



Hoofddorp Tudorgardens Zuid

Vastgesteld bestemmingsplan september 2020

Toelichting



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Doel en planvorm	4
1.4	Geldende bestemmingsplannen en regelingen	5
1.5	Planproces	5
1.6	Leeswijzer	5
2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	Ligging in breder verband	7
2.2	Ruimtelijke structuur	7
3	BELEID EN REGELGEVING	8
3.1	Rijk en Europa	8
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	NIEUWE SITUATIE	24
5	ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	28
5.1	Milieueffectrapportage	28
5.2	Cultuurhistorie en archeologie	29
5.3	Bodemkwaliteit	30
5.4	Water	31
5.5	Flora en fauna	36
5.6	Verkeer	39
5.7	Milieuzoneringen	39
5.8	Geluid	40
5.9	Lucht	43
5.10	Externe veiligheid	44
5.11	Geur	45
5.12	Luchtvaartverkeer	45
5.13	Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties	47
5.14	Niet gesprongen explosieven	47
6	UITVOERBAARHEID	49
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

7	JURIDISCHE ASPECTEN.....	51
7.1	Opzet regels en verbeelding.....	51
7.2	Inleidende regels	51
7.3	Bestemmingsregels.....	51
7.4	Algemene regels	52
7.5	Handhaafbaarheid	53

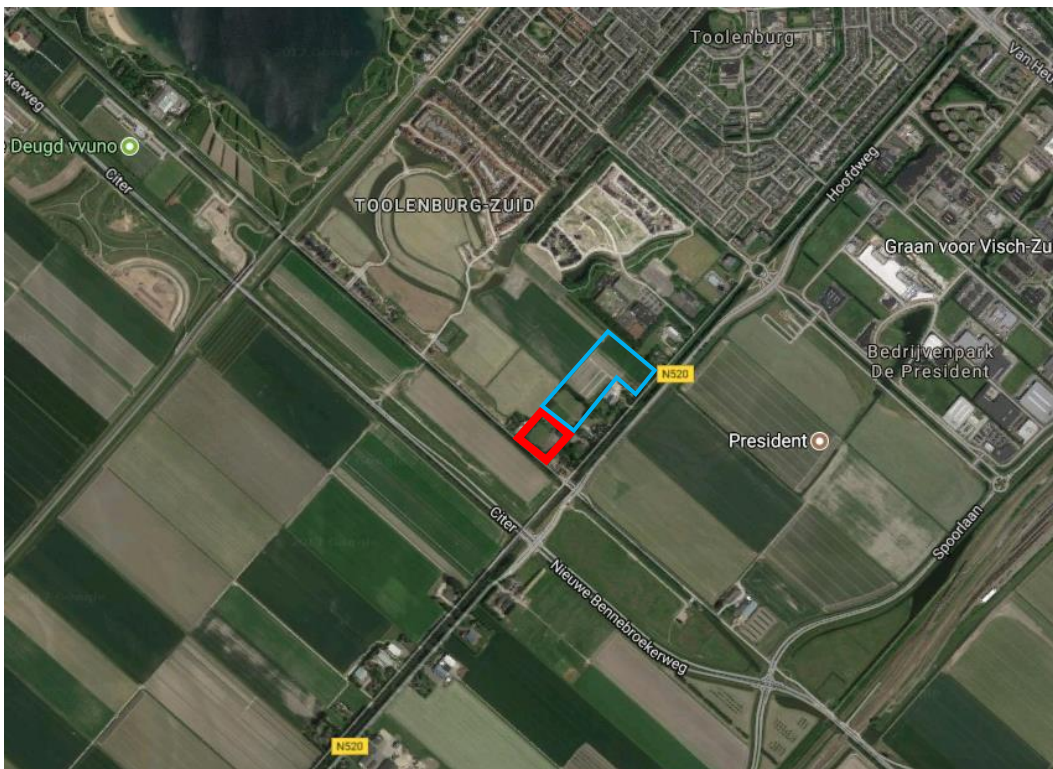
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met het opstellen van het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorgardens Zuid wordt een ruimtelijk-juridisch kader geboden voor de ontwikkeling van 33 woningen, aansluitend op het project Tudorgardens. Het programma bestaat uit grondgebonden woningen en appartementen. Voor het mogelijk maken van deze ontwikkellocatie is een wijziging nodig van de bedrijfsbestemming die op de gronden rust.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Hoofddorp aan de Bennebroekerweg 571 / 573. Ten noordoosten ligt de woningbouwontwikkeling Tudorgardens. Ten westen grenst het projectgebied deels aan de woningbouwontwikkeling Tudorpark en deels aan de bestaande bebouwing langs de Bennebroekerweg. Ten zuiden ligt de rijbaan van de Bennebroekerweg en daarna de woningbouwontwikkeling 'Hoofddorp Zuidrand Bij Citer'. Het plangebied heeft een oppervlakte van een kleine hectare en omvat geheel of gedeeltelijk de kadastrale percelen AD 2432 en AD 4297. In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied getoond.



afbeelding 1: ligging plangebied Tudorgardens Zuid binnen rode kader. Tudor Gardens in blauw

1.3 Doel en planvorm

De doelstelling van het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorgardens Zuid is het mogelijk maken van woningen in het plangebied. Er is gekozen voor een bestemmingsplan met rechtstreekse

bouwmogelijkheden. De planopzet voor de ontwikkellocatie is in een vergevorderd stadium. De verkaveling is als grondlegger gebruikt voor het neerleggen van de bestemmingen.

1.4 Geldende bestemmingsplannen en regelingen

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

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

1.5 Planproces

Concept ontwerp

Een bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Het concept ontwerp bestemmingsplan wordt ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan provincie en Hoogheemraadschap van Rijnland. Ook de wijkraad Toolenburg is in de gelegenheid gesteld om op het concept ontwerpbestemmingsplan te reageren. Binnengekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Van de wijkraad Toolenburg is geen reactie ontvangen.

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. Dit is opgenomen in paragraaf 6.2 van deze toelichting.

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.

Coördinatiebesluit

Het college heeft op 10 juli 2018 (2018.0041941) besloten de coördinatieregeling toe te passen. De voorbereiding van de besluitvorming, besluitvorming over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning en de bekendmaking vindt daardoor gecoördineerd plaats.

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.

2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

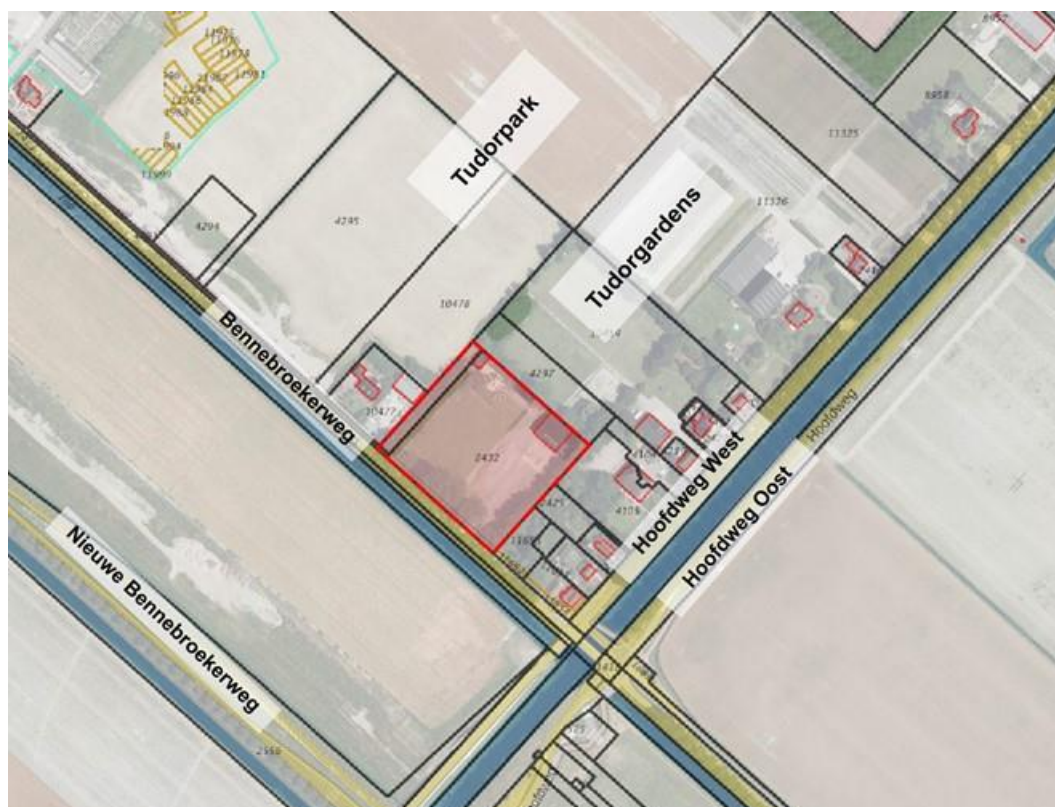
2.1 Ligging in breder verband

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 Tudorgardens en zal hier na realisatie een eenheid mee vormen.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 96 are en ligt aan de Bennebroekerweg ter hoogte van de huisnummers 571 en 573. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming en er zijn een aantal bedrijfsopstallen aanwezig. Een deel van het perceel is ingericht met een schapenweide. Een ander deel bestaat uit verharding en bedrijfsbebouwing.

De belangrijkste weg langs het plangebied is de Bennebroekerweg. Deze weg kruist de Hoofdweg en de Hoofdvaart. Met de komst van Nieuwe Bennebroekerweg is de Bennebroekerweg zelf afgewaardeerd tot een wijkontsluitingsweg. Aan de achterzijde grenst het plangebied aan de ontwikkeling 'Tudorgardens'.



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

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.

3.1.2 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 3.2.6 en 4.1.2

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 (november 2018)

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de “Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid” vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2014. Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Hiertoe zijn de volgende ambities vastgesteld:

- Klimaatverandering

De ambitie is een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland.

- Gezondheid en veiligheid

De ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond.

- Biodiversiteit en natuur

De ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

- Economische transitie

De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor.

- Wonen en werken

De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

- Mobiliteit

De ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden.

