



bestemmingsplan

CRUQUIUS WICKEVOORT

Toelichting

Januari 2018



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	1
1.3. DOEL EN PLANVORM	2
1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN EN REGELINGEN	2
1.5. PLANPROCES	2
1.6. LEESWIJZER	3
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	4
2.1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	4
2.2. FUNCTIONELE STRUCTUUR	11
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	14
3.1. RIJK EN EUROPA	14
3.2. PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	16
3.3. GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE	34
4.1. VISIE OP HET PLANGEBIED	34
4.2. TOEKOMSTIGE GEBIEDSONTWIKKELING CRUQUIUS	34
4.3. RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING WICKEVOORT	35
4.4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING WICKEVOORT	36
4.5. VERKEER	41
4.6. WATER	43
4.7. WOONGEBIED	43
4.8. WOONZORGVOORZIENING	44
4.9. VOORZIENINGEN	44
4.10. BEDRIJVEN EN MILIEU	45
4.11. FUNCTIONELE STRUCTUUR NIEUW WOONGEBIED	45
4.11. VEILIGHEID	47
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	49
5.1. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING (ARTIKEL 3.1.6 BRO)	49
5.2. MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	54
5.3. WATER	55
5.4. BODEM	63
5.5. FLORA EN FAUNA	64
5.6. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	68
5.7. VERKEER	73
5.8. GELUID	78
5.9. LUCHT	81
5.10. EXTERNE VEILIGHEID	83
5.11. GEUR	88
5.12. LICHT	88

5.13. MILIEUZONERINGEN	89
5.14. LUCHTVAARTVERKEER	91
5.15. KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES.....	91
5.16. EXPLOSIEVEN.....	92
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID.....	93
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	93
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	93
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN	106
7.1. OPZET REGELS EN VERBEELDING	106
7.2. INLEIDENDE REGELS	106
7.3. BESTEMMINGSGEELS.....	106
7.4. ALGEMENE REGELS	108
7.5. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	108
7.6. HANDHAAFBAARHEID.....	108

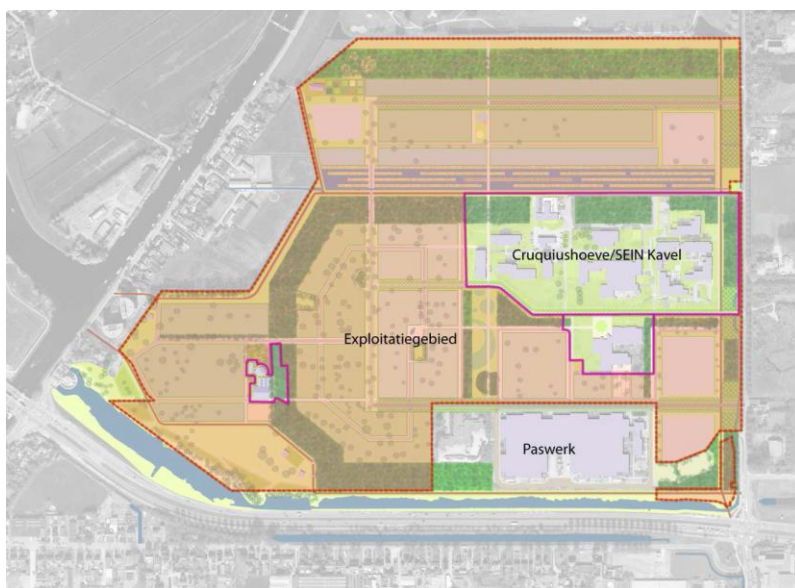
HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Bij Cruquius ligt een terrein van Stichting Epilepsie Instellingen Nederland (SEIN). Op het terrein is de huisvesting van de patiënten in 2014 beperkt in aantal en bovendien meer geconcentreerd uitgevoerd. Dit betekent dat de woonzorg op een kleiner oppervlak plaatsvindt, waardoor een groot deel van het terrein voor herontwikkeling beschikbaar is gekomen.

Gezien de ligging in de polder als één van de gebieden waar binnen het overkoepelend beleid significante woningbouw mogelijk is en vanuit de gedachte van omgekeerde integratie van zorgbehoevenden, is de wens hier woningbouw te ontwikkelen.

