Hoofddorp Hoofdweg 634-640

Gemeente Haarlemmermeer
vastgesteld
Projectnr. 0475890.100
Revisie
Datum 08-11-2023

Auteur(s):
G. Oenema
M. Rotte

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
08-11-2023	vastgesteld	Mirella Brienissen - Sterkenburg	

Copyright © 2014 Antea Nederland B.V.
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Wonen - Gestapeld	14
Artikel 5	Leiding - Water	17
Artikel 6	Waarde - Archeologie 6	19
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**21**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 12	Overige regels	26
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**27**
Artikel 13	Overgangsrecht	27
Artikel 14	Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Hoofddorp Hoofdweg 634-640 met identificatienummer NL.IMRO.0394.BPGhfdhoofdweg634-C001 van de gemeente Haarlemmermeer

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.5 aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening:

het in of aan huis uitoefenen van (vrije) beroepen en/of het in of aan huis ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten door de bewoner(s) van dat huis en maximaal één werknemer, die door de beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend

1.6 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden

1.7 bebouwing:

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

1.8 bed & breakfast:

een aan de woonfunctie ondergeschikte verblijfsvoorziening, bestaande uit het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf in de woning en/of bijbehorende gebouwen. Een bed & breakfast wordt gerund door de hoofdbewoner(s) van de woning. De kamers ten behoeve van een bed & breakfast functioneren niet als zelfstandige wooneenheid

1.9 bestaand bouwwerk:

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

1.10 bestaand gebruik:

het gebruik, zoals aanwezig op de dag van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan, conform de geldende gebruiksregels of een omgevingsvergunning

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.13 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak

1.16 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

1.17 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten

1.18 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden

1.21 detailhandel:

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

1.22 gebouw:

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

1.23 hoofdgebouw:

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

1.24 hoofdverblijf:

De plaats waar een persoon zijn vaste woon-of verblijfsplaats heeft

1.25 hospitaverhuur:

de verhuur van kamers in een woning waar de eigenaar zelf zijn hoofdverblijf heeft

1.26 huishouden:

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren

1.27 logies/logiesfunctie:

Alle vormen van logies / verhuur voor kortdurend recreatief verblijf aan derden met commerciële doeleinden. Die personen hebben elders hun hoofdverblijf

1.28 maaiveld:

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

1.29 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden

1.30 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is

1.31 peil:

- voor hoofdgebouwen: de hoogte van de Hoofdweg;
- voor overige bouwwerken: de hoogte van het omliggend terrein 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.

1.32 permanent verblijf:

het gebruik van een woning, 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.

1.33 vakantieverhuur:

het verhuren van een (zelfstandige) woning of gedeelte daarvan voor toeristische doeleinden, waarbij geen van de bewoners aanwezig is

1.34 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.35 zelfstandige woonruimte:

woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (zoals badruimte, toilet en keuken) buiten de woonruimte

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.4 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

2.5 gebruiksvloeroppervlakte

de oppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de opgaande scheidingswanden, zoals bedoeld in de NEN 2580;

2.6 inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 lengte, breedte en horizontale diepte van een bouwwerk:

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

2.8 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

2.9 verticale diepte:

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

2.10 ondergeschikte bouwdelen:

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, dakterrasafscheidingen aan de achterzijde van dijkwoningen 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

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - steiger' een steiger.

met daaraan ondergeschikt:

c. wandel- en fietspaden;
d. speelvoorzieningen;
e. bergbezinkbassins;
f. (fietsen)bergingen of fietsparkeren;
g. parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'parkeerkelder';
h. in- en uitgang van de parkeerkelder voor niet-gemotoriseerd verkeer;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. kunstobjecten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. toegestaan zijn bergbezinkbassins, gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen, fietsparkeren en in- en uitgang parkeerkelder;
b. in aanvulling op het bepaalde onder a. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - parkeerkelder' een (half) verdiepte parkeerkelder toegestaan;
c. de hoogte van de (half) verdiepte parkeerkelder mag niet meer zijn dan 50 centimeter;
d. de diepte van de (half) verdiepte parkeerkelder mag niet meer zijn dan 5 meter;
e. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en in- en uitgang van de parkeerkelder voor niet-gemotoriseerd verkeer mag niet meer zijn dan 4 meter;
f. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de in- en uitgang van de parkeerkelder, voor niet-gemotoriseerd verkeer, mag niet meer zijn dan 10 m²;
g. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter;
h. de oppervlakte van één fietsenberging of fietsparkeren mag niet meer zijn dan 50 m²;
i. de bouwhoogte van een fietsenberging mag niet meer zijn dan 3,5 meter.