- Landschap

De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

- Energietransitie

De ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

Betekenis voor het plan

Het initiatief bestaat uit een duurzaam woningbouwprogramma aansluitend op het bestaande verstedelijkte gebied en is daardoor in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (mei 2018)

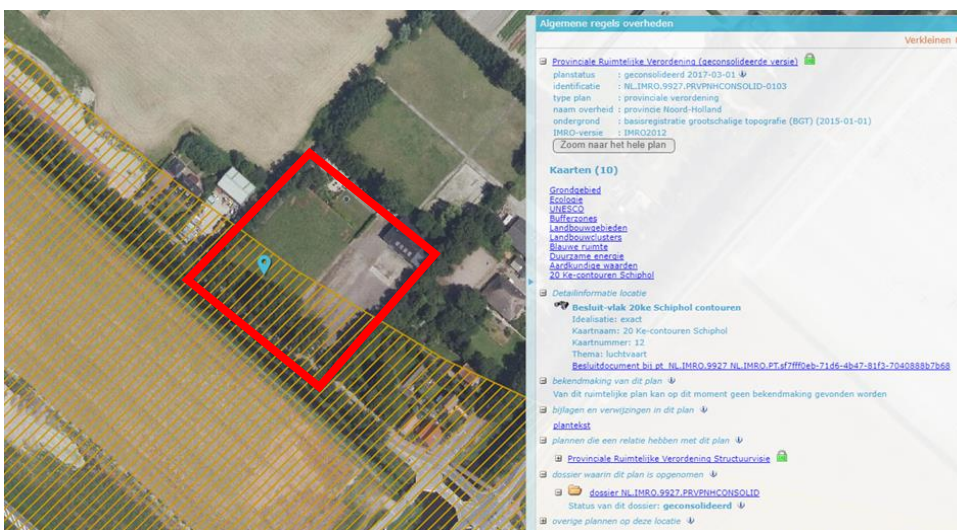
De Provinciale ruimtelijke verordening (hierna: PRV) geeft een beschrijving waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe vindt plaats via de provinciale verordening.

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.

Ingevolge artikel 5e van de verordening kan een bestemmingsplan binnen de 20 ke-contour uitsluitend voorzien in nieuwe woningen voor zover de projectlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor zover een bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat op de gronden binnen de 20 Ke-contour, wordt in de toelichting van dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen, alsmede de uitkomsten van het onderzoek naar de maatschappelijke haalbaarheid hieromtrent.



afbeelding 3: ligging plangebied in de 20 Ke-contour

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 (2010). 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 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.

3.2.4 Samenwerkingsagenda wonen 2016-2020

De portefeuillehouders Wonen van de 15 gemeenten die tot en met 2016 de Stadsregio Amsterdam vormden, hebben opdracht gekregen een regionale woonvisie op te stellen. Daarbij zijn 10 opgaven voor regionale samenwerking geformuleerd:

- Bevorderen van de woningbouwproductie om tegemoet te komen aan de snelgroeiende Woningbehoefte en om de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020.
- Zo veel mogelijk locaties versnellen, naar voren halen en te zorgen voor meer harde plancapaciteit.
- Aanvullend op de huidige locaties nieuwe plekken voor woningbouw zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en benutten van leegstand spelen hierin een belangrijke rol.
- Bevorderen van het aanbod middensegment huur. Er is behoefte aan minimaal 5.000 woningen in het middensegment huur tot prijsgrens €900.
- Werken aan een gezonde woningmarkt. Doel is een 'complete metropool', met aanbod in de verschillende woonmilieus, prijssegmenten en type woningen.
- Op basis van inzicht in de positie van de verschillende doelgroepen te sturen op de ontwikkelingen in het aanbod en de voorraad van 'betaalbare' woningen. Een belangrijk toetspunt hierbij is de spreiding van de sociale voorraad en de beschikbaarheid over de regio, naar deelregio.
- De sociale voorraad beter te benutten door doorstroming te stimuleren en te zorgen voor meer flexibiliteit.
- Investerings in duurzaamheid bevorderen.
- Zorgen voor een toegankelijke, rechtvaardige en transparante verdeling van sociale huurwoningen. Streven is woningzoekenden één etalage voor sociale huurwoningen te bieden.
- Samen met de corporaties en marktpartijen te werken aan oplossingen om de grote Huisvestingsopgave van vergunninghouders te realiseren. Dit moet niet leiden tot verdringing van 'reguliere' woningzoekenden.

Om aan deze doelen te werken voeren de samenwerkende gemeenten de volgende activiteiten uit:

- Het in beeld brengen van de vraag door woningmarktonderzoek, ook in kwalitatieve zin.
- Het in beeld brengen van het aanbod. Met de jaarlijkse Monitor Plancapaciteit die de Stadsregio en Provincie Noord-Holland samen laten uitvoeren, wordt de geplande woningbouwlocaties en de voorgenomen programmering bijgehouden. Ook participeert de Stadsregio in de Monitor Woningproductie, die de nieuwbouwproductie voor de MRA en de gehele Noordvleugel monitort.

- Het agenderen van de versnellingsopgave. Zo effectief mogelijk gebruik van binnenstedelijke locaties, in het bijzonder transformatielocaties, heeft nadrukkelijk de aandacht de komende jaren.
- Het inzetten van marketing en communicatie over wonen en nieuwbouw.
- Het stimuleren van de realisatie van middeldure huur.
- Het opstellen van een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016-2020 in opdracht van de provincie Noord-Holland. Met deze regionale samenwerkingsagenda legt de Stadsregio de basis voor het RAP. Vanuit een gezamenlijke strategie wordt gestreefd naar creëren van een woningaanbod dat past bij de kwaliteiten van regio en gemeenten en aansluit op de vraag.
- Het organiseren van de regionale afstemming over nut en noodzaak van woningbouwplannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en gemeenten hierin ondersteunen ten behoeve van woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied om aan de vereisten te voldoen vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.5 Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020

Eind 2016 heeft de voormalige Stadsregio Amsterdam het Regionaal Actieprogramma Stadsregio Amsterdam 2016-2020 (RAP, 2016) aangeboden aan de provincie Noord-Holland. Dit actieprogramma was geënt op het samenwerkingsprogramma van de gemeenten (Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020) en gericht op nieuwbouw, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. In overeenstemming met de samenhang op de woningmarkt in deze regio is de volgende indeling in marktregio's gemaakt:

Plannen voor de deelregio Zaanstreek-Waterland worden getoetst aan de behoefte in de marktregio Zaanstreek-Waterland inclusief Amsterdam.

Voor plannen in Amstelland-Meerlanden is de marktregio het gebied Amstelland-Meerlanden inclusief Amsterdam.

Voor plannen in Amsterdam is de gehele stadsregio te beschouwen als marktregio.

In het RAP hebben de gemeenten hun gezamenlijke inzet beschreven voor de versnelling van de woningbouw en is een kwantitatieve en kwalitatieve prognose van de woningbehoefte opgenomen per marktgebied in drie scenario's. Dit ten behoeve van de beschrijving van de behoefte aan binnenstedelijke woningbouw. Ten behoeve van buitenstedelijke plannen is een handleiding ontwikkeld met daarin nadere analyses en bouwstenen, waarin is aangegeven in welke milieus en marktsegmenten de behoefte niet volledig binnenstedelijk kan worden opgevangen en hoe daarvoor een goede onderbouwing kan worden gemaakt. De Provincie Noord-Holland heeft hierover aangegeven explicieter in beeld te willen hebben wat de buitenstedelijke plannen voor de komende periode zijn en nogmaals goed te kijken wat de binnenstedelijke potentie is voor woningbouw. De gevraagde aanvullingen zowel ten aanzien van het regionale woningbouwprogramma als beleidsmatige onderwerpen op het gebied van wonen, zijn in de vorm van een oplegger bij de RAP 2016-2020 gevoegd.

3.2.6 Monitor Woningbouw 2017

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 2017.

In onderstaande tabel afkomstig uit de monitor is de woningbehoefte (prognose 2017) voor de periode 2017-2040 afgezet tegen de harde en zachte woningbouwplancapaciteit. Uit de Woningbouwmonitor 2017 komt naar voren dat op de korte termijn (tot 2020) in alle regio's voldoende capaciteit aanwezig is. Op de lange termijn (tot 2040) zijn er regio's waar een tekort aan plancapaciteit is. Dit is waarschijnlijk geen probleem omdat veel gemeenten een beperkte planningshorizon hebben en na 2030 nog geen plannen hebben ingevuld.

In de regio Amstelland-Meerlanden-Amsterdam-Zaanstreek-Waterland (AM-Ams-ZW) is sprake van een woningbehoefte tot 2040 van 154.500 woningen en een netto capaciteit van harde en zachte plannen van 185.900 nieuwe woningen.

Voor de korte termijn wordt vaak als vuistregel gehanteerd dat een regio minimaal voldoende capaciteit moet hebben om drie tot vijf jaar vooruit te kunnen. Dit is in alle regio's het geval tot 2020, daarvoor is voldoende harde capaciteit. Voor de periode 2020-2030 is het van belang dat in alle regio's, afgezien van de Kop van Noord-Holland, (een gedeelte van de) zachte plannen, hard moeten worden. Op korte termijn is er op papier genoeg capaciteit beschikbaar. Om de productie daadwerkelijk te halen is het noodzakelijk planuitval te beperken en zachte plannen, indien ze aansluiten op de kwalitatieve en kwantitatieve vraag, hard te maken.

Gezien de behoefte is in de Regio Amstelland-Meerlanden-Amsterdam-Zaanstreek-Waterland 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.

	Woningbehoefte			Netto plancapaciteit	Hard	Zacht
	2017-2020	2017-2030	2017-2040			
Kop van NH	1.200	2.700	1.200	4.700	2.400	2.200
Westfriesland	3.200	9.100	9.500	12.100	4.900	7.200
Regio Alkmaar	5.000	12.100	12.600	11.700	9.000	2.700
AM-Ams-ZW	27.900	99.000	154.500	185.900	62.400	123.400
IJmond/Z-K	4.500	14.600	20.800	18.500	5.500	12.900
Gooi & Vechtstreek	3.600	10.200	13.400	11.900	7.100	4.900
Noord-Holland	45.400	147.700	212.000	244.800	91.300	153.300

