp aangewezen als groeikern. Aan deze groeikernstatus was een bouwopgave van 8.500 woningen gekoppeld. In en rond Hoofddorp werd gezocht naar geschikte locaties.
Door het vervallen van de militaire status van de Stelling in 1963, was het mogelijk om in Hoofddorp ten zuiden van de Geniedijk woonwijken te realiseren met elk hun eigen stedenbouwkundige opzet en voorzieningen. De opbouw van concentrische kern veranderde hiermee steeds meer naar een stedelijk gebied met meerdere centra.
Het inwonertal is in 2015 gegroeid tot ruim 73.000.
Door die enorme groei is Hoofddorp veel veranderd. In het centrum zijn de laatste tientallen jaren kantoren, winkels, appartementen, theater en een bioscoop gebouwd.

Een van de nieuwe bouwlocaties bij de aanwijzing als groeikern was de wijk Overbos. Tussen 1983 en 1988 zijn hier ongeveer 4.300 woningen gebouwd op voormalige agrarische gronden en op gronden van een grote boomgaard.

Cultuurhistorische waarden

Rijksmonumenten
In het plangebied bevindt zich een rijksmonument, te weten de voormalige boerderij "Stad Zaandam" aan de IJweg 1071. De boerderij werd spoedig na de drooglegging van de Haarlemmermeerpolder in 1855 gebouwd, waarschijnlijk in 1857.

Deze stolpboerderij ligt aan de noordwestzijde van de IJweg en wordt daarvan gescheiden door een voortuin. Het was gebouwd als akkerbouwbedrijf: het bedrijfsgedeelte bevatte maar een klein stalgedeelte voor vee en een zeer groot gedeelte voor graanopslag.
De boerderij is van algemeen belang uit cultuur- en architectuurhistorisch oogpunt en als merendeels gaaf bewaard gebleven voorbeeld van agrarische bouwkunst uit het midden van de 19de eeuw op het Noordhollandse platteland. Daarnaast is de stolpboerderij van belang uit sociaalhistorisch oogpunt als één van de eerst gebouwde boerderijen in de Haarlemmermeerpolder en heeft als zodanig pionierswaarde.

Archeologische waarden en monumenten
Op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland valt niet te verwachten dat er in het plangebied voorwerpen van archeologische waarde aangetroffen kan worden.
Aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden door de provincie aangewezen komen niet voor in Haarlemmermeer. In de gemeente Haarlemmermeer bevinden zich geen door het rijk, provincie of gemeente beschermde archeologische monumenten.
De archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer geeft aan dat het plangebied een gebied is met een geringe archeologische verwachting, dat is het laagste archeologische regime. Bij ontwikkelingen van meer dan 10.000 m2 dient onderzoek plaats te vinden.
In het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats.

5.4.3 Conclusie
In het plangebied is een gebouwd monument aanwezig. Voor zover verandering van functies hiervan in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, mag dit niet ten koste gaan van de monumentale status van dit object.
Het archeologisch regime geeft geen aanleiding tot het opnemen van een beschermende dubbelbestemming.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving

Wegverkeer
In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden, kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan, de zogenaamde "hogere waarde". Tot vaststelling daarvan kan worden besloten, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug te brengen onder de ten hoogste

toelaatbare geluidsbelasting, niet mogelijk zijn. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.[1]

Industrielawaai
Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Luchtverkeerslawaai
Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting – overdag Lden en ‘s nachts Lnight – veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

Overig
Geluid van andere inrichtingen dan zogeheten ‘grote lawaaimakers’ in het kader van een aangewezen industrielawaai, wordt getoetst en geregeld in het kader van de Wet milieubeheer of Activiteitenbesluit. Zie ook 5.10 *Milieuzoneringen*.
Er bestaan activiteiten die buiten die regelgeving vallen, die in het kader van de ruimtelijke ordening een beoordeling vergen en waarbij geluid een rol speelt.

5.5.2 Onderzoek
Bij het toekennen van nieuwe bestemmingen in het bestemmingsplan zal vastgesteld moeten worden dat de toegekende bestemming akoestisch gezien realiseerbaar is.
In het plangebied worden geen nieuwe bestemmingen opgenomen binnen zones van wegen en er is geen sprake van een in of nabij het plangebied gelegen aangewezen industrieterrein. Er wordt in het plan evenmin een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt, waarop het Activiteitenbesluit van toepassing is.

[1] Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden, is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek, aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

5.5.3 Conclusie

Geluid geeft geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

5.6 Lucht

5.6.1 Wet- en regelgeving

Wet luchtkwaliteit

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

Wet milieubeheer

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

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

- Grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
- Per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM_{10} en NO_2)[2], of
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)[3].

[2] De AMvB '*Niet In Betekenende Mate bijdragen*' legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3%-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO_2) of fijn stof (PM_{10}). Dit komt overeen met 1,2 µg/m^3 voor zowel stikstofdioxide als fijn stof. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

[3] Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdrages van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB '*Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen e.d. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} en/of NO_2. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.
Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB 'Gevoelige Bestemmingen' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.6.2 Onderzoek
Het bestemmingsplan kent geen ontwikkelingen waarvoor nader onderzoek dient te worden gedaan naar de luchtkwaliteit.

5.6.3 Conclusie
Luchtkwaliteit geeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.7 Externe veiligheid

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

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (Revi II)' zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties.

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is de normstelling vastgelegd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke

opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties.
Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

In 2012 heeft de gemeenteraad de routes aangewezen waartoe het vervoer van gevaarlijke stoffen is beperkt.



Met het raadsbesluit ‘Verantwoording groepsrisico externe veiligheid’ (oktober 2012) is gemeentelijk beleid vastgelegd over het groepsrisico.
- Voor de verantwoording groepsrisico externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen onderscheid te maken in zwaarte tussen licht, middel en zware verantwoording op basis van de hoogte van het groepsrisico dat de ontwikkeling met zich meebrengt;
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen richtsnoeren en gebieden te hanteren en in de verantwoording te beschrijven hoe hiermee is omgegaan;
- Als richtsnoeren vast te stellen:
    1) Objecten met niet- of beperkt zelfredzame personen worden buiten het invloedsgebied van de risicoveroorzakende activiteit (inrichting, weg of buisleiding) geprojecteerd;
    2) Kwetsbare objecten worden niet binnen de aangegeven risicozone van het invloedsgebied geprojecteerd;
    3) Als meerdere objecten met niet- of beperkt zelfredzame personen al binnen het invloedsgebied aanwezig zijn, zal het gebied via minimaal twee ontsluitingswegen bereikbaar moeten zijn;
- Als gebieden vast te stellen:
    a) Gebieden waar zich (vooral ook ’s nachts slapend) veel mensen (>100 personen) ophouden;

b) Overige gebieden.

5.7.2 Onderzoek

Bij externe veiligheid wordt gekeken naar twee soorten risico's.
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm hiervoor is één persoon op één miljoen mensen per jaar. Deze norm geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde.
Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige personen en de verspreiding van die personen rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord.

In het plangebied komt geen invloedsgebied van Bevi-inrichtingen of van buisleidingen voor. Wel ligt de noordelijke rand van Overbos in het invloedsgebied van het LPG-transport over de N201. Voor de routering is een rapport opgesteld, 'Risicoberekeningen wegtransport gemeente Haarlemmermeer' (september 2011). Hieruit blijkt dat ruim onder de oriëntatiewaarde wordt gebleven, namelijk minder dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied zal dan ook niet toenemen als gevolg van het bestemmingsplan.
Een verantwoording van het groepsrisico is hier dan ook niet nodig.

De Veiligheidsregio Kennemerland heeft bij monde van team Proactie van de Brandweer Kennemerland advies uitgebracht. Binnen het onderwerp externe veiligheid is voor het plangebied relevant dat over de N201 transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
Het berekende groepsrisico dat die transporten teweeg brengen, is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Vervolgens worden enkele scenario's beschreven over het omgaan met eventuele calamiteiten. De slotsom is het advies om te zorgen voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit.
Wij zullen (laten) zorgen voor de informatievoorziening.

