

bestemmingsplan

HOOFDDORP TUDORGARDENS

toelichting

November 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 BESTEMMINGSPANNEN EN REGULINGEN	2
1.5. PLANPROCES	2
1.6. LEESWIJZER	2
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	3
2.1. LIGGING IN BREDER VERBAND	3
2.2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	3
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	4
3.1. RIJK EN EUROPA	4
3.2. PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	5
3.3. GEMEENTELIJK BELEID	8
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE	13
4.1. VISIE OP HET PLANGEBIED	13
4.2. VERANTWOORDING BEHOEFTE	13
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	17
5.1. MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	17
5.2. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	18
5.3. BODEMKWALITEIT	19
5.4. WATER	19
5.5. FLORA EN FAUNA	24
5.6. VERKEER	26
5.7. MILIEUZONERINGEN	26
5.8. GELUID	27
5.9. LUCHT	30
5.10. EXTERNE VEILIGHEID	31
5.11. GEUR	33
5.12. LICHT	34
5.13. LUCHTVAARTVERKEER	34
5.14. KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	35
5.15. EXPLOSIEVEN	35
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	36
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	36
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	36
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN	38
7.1. OPZET REGELS EN VERBEELDING	38

7.2.	INLEIDENDE REGELS	38
7.3.	BESTEMMINGSGEELS.....	38
7.4.	ALGEMENE REGELS	39
7.5.	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	39
7.6.	HANDHAAFBAARHEID.....	40

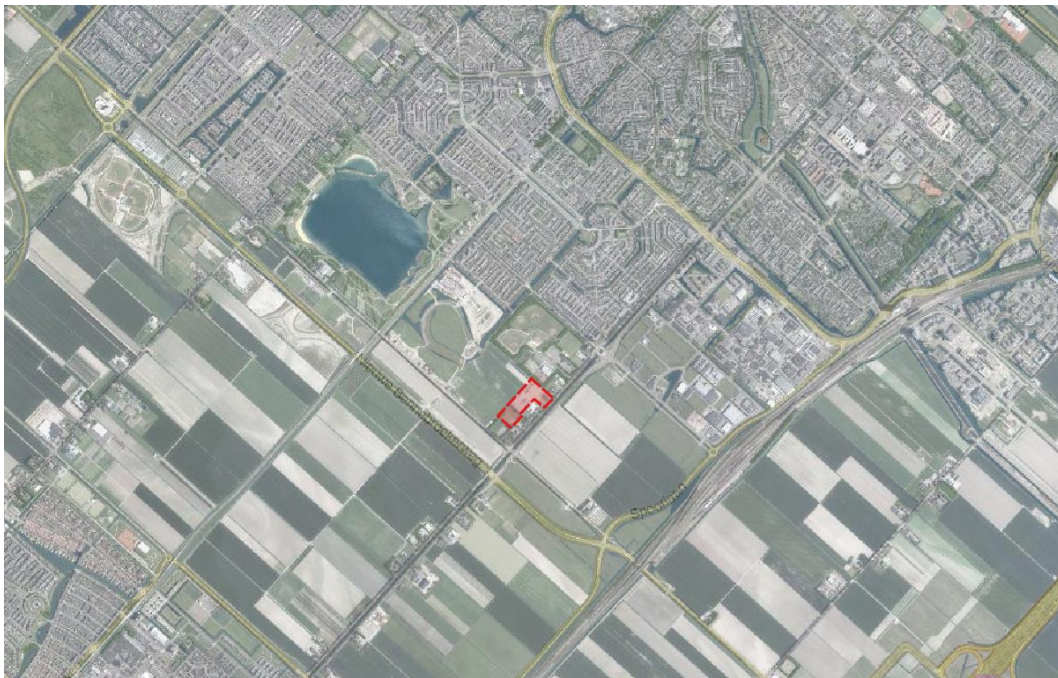
HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Met het opstellen van het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorgardens wordt een ruimtelijk-juridisch kader geboden voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk van 140 woningen, aansluitend op Tudorpark. Het programma bestaat uit grondgebonden woningen en appartementen. Voor het mogelijk maken van deze wijk is een wijziging nodig van de agrarische bestemming die op de gronden rust.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Hoofddorp achter de huizen aan de Hoofdweg westzijde en grenst in het westen aan het Tudorpark en in het noorden aan het Nassaupark. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3,5 hectare en omvat geheel of gedeeltelijk de kadastrale percelen 11325, 11326, 10454 en 4291. In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied getoond.



afbeelding 1: ligging plangebied (met rood aangeduid)

1.3. Doel en planvorm

De doelstelling van het bestemmingsplan (Hoofddorp Tudorgardens) is het mogelijk maken van woningen in het plangebied. Er is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan met rechtstreekse bouwmogelijkheden. De planopzet voor de woonwijk is in een vergevorderd stadium. De verkaveling is als grondlegger gebruikt voor het neerleggen van de bestemmingen en bouwvlakken.

1.4. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorgardens vervangt een gedeelte van het volgende bestemmingsplan:

Plannaam	Vastgesteld
Hoofddorp Tudorpark en omgeving'	09-01-2014

1.5. Planproces

Voorontwerp

Een bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan rijk, provincie en waterschap. Binnengekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Ontwerp

Tijdens de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Vaststelling

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt nogmaals 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 een ieder voor zover het onderdelen betreft die door de gemeenteraad gewijzigd zijn vastgesteld.

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

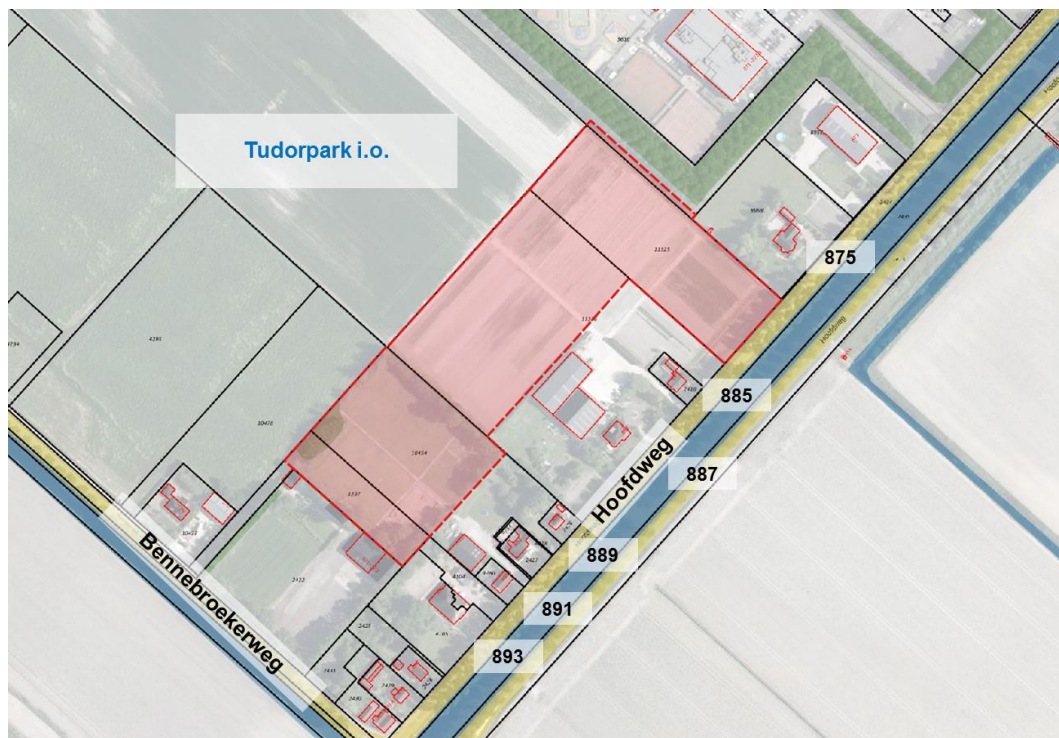
2.1. Ligging in breder verband

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Hoofddorp in het gebied De Parken. De Parken bestaat uit vijf nieuwe woonwijken aan de zuidoostkant van Hoofddorp, waar in totaal zo'n 3.500 woningen komen. De gebieden Tudorpark en Nassaupark zijn al in aanbouw. Het plangebied grenst aan Tudorpark en zal hier na realisatie een eenheid mee vormen.

2.2. Ruimtelijke structuur

Het plangebied, met een oppervlakte van circa 3,5 hectare ligt achter de adressen Hoofdweg 885 t/m 893. Er is geen bebouwing aanwezig. Het deel achter 889-891 bevat gras en een pad bestaand uit stelconplaten. Op het deel achter Hoofdweg 885 en 887 worden momenteel haver en andere granen verbouwd. Het plangebied wordt doorsneden door een watergang. En aan de noordzijde grenst het plangebied aan een watergang.