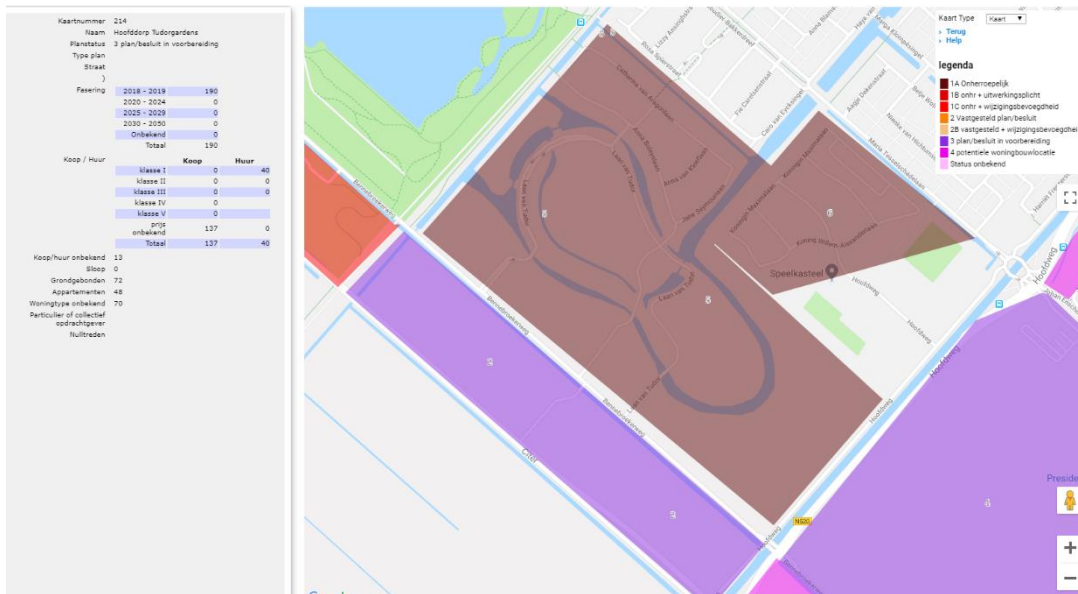
* Getallen zijn afgerond, hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen

Tabel 1: Woningbehoefte en plancapaciteit 2017 (bron: Woningbouwmonitor 2017, tabel 6)

Het plangebied maakt onderdeel uit van Hoofddorp Tudorgardens. Deze locatie is opgenomen in de monitor plancapaciteit als zacht plan (plan/besluit in voorbereiding, gebied 214) met een omvang van 190 woningen. Het bestemmingsplan voor Tudorgardens is inmiddels onherroepelijk en maakt 140 woningen mogelijk. De 33 woningen voor Tudorgardens Zuid vallen daarmee binnen de plancapaciteit zoals opgenomen in de monitor plancapaciteit.

Dit betekent dat het programma voor Hoofddorp Tudorgardens Zuid valt onder de zachte plancapaciteit. Gelet op de RAP 2016-2020 met Oplegger en de Woningbouwmonitor 2017 is

aanvulling van de harde capaciteit nodig om te kunnen voorzien in de grote woningbehoefte in de regio. Hier draagt het plan aan bij.



afbeelding 4: Uitsnede Monitor Plan capaciteit Noord-Holland

3.2.7 Beleidsregel wonen en vliegen

De beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol (2017) stelt dat de toelichting van een bestemmingsplan dat woningbouw binnen een 20 Ke-contour mogelijk maakt, de volgende onderdelen bevat:

- Een weergave en beschrijving van de exacte ligging van de woningbouwlocatie in het beperkingen gebied;
- Een beschrijving van de huidige geluidssituatie op die woningbouwlocatie;
- Een beschrijving van de verwachte toekomstige ontwikkelingen die kunnen zorgen voor een verandering van de huidige geluidssituatie op de woningbouwlocatie;
- Een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de belangen die met de beoogde woningbouw zijn gemoeid, waaronder de actuele behoefte waarin de woningbouw voorziet;
- Een slotconclusie over de bevindingen naar aanleiding van de onderwerpen bedoeld in de voorgaande punten.

In aanvulling op het eerste lid, kan bij de te maken afweging de gecumuleerde geluidsbelasting van vliegtuiglawaai worden betrokken.

In aanvulling op de in het eerste en tweede lid genoemde beschrijvingen, wordt als uitgangspunt gehanteerd dat in het geval maatregelen worden getroffen om geluidsbelasting dan wel geluidhinder te verminderen, de toelichting een beschrijving van die maatregelen en de afweging die daaraan te grondslag ligt, bevat.

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: de ruimtelijk bestaande situatie, de huidige ontwikkelingen en de gewenste toekomstige ontwikkelingen in hun onderlinge samenhang (voor de periode tot 2030) borgt; het toetsingskader voor het ruimtelijk beleid voor de periode 2010-2020 geeft; 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 Zuid 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 5: Uitsnede Structuurvisie Haarlemmermeer 2030, plangebied is met blauw aangeduid

3.3.2 Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030, Besl.nr.2013.0028472

Het doel van de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor de ruimtelijk bestaande situatie, de huidige ontwikkelingen en de gewenste toekomstige ontwikkelingen in hun onderlinge samenhang (voor de periode tot 2030).

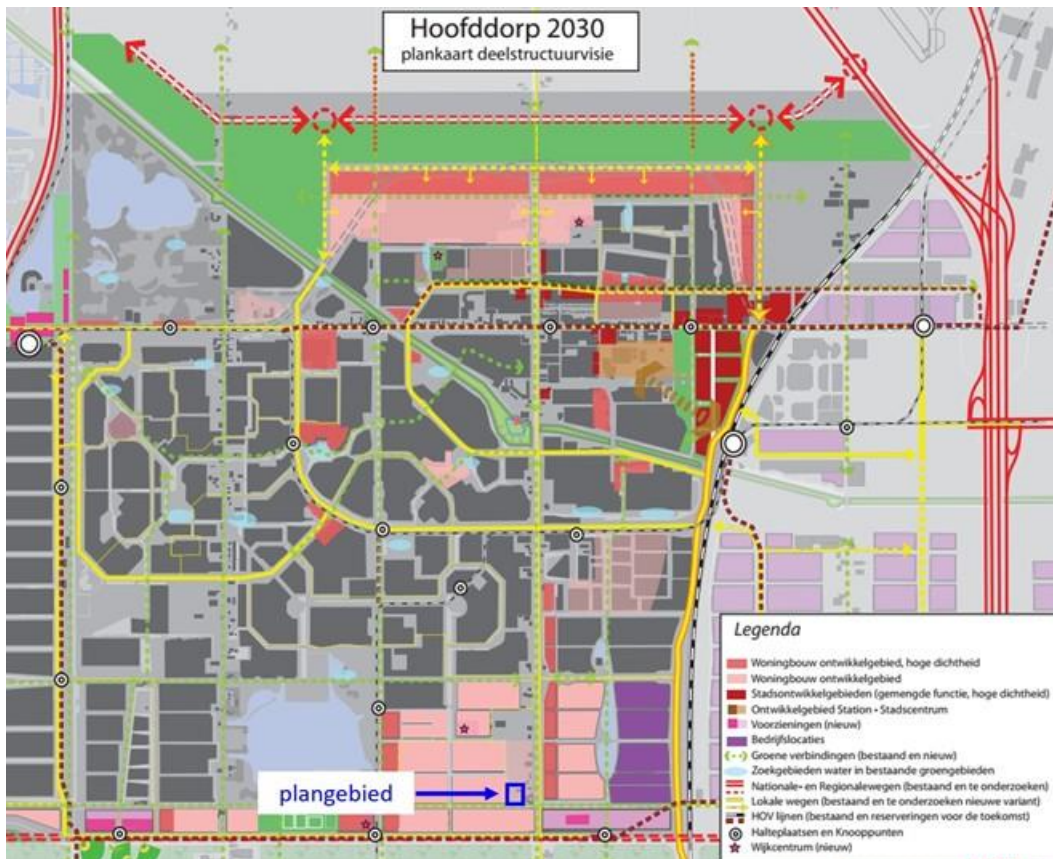
Hoofddorp is de grootste kern van de gemeente Haarlemmermeer. Er gebeurt en verandert veel. Met het opstellen van een Ontwerp Deelstructuurvisie geven wij aan wat we van belang achten voor de toekomstige ontwikkeling van Hoofddorp. Deze deelstructuurvisie gaat over de inrichting van de ruimte in Hoofddorp. Daarbij staat de mens centraal. Een goede ruimtelijke inrichting draagt immers bij aan de sfeer, de bereikbaarheid en de mogelijkheden voor onderling contact, en daarmee aan het welbevinden van mensen en het versterken van de economie.

De deelstructuurvisie is, na vaststelling, het toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen in Hoofddorp. Aan de hand van dit document geven we de komende jaren – samen met inwoners, bedrijven, maatschappelijke groeperingen en andere overheden – invulling aan de ruimtelijke inrichting van Hoofddorp, op een manier die past bij de veranderingen die zich in de samenleving voltrekken.

Ruimte voor mensen

En het gaat niet alleen om ruimte voor water, stenen, asfalt en groen, het gaat ook om de mensen die in Hoofddorp wonen en verblijven. De inrichting van de ruimte beïnvloedt of mensen met plezier hier wonen en werken. In een straat, een buurt of een bedrijvengebied waarin ze zich thuis voelen. En met voorzieningen die het leven veilig en plezierig maken. Die condities kunnen variëren van een goed verlicht fietspad door het park tot goede toegangswegen, een divers winkelaanbod, aantrekkelijke bedrijvengebieden en groen en water om te recreëren. Daardoor blijft Hoofddorp ook

aantrekkelijk voor mensen en bedrijven om in de gemeente te investeren. Door huizen te kopen, bedrijfsruimte te huren en door actief en betrokken deel te nemen aan de vormgeving van een plezierige samenleving voor iedereen.



afbeelding 6: Uitsnede Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030, plangebied is met blauw aangeduid

Ruimte voor onvoorspelbare ontwikkelingen

De visie op de toekomst van Hoofddorp kan nooit helemaal vast worden gelegd. Elke dag gebeuren er overal in de wereld dingen die niemand heeft kunnen voorspellen. Kijk naar de effecten van economische crisis. De visie moet daarom ook ruimte bieden voor onvoorspelbare ontwikkelingen. Om geen speelbal te worden van die ontwikkelingen, is het wel zaak om als gemeente duidelijk de richting aan te geven die we voor ogen hebben.