5.7.3 Conclusie

Externe veiligheid geeft geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

5.8 Geur

Het algemene uitgangspunt van het Nederlandse geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Als er geen hinder is, hoeven er geen maatregelen getroffen te worden. De mate van hinder die nog acceptabel is, moet worden vastgesteld door het bevoegde bestuursorgaan ten aanzien van de Wet milieubeheer.
Er zijn binnen of nabij het plangebied geen functies die onderzoek vergen op dit punt.

5.8.1 Conclusie

Geur geeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.9 Licht

In de wetgeving is geen strikte duidelijke normering aanwezig. Er is wel beleid/ toetsingskader met betrekking tot lichthinder. Het beleid ten aanzien van licht is opgenomen in:

- Nota ruimte; ruimte voor ontwikkeling, deel 4;
- Natuur voor mensen, mensen voor natuur; nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw;
- Meerjarenprogramma vitaal platteland (mjp).

Marktpartijen, provincies, gemeenten en de minister van I&M maken afspraken in het kader van de taskforce verlichting.

De kern van het beleid ten aanzien van licht is dat donkerte hoort tot de kernkwaliteiten van het landschap onder het kopje belevingskwaliteit. Het rijksbeleid is gericht op het in beeld brengen, realiseren en veiligstellen van de gewenste leefomgevingkwaliteit door het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (geluid, licht, stank). Ook wordt het gebruik van energiezuinige (straat)verlichting bij gemeenten en provincies bevorderd met behoud van kwaliteit en (verkeers)veiligheid.

5.9.1 Conclusie

Er is geen sprake van lichthinder ten gevolge van dit bestemmingsplan.

5.10 Milieuzoneringen

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/ milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is.

5.10.1 Onderzoek

Transformatorstation Leenderbos 95

In de wijk Floriande (Zuid) is aan Leenderbos 95 is een transformatorstation 150 kV gesitueerd, met een elektrisch vermogen van de transformatoren groter dan 200 MVA. In de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” worden elektriciteitsdistributiebedrijven met een transformatorvermogen van 200-1.000 MVA aangemerkt als een categorie 4.2

bedrijf met een indicatieve richtafstand van 300 meter. Het aspect geluid is het maatgevende (potentiële) hinderaspect dat bepalend is voor deze maat.
In Overbos ligt tussen ongeveer 200 meter en 300 meter van de grens van de inrichting een aantal woningen.

Beoordeling geluid
Om te bepalen of de locatie geschikt is voor het gebruik, is bij het opstellen van het daar geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Leenderbos 95' (2014) akoestisch onderzoek gedaan (2014) naar de representatieve bedrijfssituatie.
Uit het onderzoek blijkt dat de ligging van de 50 dB(A) geluidscontour niet voorbij de perceelsgrenzen van het nutsvoorzieningenterrein reikt.

Beoordeling elektromagnetisme
De Europese Unie heeft in 1999 een aanbeveling gedaan voor een referentieniveau van 100 microtesla voor bescherming van mensen tegen magneetstraling. Het voorzorgbeleid van het ministerie van VROM zoals dat is vastgelegd in het beleidsadvies uit 2005, gaat een stap verder en adviseert nieuwe situaties te voorkomen waarin kinderen langdurig worden blootgesteld aan een veldsterkte die (jaargemiddeld) hoger is dan 0,4 microtesla. In 2014 is onderzoek verricht naar de ligging van de jaargemiddelde 0,4 microtesla magneetveldzone rondom het hoogspanningsstation. Daaruit blijkt dat met het hier toegepaste ondergrondse kabelcircuit dat binnen deze magneetveldzone geen gevoelige bestemmingen liggen. Dit was een grote verbetering ten opzichte van de situatie vóór 2014 toen nog sprake was van bovengrondse hoogspanningsleidingen.

Gasdrukmeet- en regelstation Bervoetsbos
Ter hoogte van Bervoetsbos 153 (achter het perceel IJweg 1025) ligt een gasdrukmeet- en regelstation. Dit is een type B inrichting in de zin van de Wet milieubeer. Het betreft een kaststation. Hiervoor zijn veiligheidsafstanden uit artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit van toepassing:

Categorie-indeling	Opstellingswijze	Kwetsbare objecten	Beperkt kwetsbare objecten
B	Kast	4 meter	2 meter
	(semi-)Ondergronds station	4 meter	2 meter
	Kaststation	6 meter	4 meter
	Open opstelling/vrijstaand gebouw	10 meter	4 meter
C	Alle stations t/m 40 000 normaal kubieke meter per uur aardgas	15 meter	4 meter
	Alle stations boven 40 000 normaal kubieke meter per uur aardgas	25 meter	4 meter

De omringende bestemming Groen waarbinnen het kaststation ligt geeft genoeg waarborg dat zich geen kwetsbare of bepekt kwetsbare objecten kunnen vestigen binnen 6 meter respectievelijk 4 meter.

5.10.2 Conclusie

De geconstateerde activiteiten hebben geen invloed op dit bestemmingsplan.

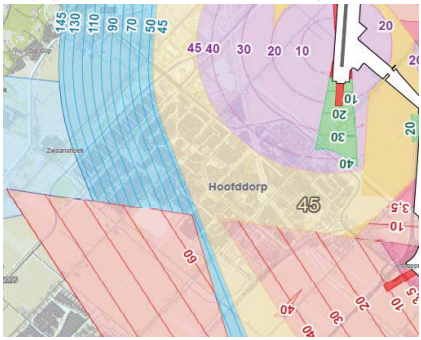
5.11 Luchtvaartverkeer

5.11.1 Wet- en regelgeving

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenluchtverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.
Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien het plangebied gelegen is binnen het beperkingengebied, gelden beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Er zal overleg moeten plaatsvinden met de VROM-inspectie, de inspectie Verkeer en Water en de Luchtverkeersleiding Nederland. Het gaat daarbij om afwegingen die moeten worden gemaakt met betrekking tot hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder een het voorkomen van het aantrekken van vogels.

5.11.2 Inventarisatie

Het plangebied ligt in het hoogte beperkingengebied, met als laagste een hoogtebeperking tot 45 meter in het horizontale vlak. Het ligt ook binnen het gebied voor beperking van aantrekkende werking van vogels.
Er zijn geen bestaande functies of ontwikkelingen die hiermee in conflict zijn.



5.11.3 Conclusie

Het LIB geeft geen beperkingen voor dit bestemmingsplan.

5.12 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Onder de grond liggen netwerken van kabels en leidingen voor onder andere nutsvoorzieningen, (tele)communicatie en riolering. Graafwerkzaamheden in de

openbare weg voor de aanleg, uitbreiding en/ of onderhoud van deze werken mogen alleen plaatsvinden met vergunning en/of instemming van de gemeente.

Het wettelijk kader ten aanzien van plaatsing van antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie wordt in de kern gevormd door de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening en de Monumentenwet. Antenne-installaties tot vijf meter hoogte zijn in principe vergunningvrij. Antennes voor C2000, het communicatienetwerk voor hulpverleningsdiensten zijn vergunningvrij, ongeacht hun hoogte.

5.12.1 Inventarisatie

In 2016/2017 wordt een ondergronds tracé 380 kV aangelegd langs de westzijde van Floriande vanaf de Kruisweg tot aan de Bennebroekerweg. De bestaande 150 kV-verbinding die tussendoor Floriande en Overbos loopt, wordt tegelijkertijd verwijderd en parallel langs het 380 kV tracé ondergronds gemaakt.
Voor Overbos geldt er dus geen ruimtelijke invloedssfeer en magneetveldzone meer vanwege deze hoogspanningsverbinding.
Er is een ondergrondse 50 kV hoogspanningsleiding. Deze vergt geen nadere beoordeling.
Voor het overige zijn er geen kabels en leidingen in Overbos.

5.12.2. Conclusie

De hoogspanningsleidingen in het plangebied en in de omgeving ervan vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.13 Explosieven

Op de opslag van munitie en/of explosieven is de Circulaire ‘Opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik’ van toepassing. Deze circulaire kent een effectbenadering, in tegenstelling tot het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dat een risicobenadering kent. Er worden categorieën explosieven onderscheiden, waarvoor per categorie aan te houden afstanden gelden. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn.

Opslag van explosieven doet zich in het plangebied niet voor.

5.14 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen, waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling bevat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Overigens moet daarnaast worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijk milieueffecten kan hebben, waarbij naast de drempelwaarden ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken. Dit in verband met het arrest van het Hof van Justitie van de EU van 15 oktober 2009 (C-225/08).