De Hoofdweg langs het plangebied is de Hoofdweg westzijde. Aan de oostzijde van de Hoofdvaart is de Hoofdweg oostzijde. De Hoofdweg westzijde is een weg met lage verkeersintensiteiten. De Hoofdweg oostzijde is de doorgaande route richting het centrum. Ten zuiden van het plangebied ligt de Bennebroekerweg. Deze kruist de Hoofdweg en de Hoofdvaart.



afbeelding 2: luchtfoto met begrenzing van de projectlocatie in rood aangeduid

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Rijk en Europa

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In deze structuurvisie geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere de regelingen met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur (tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland), Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. Dit betreft bijvoorbeeld het Natuurnetwerk Nederland (hierna NNN).

Betekenis voor het plan

De 13 nationale belangen zijn niet rechtstreeks van betekenis voor het plan. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie en het Barro voor het bestemmingsplan zodoende zeer beperkt is. Het relevante beleidskader wordt gevormd door provinciaal en gemeentelijk beleid. Het plan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Het artikel luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'.

Betekenis voor het plan

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan. Het plan is getoetst aan de ladder, zie hiervoor paragraaf 4.2.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincies 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 bestaand stedelijk gebied van belang. De Provincie Noord-Holland heeft hiervoor een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit komt zowel het realiseren van (hoog)stedelijke voorzieningen in de metropoolregio (de metropolitane strategie) als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen in het noorden ten goede.

Het plangebied 'Tudorgardens' is volledig omsloten door bestaande en / of bestemde stedelijke functies en kan als zodanig niet meer zelfstandig functioneren als landelijk gebied. Het maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Het gaat hier echter wel om nieuwe verstedelijking, omdat het huidige bestemmingsplan hier niet in woningbouw voorziet. Daarom is het bepaalde ten aanzien van landelijk gebied van toepassing. In paragraaf 3.2.2 is hier nader op ingegaan.

3.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening (maart 2017)

De Provinciale ruimtelijke verordening (hierna: PRV) geeft een beschrijving waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe vindt plaats via de provinciale verordening.

In de verordening wordt een belangrijk onderscheid gemaakt tussen nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied en nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen 'bestaand stedelijk gebied'

In de verordening wordt voor het begrip bestaand stedelijk gebied aangesloten bij de definitie in artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Besluit ruimtelijke ordening: *bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*

Ingevolge artikel 5a van de verordening kan een bestemmingsplan uitsluitend in een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De gemaakte afspraken in de regio staan beschreven in 3.2.4 en 3.2.5.

3.2.3. Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020'

Voldoende woningen in 2020, afgestemd op de behoeften van de inwoners van Noord-Holland. Dat is de doelstelling van de provinciale woonvisie. Er is gebrek aan betaalbare huur- en koopwoningen voor starters, jongeren, senioren en zorgvragers. De woonconsument van vandaag neemt geen genoegen meer met zomaar een woning. Doel van de visie is om ook te komen tot een betere afstemming tussen vraag en aanbod. Samen met de regio's zijn vier Regionale afstemmingsprogramma's (RAP's) ontwikkeld met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's. Haarlemmermeer valt onder de RAP Stadsregio Amsterdam.

3.2.4. Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Stadsregio Amsterdam

Het meest recente RAP is vastgesteld door B&W van de gemeente Haarlemmermeer op 29 november 2016. Dit is het 'Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Stadsregio Amsterdam'. Een van de belangrijkste afspraken die in de RAP is aangegeven, is om de woningbouwproductie te versnellen. Dit is nodig in het kader van de groeiopgave voor de Metropoolregio Amsterdam. Voor de deelregio Amstel-Meerlanden, waar de gemeente Haarlemmermeer onder valt, is een opgave genoemd van 13.650 woningen in de periode 2016-2020. Dit komt neer op ca. 2.730 woningen per jaar. Daar komt bij dat er zorgen zijn over de plancapaciteit na 2020. Waar eerder werd voorspeld dat er voldoende plancapaciteit was tot 2040, worden nu in de regio Amsterdam al eerder tekorten voorspeld¹.

De woningbehoefte is zo groot in deze regio, dat de kwalitatieve woningvraag zich in alle segmenten bevindt, zowel eengezins- als meergezinswoningen, met een suburbaan of een stedelijk woonmilieu. Er is bovenop de al bestaande harde plancapaciteit nog behoefte aan plancapaciteit in alle prijssegmenten binnen de koop- en de huursector en type woning en woonmilieu. Het grootste tekort doet zich voor in betaalbaar aanbod, zowel in de koop als de huursector. Dat komt doordat in de bestaande harde plancapaciteit vooral het hogere segment bediend wordt.

¹ Monitor Woningproductie Noordvleugel, juni 2016.

3.2.5. Monitor Woningbouw 2015

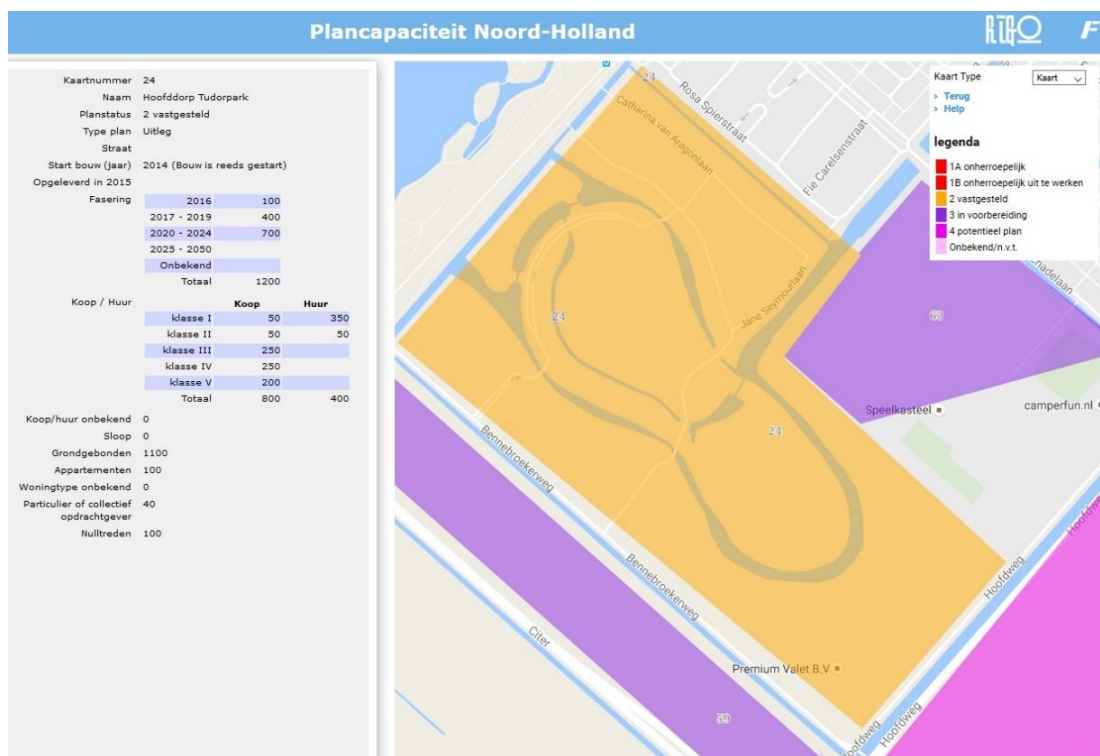
Het monitoren van de in de RAP's gemaakte afspraken over woningbouwproductie gebeurt in de jaarlijkse Monitor Woningbouw. Deze vormt input voor een jaarlijkse analyse van de match tussen vraag en aanbod. Het aanbod is opgetekend in de 'monitor plancapaciteit' die is opgenomen in de woningbouwmonitor. De meest recente is de Monitor Woningbouw 2015.

In onderstaande tabel afkomstig uit de monitor is de woningbehoefte (prognose 2015) voor de periode 2015-2040 afgezet tegen de harde en zachte woningbouwcapaciteit. Uit de Woningbouwmonitor 2015 komt naar voren dat de harde plancapaciteit in de Stadsregio Amsterdam onvoldoende is voor de behoefte de komende jaren tot 2020. Ook is de zachte capaciteit onvoldoende om in de behoefte tot 2030 en verder te voorzien. Gezien de behoefte is in de Stadsregio Amsterdam de productie te laag, waardoor de druk op de woningmarkt oploopt. Op papier is capaciteit beschikbaar. Om de productie ook daadwerkelijk te halen moet planuitval voorkomen worden, zachte plannen moeten harde plannen worden en bouwvergunningen moeten leiden tot opleveren van woningen.