3.3.3 Uitwerkingsprogramma Structuurvisie Haarlemmermeer/deelstructuurvisie Hoofddorp Besl. nr. 2013.0028593

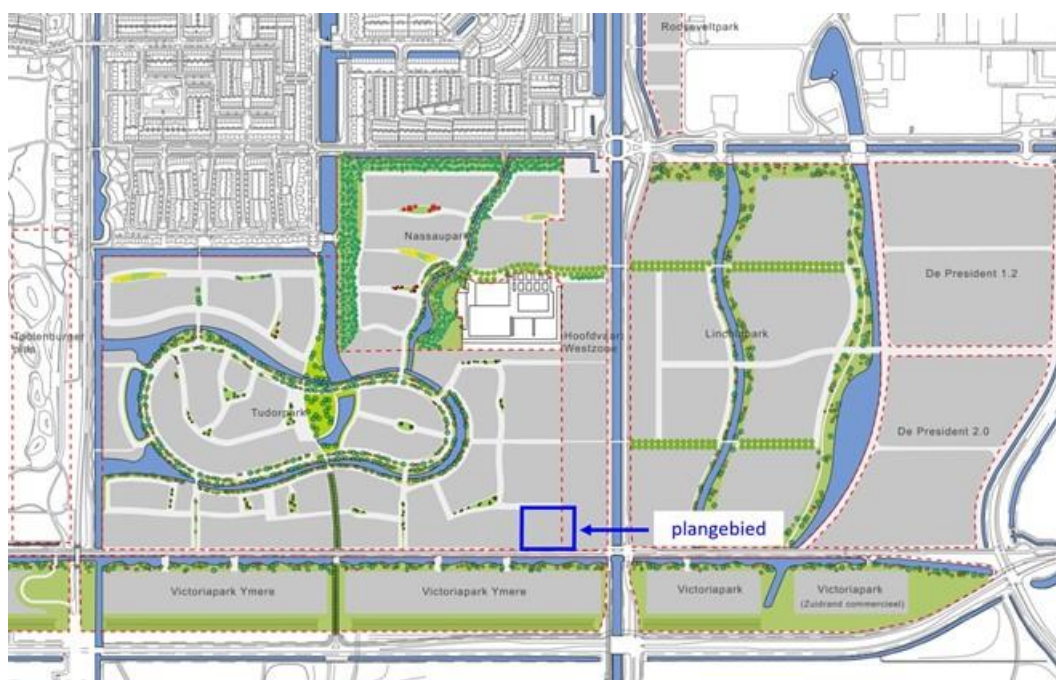
Met het opstellen van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 en de deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 hebben wij aangegeven wat we van belang achten voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Om tot uitvoering van deze structuurvisies te komen moeten een aantal zaken nader worden uitgezocht en uitgewerkt. Om tot een actueel uitvoeringsprogramma te komen voor de Structuurvisies is een overzicht gemaakt van uitwerkingen die een hoge prioriteit hebben vanuit de bestuurlijke en/of maatschappelijke vraag. Vanuit de accenten van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030, Sociale Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit liggen deze uitwerkingen zowel op ruimtelijk als sociaal gebied.

Veel van de in de Structuurvisies genoemde uitwerkingen met een hoge prioriteit lopen al in andere, parallelle, trajecten. Het betreft uitwerking in het kader van het Deltaplan Bereikbaarheid, uitwerkingen in het kader van het programma Sociaal Domein, lopende gebiedsontwikkelingsprojecten en uitwerkingen in het kader van sectorale beleidsontwikkeling. Hieronder vallen de (uitwerking van) het waterbeleid, het groenbeleid en de ontwikkeling van nieuw agrarisch beleid.

3.3.4 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. Aansluitend aan de projectlocatie zijn Nassaupark en Tudorgardens 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 7: Uitsnede Essentiekaart, plangebied is met blauw aangeduid

3.3.5 Kaders klimaatbeleid 2008-2020

In deze nota zijn de kaders voor toekomstig klimaatbeleid vastgelegd. Algemene doelstelling van het klimaatbeleid is

- (1) een reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 van 30 procent ten opzichte van 1990 en
- (2) de realisatie van 20 procent duurzame energie in 2020. Bij de ontwikkeling en uitvoering van het

klimaatbeleid/ energiebeleid wordt de trias energetica aangehouden als leidend principe:

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

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

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

Daarnaast zijn twee randvoorwaarden benoemd voor het realiseren van de doelstellingen binnen de thema's. Zo zal de cultuur en de kennis binnen de gemeentelijke organisatie moeten zorgdragen voor voldoende draagvlak. Verder zal het Natuur- en milieucentrum Haarlemmermeer als expertisecentrum fungeren en bijdragen aan klimaatbewustwording en actiebereidheid tot energiezuinig en op duurzaamheid gericht gedrag bij zowel burgers als bedrijven. De uitwerking van thema's en randvoorwaarden zal resulteren in een nog te schrijven gemeentelijk plan van aanpak.

3.3.6 Programma "Duurzaam 2015-2018, Haarlemmermeer naar een circulaire samenleving" Besl.nr. 2015.0008286

Uitgewerkt in:

- Uitvoeringsprogramma 2016-2017
- Samenwerkingsagenda Energie 2016-2018
- Huishoudelijk Grondstoffenplan Haarlemmermeer 2016-2021
- Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer Rijnland 2015-2030
- Monitor Duurzaamheid 2015

De economie is nu nog in hoge mate gebaseerd op een lineaire productie- en consumptiewijze. We kopen, gebruiken en gooien weer weg. Deze manier van handelen is schadelijk voor onze planeet, vooral bij een groeiende wereldbevolking die een aandeel wil hebben in welvaart en welzijn. Gevolgen zijn uitputting van grondstoffen, grootschalige milieuvuiling, verschraving van biodiversiteit en klimaatverandering. Hierdoor worden de fundamenten van onze welvaart en ons welzijn bedreigd.

We willen het bewustzijn hiervan vergroten. En het potentieel van onze omgeving benutten voor (economische) groei met behoud van natuurlijke hulpbronnen voor de toekomstige generaties. Een gezonde samenleving is een samenleving die deze bronnen niet uitput maar opnieuw gebruikt. Daarom is het belangrijk circulair te gaan denken en bestaande (ontwerp)principes te durven loslaten.

In een circulaire samenleving wordt waarde vernietiging niet geaccepteerd. Centraal staan het zo krachtig mogelijk maken van de economie én het goed doen voor de aarde en mensen. Circulaire economie richt zich ook op nieuwe verdienmodellen en waardecreatie. Nieuwe ketens en samenwerkingsverbanden, zoals productservicesystemen (van bezit naar gebruik), bieden innovaties, werkgelegenheid en nieuwe kansen voor ondernemers.

Met het programma Haarlemmermeer Duurzaam 2015-2018 zetten wij de lijn van het programma Ruimte voor Duurzaamheid (kenmerk 2010.0055103) voort. Wij werken samen met lokale, regionale en (inter)nationale partners om de weg naar een circulaire samenleving te realiseren. Op basis van de uitkomsten en de ervaringen uit het programma Ruimte voor Duurzaamheid weten wij welke activiteiten en projecten we kunnen voortzetten, waar we deze moeten uitbouwen of versterken en waar meer focus nodig is. Zo hebben wij ervaren dat de kracht van onderaf zeer belangrijk is. Juist het lokale karakter is belangrijk voor dit Programma Duurzaamheid. Door op andere manieren inwoners, ondernemers en organisaties te stimuleren en te betrekken, verwachten we meer effect te bereiken.

Wij brengen focus aan op inspanningen die voor en vooral met inwoners, ondernemers, en organisaties tot stand komen. Hiervoor onderscheiden wij vier domeinen: wonen, werken, leren en leven. Binnen deze domeinen werken wij aan onze ambities voor de thema's water, energie en grondstoffen.

3.3.7 Kadernota Veiligheid, Toezicht en Handhaving Haarlemmermeer 2015-2018 Besl.nr. 2014.0027001

- Uitvoeringsprogramma veiligheid, vergunningen, toezicht en handhaving 2017
- beleidsregels afwijking bestemmingsplannen 2015, 1e wijziging
- Beleidsregels bestuurlijke sancties gemeente Haarlemmermeer 2016

Deze kadernota geeft de lijnen aan waarbinnen de veiligheid binnen Haarlemmermeer verder vorm wordt gegeven. De visie in deze kadernota geeft aan hoe we met onze partners het gemeentelijk veiligheidsbeleid vorm willen geven de komende jaren. In de kadernota worden een aantal prioriteiten benoemd waar we de komende jaren extra op wil investeren en waar doelstellingen aan zijn gekoppeld. De kadernota is daarmee een strategisch document en wordt door de raad vastgesteld. Het college stelt jaarlijks een uitvoeringsprogramma veiligheid, toezicht en handhaving vast met daarin de stand van zaken van de uitvoering van de prioriteiten en een overzicht van wat het komend jaar concreet wordt gedaan op het gebied van veiligheid (prioriteiten en activiteiten).

Op basis van het profiel van onze gemeente hanteren we de volgende visie in ons veiligheidsbeleid:

- 1 *Integraal samen werken*
- 2 *Burgerparticipatie*
- 3 *Eigen verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid*
- 4 *Integrale ketenaanpak*
- 5 *Dorps- en wijkgerichte aanpak*

3.3.8 Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (2018)

Op 6 februari 2018 is in het college van Burgemeester en wethouders de nota 'Actualisatie beleidsregel Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer' vastgesteld. De beleidsregel is een uitwerking van de eerder door de raad vastgestelde kaders 'Strategisch parkeerbeleid' (d.d. 16 maart 2017, nummer 2017.0005871). Met het handboek en bijbehorende berekeningsblad kan voor benoemde situaties de parkeernorm op eenduidige wijze worden vastgesteld. Door combinaties van de zes in te voeren variabelen functie, centrumligging, stedelijkheid, afstand tot HOV-halte of station, recht op OV-vergoeding en doelgroep met traditioneel lager autobezit, wordt de parkeernorm gericht uitgerekend. In de actualisatie van de parkeernormen zijn zeer kleine woningen (tot 40 m² woonoppervlak) en goedkopere sociale huurwoningen als aparte categorieën toegevoegd in de parkeernormentabel. De gemeentelijke parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen, nieuwe uitbreidingen of herinrichtingen. In bestaande situaties is uitgegaan van de normen die golden ten tijde van de realisering. Sindsdien is het autobezit en -gebruik echter toegenomen. In een aantal gevallen leidt dat tot knelpunten. De oplossing voor dit soort knelpunten wordt gezocht in maatwerk. Het is niet realistisch om die gevallen te vergelijken met huidige parkeernormen. In plaats daarvan moeten er oplossingen komen, die gebaseerd zijn op onderzoek van de bestaande situatie. Gemiddeld elke drie tot vier jaar wordt de set parkeerkencijfers door het CROW geüpdatet. Wanneer de volgende update plaatsvindt, wordt dit handboek waar nodig herzien en de toepasbaarheid van de landelijke kencijfers in Haarlemmermeer getoetst. Er zullen in nieuwe (bestemmings)plannen geen parkeernormen meer separaat vastgelegd worden. In plaats daarvan wordt verwezen naar dit handboek.

3.3.9 Woonvisie 2012-2015 (2012)

In 2012 heeft de gemeenteraad de nota 'Woonvisie 2012-2015' vastgesteld. De Woonvisie is het kader voor het woonbeleid van Haarlemmermeer. Voorspelbaarheid en maakbaarheid zijn op de achtergrond gedrongen door de hoge dynamiek in de samenleving en op de woningmarkt. Dit in combinatie met een veranderende rol van de gemeente, vraagt om een Woonvisie die slim inspeelt op marktomstandigheden in plaats van een Woonvisie die pretendeert de marktomstandigheden te bepalen. De Woonvisie heeft als centrale doelstelling: *'Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen in wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk'* Drie belangrijke pijlers daarin zijn:

1. Woongenot in dorpen en wijken. Maatwerk in regelgeving op lokaal niveau, aandacht voor woonwijken met stadse en suburbane woonmilieus (Hoofddorp, Nieuw-Vennep) en versterken van uniek karakter in de kernen en het buitengebied.