Dit bestemmingsplan kent geen ontwikkelingen die een m.e.r. vergen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig, indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.
In dit bestemmingsplan is geen sprake van een aangewezen bouwplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners worden daarom ook de dorps- en wijkraden van het plangebied betrokken.

6.2.1 Resultaten watertoets

Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.
Rijnland heeft een positieve reactie gestuurd en heeft aanbevolen tot een redactionele aanpassing, in verband met de vaststelling van het nieuwe Waterbeheerplan. De gevraagde aanpassing is doorgevoerd in paragraaf 5.1.1 van de toelichting.

6.2.2 Resultaten wettelijk vooroverleg

Een voorontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan in ieder geval rijk en provincie voor zover beleid van deze overheden hierin in het geding is, en aan het hoogheemraadschap alsmede aan beheerders van in het gebied aanwezige leidingen of nutsvoorzieningen voor zover deze bescherming behoeven in het bestemmingsplan.
Dit voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Noord-Holland, Liandon B.V., het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Veiligheidsregio Kennemerland en de Stichting Wijkraad Overbos.

De provincie heeft geen aanleiding gezien om een reactie te geven.

Liandon B.V.
Er wordt gewezen op het feit dat ter hoogte van Bervoetsbos 153 een gasdrukmeet- en regelstation ligt. Dit is een type B inrichting in de zin van de Wet milieubeer. Het betreft

een kaststation. Hiervoor zijn veiligheidsafstanden uit artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit van toepassing. Verzocht wordt de voorziening apart aan te duiden op de verbeelding en ook de daarbij bijbehorende veiligheidscontouren op te nemen.

Reactie gemeente
De omringende bestemming Groen waarbinnen het kaststation ligt geeft genoeg waarborg dat zich geen kwetsbare of bepekt kwetsbare objecten kunnen vestigen binnen 6 meter respectievelijk 4 meter. Wel is het kaststation op de verbeelding nu apart aangeduid. In de onderzoeksparagraaf over milieuzoneringen in Hoofdstuk 5 is een passage opgenomen over het kaststation, met ter toelichting de betreffende tabel met veiligheidscontouren uit het Activiteitenbesluit.

Rijnland is akkoord met het plan, zie paragraaf 6.2.1 van de toelichting.

De Veiligheidsregio Kennemerland heeft bij monde van team Proactie van de Brandweer Kennemerland advies uitgebracht. Dat is verwerkt in paragraaf 5.7.2 van de toelichting.

Wijkraad Overbos
Hierna zijn de wensen van de wijkraad Overbos opgesomd, zoals vermeld in de inspraakreactie van de wijkraad op het voorontwerpbestemmingsplan Hoofddorp Overbos. Per onderwerp zijn eerst de wens en de toelichting van de wijkraad genoemd, meteen daarna per onderwerp de reactie van het college.
In de gevallen waarin het bestemmingsplan niet het geëigende instrument is om een aangekaarte kwestie in te regelen, zijn contacten gelegd met de betreffende instantie.

1. De vrije busbaan van Overbos gebruiken voor vrachtverkeer dat het winkelcentrum ‘t Paradijs bevoorraadt.
Het vrachtverkeer naar winkelcentrum ‘t Paradijs gaat enerzijds via het kronkelige Mastbos, anderzijds via Leenderbos en Liesbos, ook kronkelig en met drempels en langs een schoolplein naar Muiderbos.

reactie gemeente:
Het is niet wenselijk anders dan lijnbussen op de vrije busbaan toe te laten. (Met ontheffing rijdt er incidenteel materieel van hulpdiensten.) De belangrijkste reden is dat er te veel kans is dat een dergelijke menging van verschillende verkeerssoorten de doorstroming van het busverkeer belemmert. Bijkomend is dat er niet een objectieve grens is noch voorwaarden te stellen zijn aan de geleiding van vrachtverkeer over het betreffende stuk busbaan.

2. De functie van het wijkpark uitbreiden met bedrijvigheid gericht op consumenten en bezoekers. Te denken valt aan een horecaopstelling.

reactie gemeente:
Het park is bedoeld als groene, zo veel mogelijk onbebouwde, ruimte te midden van de woonbuurten en het winkelcentrum. Ook dat is iets wat doorgaans veel wijkbewoners

waarderen. Bebouwing met commerciële functies zou afbreuk doen aan het principe van de genoemde functieverdeling.

3. Onderzoeken van geluidsoverlast van evenementen, met name van Mysteryland en het treffen van voorzieningen waarmee de geluidsoverlast kan worden beperkt.

reactie gemeente:
Het reguleren van geluid van festiviteiten in het Haarlemmermeerse bos wordt beheerst door
a. het bestemmingsplan voor dat gebied en
b. de verleende vergunningen.
Op de laatste categorie kan men reageren ter gelegenheid van aanvragen om vergunning.
Het is niet mogelijk om dergelijk geluid te begrenzen door middel van het bestemmingsplan voor het gebied Overbos.

4. Het nemen van maatregelen waarmee parkeeroverlast wordt tegengegaan zonder dat de kosten hiervan drukken op de bewoners van Ravensbos en Dassenbos.
Diverse bewoners hebben last van auto's van mensen die met de auto van elders komen en de auto, ook wel langere tijd, bij de R-nethalte parkeren.

reactie gemeente:
Dit is een kwestie waarvoor het bestemmingsplan geen regulerend instrument mag zijn. Het is iets wat zich op meer locaties voordoet. Er is onderzoek naar gedaan. Er is een periode van inspraak achter de rug over het concept-beleidsstuk over het onderwerp 'strategisch autoparkeerbeleid'; dat was in oktober-november 2016. In dat kader zijn de betreffende wijkraden uitgenodigd een reactie te geven, ook de wijkraad Overbos. Begin 2017 wordt besluitvorming voorbereid over dit onderwerp.

5. Stimulering van de sociale functie van het wijkwinkelcentrum 't Paradijs.
Aanpassing van de toegankelijkheid van het winkelcentrum naar de eisen van deze tijd, rekening houdend met de vergrijzing van de wijk en de mobiliteit van bewoners met een fysieke beperking.
Stichting Wijkraad Overbos wenst een stimulering van de sociale functie van het wijkwinkelcentrum 't Paradijs. De stichting wenst ook een verbeterde, meer veilige toegang uit de zuidelijke richting. En bewoners wensen een verbeterde meer veilige toegang in het noordelijk deel. Op- en afritten voor beperkten (scootmobielen, rolstoelen etc) zijn onvoldoende.

reactie gemeente:
Dit is een verzoek om aanpassing van het openbaar gebied. In het bestemmingsplan is er de bestemming Verkeer voorzien. Die biedt planologisch-juridisch gelegenheid om de gronden voor die functie in te richten. Het bestemmingsplan is niet het instrument om de manier te regelen waarop de inrichting feitelijk gebeurt.
Het is de wijkraad mondeling aanbevolen dit bij gebiedsbeheer na te vragen.

6. Aanpassing van deze toegang tot het gebied van winkelcentrum ‘t Paradijs. In hoofdzaak aanpassing ten behoeve van – de veiligheid van – voetgangersverkeer met een toekomstvaste maatregel.
Dit is een kleine rotonde die doorsneden wordt door een vrije busbaan. Deze rotonde is niet berekend op groot vrachtverkeer zoals trailers van 20 meter, zwaar verkeer en vrachtverkeer met aanhangwagens. De brug in het wegdek van Muiderbos is smal en heeft aan de zuidelijke zijde een trottoir. Aan de noordzijde is eveneens een trottoir, echter van 2 tegels breed (60 cm). Hierover is geen veilig voetgangersverkeer mogelijk. Door het smalle wegdek rijdt het gemotoriseerde verkeer tegen de trottoirrand zeer dicht langs voetgangers. Voetgangersverkeer met wandelwagens, kleine kinderen aan de hand, beperkten met voertuigen en hulpmiddelen is al helemaal niet (goed) mogelijk. De wijkraad verzoekt de aanleg van een voetgangerspad separaat van de brug, met een veilige toekomstbestendige ontsluiting naar het winkelcentrum aan de Muiderboszijde.
Voorstel: een aparte voetgangersbrug die gedurende alle jaargetijden veilig is.

reactie gemeente:
In dit punt valt de nadruk op wat verkeerskundig optimaal is, niet zozeer op het bestemmingsplan.
Het is niet de bedoeling en het is niet nodig dat voetgangers van de noordoostzijde van de bedoelde brug gebruik maken. Er is een oversteek voor voetgangers aan de rotonde-zijde van de brug. Voetgangers kunnen daar overzichtelijk oversteken naar de zuidwestzijde, waar een voldoende ruim voetpad is op de brug.
Er is een langzaamverkeersbrug iets dichter bij het park, op korte afstand van de rotonde. Deze biedt een rechtstreekse korte en veilige verbinding naar het winkelcentrum.
Overigens zou een brug voor langzaam verkeer over water, in de bestemming Water, bestemmingstechnisch passend zijn.