Tabel 3.1: Woningbehoefte en plancapaciteit 2015 (bron: Woningbouwmonitor 2015)

	Woningbehoefte 2015-2020	Woningbehoefte 2015-2030	Woningbehoefte 2015-2040	Plan- capaciteit	Waarvan hard	Waarvan zacht
Kop van Noord-Holland	1.800	3.000	1.000	4.600	2.400	2.300
West-Friesland	3.900	9.200	9.700	11.700	4.300	7.400
Regio Alkmaar	4.500	9.900	10.600	11.000	9.000	2.000
Stadsregio Amsterdam	44.400	119.300	171.000	105.800	41.500	64.300
IJmond / Zuid-Kennemerland	8.100	18.900	25.000	14.300	6.100	8.100
Gooi & Vechtstreek	4.200	10.600	13.600	12.000	3.200	8.800

Het plangebied valt binnen de locatie Hoofddorp Tudorpark in de monitor plancapaciteit. Deze locatie (gebied 24) is opgenomen als hard plan (vastgesteld) met een omvang van 1.200 woningen. Dit programma is in het bestemmingsplan voor Tudorpark voorzien. Dit betekent dat het programma voor Hoofddorp Tudorgardens niet valt onder harde plancapaciteit, maar bijdraagt aan het aanvullen ervan. Gelet op de recentere RAP 2016-2020 is dit hard nodig om te kunnen voorzien in de grote woningbehoefte in de regio.



afbeelding 3: Uitsnede Monitor Plancapaciteit Noord-Holland

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

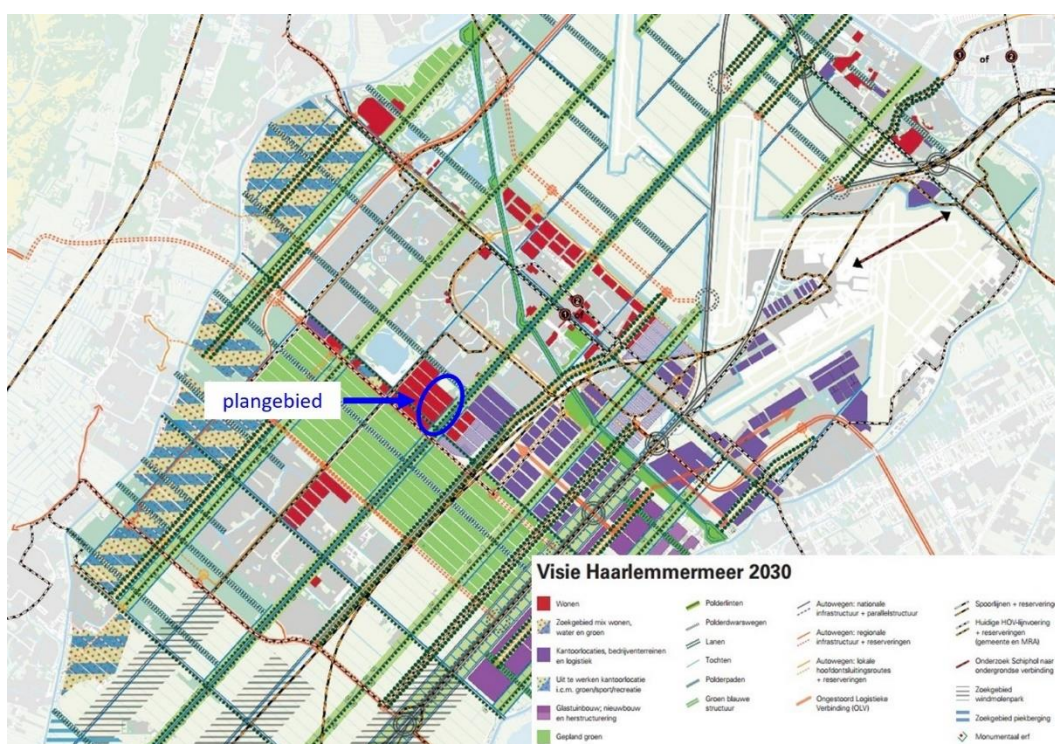
De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is vastgesteld in 2012. Hierin wordt ingegaan op structurerende zaken met ontwerpprincipes voor duurzaamheid, een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem, energie, netwerk- en ketenmobiliteit, de synergie met Schiphol, ruimte voor attracties, en de cultuurhistorie 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.

Betekenis voor het plan

De structuurvisie geeft als woningbouwopgave een programma van 15.000 woningen, waarvan minimaal 5.000 in de bestaande bebouwde omgeving. Het plangebied Hoofddorp Tudorgardens is in de structuurvisie aangewezen als een te ontwikkelen woongebied, gelegen tussen de bestaande bebouwing van Hoofddorp, de te ontwikkelen Zuidrand van Hoofddorp en het te ontwikkelen stedelijk gebied aan de oostzijde van de Hoofdvaart.



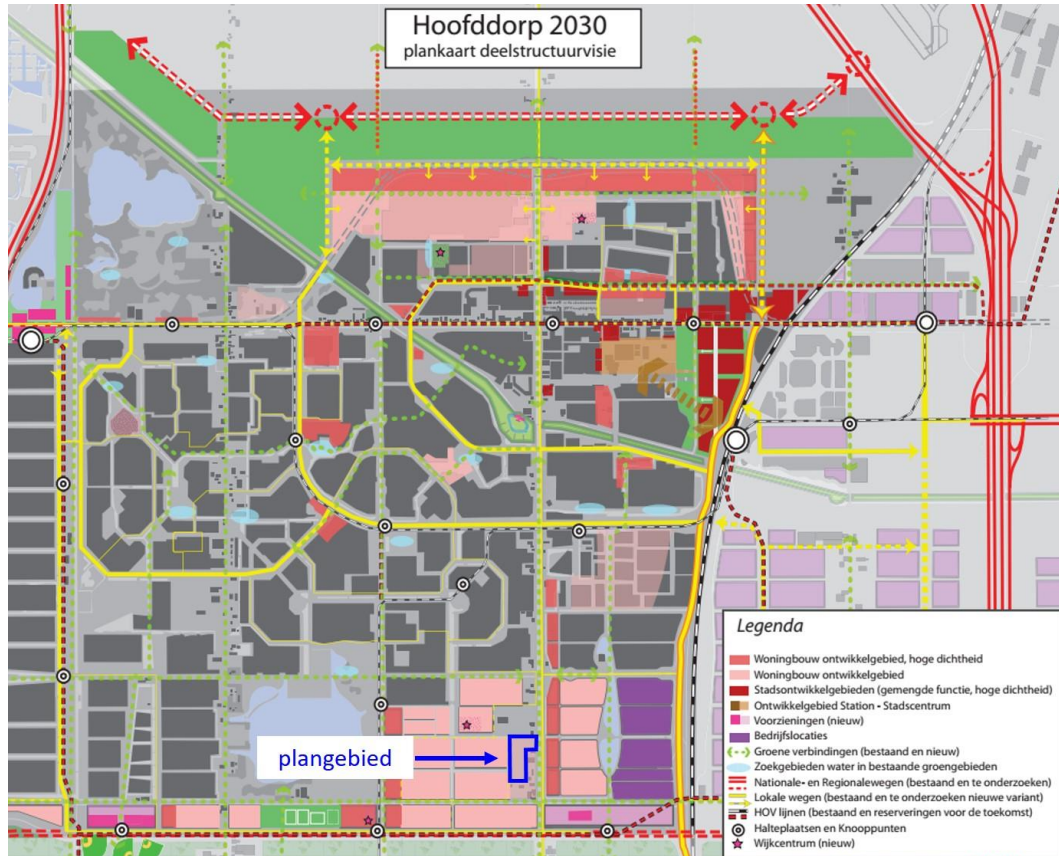
afbeelding 4: Uitsnede Structuurvisie Haarlemmermeer 2030, plangebied is met blauw aangeduid

3.3.2. Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030

De structuurvisie Haarlemmermeer is ruimtelijk geconcretiseerd in de deelstructuurvisie Hoofddorp 2030. De deelstructuurvisie is opgesteld om sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van Hoofddorp.

Leidraad voor de verdere uitwerking van deze deelstructuurvisie zijn 10 uit te werken grote opgaven voor Hoofddorp. Een van die opgaven betreft het bouwen van minimaal 3.300 woningen voor starters, nieuwkomers en doorstromers. In deze deelstructuurvisie is een groot deel van het bestemmingsplangebied, namelijk Tudorpark, aangewezen als een 'woningbouwontwikkelgebied' waarvan de ontwikkeling al voorzien is tot 2020. Met de realisatie van een nieuw woningbouwgebied kan verder een bijdrage geleverd worden aan het verbeteren van de fiets- en openbaar vervoer-infrastructuur, het versterken en combineren van groen, water en ecologie met routes en aan het klimaatbestendig en klimaatneutraal maken van Hoofddorp. Met de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe

woonwijk en de vormgeving van de bebouwing kan tot slot een bijdrage geleverd worden aan het verbeteren van de identiteit en herkenbaarheid van Hoofddorp.



afbeelding 5: Uitsnede Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030, plangebied is met blauw aangeduid

3.3.3. Essentiekaart

Het doel van de essentiekaart is een ruimtelijk kader bieden voor de diverse projecten in Hoofddorp Zuidoost dat meerwaarde creëert voor de ontwikkeling van het totale gebied. Het ruimtelijk kader biedt in navolging van de structuurvisie een onderlegger voor de verdere planontwikkeling van de opgenomen gebieden. Door integraal en project overstijgend de samenhang en verbindingen tussen de verschillende deelgebieden in kaart te brengen, wordt voorkomen dat er 'postzegels' worden ontwikkeld en wordt een goede samenhang en kwaliteit in het gebied geborgd.