2. Inspelen op de woningmarkt. De woningmarkt, vraag en aanbod, is het uitgangspunt. Dit heeft zijn weerslag in het woningbouwprogramma en de toewijzing aan woningzoekenden. Nieuwbouwaanbod is minder dan voorheen een 'draaiknop' omdat de vraagzijde de markt regeert.

3. Wonen en zorg / bijzondere doelgroepen. De vergrijzing zorgt voor een veranderende woonvraag en het huisvesten van bijzondere doelgroepen heeft onze extra aandacht. Mede door het scheiden van wonen en zorg en de decentralisatie van taken naar de gemeente, spelen partners die gespecialiseerd zijn in wonen, zorg en welzijn hierbij een sleutelrol.

Daarnaast is er facetbeleid: duurzaamheid, inbraakpreventie en toegankelijkheid. Aangezien Haarlemmermeer een integraal duurzaamheidsbeleid heeft (programma Ruimte voor Duurzaamheid), volgt de Woonvisie de uitgangspunten van dat duurzaamheidsbeleid.

De richtlijn voor het gemeentelijk nieuwbouwprogramma is:

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

Betekenis voor het plan

In de Woonvisie zijn 16 beleidsspeerpunten geformuleerd die nader worden uitgewerkt in een Uitvoeringsprogramma Wonen. Voor het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorgardens Zuid' relevante beleidsspeerpunten zijn onder meer de richtlijnen voor nieuwbouwprogramma's (sociaal segment 30% 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 4.1.2.

3.3.10 Woonagenda (2015)

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

Particulier opdrachtgeverschap wordt een volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer.

Sinds de Woonvisie Haarlemmermeer in 2012 is vastgesteld, is er veel veranderd. Met de Woonagenda (2015) wordt naast de nog steeds geldende Woonvisie een verdieping gegeven van het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid. Hierbij zijn vier speerpunten:

1. Relatie gemeente en corporatie: Sturingsmogelijkheden richting woningbouwcorporaties worden beter benut, bijvoorbeeld nieuwe prestatieafspraken.
2. Toegankelijkheid en betaalbaarheid sociale huursegment. Er komen nieuwe afspraken over het aanbod sociale huurwoningen: minstens een nader te bepalen percentage van de vrijkomende

sociale huurwoningen wordt weer als sociale huurwoning verhuurd en er komen nieuwe maatregelen ten aanzien van urgenties en bijzondere doelgroepen.

3. Wonen en zorg: Haarlemmermeeders die zorg behoeven moeten langer zelfstandig thuis (kunnen) blijven wonen.

4. Woningbouwontwikkeling in de nieuwe woningmarkt: De nieuwe woningmarkt geen vooraf bepaald percentage in de programmering. Er wordt gekozen voor een gerichte inzet per segment.

3.3.11 Welstandsnota Haarlemmermeer 2013

In de welstandsnota van de gemeente Haarlemmermeer is de visie van de gemeente op de ruimtelijke kwaliteit opgenomen. De welstandsnota baseert zich op het ruimtelijk raamwerk van de Haarlemmermeer. De welstandsnota werkt aanvullend op het bestemmingsplan, waarmee de gemeente op een hoger detailniveau redelijke eisen van welstand kan stellen aan het uiterlijk van bouwwerken. Het gaat hierbij om eisen op het gebied van materiaalgebruik, kleurgebruik, vormgeving en ontwerpdetails.

Binnen de gemeente zijn verschillende welstandsregimes bepaald. Toetsing van het bouwplan aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de Welstandsnota vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning.

4 NIEUWE SITUATIE

4.1.1 Visie op het plangebied

Het plan Hoofddorp Tudorgardens Zuid is onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling van de zuidrand van Hoofddorp en draagt bij aan de woningbouwopgave voor Haarlemmermeer. Door transformatie van de extensieve bedrijfsbestemming 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 Zuid 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.

4.1.2 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 (zie paragraaf 3.2.4 van deze toelichting). Hieronder is ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Kwantitatieve behoefte

Op het moment van vaststellen van de Oplegger van het RAP 2016-2020 (juli 2017) 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 3.2.6 is aangegeven, valt het plan niet onder de harde capaciteit. Er is echter een tekort aan harde capaciteit van 9.150 woningen binnen de periode 2017-2030. Het plan van 33 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.

	behoefte 2017-2027 ³	plancapaciteit 2017		totaal	tekort harde capaciteit 2017-2027
		hard	zacht		
Mark regio Amsterdam (regio totaal)	79.510	62.440	112.250	174.690	17.070
Mark regio Zaanstreek-Waterland (incl. Amsterdam)	61.120	50.230	81.930	132.160	10.890
Mark regio Amstel-Meerlanden (incl. Amsterdam)	65.560	56.410	95.230	151.650	9.150

NB: de marktregio's overlappen elkaar. Woningbehoefte, plancapaciteit en tekort kunnen niet bij elkaar worden opgeteld.

Tabel 2: Woningbehoefte versus plancapaciteit in de drie marktregio's (bron: Oplegger RAP)

Kwalitatieve woningbehoefte

De Ladder vraagt ook in beeld te brengen hoe plannen aansluiten op de actuele regionale 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 bij eengezinswoningen, betaalbare huurwoningen en betaalbare en middeldure koopwoningen.

Alleen bij de marktsegmenten meergezinswoningen in een stedelijk milieu - een segment dat ruim geprogrammeerd staat - en dure huurwoningen is de plancapaciteit een fractie groter dan de vraag. In suburbane milieus is de woningbehoefte nog groter dan de plancapaciteit.

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 Zuid ligt in het bestaand stedelijk gebied van Hoofddorp, omsloten door in aanbouw zijnde en toekomstige woongebieden.

4.1.3 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 33 woningen in verschillende segmenten en prijsklassen. Het programma bestaat uit een mix van vrijstaande woningen, 2 onder 1 kappers 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 Tudorpark en het aangrenzende Tudorgardens. De essentiekaart geeft de hoofdstructuren weer voor het water, het groen en de verkeersstructuur. Deze hoofdstructuur is romantisch van opzet en vormt een

contrast met de rechtlijnigheid van de polder. In Tudorgardens Zuid wordt deze opzet doorgezet. De wijk gaat onderdeel uitmaken van de bebouwde kom van Hoofddorp.

Het plangebied wordt aangesloten op de Bennebroekerweg aan de zuidzijde. De ontsluitingsweg slingert vervolgens door het plangebied met in het midden een plantsoen. De woningen worden met de voorgevels gepositioneerd aan het plantsoen, met uitzondering van de woningen die aan de Bennebroekerweg liggen. Er komt aan de noordwestzijde een langzaamverkeersverbinding naar Tudorgardens.



afbeelding 8: schets van 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 huurappartementen en grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaande woningen en twee-onder-een kappers. De grondgebonden woningen worden ca. 13 m hoog met een variëteit in (steile) kapvormen. Het appartementengebouw wordt 3 bouwlagen hoog.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting voor het autoverkeer vindt plaats rechtstreeks op de Bennebroekerweg. De nieuwe wegen in de wijk worden erftoegangswegen, waarlangs geparkeerd wordt en waar ook het langzaam verkeer over gaat. Hiervan uitgezonderd zijn de woningen aan de Bennebroekerweg. Deze krijgen een eigen oprit die aansluit op de Bennebroekerweg.

Het parkeren vindt plaats langs de weg en op twee plekken op een parkeerterrein. 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 (2018), zodat geen parkeeroverlast op de omgeving zal ontstaan. De parkeernormen die worden aangehouden zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Sterk Stedelijk	REST BEBOUWDE KOM		
	Minimum	Bandbreedte Gemiddelde	Maximum
WONEN			
koop, vrijstaand	1,70	2,10	2,50
koop, twee-onder-een-kap	1,60	2,00	2,40
koop, tussen/hoek	1,40	1,80	2,20
koop, etage, duur (meer dan € 300.000)	1,50	1,90	2,30
koop, etage, midden (tussen € 183.843 en € 300.000)	1,30	1,70	2,10
koop, etage, goedkoop (minder dan € 183.843)	1,10	1,50	1,90
huurhuis, vrije sector	1,40	1,80	2,20
huurhuis, sociale huur	1,10	1,50	1,90
huur, etage, duur (meer dan € 900 per maand)	1,30	1,70	2,10
huur, etage, midden/goedkoop (minder dan € 900 per maand)	0,90	1,30	1,70
kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,60	0,65	0,70
kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	0,20	0,25	0,30
aanleunwoning, serviceflat	0,90	1,10	1,30
woning, koop, grondgebonden, tot 40 m2 woonoppervlak	1,00	1,30	1,60
woning, koop, etage, tot 40 m2 woonoppervlak	0,90	1,15	1,40
woning, huur, grondgebonden, tot 40 m2 woonoppervlak	0,90	1,15	1,40
woning, huur, etage, tot 40 m2 woonoppervlak	0,70	0,95	1,20

afbeelding 9: parkeernormen uit Handboek Parkeernormen 2018

Groen en openbare ruimte

De Tudorstijl is ook terug te zien in de planopzet. De wegen zijn gebogen en centraal in de wijk ligt een plantsoen. Ook hebben de meeste woningen ruime kavels. Met de ruim opgezette verkaveling en het plantsoen zal de nieuwbouwwijk een groene landschappelijke uitstraling krijgen.

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 bezien 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 en een aanmeldnotitie.

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 33 woningen ter plaatse van gronden met een bedrijfsbestemming.

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. Het projectgebied is niet gelegen in een natuurgebied dat beschermd is door de Wet natuurbescherming. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 8 km ten westen van het projectgebied.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een stikstofberekening uitgevoerd door By Nature (rapportnummer 1942-01v2.0, 8 november 2019). Zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase geldt dat de depositiewaarde 0,00 mol/ha/jaar betreft. Er is geen sprake van negatieve effecten door stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid of andere Natura 2000-gebieden.

5.1.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande korte toelichting in relatie tot vormvrije M.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben. De meldnotitie is bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd (Bijlage 6), zodat deze procedureel wordt verankerd. Het college van burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer heeft naar aanleiding van de meldnotitie besloten dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

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 kreekkruggen, 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. Aangezien de omvang van de bodemversturende activiteit niet groter is dan 10.000m² is er geen archeologisch onderzoek nodig. 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 bodem¹. Het rapport van het onderzoek is opgenomen als Bijlage 1 bij de toelichting.