7. speelplaatsen in straten
De Stichting Wijkraad Overbos heeft de wens om speelplaatsen voor de jeugd af te stemmen op de populatie in de straten.

reactie gemeente:
Dit is een vrij logische zaak. Dan is het zaak om telkens een goed investeringsmoment beschikbaar te hebben op de momenten dat de demografische ontwikkeling er reden toe geeft. Dat is dan ook het streven van het gemeentebestuur.
Ook dit betreft een verzoek om aanpassing van het openbaar gebied. In het bestemmingsplan bieden de bestemmingen Verkeer en Groen planologisch-juridisch de gelegenheid om de gronden voor die functie in te richten. Het bestemmingsplan is niet het instrument om de manier te regelen waarop de inrichting feitelijk gebeurt.
Het is een onderwerp dat zich goed leent voor overleg tussen wijkraad en gebiedsmanagement.

8. openstelling bussluis Floriande
De wijkraad ziet de wens tot openstelling van de bussluis Floriande als een separaat dossier, veronderstelt wel invloed op de leefbaarheid in Overbos Noord en daarmee op het nu in behandeling zijnde bestemmingsplan.

reactie gemeente:
Dit punt raakt niet per se rechtstreeks het bestemmingsplan. Wel kan het zijn dat het bewoners van de wijk raakt. Of dat zo is, moet blijken uit onderzoek dat wordt gedaan tijdens de proefopenstelling. Indien en wanneer effecten zouden blijken op woningen binnen het plangebied Hoofddorp Overbos, kan ook apart, los van het bestemmingsplan, besluitvorming plaatsvinden over de geluideffecten van de proefopenstelling.

9. Maaibeleid
De wijkraad ziet ook dit als een separaat dossier, merkt daarbij het volgende op.
Participatie vindt reeds plaats. Er is wederzijds begrip en de wil tot samenwerking. De wijziging in het maaibeleid: mag niet ten koste gaan van de (verkeers)veiligheid in Overbos. Zoveel als mogelijk moet worden voorkomen dat het aanzien van de wijk achteruit gaat en leidt tot een verpauperd aanzien.
De wijziging mag niet leiden tot toename van criminaliteit.
De wijziging kan niet leiden tot de benaming “achterstandswijk” van de wijk Overbos.
De wijziging kan niet leiden tot waardevermindering van eigendommen van inwoners van de wijk Overbos.

reactie gemeente:
Dit punt raakt het bestemmingsplan niet.
Dit is een onderwerp dat in de gemeenteraad in zijn algemeenheid nog eens aan de orde is geweest. Dit heeft geleid tot extra maaien op verschillende plekken.

10. Duurzame energie
Aanpassen van de geluidsschermen langs de HOV. Plaatsen van zonnepanelen op (platte) daken van gebouwen waarin voorzieningen ter beschikking zijn gesteld.
Overbos wordt aan de noordzijde begrensd door de N201. Tussen de N201 en de wijk loopt de vrije busbaan van de HOV de Zuid tangent. Aan weerszijden hiervan is een geluidsscherm geplaatst met als enige functie, geluid tegenhouden. De wijkraad stelt voor dat de betrokken overheden zich inzetten om deze geluidsschermen te voorzien van of om te bouwen met zonnepanelen en zodoende een bijdrage te leveren in de opwekking van duurzame energie. Tevens kunnen gebouwen in de wijk met platte daken – gebouwen waarin voorzieningen ter beschikking zijn gesteld – worden uitgerust met zonnepanelen.

reactie gemeente:
Over panelen op de geluidsschermen het volgende.
Op zichzelf is dit een goed voorbeeld van duurzaamheid c.q. een goede tip om te onderzoeken. We schuiven de opmerking dan ook niet terzijde, ook al zit de locatie van het scherm langs de Kruisweg niet in het plangebied.
Het is in behandeling genomen door het team Duurzaamheid. Er zal contact worden gelegd met de beheerder van de schermen, de provincie Noord-Holland.
Ook wordt nagegaan of de plaatsing van zonnepanelen op geluidsschermen de geluidwerende functie zou kunnen belemmeren; we moeten immers in het oog houden dat geen afbreuk gedaan wordt aan de primaire functie van de schermen.

11. Olifantspad
Verharding van een veel gebruikt onverhard pad.
In het uiterste noorden van de wijk, aan de westelijk zijde van Dassenbos, bevindt zich een fietspad. Het verloop hiervan is niet logisch, waardoor fietsers en voetgangers in de loop van de tijd een 'olifantspad' hebben uitgesleten in het grasveld. De wijkraad stelt voor dit pad te verharden. Fietsverkeer uit de richting Hoofddorp dat in de richting van Heemstede – Overbos Centrum rijdt maakt ter hoogte van het Leenderbos fietsviaduct een 240 graden draai in een bocht zonder uitzicht op het Leenderbos fietsviaduct. Dit leidt tot onveilige situaties. Bij nat en glad weer dwingt het tot afstappen en veroorzaakt het valpartijen. Vanuit het viaduct is er geen zicht in de richting Hoofddorp. In beide gevallen belemmert het talud het uitzicht. Het olifantspad formaliseren als fietspad is een duurzame oplossing.

reactie gemeente:
Dit betreft inrichting openbaar gebied en niet iets om in een bestemmingsplan te regelen. Het is een onderwerp dat zich goed leent voor overleg tussen wijkraad en gebiedsmanagement.

12. Vergrijzing
Stichting Wijkraad Overbos vraagt aandacht voor vergrijzing van de wijk en stelt voor de voorzieningen in de wijk af te stemmen op de ouder wordende wijkbewoners.

reactie gemeente:
Wij hebben gemerkt dat in de gebouwen met wijkvoorzieningen een diversiteit aan activiteiten plaatsvindt die zich aanpast aan de zich wijzigende behoeften. In het bestemmingsplan wordt dat zo veel mogelijk gefaciliteerd. Dat hebben wij bijvoorbeeld in dit plangebied gedaan door een iets grotere reikwijdte aan functies in de betreffende bestemming mogelijk te maken, voor zover daarvan geen negatieve ruimtelijke uitstraling verwachten is.

13. Onderhoud
De wijkraad heeft de wens dat in het bestemmingsplan wordt aangegeven dat onderhoud in de wijk een belangrijke dienst is waardoor de kwaliteit van leefbaarheid kan worden behouden. Onderhoud in de wijk is immers medebepalend voor de leefbaarheid en het aanzien van de wijk.

reactie gemeente:
Onderhoud is een onderwerp dat naar zijn aard niet in het bestemmingsplan voorkomt.

14. Vogeloverlast
De wijkraad constateert overlast van diverse vogelsoorten, vooral van ekster, zwarte kraai en kauw. Hij ziet een verband met het uit het wijkbeeld verdwijnen van kleinere vogels. Als methode voor het bevorderen van terugkeer van kleinere vogels stelt de wijkraad de gemeente voor een ontheffing te vragen voor 'het verwijderen en opzettelijk verontrusten' van de overlast veroorzakende vogels (artikel 75 Flora en faunawet).