Het bestemmingsplangebied ligt centraal in de nieuwe woongebieden die ontwikkeld worden. Ten noorden is het Nassapark al in aanbouw. Tudorpark, het gebied ten westen is ook al in ontwikkeling gebracht. De verschillende beleidskaders op water, groen en duurzaamheid zijn bijeen gebracht en de belemmeringen en opgaven voor het gebied als geheel zijn geformuleerd.



afbeelding 6: Uitsnede Essentiekaart, plangebied is met blauw aangeduid

3.3.4. Woonvisie

Met de Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015 heeft de gemeente kaders vastgesteld voor nieuwe woningbouw, investeringen voor (sociaal) duurzame wijken en een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad met aandacht voor woningzoekenden met een laag en middeninkomen of een specifieke huisvestingsvraag door ziekte of ouderdom.

De centrale doelstelling van de Woonvisie luidt als volgt: *“Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen en wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk”*.

De woningmarkt is geen lokale aangelegenheid: regionale samenwerking is nodig voor het maken van woningbouwafspraken met buurgemeenten. Haarlemmermeer is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). In het kader van deze Metropoolregio worden verstedelijkingsafspraken gemaakt. Dit is van belang omdat er een nauwe relatie bestaat tussen de regionale woningmarkt en het op peil houden van de concurrentiepositie van de MRA.

In 2009 zijn door de Metropoolregio Amsterdam, de provincie Noord-Holland en het Rijk verstedelijkingsafspraken gemaakt voor de periode 2010-2020. Afgesproken is in deze periode 100.000 woningen netto toe te voegen aan de woningvoorraad. Daarvan moeten er 60% binnen bestaand gebouwd gebied gerealiseerd worden en 30% van het totaal in het sociale marktsegment. De extra woningen zijn nodig voor de toegankelijkheid en het functioneren van de woningmarkt en om een economisch aantrekkelijk vestigingsklimaat

te houden. Een groot deel van deze woningbouwopgave slaat neer binnen de Stadsregio Amsterdam, waaronder de gemeente Haarlemmermeer.

Betekenis voor het plan

In de Woonvisie zijn 16 beleidsspeerpunten geformuleerd die nader worden uitgewerkt in een Uitvoeringsprogramma Wonen. Voor het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorgardens' relevante beleidsspeerpunten zijn onder meer de richtlijnen voor nieuwbouwprogramma's (sociaal segment 30%, derde segment voor middeninkomens 10% en marktsegment 60%), particulier opdrachtgeverschap als volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer, woningen voor bijzondere doelgroepen en een duurzame gebouwde omgeving.

In het programma voor het bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden, zie paragraaf 4.2.1.

3.3.5. Groen en recreatie in Haarlemmermeer

In de beleidsnota "Groen en recreatie in Haarlemmermeer: de kwaliteit van natuur- en recreatiegebieden" geeft de gemeente aan voor alle inwoners aantrekkelijke recreatiemogelijkheden in het buitengebied te willen bieden. Om te voldoen aan de vele verschillende behoeften en voorkeuren van inwoners streeft de gemeente er onder andere naar meer doorgaande routes in het buitengebied te realiseren die groengebieden onderling verbinden, meer differentiatie aan te brengen in het groen en het Park van de 21^e eeuw aan te leggen.

De visie op de gewenste groenblauwe structuur voor de Haarlemmermeer in 2030 valt uiteen in een visie op het landschappelijk raamwerk (onder andere bestaande uit linten en lanen) en de gebieden met hun specifieke karakters (bossen, landerijen, agrarisch gebied met recreatief medegebruik, water en plassen, en parken en stadsbossen). Uit de visie en het bijbehorende kaartmateriaal valt op te maken dat de Hoofdweg langs het bestemmingsplangebied onderdeel is van de groenblauwe structuur en een basis vormt voor een recreatief raamwerk dat verschillende groengebieden aan elkaar koppelt.

De groenblauwe structuur biedt ook ruimte aan dieren om zich te verplaatsen en aan planten om zich te verspreiden (ecologische verbindingen). Het raamwerk legt ecologische verbindingen tussen de gebieden onderling en met gebieden buiten de polder. De verbindingen en de ecologische kerngebieden (zoals de parken en bossen) zorgen voor de realisatie van de ecologische hoofdstructuur zoals door het rijk en de provincie gewenst.

Betekenis voor het plan

Relevant voor het bestemmingsplangebied is dat de Hoofdweg is aangeduid als een droge ecologische verbinding en de Bennebroekertocht als een natte verbinding. Vanwege de ligging buiten het plangebied, heeft het bestemmingsplan geen invloed.

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1. Visie op het plangebied

Het plan Hoofddorp Tudorgardens is onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling van de zuidrand van Hoofddorp en draagt bij aan de woningbouwopgave voor Haarlemmermeer. Door transformatie van agrarische gronden naar woningbouw beoogt de gemeente Haarlemmermeer een bijdrage te leveren aan het versterken van de concurrentiepositie van de metropoolregio. Het is belangrijk om de huishoudens die naar deze regio willen komen en de doorstromers binnen de regio voldoende en geschikte huisvesting te kunnen bieden. De instroom van de veelal jongere huishoudens vindt vooral plaats in de grote stad en wanneer ze meer gaan verdienen en gezinsvorming zich aandient, vertrekken ze vooral naar suburbane gebieden, waarmee ze zo ook weer ruimte maken voor nieuwe instromers. Dit mechanisme wordt ook wel de ‘roltrap’ genoemd.

Het in stand houden van de roltrap is belangrijk voor de hele regio. Dat betekent onder andere dat er voldoende en aantrekkelijke woningen moeten zijn om door te stromen naar de regio. De voor woningbouw aangewezen binnenstedelijke locatie Hoofddorp Tudorgardens kan voor dat aanbod zorgen. Daarmee kan deze nieuwbouwwijk een bijdrage leveren aan het functioneren van de roltrapregio en daarmee aan de economische ontwikkeling van de Metropoolregio Amsterdam.

4.2. Verantwoording behoefte

Onder behoefte wordt verstaan de behoefte in de regio voor de komende 10 jaar. Middels de RAP 2016-2020 is deze behoefte voor de hele RAP-regio in beeld gebracht en regionaal afgestemd.

Kwantitatieve behoefte

Op het moment van vaststellen van het RAP 2016-2020 (nov. 2016) geldt dat er een tekort is aan harde plannen, zie Tabel 4.1. Een groot deel van de plannen waarvoor de Ladder doorlopen moet worden, past dus binnen de actuele regionale behoefte voor de komende 10 jaar. Er is nog ruimte, of beter gezegd, noodzaak voor het vaststellen van nieuwe plannen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de marktregio Amstel-Meerlanden. Zoals in paragraaf 3.2.5 is aangegeven, valt het plan niet onder de harde capaciteit. Er is echter een tekort aan harde capaciteit van 30.600 woningen. Het plan van 140 woningen draagt bij aan het verminderen van dit tekort en past in het versnellingsprogramma dat regionaal is afgesproken. Hiermee is aangetoond dat het programma past binnen de actuele regionale behoefte.

Tabel 4.1: Woningbehoefte vs. plancapaciteit in de drie marktregio's

	Behoeftte 2015-2025	Plancapaciteit 2016			Tekort harde Plancapaciteit
		hard	zacht	totaal	
Marktregio Amsterdam (Stadsregio totaal)	87.410	48.180	69.610	117.790	-39.230
Marktregio Zaanstreek-Waterland (incl. Amsterdam)	67.870	36.540	47.980	84.520	-31.330
Marktregio Amstel-Meerlanden (incl. Amsterdam)	74.650	44.050	58.510	102.560	-30.600

Bron: Prognose provincie Noord-Holland 2015, WiRA 2015, Monitor Plancapaciteit 2016, bewerking RIGO

Kwalitatieve woningbehoefte

De Ladder vraagt ook in beeld te brengen hoe plannen aansluiten op de kwalitatieve woningbehoefte. De woningbehoefte is zo groot in deze regio, dat in alle marktregio's en in alle segmenten tekorten zijn. In het RAP 2016-2020 zijn op basis van een vergelijking van woningbehoefte en plancapaciteit naar segmentering twee belangrijke conclusies getrokken:

- Er is bovenop de al bestaande harde plancapaciteit nog behoefte aan plancapaciteit in alle prijssegmenten binnen de koop- en de huursector en type woning en woonmilieu;
- Het grootste tekort doet zich voor in betaalbaar aanbod, zowel in de koop als de huursector. Dat komt doordat in de bestaande harde plancapaciteit vooral het hogere segment bediend wordt.

Ligging in bestaand stedelijk gebied

De definitie van bestaand stedelijk gebied in het Bro is: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. De locatie Hoofddorp Tudorgardens ligt in het bestaand stedelijk gebied van Hoofddorp, omsloten door bestaand lint, in aanbouw zijnde en toekomstige woongebieden.