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'onverdachte locatie', niet juist is. Er is sprake van een sterke bodemverontreiniging met zware metalen ter plaatse van het puinpad. Daarnaast bevat een gedeelte van de halfverhardingslaag verhoogde waarden vanadium, waardoor het puin niet zondermeer herbruikbaar is.

¹ 'Verkennend bodemonderzoek Bennebroekerweg 571-573 te Hoofddorp, Sweco Nederland B.V., 13 oktober 2017, SWNL-0214342.

Het puinpad en de halfverhardingslaag zijn van onvoldoende kwaliteit voor het toekomstig gebruik met de functie wonen. Bij de ontwikkeling van het terrein dient hier rekening mee gehouden te worden. Uitgangspunt is dat de verontreinigde grond van het puinpad moet worden afgevoerd (gesaneerd). Bij uitvoeren van een bodemsanering moet worden voldaan aan de eisen uit Kwalibo. Te weten, de werkzaamheden moeten door BRL-6000 (milieukundige begeleiding) en BRL-7000 (uitvoering) erkende en geregistreerde bedrijven worden uitgevoerd. Ook de halfverhardingslaag moet worden gesaneerd, omdat in de huidige situatie geen maatregelen zijn genomen om uitloging van het puin tegen te gaan. Indien grond en puin van de locatie vrijkomt en wordt toegepast, is deze dus niet zondermeer herbruikbaar, hiervoor gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Hierbij is mogelijk een generiek of gebiedsspecifiek beleidskader van kracht voor het toepassen van grond. Bij uitvoering van grondwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met veiligheidsmaatregelen conform CROW-publicatie 132 'Werken in of met verontreinigde grond'. Dit staat echter de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

Uitgangspunt voor de verdere verwerking van het puinpad is dat de verontreinigde grond wordt afgevoerd (gesaneerd). Voor uitvoering moet een vergunning worden verkregen voor de saneringswijze. Hierbij kan gekozen worden voor een uitvoering onder de BUS-regeling (Besluit Uniforme Saneringen) of voor een locatie specifieke oplossing in een saneringsplan.

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.

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 verdienenvermogen) 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):
- Preventie:
 - adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen (gevolgbeperking)

- 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, sluzen 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.

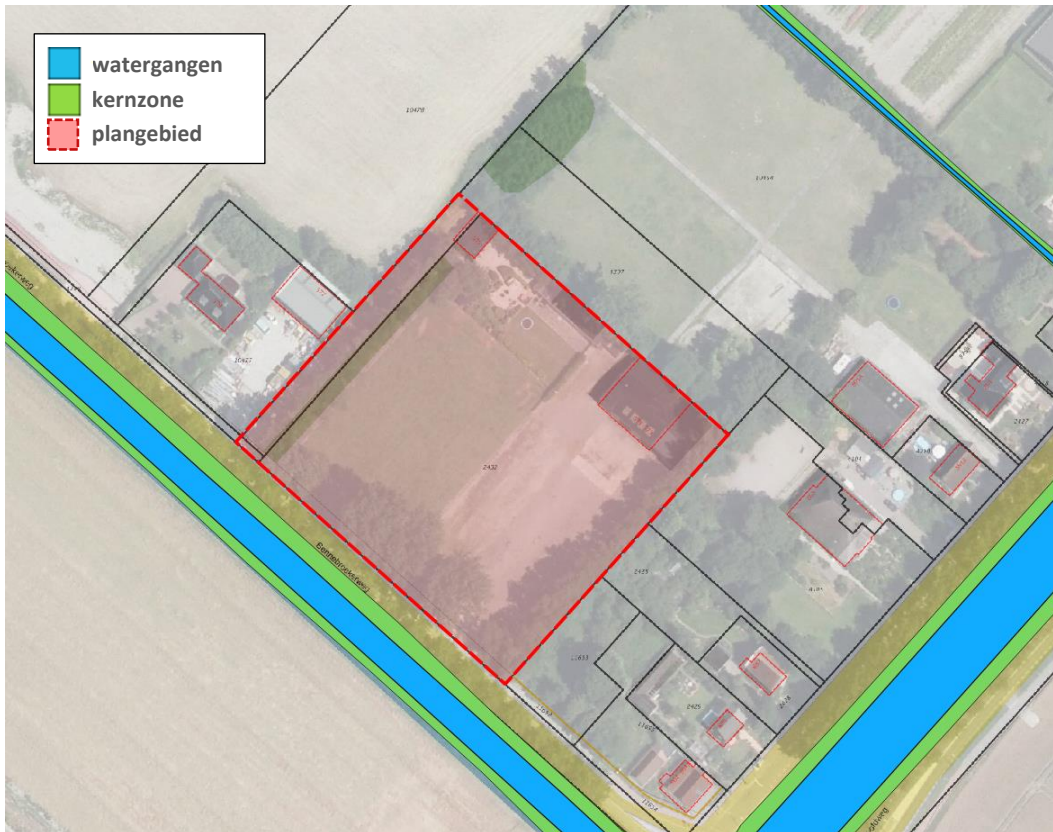
Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

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 regenbuien minder snel overlast veroorzaken.

5.4.2 Onderzoek

Bestaande situatie

Er is geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig. Ten zuiden van de Bennebroekerweg ligt de Bennebroekertocht. De Bennebroekertocht komt ten westen van het plangebied uit in de Hoofdvaart. Beide watergangen en ook de bijbehorende kernzones liggen buiten het plangebied.



afbeelding 10: Plangebied op de Legger Hoogheemraadschap Rijnland

Toename verharding

Door de aanleg van Hoofddorp Tudorgardens Zuid op de in de huidige situatie als bedrijfsbestemming aangewezen gronden, zal het oppervlak aan verharding in het gebied wijzigen. Om te voorkomen dat de opvang van water wordt afgewenteld op naastgelegen gebieden is uitgangspunt van het hoogheemraadschap dat bij een toename aan verharding 15% hiervan gecompenseerd wordt in de vorm van open water.

Er is een waterbalans gemaakt, waarin een vergelijking is gemaakt tussen de huidige en toekomstige situatie aan verharding en bebouwing in het plangebied. Het plan betreft de bouw van 33 woningen met toegangsweg, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen op het perceel Bennebroekerweg 571. Momenteel is een gedeelte van het terrein verhard en er bevinden zich enkele gebouwen op. Ook is ongeveer 4150 m² onverhard.

Er is rekening gehouden met een verhardingsgraad van 50% van de particuliere tuinen waardoor er sprake is van een lichte afname (ca. 50 m²) van het verharde oppervlak. Er behoeft daarom geen compenserend water te worden aangelegd.

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 ontwikkeling heeft 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.

Graven in kwetsbaar kwelgebied

Het plangebied bevindt zich in een kwelgebied. Om toename van kwel en mogelijke opbarstrisico's te voorkomen heeft het hoogheemraadschap Rijnland uitvoeringsregels in haar beleid opgenomen. Op grond van deze uitvoeringsregels is er een maatwerkvergunning nodig bij graafwerkzaamheden die dieper gaan dan 1,50 meter onder het maaiveld. Blijft de graafdiepte beperkt tot maximaal 1,50 meter onder het huidige maaiveld en wordt voldaan aan de algemene regel, dan is geen watervergunning of melding nodig.

5.4.3 Conclusie

In het plangebied is sprake van een minimale afname van verharding. Er is geen watercompensatie benodigd.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Wet- en regelgeving

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Daarmee zijn gebiedsbescherming en soortbescherming bij elkaar gebracht in één Nederlandse wet.

Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren en hun directe leefomgeving, waaronder nesten en hollen.

De Wet Natuurbescherming wijkt in een aantal opzichten af van de Flora- en faunawet; de strekking is echter hetzelfde. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen). Net als in de Flora en faunawet is de Wet Natuurbescherming een zorgplicht opgenomen, een algemeen geldende fatsoensnorm voor de omgang met flora en fauna. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen zo weinig mogelijk nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben.

De soortbeschermingsbepalingen uit de Europese richtlijnen Vogelrichtlijn (VR) en Habitatrichtlijn (HR) zijn in de Wet Natuurbescherming geïmplementeerd: soorten en vegetatietypen waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, worden beschermd onder de nieuwe Wet Natuurbescherming. Ongeveer 200 soorten verliezen hun bescherming in vergelijking met de eerder vigerende Flora- en faunawet, voornamelijk soorten vaatplanten (muurplanten, orchideeën) en (zee)vissen. De bij de Flora en faunawet gehanteerde gedragscodes blijven bestaan, zij het dat de lijsten met beschermde soorten wijzigen en aangepast moeten worden.

Voor soortbescherming in relatie tot ruimtelijke ingrepen is een aantal artikelen in de nieuwe Wet Natuurbescherming van belang:

- Zorgbeginsel artikel 1.10 en 1.11: net als bij artikel 2 Ffwet is de intrinsieke waarde van soorten vastgesteld in een doelbepaling en geldt voor alle soorten, los van een beschermingsregime, een zorgplicht. Dit zorgbeginsel is vergelijkbaar met de zorgplicht in de Ffwet.
- Actieve soortbescherming, artikel 1.12: provincies moeten verplicht beleid opstellen voor de bescherming van soorten, specifiek in hun eigen provincie. Dit beleid is nog in ontwikkeling en de inhoud is nog niet bekend.

Er worden in de Wet Natuurbescherming drie beschermingsregime onderscheiden:

1. Soorten van Vogelrichtlijn:

Bescherming van alle in het wild levende volgens in de EU, beschreven in artikel 3.1-3.4 van de Wet Natuurbescherming. Dit beleid verandert deels t.o.v. de Ffwet. Hieronder valt ook het begrip "opzettelijk" is bij doden, vangen en verstoring van nesten etc. opgenomen. Hieronder valt ook het begrip "voorwaardelijk opzet". De grote verandering is dat verstoring onder de nieuwe wet is toegestaan, mits de staat van instandhouding van de soort maar niet in het geding komt. Degene die de verstoring begaat, moet dan aantonen dat er geen verstoring van wezenlijke invloed is. Verstoring van broedende vogels (op nest) en eieren blijft verboden. De provincie kan hiervoor vrijstellingen maken en ontheffingen verlenen.