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

Artikel 4 Wonen - Gestapeld

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen in een woning;
b. aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening;
c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding steiger' een steiger.

met daarbij behorend(e):

a. tuinen en erven;
b. in- en uitgangen van de parkeerkelder;
c. (fietsen)bergingen of fietsparkeren;
d. groenvoorzieningen;
e. terreinverhardingen;
f. nutsvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'parkeerkelder';
h. een galerij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - galerij'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - parkeerkelder' een (half) verdiepte parkeerkelder toegestaan;
c. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - galerij', ten behoeve van het bouwen van verbindingen (loopbruggen) tussen gebouwen de aangegeven bouwgrenzen overschreden mogen worden, met dien verstande dat:
    1. de verbindingen op alle verdiepingen zijn toegestaan;
    2. er een vrije doorgangshoogte is van ten minste 2,5 meter gemeten vanaf maaiveld;
    3. de onderlinge afstand tussen de verbindingen ten minste 2,5 meter bedraagt;
d. er zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
e. het aantal woningen bedraagt maximaal 238;
f. het is niet toegestaan woningen samen te voegen;
g. de gebruiksvloeroppervlakte van een woning mag niet minder zijn dan 30 m²;
h. de gebruiksvloeroppervlakte van een woning mag niet meer zijn dan 100 m²;
i. de oppervlakte van één fietsenberging of fietsparkeren mag niet meer zijn dan 50 m²;
j. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximum bouwhoogte toegestaan;
k. de bouwhoogte van een fietsenberging mag niet meer zijn dan 3,5 meter.

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

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan voor zover de in artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde situaties, dit toelaten.

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

a. ondergrondse gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van het parkeren;
b. ondergrondse gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van een ondergronds gebouw, voor zover niet onder een bovengronds

gebouw gelegen, bedraagt niet meer dan 50 centimeter;

d. in afwijking van het bepaalde in sub c geldt dat de bouwhoogte van een ondergronds gebouw, voor zover niet onder een bovengronds gebouw gelegen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' niet meer bedraagt dan 1 meter;
e. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan met een maximale verticale diepte van 5 meter.
f. in afwijking van sub e zijn ondergrondse gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' toegestaan met een maximale verticale diepte van 7 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 50 m².

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting groenvoorzieningen

Het gebruik van de bebouwing voor wonen is niet toegestaan indien binnen één jaar na oplevering van het laatste gebouw in het plangebied niet minimaal 25% van de gronden van het plangebied voor bij de bestemming 'Groen' passende groenvoorzieningen, waaronder in elk geval bomen, heesters, hagen, vaste planten of siergrassen, zijn ingericht en de gerealiseerde groenvoorzieningen vervolgens in stand wordt gehouden.

4.3.3 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen als in- en uitritten van de parkeerkelder voor gemotoriseerd verkeer voorzover de gronden niet zijn aangewezen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - in- en uitrit parkeerkelder';
b. 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;
c. 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;
d. het bij aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening 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;
e. het ten behoeve van aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
f. het gebruik ten behoeve van detailhandel;
g. het gebruik van de woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
h. het gebruik van de woning voor de uitoefening van een bed & breakfast of logiesfunctie;
i. het gebruik van de woning voor vakantieverhuur.

4.3.4 In afwijking van het bepaalde in 4.3.2 sub g, is woningdelen door middel van hospitaverhuur toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de hoofdbewoner heeft zijn vaste woon- of verblijfsplaats in de woning:
b. de hoofdbewoner bewoont minimaal 60% van het vloeroppervlak van de woning zelf;
c. er worden maximaal twee kamers verhuurd;
d. per verhuurde kamer is maximaal één bewoner toegestaan.