Reactie gemeente:
We delen de waarneming dat er steeds minder zangvogeltjes komen, maar niet de conclusie dat er een rechtstreeks één op één verband met de mate waarin grotere vogels voorkomen. Als reden dat vogels als ekster en kauw toenemen in aantal, zien wij vooral omdat in de omstandigheid dat zij alleseters zijn. Die maken in de winter gebruik van wat de mens aan voedsel laat slingeren. Daardoor ontkomen zij aan de natuurlijke wintersterfte door gebrek aan voedsel. En de grotere vogels die op eksters en kauwen jagen, bijv. havik en buizerd, komen de stad niet in; er zijn dus geen vijanden.
Er zijn maar beperkte gronden voor een ontheffing, namelijk aantasting van de veiligheid, de gezondheid, dringende redenen van groot maatschappelijk belang en de bescherming van in gevaar komende andere in hun voortbestaan bedreigde flora en fauna. Deze laatste regel zou soelaas kunnen bieden, maar geldt alleen voor zeer zeldzame soorten. En dat zijn de zangvogeltjes nu eenmaal niet. Daarom zal om deze reden nooit een ontheffing (kunnen) worden verleend.
Wat de bewoners zelf kunnen doen:
- eksters, kauwen en dergelijke zo min mogelijk voedsel beschikbaar stellen;
- begroeiing in de eigen tuin zo veel mogelijk met rust laten.

15. Toekomstvisie tot en met 2025
De wijkraad vraagt een overzicht van de verschillende lokale, regionale en landelijke beleidsstukken die relevant zijn voor de wijk Overbos.
De wijkraad wil in het bestemmingsplan als belangrijkste speerpunt vermeld zien dat wordt ingezet op de kwaliteit van leven in de wijk Overbos, gericht op een toekomst die, zoals de plantoelichting zelf aangeeft, gericht is op een verminderd aantal inwoners en een toename van ouderen.

reactie gemeente:
Voor zover relevant, is de plantoelichting bij uitstek bedoeld om verantwoording af te leggen over de manier waarop lokaal en sectoraal beleid is verwerkt in het plan.
Voor zover mogelijk in een bestemmingsplan, wordt rekening gehouden met de voorziene demografische ontwikkeling ter plaatse.

Al met al leidt de reactie van de wijkraad Overbos niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De volkstuinvereniging Overbos heeft twee wensen te kennen gegeven. Men wil op elk van de ‘hele tuinen’ een kasje kunnen bouwen en men wil het verenigingsgebouw vergroten.
Het is gezien de functie die de tuinen hebben, namelijk nutstuinen, begrijpelijk dat men de wens heeft kasjes te bouwen. Ruimtelijk is dat in beginsel acceptabel, nu dat specifiek is ingekaderd en omdat de dichtstbijzijnde woonbebouwing op relatief ruime afstand staat, terwijl het tuinencomplex iets lager ligt. Er is een regeling gemaakt, die kasjes onder bepaalde voorwaarden qua situering en maatvoering mogelijk gemaakt. Zie ook paragraaf 7.3.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Opzet regels en verbeelding

Het bestemmingsplan is op lokaal niveau een belangrijk instrument voor toetsing van ideeën en plannen, om te bezien of iemand voor een omgevingsvergunning in aanmerking komt.
Daarvóór zit de stap om naar de landelijke wetgeving te kijken. Die geeft regels, opsommingen van soorten situaties, waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. In zo'n situatie is het bestemmingsplan in het geheel niet aan de orde. Voor iets wat vergunningvrij is, kan er dan ook sprake zijn van strijdigheid met het bestemmingsplan. Ook als er wel een vergunning nodig is, als er dus aan het bestemmingsplan wordt getoetst, kan in landelijke wetgeving, met name de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), vermeld zijn die afwijkingsmogelijkheden bieden die niet in het bestemmingsplan staat.

Dan het bestemmingsplan zelf.
De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.
Op de verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
- De 'Inleidende regels', bestaande uit een lijst Begrippen en regels over de 'wijze van meten';
- De 'Bestemmingsregels', die in dit bestemmingsplan te onderscheiden zijn in regels voor 'gewone', rechtstreekse bestemmingen, voorlopige bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- De 'Algemene regels', die in principe betrekking hebben op alle bestemmingen die in het plan voorkomen;
- De 'Overgangs- en slotregels', die bestaan uit het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

7.2 Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende regels. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. In artikel 2 is de wijze van meten vastgelegd met betrekking tot de verschillende hoogte en oppervlakte van gebouwen.

7.3 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen die horen bij de op de verbeelding opgenomen bestemmingen en dubbelbestemmingen en aanduidingen.

Algemeen
In principe geldt voor alle percelen ten aanzien van bebouwing met gebouwen het volgende:
- de hoofdbebouwing moet gesitueerd worden binnen het bouwvlak;
- de bouwhoogten, goothoogten en maximale bebouwingspercentages zijn aangegeven op de verbeelding.

Bedrijf - Nutsvoorziening
Voor een transformatorstation is de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' opgenomen. Het is tegenwoordig gebruikelijk gebouwde nutsvoorzieningen van substantiële omvang (kleine trafo's zijn vergunningvrij, krijgen dus geen eigen bestemming) deze bestemming te geven.
Voor een gasdrukmeet- en regelstation achter IJweg 1025 (tevens bij Bervoetsbos) is in de bestemming Groen een aanduiding 'nutsvoorziening' gegeven.

Centrum
In de bestemming Centrum is doorgaans een groot aantal functies ondergebracht. In dit geval gaat het om detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horeca, cultuur en ontspanning en wonen. In het vorige plan, 'Hoofddorp Overbos 2007' was het ook al zo geregeld. Voor de woonfunctie in deze bestemming geldt dat zij op de eerste etage en hoger is toegestaan, met slechts hun toegangen, opgangen en bergingen op de begane grond.

Detailhandel – Keukencentrum
Hiermee is het bestaande keukencentrum hoek Kruisweg-IJweg geregeld.

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

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

Het gaat dan voornamelijk om het grote wijkpark, de kleinere, om de beeldbepalende groene stroken langs de diverse waterlopen en wegen in het gebied en om diverse grotere plantsoenen in de woonbuurten.

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

Maatschappelijk
De bestemming Maatschappelijk is opgenomen voor maatschappelijke voorzieningen, zoals verenigingsgebouwen, kinderdagverblijven, een onderwijsinstellingen en in de medische sector.
De bestemming Maatschappelijk – Voorlopig is gelegd op grond aan het Zandbos waar nu nog noodlokalen staan. Die worden over enkele jaren afgebroken en dan wordt daar de groenfunctie hersteld en geldt er vervolgens automatisch de bestemming Groen.

Recreatie – Volkstuin
Deze bestemming is gegeven aan het volkstuinencomplex tussen Dassenbos en de Kruisweg. Er is een gemeenschappelijk gebouw mogelijk van 40 m2 en er zijn kasjes ter grootte van 20 m2 mogelijk gemaakt op elk van de ‘hele tuinen’ (van 10 x 15 meter) in een middenzone (daar waar de korte kanten van de tuinen aan elkaar grenzen).
De vermelding ‘tuinen en erven’ is mede bedoeld voor het parkeren van motorvoertuigen.

Tuin
In het plan is aan voortuinen en veelal een gedeelte van de zijtuin de bestemming 'Tuin' gegeven. Voor tuinen aan de straatzijde geldt dat in beperkte mate woninguitbreiding is toegestaan, namelijk alleen erkers. Daarbij zijn er begrenzingen gesteld aan de maatvoering van die woninguitbreiding ten opzichte van de overblijvende ruimte op het eigen perceel, met het oog op ruimtelijke kwaliteit.
In de omschrijving van de bestemming Tuin staat als bijbehorende element dat terreinverhardingen zijn toegestaan; dat impliceert de mogelijkheid tot het stallen van motorvoertuigen, waarbij een uitzondering is gemaakt voor kampeermiddelen. Dat deze bestemming het parkeren van een auto toelaat, is uiteraard onverlet eventueel benodigde andere toestemmingen.
Voor zijtuinen is de situatie divers. Afhankelijk van het stedenbouwkundige beeld – doet bebouwing afbreuk aan de openheid van een straat of niet? – zijn deze soms bestemd als Tuin, soms als Wonen (buiten bouwvlak).

Verkeer
Alle wegen in het gebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Onder deze bestemming valt naast de wegen ook de openbare ruimte in de vorm van pleinen, voetpaden en fietspaden, evenals speelvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Water
Binnen het plangebied zijn alle primaire watergangen bestemd als 'Water'. Daarnaast zijn watergangen en waterpartijen van enige omvang als Water bestemd.
Binnen de bestemming Water zijn bruggen voor langzaam verkeer toegestaan, ook bouwwerken als vlonders en steigers.