De gemeenteraad heeft hiertoe in 2006 de Nota van Uitgangspunten vastgesteld, waarna verdere planvorming heeft plaatsgevonden. Voor de ontwikkeling dient nu een ruimtelijk juridisch kader geboden te worden.



projectgebied 'Cruquius Wickevoort'

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied 'Cruquius Wickevoort' ligt aan de noordkant van de kern Cruquius. Het plangebied wordt begrensd door de Spieringweg, de Kruisweg/N201, het terrein van de Haarlemmermeersche Golfclub en de woningen/kavels langs de Cruquiussdijk. Het gebied omvat de te ontwikkelen gronden voor woningbouw, de bestaande woonzorgvoorziening van SEIN en de sociale werkplaats van Paswerk.

Het te ontwikkelen woongebied Wickevoort is genoemd naar de Heemsteedse familie Van Wickevoort Crommelin. Deze familie exploiteerde in de negentiende eeuw in de toen nog jonge Haarlemmermeerpolder de op het terrein gelegen boerderij De Cruquiushoeve.

De oppervlakte van het totale gebied inclusief de akkerbouwkavel aan de noordzijde is ongeveer 70 hectare. Er is ongeveer 56 hectare beschikbaar om een nieuw woongebied te ontwikkelen.

1.3. Doel en planvorm

Het doel van het bestemmingsplan 'Cruquius Wickevoort' is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor het realiseren van een woongebied van maximaal 1000 woningen en maatschappelijke en commerciële voorzieningen op het terrein. Ook dient een juridisch-planologisch kader aangeboden te worden voor de bestaande te handhaven functies van de epilepsie-instelling SEIN en de sociale werkplaats Paswerk. Het bestemmingsplan biedt de juridische grondslag, op basis waarvan de woningen en voorzieningen ontwikkeld kunnen worden. Het bestemmingsplan legt daartoe de hoofdstructuur van verkeer, groen, water en woongebied en voorzieningen. De bestemming voor woningbouw geeft geen verkavelingsstructuur, maar legt voor het te bebouwen woongebied de stedenbouwkundige randvoorwaarden vast. Die randvoorwaarden betreffen met name het aantal woningen en de maximale bouwhoogte. Het bestemmingsplan geeft een directe bouwtitel voor nagenoeg het gehele gebied. Daarbij hoeft na het in werking treden van dit bestemmingsplan geen nader uitwerkingsplan of wijzigingsplan te worden opgesteld ter uitvoering van de ontwikkeling. Op de zuidwestelijke punt, buiten de bosgordel, is in plaats van een directe bouwtitel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor woningbouw. Dit vanwege de afstemming met de ontsluiting voor toekomstige verdere ontwikkelingen voor het westen van Haarlemmermeer en de afstemming met plannen voor het verder ontwikkelen van de museumfunctie bij het gemaal. Op het bestaande zwembad is een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw opgenomen, voor een mogelijke ruil met een deel van het beoogde woongebied.

1.4. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Dit bestemmingsplan vervangt de volgende geldende bestemmingsplannen:

Plannaam	Vastgesteld	Goedgekeurd
Cruquius 1968	1-8-1968	25-8-1972
Cruquius Noord	13-7-2013	

Een in het oog springende voorziening is de sociale werkplaats Paswerk. Deze is aan de zijde van de Kruisweg gebouwd en uitgebreid met gebruikmaking van een artikel 19 WRO-vrijstelling in respectievelijk 1997 en 2003.

In bijlage 'Planologisch Vergelijk' bij de toelichting wordt een vergelijk gemaakt tussen het geldende planologisch regime en het planologisch regime van dit bestemmingsplan 'Cruquius Wickevoort'.

1.5. Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke

ordering (Bro) voor advies voorgelegd aan Rijk, provincie en waterschap indien hun belangen in het geding zijn, en eventueel andere instanties waarvan de belangen in het geding zijn. Binnengekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Door de gemeente Haarlemmermeer wordt in dit stadium van planvorming ook de betreffende dorpsraad en voor dit project ook de klankbordgroep (die middels participatie bij het proces is betrokken) in de gelegenheid gesteld schriftelijk op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren.

Tijdens de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt nogmaals ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan uitsluitend door belanghebbenden die ook een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend, of door een ieder voor zover het onderdelen betreft die door de gemeenteraad gewijzigd zijn vastgesteld.

1.6. Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Ligging in de omgeving

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan een oorspronkelijke polderweg, de Spieringweg. Aan de zuidzijde grenst het aan de provinciale weg N201 (Kruisweg). Aan de westzijde wordt het begrensd door de kavels aan de Ringdijk en aan de noordzijde door een golfterrein.