4.3.5 In afwijking van het bepaalde in 4.3.2 sub i en h is vakantieverhuur toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de woning betreft een zelfstandige woonruimte;
b. de hoofdbewoner heeft zijn vaste woon- of verblijfplaats in de woning;
c. er wordt aan niet meer dan zes personen per nacht onderdak verleend;
d. de vakantieverhuur vindt maximaal 30 dagen per jaar plaats.

Artikel 5 Leiding - Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de ander daar geldende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. een ondergrondse leiding voor het transport van water, met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

met daarbij behorend(e):

b. toegangswegen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter;
c. 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 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.

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

5.4.1 Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' 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.

5.4.2 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;

d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

5.4.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, als bedoeld in lid 5.4.1, kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

5.4.4 Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, wint het bevoegd gezag 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 6 Waarde - Archeologie 6

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter;
c. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
d. het bepaalde in lid 6.2 onder c, sub 1 en 2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk dat geen groter oppervlak betreft dan 10.000 m^2 én niet dieper geplaatst worden dan 40 cm.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden met een verstoringsoppervlak van meer dan 10.000 m^2 en dieper dan 40 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen, indien:
    1. sprake is van een gerede kans op het zijwaarts in de bodem dringen van bouwmateriaal zoals bijvoorbeeld bij grondinjectie of de kans op het uitzakken van gegoten beton;
    2. de verwachte verstoring als gevolg van de funderingspalen, al of niet plaatselijk, 1% van de oppervlakte overschrijdt. Als vuistregel kan gesteld worden dat dit het geval is wanneer de afstand tussen de funderingspalen kleiner is dan 30 maal de diameter bij grondverdringende palen en kleiner dan 10 maal de diameter bij

grondvervangende palen;

c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 6.2 in acht is genomen;
b. geen groter gezamenlijk oppervlakte kennen dan 10.000 m^2 én niet dieper gaan dan 40 cm;
c. die het normale onderhoud ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
f. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen;
g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

6.3.3 Voorwaarden voor eenomgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in lid 6.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Voorwaardelijke verplichtingen

a. Binnen 1 jaar na het in het in gebruiknemen van de laatste woningen ter plaatse van de bestemming 'Wonen - Gestapeld' dienen de gronden met de bestemming 'Groen' ingericht en aangeplant te zijn en deze inrichting en aanplanting wordt in stand gehouden.
b. Voor het in gebruik nemen van de woningen ter plaatse van de bestemming 'Wonen - Gestapeld' dient binnen het plangebied ten minste 48 m^3 waterberging gerealiseerd te zijn.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Luchtvaartverkeerzone - lib

9.1.1 Luchtvaartverkeerzone - lib 2.2.2

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2, gelden de beperkingen met betrekking tot de maximale hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

9.1.2 Luchtvaartverkeerzone - lib 2.2.2a

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.2a, gelden de beperkingen met betrekking tot de maximale hoogte van objecten, gesteld in artikel 2.2.2a van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, 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 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;
b. 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;
c. 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;
d. 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;
e. 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;
f. 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 1 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 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan 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 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeerregels

12.1.1 Reserveren en inrichten ruimte voor parkeren, laden, lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken geldt, dat op eigen terrein in voldoende mate ruimte moet zijn gereserveerd en ingericht en in stand worden gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen met inachtneming van het geldende parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer.

12.1.2 Beleidsregels en peildatum

Het bevoegd gezag past de in lid 12.1.1 genoemde regels toe met inachtneming van de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

12.1.3 Specifieke gebruiksregels

Ruimte voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte krachtens de parkeerregels in dit artikel is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

12.1.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1.1

a. voor wat betreft het parkeren op eigen terrein: indien op andere wijze in voldoende mate ruimte wordt gereserveerd, ingericht en in stand wordt gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, overeenkomstig het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer;
b. voor wat betreft het in voldoende mate ruimte reserveren, inrichten en in stand houden: indien aanpassing van het (bouw)plan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

a. 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2 sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in 13.2 sub a, 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.

d. Het bepaalde in 13.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de titel:

Regels van het bestemmingsplan Hoofddorp Hoofdweg 634-640 van de gemeente Haarlemmermeer.