Wonen
Een groot deel van het plangebied bestaat uit grondgebonden woningen. Deze woningen zijn bestemd als Wonen, waarbij de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak vallen. Buiten het bouwvlak, maar nog steeds binnen de bestemming Wonen, zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Afhankelijk van de situering van deze bouwwerken: vrijstaand of tegen het hoofdgebouw aangebouwd, is hiervoor de hoogte bepaald.
Het bieden van uitbreidingsmogelijkheden kan zorgen voor vergroting van het woongenot van bewoners. Tegelijkertijd is het van belang dat uitbreidingswensen van de één niet onevenredig ten koste gaan van het woongenot van de ander (privacy, beschaduwing). Binnen de woonbestemmingen is het toegestaan om een beroep dan wel bedrijf aan huis in en bij de woning te hebben. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de primaire functie wonen in het hoofdgebouw. Om dat objectief te begrenzen, zijn maten opgenomen. Ook mag het gebruik niet leiden tot een voor de woonomgeving onaanvaardbare situatie wat betreft geluid, verkeersveiligheid en parkeerdruk.

Op een enkele locatie kent de bestemming Wonen een extra gebruiksmogelijkheid: een praktijkruimte. Dan is de toegestane oppervlakte voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroepsuitoefening groter dan zonder de aanduiding ‘praktijkruimte’.
Een aparte bestemming is opgenomen voor gestapelde woningen en appartementengebouwen, te weten ‘Wonen – Gestapeld’.
Ook is een aparte bestemming opgenomen voor de woonwagenlocaties.

Leidingen
Door het plangebied lopen enkele leidingen. Die worden door middel van een dubbelbestemming beschermd.
In het plangebied komt een waterleiding voor. Deze is passend bestemd door een zone op de verbeelding, waarbinnen bebouwing en werkzaamheden aan voorwaarden zijn verbonden ter bescherming van de leiding.
Er komt ook een 50 kV hoogspanningsleiding voor, waarvoor een vergelijkbare bescherming is geregeld.

7.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan.
Ook de parkeerregels zijn opgenomen in dit hoofdstuk. In deze regel wordt dynamisch verwezen naar het geldende parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer. Dit heeft tot gevolg dat, indien in het kader van het bestemmingsplan gebouwd kan worden, op basis van het bestemmingsplan altijd het op dat moment actuele geldende parkeerbeleid

van de gemeente Haarlemmermeer gehanteerd moet worden bij het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning.
En om soepel in te kunnen spelen op grond die de gemeente aan particulieren verkoopt voor tuinuitbreiding waar nu een daarvoor niet passende bestemming geldt, is een algemene wijzigingsmogelijkheid geïntroduceerd. Die wordt overigens standaard doorgevoerd in de nieuwe plannen.

7.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht
Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verschaffen ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven vergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een vergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking maar niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.
Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstallen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voorgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroot wordt.

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

7.6 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn voorschriften opgesteld warbij het bestaande gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt vormt. Dit betekent dat de huidige situatie in regels is vastgelegd. 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 en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden te worden.

Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te

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

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

Bijlage

44709_Vaststellingsbesluit.PDF

gemeente
Haarlemmermeer

Raadsbesluit 2017.0015605

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Overbos

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 11 april 2017
nummer 2017.0015605;

besluit:

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de ingediende zienswijze;
3. het bestemmingsplan te wijzigen door op de verbeelding ter plaatse van waar op het perceel Liesbos 31 een bouwhoogte van maximaal 4 meter staat, de goothoogte te bepalen op maximaal 6 meter en de bouwhoogte op maximaal 9 meter;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan;
5. het bestemmingsplan 'Hoofddorp Overbos' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPhfdhoofdoverbos-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 18 mei 2017.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

drs. Th.L.N. Weterings

gemeente
Haarlemmermeer

Raadsvoorstel 2017.0015605

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Overbos

Portefeuillehouder Adam Elzakalai
Steller Jan Monster
Collegevergadering 11 april 2017
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?
Het bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor de wijk Overbos, waarbij ook een reststrook langs het busstation bij het Spaarne Gasthuis in dit plan is opgenomen.

Wat gaan we daarvoor doen?
Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridisch en planologisch kader voor het plangebied.

Wat mag het kosten?
Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft voor de gemeente geen kosten tot gevolg. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde, omdat geen sprake is van een aangewezen bouwplan.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Het college is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Wat betekent dit voor de herindeling Haarlemmermeer – Haarlemmerliede en Spaarnwoude? (preventief toezicht/beleidsharmonisatie)
De beslispunten van deze nota vallen niet onder het preventief toezicht in het kader van de samenvoeging, omdat met de financiële gevolgen rekening is gehouden in de vastgestelde en goedgekeurde programmabegroting.

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:
1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de ingediende zienswijze;
3. het bestemmingsplan te wijzigen door op de verbeelding ter plaatse van waar op het perceel Liesbos 31 een bouwhoogte van maximaal 4 meter staat, de goothoogte te bepalen op maximaal 6 meter en de bouwhoogte op maximaal 9 meter;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan;

5. het bestemmingsplan 'Hoofddorp Overbos' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPhfdhoofdoverbos-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Het bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor de wijk Overbos en een reststrook langs het busstation bij het Spaarne Gasthuis.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied.

Inhoud bestemmingsplan



plangebied Hoofddorp Overbos binnen rode belijning

De doelstelling van het bestemmingsplan Hoofddorp Overbos is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de bestaande situatie, waarin in bepaalde mate rekening wordt gehouden met aanpassingen en met functieveranderingen.
Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat de kenmerkende structuur, bestaande cultuurhistorische waarden, bebouwing en functies zijn vastgelegd, met flexibiliteit in maatvoering en functionele mogelijkheden waar dat kan. Hierbij geldt tevens het uitgangspunt dat geen nieuwe bedrijfsfuncties worden toegelaten in de woonomgeving.

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Overbos
Volgvel 3

De wijzigingsgebieden in het geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Overbos 2007' zijn in het nieuwe plan verwerkt tot rechtstreekse bestemmingen. Dat is het geval met de gerealiseerde uitbreiding van het winkelcentrum en een gesloopte woning naast De Stad Zaandam is tot groen bestemd; dat is gecompenseerd door verderop aan de IJweg in een nog onbenut bouwvlak een extra woning mogelijk te maken; daar mogen drie in plaats van twee woningen worden gebouwd.
Wij noemen bij wijze van voorbeeld enkele verruimingen in het nieuwe plan:
- verruiming bouwvlak Muiderbos, winkelcentrum en gezondheidscentrum;
- verruiming bouwvlakken voor scholen aan Liesbos;
- verruiming functies gebouw hoek Zandbos-Liesbos.
Het beleid over oneigenlijk gebruik van gemeentegrond (raadsbesluit 26 november 2015 nr. 2015.0042531) is geïmplementeerd in het plangebied.

Resultaten wettelijk vooroverleg,
In het kader van het buitengemeentelijk vooroverleg is het voorontwerp aan de provincie Noord-Holland, Liander, de Veiligheidsregio Kennemerland en het Hoogheemraadschap van Rijnland voorgelegd. Tevens is de wijkraad Overbos gelegenheid geboden voor een reactie.
De provincie heeft geen behoefte gehad aan het maken van opmerkingen.
Het Hoogheemraadschap van Rijnland is akkoord met het plan. Hetzelfde geldt voor de veiligheidsregio Kennemerland.
Liander heeft laten weten dat men het gasdrukmeet- en regelstation tussen Bervoetsbos en de IJweg uitdrukkelijk in het plan vastgelegd wil zien. Dat is gedaan door het kaststation een functieaanduiding te geven en de gronden binnen de richtafstand te vrijwaren van (beperkt) kwetsbare objecten.
De wijkraad Overbos heeft ons voorzien van een schriftelijke reactie. Daarover heeft mondeling overleg plaatsgevonden. De beantwoording is in de plantoelichting opgenomen.
De reactie van de wijkraad heeft niet geleid tot wijzigingen in het plan. Over de aangevoerde onderwerpen die niet in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld, zijn contacten gelegd met de betreffende instanties.
Er is ook een inspraakreactie ontvangen van de volkstuinvereniging Overbos. Zij wil het verenigingsgebouw vergroten en per tuin een kasje mogen bouwen. Inwilliging van dit verzoek is verwerkt op de verbeelding en in de regels.