Binnen het plangebied is het door een bosrand omringde terrein De Cruquishoeve een duidelijk afgebakende ruimtelijke eenheid. Het terrein zelf is aangelegd binnen de polderverkaveling. Tussen het terrein en de Ringdijk is de verkaveling afwijkend. Ten noorden van het terrein ligt een agrarische kavel. Dit kavel wordt in deze ontwikkeling de 'noordelijke kavel' genoemd.

Het plangebied bevindt zich op de overgang van de polder naar de Ringvaartzone aan de westzijde van Haarlemmermeer. Het ligt daarbij ook op de overgang van de duin- naar veenlandschappen.

Daarnaast vormt het onderdeel van de groene driehoek tussen Ringvaart, Geniedijk en Haarlemmermeerse Bos en maakt daarmee deel uit van een grote groenstructuur tussen Hoofddorp, Haarlem en Heemstede. Belangrijke recreatiegebieden in de omgeving zijn de Boseilanden, de Groene Weelde, het voormalige Floriade terrein met de Big Spotters Hill, het Haarlemmermeerse Bos met recreatieplas en de golfbaan.

Ten zuiden van het gebied, aan de andere kant van de N201, ligt woonbebouwing van de kern Cruquius en een winkelgebied met grootschalige en volumineuze detailhandel.



ligging aan recreatiegebieden



ligging in Haarlemmermeer

Ruimtelijke verbindingen

Het gebied Cruquius heeft twee ontsluitingswegen: de Spieringweg aan de oostzijde en de dijk langs de Ringvaart aan de westzijde. De beide ontsluitingswegen staan in directe verbinding met de provinciale N201, de provinciale weg richting Heemstede en richting Aalsmeer. Deze weg heeft de functie van stroomweg en zorgt ervoor dat het regionale autoverkeer naar de rijkswegen wordt geleid.



ruimtelijke verbindingen en recreatieve gebieden en punten in de omgeving

Het plangebied wordt ontsloten op de Spieringweg. De Spieringweg sluit in zuidelijke richting aan op de N201 en ten zuiden van de N201 voert de Spieringweg naar Zwaanshoek. In noordelijke richting voert de Spieringweg naar Vijfhuizen. De hoofdingang van het recreatiegebied de Groene Weelde ligt aan de Spieringweg tegenover de ingang naar Paswerk. Het ontbreekt aan een recreatieve verbinding tussen de Groene Weelde en de fietsbrug over de Ringvaart die voert naar Schalkwijk, Molenplas, Spaarne oevers. Het kruispunt van de Spieringweg met de N201 is voor de recreatieve verbindingen een belangrijke schakel tussen de Groene Weelde en de Boseilanden.

Langs het Spaarne en de westzijde van de Ringvaart ligt een fietspad, dat onder de Cruquiusbrug doorgaat. Dit is vanaf het plangebied te bereiken via de Cruquiusbrug, via een fietspontje over de Ringvaart ten westen van het plangebied en via een fietsbrug ten noordwesten van het plangebied. Vanaf de manege is er een opengestelde fietsverbinding naar de ringdijk nabij het theehuis en het rijksmonument het Cruquiusgemaal, maar deze is feitelijk niet openbaar en kan worden afgesloten.

Hoofdstructuur

De opzet van De Cruquishoeve was de plaatsing van paviljoens in een parkachtige sfeer binnen een bosgordel. Rondom het terrein ligt dan ook een brede en hoge bosgordel met volwassen bomen. De hoofdstructuur van het terrein bestaat uit een grotere ringweg waaraan en waarbinnen kleinere carrés liggen. De carrés zijn veelal ingevuld geweest met een wooncluster, en soms ingericht als parkje.



Definitieve presentatietekening Warnau, circa 1963

De oorspronkelijke bebouwing is inmiddels nagenoeg allemaal gesloopt. De westelijke helft van het terrein heeft daardoor weinig bebouwing. Op enige afstand van elkaar liggen hier in de rand van de bosgordel en net daar buiten de manege en de kinderboerderij. Buiten de bosgordel liggen volkstuinen. Ten zuidwesten van de volkstuinen staan vier oude dienstwoningen (waarvan drie nog tijdelijk bewoond en één onbewoond) bij elkaar. Tussen de volkstuinen en de ringdijkzone staat een losse eengezinswoning. Aan de noordoostzijde ligt de nieuwe SEIN-bebouwing van de woonzorgvoorziening. Ten zuiden daarvan zijn verschillende zorg- en activiteitenvoorzieningen gevestigd en liggen (nog) enkele dienstwoningen. Aan de zuidkant van het terrein is het complex van de sociale werkplaats Paswerk gevestigd.