2. Soorten van Habitatrichtlijn:

Bescherming van dier- en plantensoorten in artikel 3.5-3.9:

- A. die strikt beschermd zijn op grond van Habitatrichtlijn bijlage IV, Verdrag van Bern, bijlage I en II, Verdrag van Bonn bijlage I. In het geval van ontheffing of vrijstelling moet aan drie voorwaarden voldaan worden: dat er geen andere bevredigde oplossing bestaat, de handeling noodzakelijk is (diverse redenen mogelijk, waaronder die van groot openbaar belang met redenen van sociale en economische aard) en tot slot alleen wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort in haar natuurlijke verspreidingsgebied.
- B. die streng beschermd zijn op grond van Habitatrichtlijn bijlage V, Verdrag van Bern bijlage III, Verdrag van Bonn bijlage II. Hiervoor moeten maatregelen worden getroffen indien de gunstige staat van instandhouding in het geding is. In geval van ontheffing of vrijstelling moet alleen voldaan worden aan de eis dat de gunstige staat van instandhouding niet in het geding komt. Hiervoor zijn maatregelen verplicht. Ook hier is het opzetvereiste van toepassing, maar in tegenstelling tot vogels is er geen uitzondering dat 'verstoring toegestaan is zolang het niet van wezenlijke invloed is'. Via een AMvB kunnen nadere regels gesteld worden. De provincie kan vrijstellingen maken en ontheffingen verlenen, met in achtneming van de belangen.

3. Andere soorten:

Dit zijn de in de bijlage van artikel 3.10 van Wet Natuurbescherming genoemde soorten. In deze bijlage staan zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten. Onderdeel A bevat de fauna en onderdeel B de flora. Deze lijst is een nationale toevoeging en betreft soorten die in principe een landelijke achteruitgang kennen. In praktijk is deze bescherming lichter en verwacht wordt dat ontheffingen vrij gemakkelijk verkregen kunnen worden, aangezien er niet de zwaardere belangen gelden voor de soorten van de Europese richtlijnen. Ruimtelijke

ontwikkeling is een geldig belang voor een ontheffing (artikel 3.10.2 onderdeel a). Opzettelijk verstoren in algemene zin, wordt voor deze groep niet genoemd als verbod. De provincies kunnen voor deze lijst vrijstellingsbesluiten maken. Op dit moment staan ook zeer algemene soorten op deze lijst; mogelijk zal er een vrijstellingsbesluit of AMvB opgesteld worden hoe hier mee om te gaan. De provincie Noord-Holland heeft nog geen lijst met vrijstellingsbesluiten gemaakt.

Provinciale structuurvisie en het provinciaal natuurbeheerplan

Deze 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 natuurtoets uitgevoerd². Het rapport is opgenomen als Bijlage 2. Hieronder is de conclusie opgenomen.

5.5.3 Conclusie

Op basis van de bureaustudie en de veldinventarisatie worden diverse beschermde soorten verwacht in het projectgebied.

Vogels

Niet-jaarrond beschermde nesten (algemene broedvogels)

In de bomen van het projectgebied worden niet-jaarrond beschermde nesten van vogels als de houtduif, heggenmus, merel, Turkse tortel en tjiptjaf en zwartkop verwacht. De nesten en functionele leefomgeving van deze soorten zijn beschermd middels artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming. In artikel 3.1, lid 3, is onder andere opgenomen dat het verboden is om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Daarnaast is het onder lid 4 verboden vogels opzettelijk te storen. Lid 5 geeft aan dat lid 4 niet van toepassing is indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Vleermuizen

Functionele leefomgeving (vliegroute en foerageergebied).

Het projectgebied functioneert mogelijk als foerageergebied voor verschillende soorten vleermuizen. In de omgeving zijn voldoende gelijkwaardige alternatieve foerageergebieden aanwezig. Derhalve vormt het projectgebied geen essentieel onderdeel van de functionele leefomgeving van verblijfplaatsen van vleermuizen.

Wel geldt voor de mogelijk aanwezige vleermuizen de zorgplicht zoals opgenomen in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Dit houdt in dat foeragerende en langs vliegende vleermuizen niet mogen worden verstoord door verlichting.

Overige en vrijgestelde soorten

Op basis van bureaustudie en veldinventarisatie worden geen strikt beschermde grondgebonden zoogdieren, vaatplanten, vissen, weekdieren, kevers, vlinders, libellen en kreeftachtigen verwacht

² Ecologische natuurtoets, ingenieursbureau Gemeente Haarlemmermeer, 9 mei 2018

in het projectgebied. Wel komen van enkele deze soortgroepen algemene soorten en door provincie Noord-Holland vrijgestelde soorten voor in het projectgebied. Deze soorten worden beschermd middels de zorgplicht, artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Dit houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht neemt voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Beschermde gebieden

Het projectgebied is niet gelegen in een natuurgebied dat beschermd is door de Wet natuurbescherming. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 8 km ten westen van het projectgebied.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een stikstofberekening uitgevoerd door By Nature (rapportnummer 1942-01v2.0, 8 november 2019³). Het onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen. Zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase geldt dat de depositiewaarde 0,00 mol/ha/jaar betreft. Er is geen sprake van negatieve effecten door stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid of andere Natura 2000-gebieden.

Het project Werkzaamheden in het NatuurNetwerk Nederland (NNN) zijn niet toegestaan. Het gebied maakt geen onderdeel uit van NNN.

5.6 Verkeer

Voor het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek uitgevoerd⁴. In het verkeersonderzoek is de verkeersgeneratie in beeld gebracht. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 4 bij de toelichting.

Uitgaande van de aantallen woningen en woningtypes in het plangebied is de totale verkeersgeneratie van het plan Tudorgardens Zuid berekend. De woningen en appartementen worden ontsloten op de Bennebroekerweg. De conclusie is dat het extra verkeer van en naar het plangebied goed en veilig over de omliggende wegen afgewikkeld kan worden.

5.7 Milieuzoneringen

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

5.7.1 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.

³ Berekening stikstofdepositie, By Nature, 8 november 2019

⁴ Verkeerskundige aspecten ontwikkeling Tudorgardens-zuid, Sweco 22 januari 2018

adres	Bedrijfsactiviteit	Milieucategorie
Hoofdweg 887	Akkerbouw en fruitteelt	2
Bennebroekerweg 573	Leegstaande bedrijfsruimte	2
Bennebroekerweg 577	Opslag	2

De rond het plangebied voorkomende bedrijven en voorzieningen bevinden zich langs de Bennebroekerweg en de Hoofdweg westzijde. Deze bedrijven hebben een milieucategorie 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.

Het bedrijfsperceel aan de Bennebroekerweg 577 is gelegen op de perceelsgrens direct tegen het plangebied aan. In de verkaveling is hier rekening mee gehouden door de geplande woningen op afstand van dit perceel te positioneren. De aan te houden afstand is ook op de verbeelding vast gelegd door middel van een gevellijn. Aan de andere zijde grenst het bedrijfsperceel aan Bennebroekerweg 579. Hier bevindt zich een burgerwoning waarmee het bedrijf in haar huidige bedrijfsvoering al rekening mee moet houden. 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.⁵

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoned industrie terrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "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 industrie terrein 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 woningen⁶. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 5. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoeksrapport opgenomen.

Wegverkeer

Uit de berekeningen blijkt dat de eerstelijns bebouwing langs de Bennebroekerweg een verhoogde geluidsbelasting ondervindt. Vanwege de Bennebroekerweg zijn hogere waarden nodig van 51 tot 53 dB. Vanwege de andere omliggende wegen is geen sprake van een grenswaardeoverschrijding. De woningen beschikken over een geluidsluwe achterzijde.

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 Bennebroekerweg staat niet in redelijke verhouding tot het aantal woningen waar een overschrijding is.

⁵ 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.

⁶ Akoestisch onderzoek, M+P, 12 oktober 2018

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 ontwerptechnische redenen niet anders mogelijk is. Het bestemmingsplan biedt deze flexibiliteit.

Luchtverkeerslawaai

De locatie ligt deels onder de contour van het beperkingengebied van Schiphol. In het LIB artikel 2.2.1d zijn de volgende regels opgenomen voor gebied 5: Op de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Er is geen sprake van een nieuwe woningbouwlocatie buiten bestaand stedelijk gebied. De locatie is een invulling van een eerder geïnitieerde stedelijke ontwikkeling. Het plan ligt buiten de 55 dB contour van Schiphol. Daartoe hoeft er in het geval van hogere waarden vanwege wegverkeer het geluid vanwege vliegbewegingen op Schiphol niet gecumuleerd te worden.

De gemeente Haarlemmermeer heeft de 'Beleidsregel wonen en vliegen' vastgesteld. In deze beleidsregel wordt beschreven hoe in de gemeente Haarlemmermeer invulling wordt gegeven aan het gebruik van de planologische bevoegdheden na de wijziging van het LIB en de bestuurlijke afspraken over vliegen en wonen. Onderdeel van de afspraken is dat nieuwe bewoners van gebieden binnen de LIB 5 zone zorgvuldig en vroegtijdig worden geïnformeerd over de nabijheid van de luchthaven en de daarmee gepaard gaande aanwezigheid van geluid.

De gemeente wijst toekomstig bewoners op het informatieportaal Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS). Verder informeert de gemeente bij alle woningbouwontwikkelingen actief de ontwikkelaars dat de locatie gesitueerd is in de nabijheid van de luchthaven Schiphol. Bovendien komt de gemeente in anterieure overeenkomsten met projectontwikkelaars overeen dat in de koopcontracten voor de te bouwen woningen een kettingbeding wordt opgenomen met betrekking tot de informatieplicht.

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 kavels met grondgebonden woningen aan de Bennebroekerweg. De overschrijding is vanwege de Bennebroekerweg. Hiervoor is een hogere waarde nodig.

Onder verlening van hogere grenswaarden en het stellen van de voorwaarden over geluidsluwe 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)⁷, of
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)⁸.

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.

⁷ 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 luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

⁸ Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdrages van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

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 33 woningen is aan te duiden als Niet in betekenende mate. Er is geen luchtkwaliteitonderzoek 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.

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.

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

Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van inrichtingen en / of 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 Luchtvaartverkeer

5.12.1 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.

5.12.2 Inventarisatie

Het plangebied ligt binnen het hoogtebeperkingengebied. De bouw mogelijkheden in het plan blijven hier met een bouwhoogte van maximaal 13 meter ruim onder.

Het plangebied ligt deels binnen de 20 Ke-contour zone maar maakt onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied. Vanwege de ligging binnen LIB 5 moet er op grond van artikel 2.2.1d LIB worden

gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij gaat het om een integrale beleidsmatige toelichting op het omgaan met risico's en niet om een groepsrisicoberekening zoals bedoeld in de besluiten met betrekking tot externe veiligheid. Het risico neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Van belang hierbij is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan (kettingreacties of domino-effecten). Onderdeel van de motivering bij de locatiekeuze voor een nieuw kwetsbaar object vormen mitigerende maatregelen, zoals maatregelen om de bestrijdbaarheid van gevolgen van een ongeluk te bevorderen, vluchtwegen en bereikbaarheid voor hulpdiensten, (inrichtings)maatregelen om de zelfredzaamheid van personen te bevorderen, training van bestuurders in crisismanagement, voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen.