Procedure
Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 6 februari 2017 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 7 februari 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen.
In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Beoordeling zienswijzen
Inhoud zienswijze
Tijdens de tervisieligging is één zienswijze ingediend, door de heer A. B. Laarhoven.
Hij verzoekt voor het perceelsgedeelte van Liesbos 31 waar de bouwhoogte op maximaal 4 meter is gesteld, een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter mogelijk te maken.

Reactie
Er bestaat in deze specifieke situatie geen bezwaar om in te stemmen met de zienswijze.
De gevraagde mogelijkheid om ter plaatse van de bestaande platte 4 meter hoge aanbouw dezelfde goot- en bouwhoogtematen te bestemmen als voor het hoofdgebouw, is

stedenbouwkundig aanvaardbaar. De situatie die zich hier voordoet, komt elders niet voor. Daarom is er geen precedentwerking te verwachten van inwilliging.

Conclusie
Wij stellen u voor met de zienswijze in te stemmen en het plan te wijzigen door daar waar op de verbeelding op het perceel Liesbos 31 een bouwhoogte van maximaal 4 meter is vermeld, een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter mogelijk te maken.

Wat mag het kosten?
Indien sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, dient in beginsel een exploitatieplan te worden vastgesteld. Daarvan is in dit geval geen sprake. Kostenverhaal is dan ook niet aan de orde.
Aan de uitvoering van deze nota zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Het college is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Overige relevante informatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad worden het vaststellingsbesluit en het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Na die terinzagelegging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld en voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan in werking direct na de beroepstermijn.

4. Ondertekening

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,

drs. Carel Brugman drs. Theo Weterings

Bijlage(n):
Planstukken (verbeelding, regels, toelichting)

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44709.pdf

Artikel 3. Veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "**AVVE**"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling/Organisatie van de veiling

In afwijking van de AVVE komt artikel 3 lid 1 AVVE te luiden als volgt:

1. De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op twintig april tweeduizend twintig om achttien uur (18.00 uur), in "Café Restaurant Dauphine" gelegen aan het Prins Bernhardplein 175 te (1097 BL) Amsterdam.
2. Aan artikel 3 wordt in een lid 9 toegevoegd:
   Door de besloten vennootschap Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, hierna ook: Veilingorganisatie, is een “reglement van orde” vastgesteld ter bevordering van het openbaar en ordelijk functioneren van de Veiling.
3. Lid 1 van artikel 2 vervalt en wordt vervangen door:
   De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris, in samenwerking met de eventueel door Verkoopster aangewezen NVM-makelaar, lid van de Makelaarsvereniging Amsterdam (hierna: MVA), afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen, of diens plaatsvervanger mits deze voldoet aan dezelfde criteria ("Directiemakelaar").

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
b. het honorarium van de notaris;
c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
d. de kosten van ontruiming.
e. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingsite, alsmede www. veilingnotaris.nl en www.eersteamsterdamse.nl.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is terzake van de levering van het Registergoed geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

Aan Schuldeiseres is het onduidelijk of er personen krachtens huurovereenkomst gebruik maken van het Registergoed en bestaat het Registergoed uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek. Een verzoekschrift als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek is ingediend bij de Rechtbank.
Het verlof tot inroeping van het huurbeding is door de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland aan de Schuldeiseres verleend blijkens een beschikking de dato zesentwintig februari tweeduizend twintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage). De Verkoopster is derhalve bevoegd tot inroeping van het huurbeding ex artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
Gelet op het bovenstaande is lid 6 van artikel 24 AVVE van toepassing, luidend als volgt:
"*6. Indien en voor zover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:*
- *er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of*
- *het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.*

In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlof is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.
Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoopster hierover nadere informatie."
De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper. Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het verkochte te bewerkstelligen. De Verkoopster staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.
Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkens het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.
Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.
Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welke bieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk eenentwintig april tweeduizend twintig om veertien uur bij de notaris te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.
In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.
Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bieders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder "in de veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstrekkende instelling.
Voor bepaalde met name genoemde kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van gegoedheid niet behoeven over te leggen.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bieder. Indien de bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.
Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie is vóór de veiling door de notaris, in overleg met de Verkoopster en de eventuele Directiemakelaar, vastgesteld.
De inzetpremie bedraagt één procent (1%) van de Inzetsom inclusief eventuele verschuldigde omzetbelasting.
Conform het bepaalde in artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter. Indien de Directiemakelaar de Inzetter is, en een Afmijning volgt, heeft deze Inzetter geen recht op Inzetpremie, tenzij de Inzet is gedaan voor een ander dan de Verkoopster.
Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.
Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

"3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.

4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5

van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.

5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.
Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

11.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

(a) Openbareverkoop.nl: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht;

(b) NIIV: "Stichting Openbare Verkoop", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl;

(c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl;

(d) Registratienotaris: een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;

(e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;

(f) Deelnemer: een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.;

(g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;

11.3 In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.

11.4 Als de Deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee

instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.

11.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.

11.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.

11.7 Tenzij de notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.

11.8 In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".

11.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.

11.10 Wanneer de Deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.

11.11 De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd om het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

11.12 In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de gunning:

- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoopster) tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken.

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

11.13 De in lid 12 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt

hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken.

11.14. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 12, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:

a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris ter zake van de veiling.

11.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

11.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoopster en de Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Legitimatieplicht en gegoedheid

1. Lid 1 van artikel 14 van de AVVE vervalt en wordt vervangen door:
   De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en - indien de Bieder/Koper een rechtspersoon is - aan de Notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
   (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed (“de gegoedheid”); en
   (ii) om op verzoek van de Verkoopster na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon. Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoopster.
2. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 2 toegevoegd:
   Bij het ontbreken van de in lid 2 sub i bedoelde informatie wordt de Bieder niet gegoed bevonden, tenzij:

- hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als Bieder op te treden;
- hetzij de Verkoopster of de Directiemakelaar aan de Notaris verklaart met deze Bieder genoegen te nemen.

3. De leden 2 en 3 worden vernummerd naar respectievelijk 3 en 4.
4. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 5 toegevoegd:
   Wordt een Bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet gegoed bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in Inzet casu quo in Afslag gebracht.
   Op grond van artikel 14 AVVE dienen bieders, Kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder "in de veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstrekkende instelling.
5. Voor bepaalde met name genoemde Kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van gegoedheid niet behoeven over te leggen.

Artikel 14. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

" *OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN. KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN*

De comparanten hebben verklaard:

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"V. BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Door en ten behoeve van de gemeente worden aan koper de volgende verplichtingen opgelegd, welke door koper worden aanvaard:

a. De te bouwen woning is bestemd voor zelfbewoning door de koper.

b. De koper verplicht zich gedurende tien jaar te voldoen aan de voorwaarde tot zelfbewoning. Gedurende deze periode en de voorafgaande bouwperiode is het verboden de grond en het daarop gebouwde in eigendom te doen overgaan, te bezwaren met een zakelijk genotsrecht, te verhuren of anderszins in gebruik te geven, tenzij dit geschiedt aan een door burgemeester en wethouders aan te wijzen gegadigde. De koper is in dat geval verplicht de woning aan te bieden aan de door de gemeente aangewezen gegadigde voor een redelijke prijs.

In geval van twijfel aan de redelijkheid van de prijs kunnen burgemeester en wethouders overlegging eisen van een taxatierapport van een beëdigd makelaar. De prijs waarvoor de woning wordt aangeboden mag de taxatiewaarde niet te boven gaan.