4.2.1. Het plan

De ambitie voor het plan is het realiseren van een uniek en kleinschalig woongebied dat aansluit op de omgeving en met ruimte voor groen. Het plan omvat de ontwikkeling van 140 woningen in verschillende segmenten en prijsklassen. Het programma bestaat uit een mix van vrijstaande woningen, 2 onder 1 kappers, rijenwoningen, koop- en huurappartementen. Dertig procent van het programma bestaat uit sociale huur.

De ruimtelijke hoofdstructuur van de nieuwe woonwijk is vastgelegd in de zogenoemde 'Essentiekaart De Parken Hoofddorp zuid oost' en de structuur is een voortzetting van het aangrenzende Tudorpark. De essentiekaart geeft de hoofdstructuren weer voor het water, het groen en de verkeersstructuur. Deze hoofdstructuur is voor Tudorpark romantisch van opzet en vormt een contrast met de rechtlijnigheid van de polder. In Hoofddorp Tudorgardens wordt deze romantische opzet doorgezet. De wijk gaat onderdeel uitmaken van de bebouwde kom van Hoofddorp.

Het plangebied wordt op twee plaatsen aangesloten op Tudorpark, aan de zuidwestzijde en de noordwestzijde. Tussen deze twee aansluitingen komt een nieuwe weg die slingerend door het plangebied heen loopt. De woningen worden met de voorgevels geïmponeerd aan deze nieuwe weg. In het noordelijke deel van het plangebied splitst de weg zich richting het oosten. Hier komt een doodlopende straat met woningen aan een groen plein. Voor langzaam verkeer is aan het eind van de weg een aansluiting op de Hoofdweg westzijde.



afbeelding 7: nieuwe situatie (bron: ROW Vastgoed bv)

Bebouwing

De nieuwbouw krijgt net als in Tudorpark een rijke vormgeving geïnspireerd door de Tudorstijl. Herkenbaar zijn de steile daken met vlakke pannen, ramen met roedeverdelingen en opvallende schoorstenen. Er komen huur- en koopappartementen en grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers en rijenwoningen. De grondgebonden woningen worden gemiddeld ca. 13m hoog met een variëteit in (steile) kapvormen.

Het appartementengebouw met de huurappartementen wordt ca. 12 tot 16m hoog. Het appartementengebouw met de koopappartementen wordt ca. 14m hoog.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting voor het autoverkeer vindt plaats via Tudorpark richting de Bennebroekerweg. De nieuwe wegen in de wijk worden erftoegangswegen, waarlangs geparkeerd wordt en waar ook het langzaam verkeer over gaat. De woningen en appartementen in het plangebied worden ontsloten via het Tudorpark. Hiervan uitgezonderd zijn het appartementengebouw met koopappartementen en de woning die aan de Hoofdweg is gelegen. Deze krijgen een rechtstreekse aansluiting op de Hoofdweg.

Het parkeren vindt plaats langs de weg en op enkele plekken in parkeerhofjes. De huurappartementen krijgen een parkeerterrein. Onder de koopappartementen komt een parkeerkelder. De meeste woningen krijgen één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein en bij de vrijstaande en 2-onder-1-kappers komen garages. Het programma bestaat uit een mix van woningtypes. Het bestemmingsplan biedt hierin flexibiliteit. In het plan wordt rekening gehouden met de parkeernormen uit het Handboek Parkeernormen (2013), zodat geen parkeeroverlast op de omgeving zal ontstaan. De parkeernormen die worden aangehouden zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Woonfuncties	Parkeernorm
Vrijstaand	2.5
2-kap	2.4
Rijwoning	2.2
Appartementen koop	2.3
App. sociale huur	1.7
App. markt huur	1.7

Groen en openbare ruimte

De Tudorstijl is ook terug te zien in de planopzet. De wegen zijn gebogen en er zijn meerdere plantsoenen in de openbare ruimte opgenomen. Ook hebben de meeste woningen ruime kavels. Met de ruim opgezette verkaveling en de plantsoenen zal de nieuwbouwwijk een groene landschappelijke uitstraling krijgen.

De bestaande watergang in het midden van het plangebied zal worden gedempt. Ook de watergang aan de noordzijde van het plangebied wordt gedempt. Er komt geen nieuw oppervlaktewater voor terug in het plangebied. In paragraaf 5.4 is ingegaan op de effecten op de waterhuishouding.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal aspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

5.1. Milieueffectrapportage

5.1.1. Wet- en regelgeving

Het instrument van de Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. De Wet milieubeheer 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 omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Overigens moet daarnaast worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijke 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).

Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

5.1.2. Onderzoek: Vormvrije m.e.r. beoordeling

De geplande woonwijk grenst direct aan de zogenaamde Hoofddorp Zuidrand. Het project als solitaire ontwikkeling blijft onder de drempelwaarden (categorie D11.2 gebied van 2.000 woningen of meer). Het project maakt qua programma onderdeel uit van de ontwikkeling Tudorpark. Het programma voor Tudorpark is opgenomen in de MER Hoofddorp-Zuid. De projectlocatie ligt net buiten het gebied dat onderdeel is van deze MER maar de aantallen woningen vallen binnen het programma dat voor Tudorpark is meegewogen in de MER. Zodoende zijn ook op groter schaalniveau de effecten van het project meegewogen en is geen m.e.r. beoordeling nodig. Voor het project volstaat een vormvrije m.e.r. beoordeling.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van

de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan

drie hoofdcriteria centraal:

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van de potentiële effecten.

Kenmerken van het project

Het initiatief betreft een ontwikkeling van 140 woningen ter plaatse van agrarische gronden.

Plaats van het project

De locatie ligt aan de zuidrand van Hoofddorp. De omgeving van het plangebied transformeert naar een stedelijk woongebied.

Kenmerken van potentiële effecten

De enige milieuhinder die deze ontwikkeling zal veroorzaken is mogelijk een kleine toename van geluidhinder en luchtverontreiniging door de verkeersaantrekkende werking die gepaard gaat met deze ontwikkeling, echter uit de passage luchtkwaliteit komt naar voren dat het 'niet in betekenende mate' is (zie paragraaf 5.9.2). De geluidhinder is ook in beeld gebracht en leidt niet tot hinder (zie paragraaf 5.8.3). De geringe milieubelasting van de ontwikkeling maakt het niet zinvol een milieueffectrapportage uit te voeren.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Gezien de grote afstand van het plangebied tot aan de Natura 2000-gebieden, de invulling van het tussenliggende gebied en de aard van de ontwikkeling mag aangenomen worden dat het uitvoeren van de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden.

5.1.3. Conclusie

Het initiatief is getoetst en beoordeeld aan de hand van Europese criteria en relevante wet- en regelgeving. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen activiteit niet zal leiden tot belangrijke negatieve effecten. Ook doen zich geen bijzondere omstandigheden voor die het uitvoeren van een m.e.r. beoordeling rechtvaardigen.

5.2. Cultuurhistorie en archeologie

5.2.1. Algemeen

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 komt in deze nota aan bod. Binnen het gemeentelijk monumentenbeleid is een belangrijke taak weggelegd voor de monumentencommissie. De taak van de monumentencommissie is omschreven in de gemeentelijke monumentenverordening. 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.

De gemeente Haarlemmermeer heeft eigen archeologiebeleid: Erfgoed op de kaart. In de Haarlemmermeer bestaat een geringe verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het Laat Neolithicum. De afzettingen uit deze periode, oeverwallen en kreekruigen, liggen dicht aan het oppervlak en op veel plaatsen zijn de welvingen van deze afzettingen in het huidige landschap zichtbaar. Veel vondsten uit deze periode zijn er niet bekend.

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 verwachting is voor het grootste deel in de Haarlemmermeer vrij laag, zodat alleen bij grootschalige ontwikkelingen de noodzaak bestaat nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

5.2.2. Betekenis voor het project

In het plangebied zijn geen (rijks)monumenten aanwezig. Ook zijn geen aardkundige monumenten en waarden, archeologische monumenten en waarden aanwezig. Het plangebied ligt in een gebied met een archeologische onderzoeksplicht bij plannen van 10.000 m² en groter. De ontwikkeling leidt niet tot een dusdanige grote verstoring dat een archeologisch onderzoek nodig is. Er is vanuit cultuurhistorie en archeologie geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningbouw in het plangebied.

5.3. Bodemkwaliteit

5.3.1. Algemeen

Bij het toekennen van bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. In kader van goede ruimtelijke ordening wordt in het bestemmingsplan aandacht besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Daarbij kan onderzoek van de bodem nodig zijn om te weten welke kosten mogelijk met een sanering zijn gemoeid.

5.3.2. Betekenis voor het project

Voor het plangebied is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem². Het rapport van het onderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie als woonwijk.

5.4. Water

5.4.1. 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 (Rijk)

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. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals drinkwatervoorziening, landbouw of recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

² Verkennend bodemonderzoek Hoofdweg 885, 887 en 889 te Hoofddorp, Sweco Nederland B.V., 21 juli 2016, SWNL-0188487.