Het terrein De Cruquishoeve wordt met de bosgordel en een smalle kavelsloot gescheiden van de noordelijke kavel. De noordelijke kavel is nu agrarische grond. Aan de westzijde op deze kavel is de Agnethahoeve gesitueerd. Deze oude hoeve verkeert in zeer slechte staat en is niet meer bewoond.



schets bestaande landschappelijke / stedenbouwkundige structuur plangebied

Verkeer

De interne ringweg ontsluit op de Spieringweg.

De sociale werkplaats Paswerk ligt wel aan de ringweg, maar heeft een eigen ontsluiting op de Spieringweg. De SEIN-bebouwing heeft een eigen ontsluiting op de Spieringweg voor bevoorrading, bezoek en dergelijke.

De manege aan de westzijde van De Cruquishoeve is bereikbaar via het SEIN-terrein vanaf de Spieringweg. De manege is vanaf de dijk alleen voor langzaam verkeer toegankelijk.

De Agnethahoeve op de noordelijke kavel is toegankelijk vanaf de Cruquiusdijk.

Groen en water

Een brede bosgordel rondom het terrein vormt een duidelijke afbakening van De Cruquishoeve. De integriteit van de bosgordel is op bepaalde plekken sterk aangetast. In de zuidelijke rand ligt een kinderboerderij in de bosgordel en nabij de Spieringweg is eind jaren '90 op het sportveld in de bosgordel tot aan de grens van het terrein de sociale werkplaats Paswerk gebouwd. Aan de westzijde van het gebied bevinden zich in een onderbreking van de bosgordel een paardenbak en enkele weides voor de paarden van de manege.

De interne ringweg wordt aan weerszijden begeleid door boombeplanting. De parkachtige opzet van het terrein is nog steeds herkenbaar in de volwassen beplanting van verschillende soorten bomen, de grasvelden en hagen, en enkele carrés die zijn ingericht als klein parkje. Dit alles tegen de achtergrond van de hoge boombeplanting van de omringende bosgordel.

Op het terrein is geen oppervlaktewater. Dit vanwege de veiligheid voor de patiënten die altijd op het gehele terrein hebben gewoond.

Aan de zuidzijde ligt de verbrede Kruistocht. Aan de noordzijde en de zuidzijde van de akkerbouwkavel liggen oorspronkelijk poldersloten.

Tussen De Cruquishoeve en de ringdijk liggen enkele kleinere poldersloten.

Ecologische waarden

Bij de bouw van Paswerk eind jaren '90 is de Kruistocht tussen De Ringvaart en de Spieringweg verbreed, waarbij een natte ecologische verbinding is aangelegd. Destijds zou aan de noordzijde een droge ecologische verbinding gemaakt worden. Deze is niet gerealiseerd.

Bebouwde omgeving

Bij de recente veranderingen op het terrein zijn de oude paviljoens (één bouwlaag) gesloopt en zijn in 2012 enkele appartementengebouwen met zorgwoningen aan de oostzijde van het terrein gebouwd. Er zijn acht appartementengebouwen van twee bouwlagen en één appartementengebouw van vier bouwlagen. Er is een logeergebouw in twee bouwlagen. Het is gebouwd als sobere losse gebouwen die samen een geheel vormen.



woongebouwen epilepsiecentrum

Andere gebouwen van SEIN, zoals het Diensten- en Activiteitscentrum (DAC), de school en het Gezondheidscentrum, bestaan uit één bouwlaag. Het bij het DAC gelegen zwembad heeft een grotere bouwhoogte.

Het vergadercentrum en de kerk zullen worden gesloopt. Deze bestonden ook uit één bouwlaag. De klokkentoren blijft behouden als herkenningspunt.

De bebouwing van Manege De Cruquishoeve bestaat in hoofdzaak uit het hoofdgebouw en stallen. Dit heeft alles een specifieke bouwvorm van maximaal 9 meter hoogte.

De sociale werkplaats Paswerk is een apart gesitueerd gebouwencomplex met een hoogte variërend tot maximaal 15 meter.