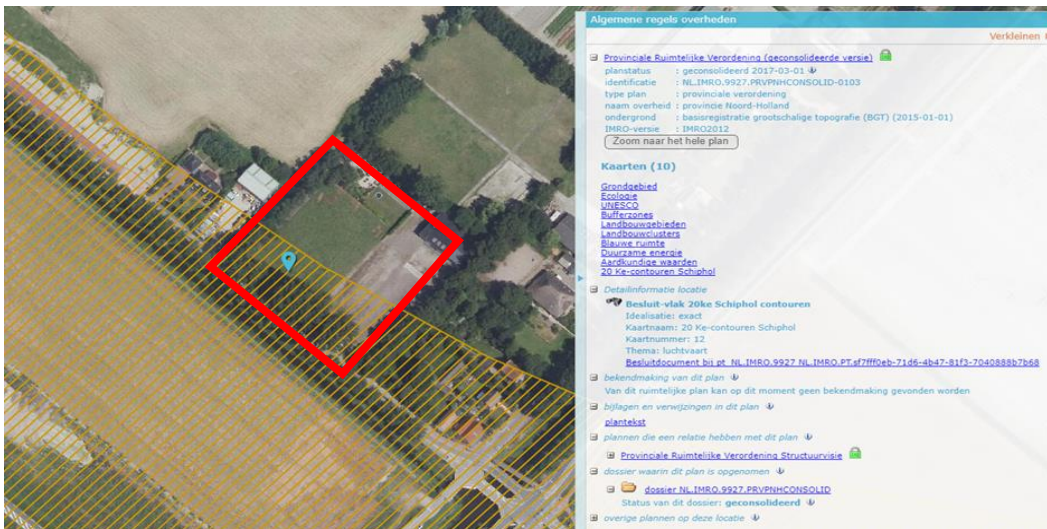
Ter plaatse van het plangebied zijn geen ontplofbare objecten aanwezig die kunnen leiden tot kettingreacties of domino-effecten.

Het plangebied is via meerdere ontsluitingswegen vanuit twee verschillende windrichtingen bereikbaar voor de hulpdiensten en is binnen de wettelijke opkomsttijd aan te rijden door de hulpdiensten. Het plangebied zelf krijgt een interne 30 km/u wegenstructuur ter ontsluiting van de aanliggende percelen. Deze interne wegenstructuur wordt ontsloten via de Bennebroekerweg. De langzaamverkeersroute naar Tudorgardens, waardoor het plangebied ook aansluit op Tudorpark, wordt geschikt gemaakt voor hulpdiensten.

In de nabijheid van het plangebied is voldoende open water waaruit de brandweer bluswater kan onttrekken om het incident en de ontstane effecten in het plangebied te bestrijden.

Op dit moment is niet bekend wie de bewoners zullen zijn en in hoeverre deze toekomstige bewoners zelfredzaam zijn. Slechts 8 van de 33 woningen liggen binnen de LIB 5 zone. Deze woningen betreffen vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen. Bij de invulling van het plangebied is rekening gehouden met de ligging van de LIB 5 door de woningdichtheid laag te houden binnen het beperkingengebied en een hogere woningdichtheid aan te houden in het plandeel dat is gelegen buiten het beperkingengebied.

Gelet op de grootte van de woningen voor zover deze zijn gelegen binnen LIB 5 zullen deze met name worden bewoond door gezinnen. De verminderd zelfredzame mensen in het plangebied zullen dan ook vooral kinderen betreffen en in mindere mate bejaarden en gehandicapten. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de aanwezige ouders en begeleiders de kinderen zullen begeleiden in het geval van een noodsituatie.



afbeelding 11: ligging plangebied in de 20 Ke-contour

5.12.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling valt in diverse contouren binnen het LIB welke geen belemmeringen vormen. Wel moet de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval worden beschreven. Het risico op kettingreacties of domino-effecten is zeer klein. Aspecten zoals bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid zijn beschreven.

5.13 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

5.13.1 Inventarisatie

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

5.13.2 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan

5.14 Niet gesprongen explosieven

5.14.1 Inleiding

Voor bepaalde gebieden in de gemeente geldt een verwachtingswaarde voor het aantreffen van niet-gesprongen explosieven. Om in een vroeg stadium hier rekening mee te kunnen houden in de planvorming, is nagegaan wat de verwachting is voor het plangebied.

5.14.2 Onderzoek

De gemeente Haarlemmermeer beschikt over een gemeentebreed historisch onderzoek (T&A Survey, kenmerk GPR 5887 d.d. 5 juli 2017), waarin een verdacht gebied is opgenomen dat deels over het plangebied ligt (deelgebied 10). Dit gebied is verdacht op afwerpmunitie van 1.000 lbs (geallieerd). Het gebied wordt als verdacht aangemerkt naar aanleiding van twee verstoringen op een luchtfoto van 16 augustus 1944.

Er is door Saricon een aanvullend onderzoek uitgevoerd voor deelgebied 10. Het doel van dit aanvullend onderzoek is om meer informatie te verkrijgen over het verdachte gebied 10. In dit

onderzoek is geconcludeerd dat de aanwezige verstoringen in het veld niet afkomstig zijn van het detoneren van een vliegtuigbom maar mogelijk vanwege landbouwactiviteiten op de akkers

Ook is bij de gemeente gedetailleerder feitenmateriaal beschikbaar gekomen door een luchtfoto van 12 september 1944. Op deze luchtfoto van nog geen maand na de aangehaalde foto van 16 augustus 1944 lijkt van verstoringen ter plaatse van de 'kraters' geen sprake meer. In de regel zouden binnen een dergelijk tijdsbestek nog verkleuringen verwacht worden als gevolg van het dichtmaken/uitvlakken van kraters) ter plaatse van de eerder waargenomen verstoringen. Ook zijn soortgelijke verstoringen in de nabije omgeving op de luchtfoto van 12 september 1944 spoorloos ,verdwenen' en vinden op de betreffende locaties bouwactiviteiten plaats.

In combinatie met de feiten dat de verstoringen op de luchtfoto's niet karakteristiek zijn voor 1000 lbs vliegtuigbommen en concrete aanvalsinformatie voor die exacte locatie ontbreekt heeft T&A op basis van de nieuwe informatie geconcludeerd dat de kans uitermate klein is dat de verstoringen op de luchtfoto van 16 augustus 1944 te wijten zijn aan bomkraters.

Daarmee is vastgesteld dat er binnen het huidige verdachte gebied geen sprake meer is van een verhoogd risico en is deelgebied 10 geen verdacht gebied meer.

5.14.3 Conclusie

Op basis van het aanvullend onderzoek en gedetailleerder feitenmateriaal heeft de gemeente Haarlemmermeer geconcludeerd dat ter plaatse van het verdachte gebied 10 geen sprake meer is van een verhoogd risico en kan komen te vervallen. Er is voor het bestemmingsplan geen belemmering vanwege niet-gesprongen explosieven.

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.

6.2.1 Resultaten wettelijk vooroverleg

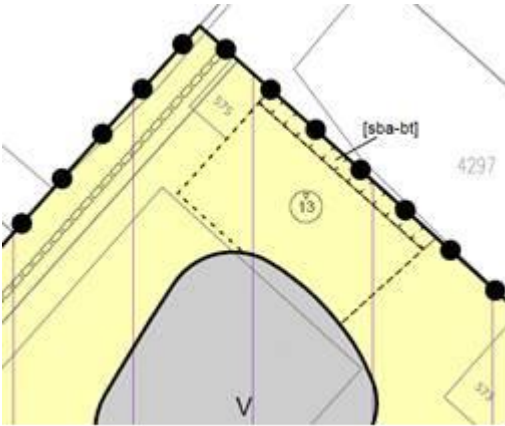
In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Noord-Holland, veiligheidsregio Kennemerland en het hoogheemraadschap van Rijnland. De provincie heeft inhoudelijk gereageerd. Het Hoogheemraadschap niet. De opmerkingen van de Provincie waren tekstueel van aard en zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De veiligheidsregio had geen opmerkingen.

6.2.2 Zienswijze

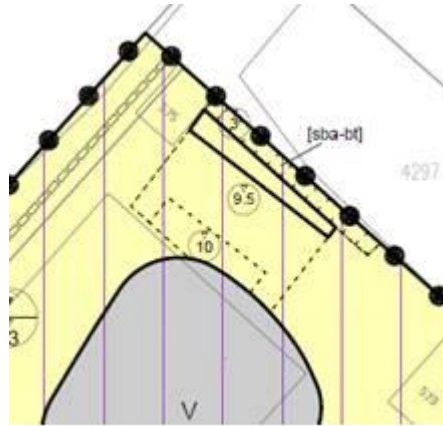
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 maart gedurende 6 weken ter visie gelegen. Hierop zijn aanvankelijk 12 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hadden voornamelijk betrekking op de hoogte en positie van het appartementencomplex. De ontwikkelaar is naar aanleiding van de zienswijzen in gesprek gegaan met de indieners, wat er uiteindelijk toe heeft geleid dat het plan is aangepast. De vierde woonlaag van het appartementengebouw, waarin in een penthouse was voorzien, is komen te vervallen. Het totaal aantal woningen verandert hierdoor van 34 naar 33.

Verder wordt het appartementengebouw circa twee meter in de richting van de Bennebroekerweg opgeschoven. Ook wordt de vrijstaande woning naast het appartementencomplex circa 1,5 meter in deze richting opgeschoven. Omdat het plan aangepast is, hebben de indieners van de zienswijzen per raadsbrief d.d. 13 mei 2020, gezamenlijk hun zienswijzen ingetrokken. Als gevolg hiervan zijn er

formeel geen zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. Het aangepaste plan resulteert wel in een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.



Uitsnede uit verbeelding Ontwerp



Uitsnede uit gewijzigde verbeelding

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 bebouwd mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- De 'Inleidende regels', bestaande uit een 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

Tuin

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden gelegen aan de voorzijde van de eerste rij woningen langs de Bennebroekerweg. Het is uit stedenbouwkundig oogpunt gewenst dat deze

gronden een zo open mogelijk karakter behouden. Gebouwen zijn, met uitzondering van erkers, in voortuinen niet toegestaan. Carports zijn niet toegestaan omdat het eveneens vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is dat deze geplaatst worden voor het hoofdbouwwerk.

Verkeer

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

Woongebied

Binnen het plangebied is ruimte voor maximaal 33 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 het programma (twee-onder-een-kap, vrijstaand en appartementen) op ondergeschikte onderdelen aan te passen.

De standaard goot- en bouwhoogte van de grondgebonden woningen is respectievelijk 7 en 13 meter. Voor gestapelde woningen (appartementen) geldt een bouwhoogte van 13 meter.

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.

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.

7.4.1 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 opstallen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht

geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voorgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroot wordt.

Slotregel

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

7.5 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.