Nationaal Waterplan 2016-2021 (Rijk)

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende 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 Waterplan 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 (Provincie Noord-Holland)

De inzet van het provinciaal waterbeleid is om Noord-Holland nog mooier, bedrijviger en veiliger te maken. Daarbij moet een impuls uitgaan voor de leefomgevingskwaliteit en het vestigingsklimaat. Waterproblemen worden aangepakt in combinatie met gebiedsontwikkelingen.

Voor Haarlemmermeer speelt met name het vinden van toekomstbestendige oplossingen voor de schoon- en zoetwaterproblematiek.

Voor waterveiligheid wordt uitgegaan van een meerlaagsveiligheid, bestaande uit: veilige dijken en duinen (laag 1); een waterrobuuste ruimtelijke inrichting van overstromingsgevoelige gebieden (laag 2) en een op overstromingsrampen toegesneden calamiteitenorganisatie (laag 3). 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.

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.

Waterbeheerplan 5 2016 -2021 (Hoogheemraadschap van Rijnland)

Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. De verwachte toename van neerslag en droogte, bodemdaling, verzilting zeespiegelrijzing en de verdergaande verstedelijking, leggen een steeds grotere druk op het watersysteem. De hoofdambitie is schoon water en droge voeten. Dit wordt bereikt door:

- Beschermen tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem door een aanpak in drie lagen (meerlaagsveiligheid):
 1. preventie
 2. adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen (gevolgbeperking).
 3. voorbereiden op een calamiteit.
- Zorgen voor schoon en gezond water dat past bij de verschillende functies in een gebied.
- Optimaliseren van de verwerking van het afvalwater en hergebruiken van de grondstoffen uit afvalwater.
- Zorgen voor voldoende water : niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.

Keur Rijnland 2015 (Hoogheemraadschap van Rijnland)

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met 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.

Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030

De Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer-Rijnland (verder Waterplan) is een samenwerkingsdocument tussen de gemeente en het hoogheemraadschap. Het Waterplan heeft onder andere als ambitie:

- 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.

De maatregelen die genomen moeten worden om de doelstellingen voor het watersysteem te bereiken zijn verzameld in het uitvoeringsprogramma van het Waterplan.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) bevat rioleringsbeleid en een overzicht van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen, inclusief de actuele toestand ervan en de te

verwachten vervangingsperioden. 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 regenbuizen minder snel overlast veroorzaken.

5.4.2. Onderzoek

Bestaande situatie

In de huidige situatie zijn twee watergangen aanwezig van de categorie 'overig polderwater'. De watergang die dwars door het plangebied loopt, wordt gedempt. Ook wordt de watergang in het plangebied aan de noordzijde gedempt.

De Hoofdvaart is een primaire watergang. Deze ligt echter buiten het plangebied. Ook de kernzone van de Hoofdvaart ligt buiten het plangebied.



afbeelding 8: Plangebied op de Legger Hoogheemraadschap Rijnland

Toename verharding

Door de aanleg van Hoofddorp Tudorgardens op de in de huidige situatie agrarische gronden, zal het oppervlak aan verharding in het gebied toenemen. Ook wordt aan bestaand water binnen het plangebied ca. 130 m² gedempt. Dit water zal 1 op 1 moeten worden gecompenseerd. Om te voorkomen dat de opvang van water wordt afgewenteld op naastgelegen gebieden is uitgangspunt van het hoogheemraadschap dat van die toename aan verharding 15% gecompenseerd wordt in de vorm van open water.

Er is berekend hoeveel nieuwe verharding en bebouwing er in het gebied komt, hoeveel water gedempt wordt en hoeveel nieuw oppervlaktewater daarvoor nodig is. De berekening is opgenomen in onderstaande tabel.

Bestaande situatie	oppervlakte	Toekomstige situatie	oppervlakte
Bebouwing	0 m ²	Bebouwing	5.800 m ²
Verharding	800 m ²	Verharding	15.400 m ²
Totaal	0 m²	Totaal	21.200 m²
Toename			
			20.400 m ²
15%			3.060 m ²
Oppervlaktewater (1 op 1 compensatie)			130 m ²
Totaal nieuw water nodig			3.190 m²

Tabel 5.1: Waterbalans

Het resultaat laat zien dat om te voldoen aan de 15% norm er in het gebied 3.190 m² nieuw open water benodigd is. Dit nieuwe water komt niet in het plangebied. De oppervlakte zal in 2017 worden afgeboekt van de Waterbalans Zuidrand.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit Wm art 29 a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht;

De gemeente kan gebruikmaken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De

uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen van berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand-slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of – als laatste keus – aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe'-aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

5.4.3. Conclusie

In het plangebied wordt bestaand water gedempt en is sprake van een toename aan verharding. Hiervoor wordt nieuw oppervlaktewater aangelegd. Dit wordt binnen het peilvak gerealiseerd, maar niet binnen het plangebied zelf. Er zal worden voldaan aan de compensatie voorwaarde. De oppervlakte zal in 2017 worden afgeboekt van de Waterbalans Zuidrand.

5.5. Flora en fauna

5.5.1. Wet- en regelgeving

Vogel- en Habitatrichtlijn

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

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing, echter soorten die daarbinnen hun hoofdverblijf hebben maar ook tijdelijk buiten het gebied verblijven zijn elders ook beschermd. Binnen Haarlemmermeer is dit alleen het geval voor de meervleermuis, die jaagt boven de Ringvaart en de Hoofdvaart.

Flora- en Faunawet

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

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

Provinciale structuurvisie en het provinciaal natuurbeheerplan

De provinciale structuurvisie en het natuurbeheerplan geven de ligging aan van de ecologische verbindingen en natuurkerngebieden in Haarlemmermeer. En stelt daaraan beperkingen en regels, gericht op het optimaal functioneren van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN).

5.5.2. Onderzoek

Voor het bestemmingsplan is een quickscan uitgevoerd. Het rapport is opgenomen als bijlage 2. Hieronder is de conclusie opgenomen.

5.5.3. Conclusie

Uit het onderzoek komt naar voren dat de aanwezigheid van onder andere rugstreeppad en vleermuis niet kan worden uitgesloten. Ook is een nestlocatie aangetroffen die mogelijk een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats vormt voor vogelsoorten als ransuil, buizerd, havik, sperwer of boomvalk. In het ontwerp is rekening gehouden met de boom, zodat deze behouden kan blijven.

Voor de soorten rugstreeppad en vleermuis zal middels aanvullend onderzoek in beeld worden gebracht of de soort daadwerkelijk aanwezig is. Als dit het geval is, dan is ontheffing nodig en mogelijk mitigerende en compenserende maatregelen. Mocht

onthefing nodig zijn, is deze voor de genoemde soorten in principe te verkrijgen. Dit geeft zodoende geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.6. Verkeer

Voor het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek uitgevoerd. In het verkeersonderzoek is de verkeersgeneratie in beeld gebracht. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting.

Uitgaande van de aantallen woningen en woningtypes in het plangebied is de totale verkeersgeneratie van het plan Hoofddorp Tudorgardens berekend. Bij deze berekening is rekening gehouden met de ontsluitingswijze, 1 vrijstaande woning en de 9 koopappartementen sluiten aan op de Hoofdweg-west / Bennebroekerweg, de overige woningen en appartementen worden ontsloten via Tudorpark. De conclusie is dat het extra verkeer van en naar het plangebied goed en veilig over de omliggende wegen afgewikkeld kan worden.

5.7. Milieuzonerings

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.

5.7.1. Onderzoek

Een inventarisatie van in het plangebied voorkomende bedrijven en/of voorzieningen levert het onderstaande overzicht op. Per bedrijf/of voorziening is de ten opzichte van milieugevoelige functies aan te houden richtafstand weergegeven.

adres	Bedrijfsactiviteit	Milieucategorie
Hoofdweg 867	Indoor schietsportvereniging	4.1
Hoofdweg 869	Indoorspeeltuin	3.1
Hoofdweg 869	Kinderdagverblijf	2
Hoofdweg 871	Sportscholen, gymnastiekzalen	2
Hoofdweg 887	Akkerbouw en fruitteelt	2
Hoofdweg 901	Restaurants, cafetaria's e.d	1
Bennebroekerweg 573	Leegstaande bedrijfsruimte	2
Bennebroekerweg 579	Opslag	2

De rond het plangebied voorkomende bedrijven en voorzieningen bevinden zich langs de Bennebroekerweg en de Hoofdweg westzijde. Veelal kennen deze bedrijven een milieucategorie niet hoger dan 2. Deze milieucategorie kent op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering een indicatieve aan te houden afstand ten opzichte van woningen van 30 meter en laat zich in beginsel goed mengen met de woonfunctie. Deze richtafstand wordt gehanteerd bij het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De polderlinten zijn echter door de afwisseling van de woon- en bedrijfsfunctie te kenmerken al een 'gemengd gebied'. Bij dit gebiedstype mag de richtafstand met één afstandstrap verkleind worden tot 10 m. De aan te houden afstand tussen nieuwe woningen en bedrijven langs de Bennebroekerweg en Hoofdweg westzijde wordt daarmee 10 meter.