De Agnethahoeve op de noordelijke kavel verkeert in slechte staat en zal worden gesloopt.



dagactiviteitencentrum en naastgelegen zwembad



hoofdgebouw van de voormalige boerderij De Cruquishoeve

Monumenten

De voormalige boerderij De Cruquishoeve (nu manege) is een gemeentelijk monument. Ten westen van het plangebied aan de Cruquisdijk ligt het gemaal De Cruquius. Dit is een rijksmonument en tevens museum.



bestaande bebouwing SEIN-terrein

2.2. Functionele structuur

Woonzorg

Op het terrein is een woonvorm gevestigd voor mensen met complexe epilepsie en een lichamelijke of verstandelijke handicap, die langdurige begeleiding nodig hebben of niet op zichzelf kunnen wonen.

De woonvoorziening bood onderdak aan ongeveer 400 cliënten.

Ter bevordering van de integratie heeft het rijksbeleid ingegeven dat dergelijke hulpbehoevenden worden gehuisvest buiten de instelling in woonvormen die zoveel mogelijk lijken op gewone huisvesting.

De Stichting Epilepsie Instellingen Nederland (SEIN) heeft passend binnen deze opvattingen voor woonzorg, veel patiënten uitgeplaatst. Daarnaast heeft ze als uitgangspunt om 'omgekeerde integratie' toe te passen: het plaatsen van nieuwe, niet zorgbehoevende bewoners, bij de epilepsie woonzorg.

Op het terrein is nu woonzorg voor ongeveer 240 cliënten. Deze zijn sinds 2012 gehuisvest in nieuwe wooneenheden voor 1 of 2-persoonshuishoudens. Er zijn wooneenheden zowel met als zonder gezamenlijke voorzieningen en er is een behandelhuis voor 60 patiënten. Uitgangspunt is een klimaat van bescherming, toezicht, veiligheid en rolstoelbegaanbaarheid te bieden.

In 2016 is een nieuw gebouw voor zorgvoorzieningen en administratieve ruimten voor SEIN gebouwd.

Er zijn nog acht dienstwoningen. Deze staan apart van de zorgwoningen en zullen worden gesloopt om plaats te maken voor de woningbouwontwikkeling.

Medische voorzieningen

Het Gezondheidscentrum van SEIN is een centrum van expertise op het gebied van medische, paramedische, gedragswetenschappelijke en psychosociale epilepsiezorg. De verschillende diensten zijn gericht op diagnostiek, behandeling, begeleiding, training en educatie. Hier zijn op het centrum onder andere een arts, gedragswetenschapper, fysiotherapeut, logopedist, diëtist, maatschappelijk werker en tandarts gevestigd.

Sociale en culturele voorzieningen

Het Diensten- en Activiteitscentrum (DAC) is ook beschikbaar voor cliënten die niet op het terrein wonen. Hier is ruimte voor spel- en bewegingsactiviteiten en groepsgesprekken, maar ook voor muziek, koken, lezen, puzzelen, hobby. Verder vinden meer dienstverlenende activiteiten plaats, zoals verzorgen van wasgoed, papier inzamelen, e.d.

Op de manege De Cruquiushoeve is ook dagbesteding voor SEIN-bewoners.

Op het terrein is een kerkgebouw. Deze zal worden gesloopt om plaats te maken voor de woningbouwontwikkeling.

In de nabije omgeving zijn er belangrijke culturele voorzieningen met het Cruquiusmuseum (het oude stoomgemaal), het Haarlemmermeer museum en het Kunstfort Vijfhuizen.

Onderwijs

Voor schoolgaande kinderen op het terrein wordt speciaal basis en voortgezet onderwijs aangeboden met de school De Waterlelie.

Commerciële voorzieningen

Op het terrein is bij het activiteitencentrum een winkel waarin zaken worden verkocht die in de werklokalen of in het dagcentrum zijn gemaakt.

Er is verder een kleine winkel voor dagelijkse goederen en een kleine horeca c.q. terras voorziening. Er is geen persoonlijke dienstverlening aanwezig.

Bij de manege vindt ook verhuur van ruimte plaats voor bijeenkomsten e.d.

Recreatie en sport

Er is een aantal recreatieve voorzieningen, in hoofdzaak gericht op de inwonende patiënten maar ook beschikbaar voor mensen uit de omgeving: het zwembad (naast het DAC), de manege, de kinderboerderij.