Ten aanzien van het begrip "in eigendom overgaan", zijn de uitzonderingen genoemd in artikel 10, lid 2 van de Beschikking geldelijke steun eigen woningen 1984 van overeenkomstige toepassing.
Indien het college binnen een maand na indiening van het verzoek tot eigendomsoverdracht, bezwaring met een zakelijk genotsrecht, verhuur of ingebruikgeving, van haar recht tot aanwijzing van een gegadigde geen gebruik heeft gemaakt, dan wel heeft verklaard van die bevoegdheid geen gebruik te willen maken, is de koper zelf gerechtigd een gegadigde aan te wijzen. Ten aanzien van deze gegadigde zullen de voorschriften voor het verlenen van een woonvergunning onverminderd van kracht zijn.

c. *Indien de koper de woning binnen tien jaar na de datum van eerste bewoning in eigendom doet overgaan, zal hij aan de gemeente betalen in geval de eigendom van de woning overgaat gedurende het eerste, onderscheidelijk het tweede, het derde, het vierde, het vijfde, het zesde, het zevende, het achtste, het negende of het tiende jaar na de datum van de aanvang der eerste bewoning 100, respectievelijk 90, 80, 70, 60, 50, 40, 30, 20, of 10 procent van het bedrag, waarmee het bedrag van de waarde van de woning het bedrag van de kosten van het verkrijgen in eigendom van de woning te boven gaat.*
Het gestelde in artikel 10, lid 2 tot en met 4 van de Beschikking geldelijke steun eigen woningen 1984 is van overeenkomstige toepassing. Ingeval van bezwaring met een zakelijk genotsrecht, verhuur of ingebruikgeving, binnen de gestelde termijn van tien jaar, is de daarvoor overeen te komen vergoeding onderworpen aan de goedkeuring van burgemeester en wethouders.
Daarbij wordt ervan uitgegaan dat die vergoeding in beginsel niet hoger mag zijn dan de lasten die de eigenaar uit hoofde van het onroerend goed heeft. Voorzover van toepassing kan bij het bepalen van die lasten rekening worden gehouden met rentederving voor geïnvesteerd eigen vermogen op het moment van aankoop.

d. *Indien de koper in strijd handelt met enige verplichting genoemd onder a., b. of c., verbeurt hij een boete, gelijk aan dertig procent (30%) van de bij de doorverkoop bedongen koopsom in geval van verkoop, of een boete van vijftigduizend gulden (f.50.000,--) in geval van de vestiging van een zakelijk genotsrecht, verhuur of het anderszins in gebruik geven als bedoeld onder b. en c.;*

e. *Het is de koper niet toegestaan om de volgens het bouwplan op zijn erf aan te leggen parkeergelegenheid te verwijderen en deze voor andere doeleinden te gebruiken dan het stallen van motor voertuigen van hemzelf, zijn huisgenoten of bezoekers.*

f. *Voorzover van toepassing is de koper verplicht om de bij zijn woning aan te brengen blokafsluiting in goede staat van onderhoud te handhaven.*

g. *Indien de koper in strijd handelt met een van de verplichtingen onder e. en f. genoemd, verbeurt hij ten bate van de gemeente Haarlemmermeer door het enkele feit der overtreding een boete van éénhonderd gulden (f.100,--) voor elke dag gedurende welke hij nalatig is, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders der gemeente.*

h. Koper is verplicht om alle opvolgende eigenaren te binden aan de onder a, b en c genoemde verplichtingen en het onder d genoemde boetebeding, voorzover de termijn waarbinnen die verplichtíngen gelden nog niet verstreken is, alsmede aan de onder e en f genoemde verplichtingen, voorzover van toepassing en het bepaalde onder g en dit artikel h, op verbeurte van een boete van eenhonderdduizend gulden (ƒ.100.00,--) ten bate van de gemeente Haarlemmermeer en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders der gemeente.

i. De verplichtingen hiervoor onder a tot en met d vermeld, met uitzondering van het voor die bepalingen geldende kettingbeding onder h zíjn niet van toepassing wanneer een hypotheekhouder overgaat tot executie of tot verkoop krachtens de volmacht van artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek.

j. Wanneer mocht blijken dat de koper aan de gemeente Haarlemmermeer onjuiste informatie heeft verstrekt of in strijd handelt met schriftelijk overgelegde verklaringen op de inschrijfcoupon of elders, welke informatie of verklaringen mede van invloed kunnen zijn geweest om te worden geselecteerd door de gemeente als koopgegadigde, dan verplicht de koper zich, hetzij voor, hetzij na de juridische levering van het onroerend goed, binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders eraan mede te werken dan alle uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten worden overgedragen aan een door de gemeente aan te wijzen andere koper tegen geen andere vergoeding dan reeds aan de onderneemster betaalde termijnen met uitsluiting van betaalde renteverliezen en andere kosten.
Indien deze overdracht plaatsvindt na de juridisch levering van het onroerend goed, zijn de overdrachtskosten voor rekening van de nieuwe eigenaar.
De op het moment van de cessie eventueel aan de onderneemster verschuldigde rentevergoedíng dient te worden voldaan door de oude eigenaar.
Indien koper met enige verplichtíng onder deze letter j in strijd handelt verbeurt hij een boete als hiervoor onder g omschreven.

k. Met betrekking tot de hiervoor ten behoeve van de gemeente aan koper opgelegde verplichtingen zal deze in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

VI. ALGEMENE ERFDIENSTBAARHEDEN.

Ten behoeve en ten laste van het bij deze akte overgedragen bouwterrein en de overige daaraan grenzende terreinen, alle deeluitmakende van het kadastrale perceel gemeente Haarlemmermeer sektie P nummer 29 zijn of worden bij deze - voorzover zulks nog niet eerder is geschied - over en weer als erfdienstbaarheden gevestigd:

1. De rechten van licht, uitzicht, inbalking, inankering, overbouw, waterloop en drop, voorzover vereist om de feitelijke situatie na voltooiing van de bebouwing te legaliseren.

2. Het recht voor de gemeente Haarlemmermeer en door haar aan te wijzen instellingen van openbaar nut, tot het leggen, houden en onderhouden van

buizen, putten, kabels en leidingen voor de voorzieningen van riolering, gas, water, electriciteit, telefoon, en radio- en televisie en televisie ontvangst.

VII. ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD.

Ten behoeve en ten laste van het bij deze akte overgedragen bouwterrein en de overige bouwterreinen gelegen aan na te melden voetpad, alle deeluitmakende van het kadastrale perceel gemeente Haarlemmermeer sektie P nummer 29 is of wordt bij deze akte – voorzover zulks nog niet eerder is geschied - over en weer gevestigd een erfdienstbaarheid van voetpad, waarin begrepen is het recht om met een fiets of ander klein voertuig aan de hand geleid, te komen van - en te gaan naar - de openbare weg, naar en van de heersend erven, op de voor de eigenaren van de lijdende erven minst bezwarende wijze, over een strook grond welke op de aan deze minuut gehechte situatietekening gearceerd is aangegeven.

Op het pad mogen geen erfafscheidingen of beplantingen worden aangebracht, terwijl het onderhoud van het voetpad voor rekening komt van de eigenaren der heersende en lijdende erven gezamenlijk, voor gelijke delen."

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

Artikel 15. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 16. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 17. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed/ bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

(a) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Hoofddorp Overbos van de gemeente Haarlemmermeer/Haarlemmerliede en Spaarnwoude, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);

(b) het rapport van het Bodemloket de dato tien december tweeduizend achttien, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).

Artikel 18. Aanvaarding "As is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het

Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.
In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 19. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

Artikel 20. Woonplaatskeuze

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44709_Kostenoverzicht veiling Bunderbos.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

SCHATTING KOSTEN EXECUTORIALE VERKOOP

Van: Bunderbos 48 te Hoofddorp
Opgave per: 24-03-2020

Verantwoording kostenopave

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3: 268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3: 268 lid 2 BW).
Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hogen dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

Voor rekening van de koper komen:

	excl. BTW	incl. BTW
Honorarium notaris (inclusief kosten KNB kwaliteitsfonds)	€ 4.290,00	€ 5.190,90
Inschrijfkosten kadaster veilingakten	€ 144,50	€ 144,50
Kadastrale recherches	€ 50,00	€ 60,50
Totaal excl. BTW	€ 4.484,50	
Totaal incl. BTW		**€ 5.395,90**

Overige kosten:

- Overdrachtsbelasting (*over de waarde van woning is niet 6% maar 2% overdrachtsbelasting verschuldigd).
- Eventuele kosten akte de command € 295,00 excl btw (inclusief kosten KNB kwaliteitsfonds)
  Eventuele kosten van ontruiming

Betalingstermijnen

Betaling kosten:
binnen één werkdag na de veiling: 10% van de koopprijs.

Betaling waarborgsom of afgifte bankgarantie:
binnen vijf werkdagen na de gunning: 10% van de koopprijs.

Betaling koopprijs:
uiterlijk vier weken na de veiling, vóór 12.00 uur.