Ten noorden van het bestemmingsplangebied liggen op het Sportpark Toolenburg enkele sportvoorzieningen, die van invloed kunnen zijn op de wijk. Het gaat daarbij om een schietvereniging, een indoorspeeltuin (Het Speelkasteel), een kinderdagverblijf (Het Kasteeltje) en een sportcentrum (Health City). Voor het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij de hinder van deze functies in beeld is gebracht. Voor de beoordeling van deze functies wordt dan ook verwezen naar paragraaf 5.8.2 van de toelichting. In onderstaande tabel zijn de resterende functies beoordeeld.

adres	Milieu-categorie	Afstand (gemengd gebied)	Afstand tot plangebied
Hoofdweg 887	2	10	12 m
Hoofdweg 901	1	0	60 m
Bennebroekerweg 573	2	10	0 m
Bennebroekerweg 579	2	10	50 m

Het bedrijfsgebouw aan de Bennebroekerweg 573 staat op de perceelsgrens direct tegen het plangebied aan. In de verkaveling is hier rekening mee gehouden door de geplande woningen op ca. 11,5m afstand van dit bedrijfsgebouw te positioneren. Alle overige bedrijfsfuncties staan al op meer afstand tot de plangrens dan vanuit de milieucategorie de voorkeur heeft.

5.7.2. Conclusie

Gelet op de aangehouden afstanden leveren de aanwezige bedrijfsfuncties rond het plangebied geen belemmering voor het realiseren van nieuwe woningen in het plangebied. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.8. Geluid

5.8.1. 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. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe 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". De Hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. 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.³

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoned 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.

5.8.2. Onderzoek

Voor het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van wegverkeer op de nieuwe woningen. De locatie is gelegen binnen de onderzoekszone van de Hoofdweg aan beide zijden van het Hoofdvaart en in de onderzoekszone van de Bennebroekerweg. De woningbouw is bovendien gelegen in de nabijheid van het sportpark Toolenburg. Op dit terrein is onder andere de sportschool Health City, de binnenschietbaan 't Fort, de (indoor)speeltuin het Speelkasteel en de kinderopvang Het Kasteeltje gelegen. Deze inrichtingen zijn in het kader van het Activiteitenbesluit beoordeeld. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoeksrapport opgenomen, zie voor een volledige beschrijving bijlage 4 bij de toelichting.

Wegverkeer

Vanwege wegverkeer is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai. Ten gevolge van de Hoofdweg Oost bedraagt de

³ 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.

geluidsbelasting maximaal 55 dB. De geluidsbelasting ten gevolge van de Hoofdweg West bedraagt maximaal 52 dB. De overschrijding vindt plaats op de appartementen en de eerste drie kavels met grondgebonden woningen aan de noordoostzijde van het plan, vlak bij de Hoofdweg. De Bennebroekerweg zorgt niet voor een overschrijding. De overige woningen ondervinden geen relevante geluidsbelasting vanwege wegverkeer.

Voor de genoemde geluidsbelasting kan door Burgemeester en Wethouders van Haarlemmermeer een hogere waarde worden verleend. Algemene redenen op basis waarvan ontheffing kan worden verleend zijn dat de geluidbeperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, en/of dat er overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. De kosten voor geluidbeperkende maatregelen middels toepassen van een stillere wegdekverharding op de Hoofdweg Oost en Hoofdweg West staat niet in redelijke verhouding tot het aantal woningen waar een overschrijding is. Ook is een geluidscherm niet doeltreffend vanwege de grotere afstand van de Hoofdweg Oost en omdat het scherm erg hoog moet zijn om tot reductie te leiden op de appartementen. Dat past niet in het beeld dat langs de Hoofdweg West gewenst is.

Daarom wordt een hogere waarde vastgesteld voor de woningen. Bij het ontwerp van de woningen dient bij de geluidwering van de gevel rekening te worden gehouden met de hogere gevelbelasting.

Voor de te ontwikkelen woningen is, uit het oogpunt van een gezond leef- en woonklimaat, een geluidsluwe gevel (geluidsbelasting lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB) gewenst. Bij de definitieve verkaveling wordt hier rekening mee gehouden. In uitzonderingsgevallen kunnen met een afwijkingsbesluit ook woningen worden gerealiseerd die geen geluidsluwe gevel hebben. Dit is wanneer het vanwege ontwerp-technische redenen niet anders mogelijk is. Het bestemmingsplan biedt deze flexibiliteit.

Activiteitenbesluit - geluid inrichtingen

De grens van de faciliteiten op Toolenburg ligt op circa 30 meter van de woningen aan de noordzijde van het plan. Hier zijn twee tennisbanen gelegen en een gedeelte met fitness apparaten die gebruikt worden voor (Bootcamp) buitentrainingen. Dit gedeelte hoort bij Health City. Hier direct ten noorden van is het buitenterrein van Het Speelkasteel gelegen. Nog meer noordelijk is de indoor schietbaan gelegen. De afstand tot aan de woonbebouwing van dit plan bedraagt echter dan al 120 meter of meer.

De sport- en recreatie-inrichtingen vallen onder het Activiteitenbesluit. In het akoestisch onderzoek is ingegaan op de geluidhinder vanwege Het Speelkasteel, Health City met buitenruimte en de tennisbanen. Bepalend voor de maximale geluidsniveaus is vooral het stemgeluid van spelende kinderen en gebruikers van de Bootcamp en tennisbanen. Uit het onderzoek is gebleken dat de inrichtingen geen aanleiding geven tot een overschrijding van de grenswaarden zoals die in het Activiteitenbesluit Milieubeheer zijn gesteld. Het stemgeluid van bezoekers op de naastgelegen buitenterreinen zal wel

waarneembaar zijn maar niet leiden tot onaanvaardbare hinder aangezien de activiteiten grotendeels in de dagperiode plaatsvinden.

Incidenteel kunnen in de avondperiode activiteiten plaatsvinden op het Bootcampterrein en op de tennisbaan. Een tennisbaan wordt gezien als milieucategorie 3.1 volgens VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering. De afstand van het terrein tot de plangrens bedraagt circa 30 meter. Hiertussen is een brede groenstrook met dichte beplanting en hoge bomen gelegen. Behalve genoemde inrichtingen, is aan de randen van het plangebied sprake van diverse aangrenzende activiteiten. Daarmee is de typering gemengde wijk conform hier op zijn plaats en is een afstand tot 30 meter acceptabel.

5.8.3. Conclusie

De voorkeursgrenswaarden voor industrielawaai (en railverkeer) zijn voor dit bestemmingsplan niet aan de orde. Ten aanzien van het wegverkeerslawaai wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden op de appartementen en de eerste drie kavels met grondgebonden woningen aan de Hoofdweg West. De overschrijding is vanwege de wegen Hoofdweg West en Hoofdweg Oost. Hiervoor is een hogere waarde nodig. Onder verlening van hogere grenswaarden en het stellen van de voorwaarden over geluidluwe gevels, is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de woningbouwkavels te waarborgen.

5.9. Lucht

5.9.1. 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 Ministeriele Regelingen.

Wet Milieubeheer

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

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 PM₁₀ en NO₂)⁴, of
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)⁵.

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB '*Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB '*Gevoelige Bestemmingen*' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.9.2. Conclusie

De ontwikkeling van de 140 woningen is aan te duiden als Niet in betekenende mate. Er is geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Ook maakt het bestemmingsplan geen gevoelige bestemmingen zoals genoemd in de AMvB '*Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' mogelijk.

5.10. Externe veiligheid

5.10.1. 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.

⁴ 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 (NO₂) of fijn stof (PM₁₀). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide als fijn stof. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

⁵ 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 concentratiebijdragen van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

In 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

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

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

5.10.2. Onderzoek

Inrichtingen

In het bestemmingsplangebied bevinden zich geen zogenaamde BEVI-inrichtingen. Ten noorden van de projectlocatie is een risicovolle inrichting aanwezig (chlooropslag bij Hoofdweg 871 Health City). De gescheiden opslagruimten voor het vanwege het zwembad aanwezige chloorbleekloog en zwavelzuur, bevinden zich in het midden van de buitengevel aan de kant van de Hoofdweg. In de Leidraad Risico Inventarisatie - Gevaarlijke Stoffen (LRIGS) zijn effectafstanden voor chloorbleekloog opgenomen. Voor de opslag in dit geval van maximaal 300 liter geldt geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6). Voor de opslag van deze omvang geldt een effectafstand (1% letaliteit) van 40 meter. De contour die deze effectafstand oplevert valt niet over het plangebied Hoofddorp Tudorgardens heen. Een zwembad valt niet onder het Bevi. Dus grenswaarde/richtwaarde en verantwoording is niet aan de orde.



afbeelding 9: Uitsnede risicokaart met risicocontour bij Health City

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Binnen de Haarlemmermeer zijn weggedeelten aangewezen als verplichte route voor transport van gevaarlijke stoffen als bedoeld in artikel 18 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. In en nabij het plangebied bevinden dergelijke routes zich niet. Vervoer van gevaarlijke stoffen ter bevoorrading van risicovolle inrichtingen vindt op beperkte schaal plaats over de Nieuwe Bennebroekerweg. Het aantal transportbewegingen is dermate klein dat geen sprake is van relevante risico's langs deze transportas.

Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van een ondergrondse buisleiding met gevaarlijke stoffen.

5.10.3. Conclusie

Ten noorden van de projectlocatie is een risicovolle inrichting aanwezig (chlor). De plaatsgebonden risicocontour van 40 m ligt niet over de projectlocatie heen. Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van een transportroute van gevaarlijke stoffen. Er is geen beperking voor de bouw van woningen vanwege externe veiligheid.

5.11. 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 t.a.v. de Wet milieubeheer.

5.11.1. Onderzoek

In en nabij het plangebied bevinden zich geen bedrijven die geurhinder op leveren voor de directe omgeving, zoals bedrijven die voedingsmiddelen bereiden.

5.11.2. Conclusie

Met het mogelijk maken van de nieuwbouwwoningen in het plangebied hoeft geen rekening gehouden te worden met het in acht nemen van afstanden ten opzichte van bedrijven die geurhinder kunnen veroorzaken.

5.12. Licht

In wetgeving zijn ten aanzien van lichthinder geen strikte normen met afstandsbepalingen vastgelegd. Er is wel beleid met betrekking tot lichthinder geformuleerd. De kern van het rijksbeleid ten aanzien van licht is dat donkerte hoort tot een van de kernkwaliteiten van het landschap. Om die reden richt het beleid zich op het in beeld brengen, realiseren en veiligstellen van de gewenste leefomgevingkwaliteit door bijvoorbeeld het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (lichtuitstraling kassen).

5.12.1. Onderzoek

Kunstmatige verlichting is ten noorden van het plangebied aanwezig in de vorm van lichtmasten bij de buitenruimte bij Health City en de aanwezige tennisbanen. Tussen het plangebied en de buitenruimte is een 30m brede groenstrook met hoge dichte begroeiing en hoog opgaande bomen gelegen. Deze groenstrook zorgt voor afscherming. De lichtuitstraling van de nabijgelegen masten is tevens van het plangebied af gericht. Daar komt bij dat de tennisbanen incidenteel worden gebruikt en dan met name in het zomerseizoen.

5.12.2. Conclusie

Vanwege lichthinder is er geen belemmering voor de realisatie van de woningen in het plangebied.

5.13. Luchtvaartverkeer

5.13.1. 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.

In aanvulling op het LIB zijn in de Nota Ruimte ook voor een ruimer gebied, de zogenaamde 20 KE contour, beperkingen gesteld, specifiek aan woningbouwontwikkelingen. Binnen het ruimtelijk beperkingengebied 20 KE mag sinds de Nota Ruimte geen woningbouw plaatsvinden, met uitzondering van de al in de verstedelijkingsafspraken (Vinex en Vinac) vastgelegde locaties en herstructurering en intensivering in bestaand bebouwd gebied. Er heeft een ontwerp van de wijziging van het LIB tot en met 21 november 2016 ter inzage gelegen, waarin de 20 Ke contour als nieuw 5^e beperkingengebied is toegevoegd. In het nieuwe artikel 2.2.1d zijn de regels voor dit

vijfde gebied "zone 5: afwegingsgebied geluid en externe veiligheid" opgenomen. Binnen gronden met deze aanduiding zijn buiten het bestaand stedelijk gebied (conform definitie Bro) geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan.

5.13.2. Inventarisatie

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Het plangebied ligt binnen het hoogtebeperkingengebied. Er geldt aan de noordzijde een maximale hoogte van 51 m, aan de zuidwestzijde een maximale hoogte van ca. 55 m. De bouwmogelijkheden in het plan blijven hier qua hoogte ruim onder.

Het plangebied is buiten de 20 KE zone gelegen. Dit betekent dat het ontwerp LIB geen aanvullende beperkingen brengt voor het bestemmingsplan.

5.13.3. Conclusie

Het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorgardens' is niet in strijd met hetgeen bepaald is in het Luchthavenindelingbesluit. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

5.14. Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

5.14.1. Inventarisatie

Binnen of grenzend aan het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een beperking geven voor de planontwikkeling.

5.14.2. Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan

5.15. 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.

5.15.1. Onderzoek

In de accommodatie van de schietvereniging op Hoofdweg 867 wordt munitie opgeslagen. Dit betreft maximaal 127.000 patronen van de gevarensklasse 1.4 opgeslagen. De patronen bevinden zich in een brandcompartiment met een brandwerendheid van 60 minuten. Er geldt geen veiligheidsafstand voor de betreffende opslag, dus de opslag levert geen veiligheidscontour op.

5.15.2. Conclusie

De opslag van munitie op Hoofdweg 876 geeft geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 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.

Voor dit plan is een anterieure overeenkomst opgesteld zodat het kostenverhaal voor dit plan anderszins verzekerd is.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.2.1. Resultaten watertoets

Over de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van Tudorgardens is in een vroegtijdig stadium van planvorming al overleg gevoerd met het hoogheemraadschap van Rijnland. Geïnterviewd is wat de toename aan verharding in het gehele gebied Tudorgardens is, en op welke manier deze toename gecompenseerd kan worden in de vorm van open water. De noodzakelijke watercompensatie vanwege de toename van verhard oppervlak wordt gecompenseerd vanuit de positieve bergingsrekening courant voor de Hoofddorp Zuidrand. Met deze opgestelde waterbalans kan het waterschap zich vinden. De balans is voor ieder afzonderlijk bestemmingsplan voor de Zuidrand en onderhavig bestemmingsplan het uitgangspunt om de waterhuishouding op orde te houden.

6.2.2. Resultaten wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Noord-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland. Voor beide instanties geeft het bestemmingsplan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het plan is ook voorgelegd aan de Wijkraad Toolenburg. De wijkraad heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan.

6.2.3. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Hoofddorp Tudorgardens met bijbehorende stukken heeft vanaf 28 augustus 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.

De beantwoording van de zienswijzen is in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan opgenomen. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Opzet regels en verbeelding

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

Op de bij het bestemmingsplan behorende 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 (SVBP2008). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwing 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 begrippenlijst en regels met betrekking tot de 'wijze van meten';
- De 'Bestemmingsregels', die in dit bestemmingsplan te onderscheiden zijn in regels voor 'gewone', rechtstreekse bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- De 'Algemene regels' die in principe betrekking hebben op alle bestemmingen die in het plangebied voorkomen;
- De 'Overgangs- en slotregels' die bestaan uit het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

7.2. 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

7.3.1. Verkeer

De centrale verkeersontsluiting en het openbaar groen zijn aangewezen met de bestemming Verkeer.

7.3.2. Woongebied

Binnen het plangebied is ruimte voor maximaal 140 woningen. Deze mogen worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Woongebied'. De opzet van deze bestemming op de verbeelding en in de regels is zodanig dat de belangrijkste stedenbouwkundige opzet is vastgelegd. Ten behoeve van een effectieve uitvoering van het project wordt binnen de

woonbestemming ruimte geboden om met het programma (rijen,- twee-onder-een-kap en vrijstaand) in te spelen op ontwikkelingen op de woningmarkt. De oriëntatie van de woningen op de centrale ontsluitingsstructuur is geborgd door de aanduiding 'voorgevellijn'. Daar waar deze aanduiding op de verbeelding is opgenomen dienen de woningen met hun voorzijde in de richting van deze lijn te worden gebouwd. Daar waar de aanduiding 'achtergevellijn' op de verbeelding is opgenomen mogen hoofgebouwen niet achter deze lijn worden gebouwd. Dit is op deze manier geregeld om voldoende afstand in acht te houden tussen de achterzijde van de woningen en de activiteiten op de daarachter gelegen percelen buiten het plangebied.

De standaard goot- en bouwhoogte van de grondgebonden woningen is respectievelijk 7 en 13 meter. Voor gestapelde woningen (appartementen) geldt dat bij de toegestane bouwhoogte rekening is gehouden met de belendende percelen.

Parkeren vindt deels plaats op eigen terrein en deels binnen 'parkeerkoffers' verspreid over het plangebied.

Zoals gebruikelijk in de Haarlemmermeer is binnen de woonbestemming ook ruimte voor aan huis verbonden beroepsuitoefening.

Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde door de Hoofdweg West en de Hoofdweg Oost wordt een hogere grenswaarde verleend voor enkele woningen aan de Hoofdweg West. In de regels van het plan is geborgd dat niet meer woningen een overschrijding van de geluidbelasting mogen hebben, dan waarvoor een hogere grenswaarde voor is vastgesteld. Ook is als voorwaarde in de regels opgenomen dat sprake dient te zijn van ten minsten één geluidluwe gevel. Hier mag van worden afgeweken wanneer vanuit ontwerp-technische redenen dit niet haalbaar is.

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.

7.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren 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 bouwvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een bouwvergunning 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 opstellen 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 waarbij 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 erop 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.