De bestaande bebouwing van de manege voldoet niet meer aan de randvoorwaarden voor de uitoefening van een manege.

Buiten de bosgordel liggen volkstuinten en paardenweiden.

Verkeer en vervoer

De Spieringweg is aangewezen als erftoegangsweg.

De ten zuiden van het plangebied gelegen N201 is als gebiedsontsluitingsweg aangewezen.

Aan de N201 ligt aan beide 'uiteinden' van het gebied een bushalte van een HOV-verbinding.

Het fietspad langs de N201 is aangemerkt als hoofdfietsroute. Deze routes vervullen een belangrijke (inter)lokale functie.

Bedrijfsactiviteiten

Boerderij

De Agnethahoeve is in verval en niet meer actief als boerderij in gebruik. Hier vinden ook geen andere bedrijfsactiviteiten plaats.

Sociale werkplaats

De sociale werkplaats Paswerk biedt werk voor mensen die vanwege een beperking moeite hebben om op eigen kracht een reguliere werkplek te vinden. Ook worden er opleidingen gegeven. De bedrijfsactiviteiten betreffen grafisch, metaal, koel- en elektrotechniek, textiel, houtbewerking, verpakken c.s.. De medewerkers komen elke dag met eigen vervoer of met openbaar vervoer naar Cruquius.

Werk in bijvoorbeeld de sector post en groen vindt veel buiten de locatie plaats. Voor dit werk is het benodigde materieel/wagenpark op Cruquius gestald.

De activiteiten op Paswerk lopen de laatste jaren overigens sterk terug.

Werklokalen SEIN

Voor cliënten waarvoor de sociale werkplaats Paswerk net te moeilijk is, biedt SEIN zelf werkzaamheden zoals inpakwerk, sorteerwerk, telwerk, licht (de)montagewerk, postklussen, ophalen van glas en papier, zwerfafval verzamelen, e.d. Daarnaast zijn op het dagactiviteitencentrum activiteiten met hout, textiel en kaarsen, en wordt kunst gemaakt in het atelier. De producten hiervan worden verkocht in de eigen winkel.

Manege

De manege biedt arbeidsmatige activiteiten aan en stageplaatsen aan leerlingen van het voortgezet onderwijs.

Bedrijf en milieu

In en nabij het plangebied zijn verschillende (bedrijfs)activiteiten waarvoor rekening moet worden gehouden met normafstanden. Zie hiervoor H5.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Rijk en Europa

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)

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

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

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

Het Rijk wil de ruimtelijke ordening meer overlaten aan gemeenten en provincies, tenzij rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven. Er worden in de structuurvisie onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Betreffende opgaven worden per regio beschreven. Gemeente Haarlemmermeer valt binnen regio Noordwest-Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn onder meer:

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

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, staat een aantal onderwerpen waarvoor het Rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ruimtelijke regels stelt. Voor Haarlemmermeer is hierin van belang:

- toekomstige uitbreiding van het hoofdwegennet en hoofdspoorwegennet;
- zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- aan de provincies is opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;

- Nationale Landschappen zoals het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, worden ruimtelijk beschermd;
- kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking en voor de bufferzones.

In het plangebied is het bundelen van verstedelijking van belang.

3.1.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (2011) (2017)

In het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2 en luidt:

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.¹

De begrippen “bestaand stedelijk gebied” en “nieuwe stedelijke ontwikkeling”, opgenomen in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h en i Bro, zijn ongewijzigd.

De 'behoefte' is de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar -looptijd van een bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

De Ladder bepaalt niet voor welke regio de behoefte in beeld moet worden gebracht. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. Het gaat niet altijd om regionale afstemming, in de zin van bovengemeentelijke afstemming. Voor bijvoorbeeld een bakker op de hoek is het schaalniveau van de gemeente, of wellicht de buurt, het ruimtelijk verzorgingsgebied. Anderzijds is voor bepaalde ontwikkelingen, zoals bedrijventerreinen voor grootschalige logistiek, zelfs bovenprovinciale afstemming nodig. De afbakening van het onderzoeksgebied is dus afhankelijk van het beoogde programma in het bestemmingsplan.

De Ladder biedt de mogelijkheid om in geval van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingplichten en/of wijzigingsbevoegdheden, in het moederplan te bepalen dat het Ladderonderzoek pas hoeft te worden verricht bij vaststelling van het uitwerkingsplan of het wijzigingsplan.

De woningbouwontwikkeling Cruquius Wickevoort is afgewogen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De locatie voldoet hieraan. Zie hiervoor H5.1 .

¹ Wat opvalt is dat in de nieuwe 'Ladder' de treden verdwijnen: de Laddertoets wordt in feite beperkt tot de oude treden 1 en 2 in één bepaling, terwijl trede 3 komt te vervallen.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

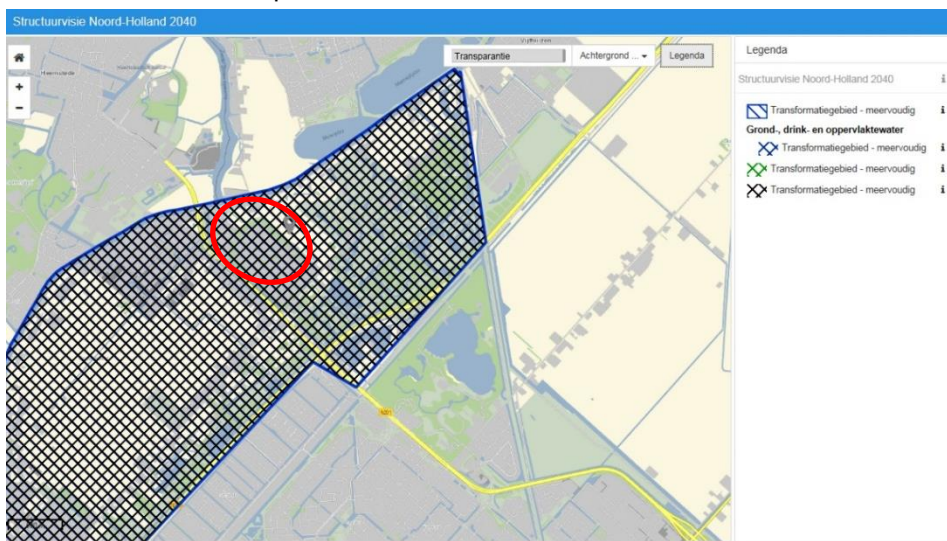
3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010) (2012) (2015)

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

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

Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit richt de provincie zich op behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad. Wat het duurzaam ruimtegebruik betreft is voor de provincie een voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting binnen Bestaand Bebouwd Gebied van belang, als ook het investeren in metropolitane landschappen.

Vooraf in het zuidelijke deel van Noord-Holland, binnen het werkingsgebied van de Metropoolregio Amsterdam, kan het landelijk gebied gezien worden als recreatiegebied voor de stedeling. De provincie streeft naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur: verbindingen tussen bestaande recreatiegebieden en het recreatief medegebruik van natuur- en landbouwgebieden. Uitgangspunt voor het recreatiebeleid in relatie tot verstedelijking is intensieve recreatiegebieden dicht bij de steden, en extensieve recreatie op verdere afstand.



uitsnede kaart Structuurvisie met bestemmingsplangebied

Het plangebied 'Cruquius Wickevoort' valt als geheel binnen Transformatiegebied voor grootschalige woningbouw, recreatie, groen, water. De noordelijke kavel van het plangebied valt buiten Bestaand Bebouwd Gebied.

Wanneer binnen Bestaand Bebouwd Gebied geen mogelijkheden zijn om aan de regionale vraag te voldoen, dan moet als eerste worden gekeken naar locaties die multimodaal bereikbaar zijn of dit op korte termijn kunnen worden. Dit is in lijn met de 'ladder voor duurzame verstedelijking' van het Rijk, waarin het aantonen van nut en noodzaak van verstedelijking wettelijk verplicht is gesteld. Nieuwe woonmilieus buiten Bestaand Bebouwd Gebied dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bodemfysieke kwaliteiten, de kwaliteit en identiteit van het landschap en de cultuurhistorie (landschaps-DNA en dorps-DNA), in samenhang met recreatief groen en natuur.

Nieuwe ontwikkelingen buiten Bestaand Bebouwd Gebied beoordeelt de Provincie Noord-Holland op grond van het aantonen nut en noodzaak, de mogelijkheden of onmogelijkheden voor verdichting of transformatie en de provinciale eisen aan ruimtelijke kwaliteit (onder andere de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie), en op de (on)mogelijkheden van het faciliteren van de ontwikkeling vanuit het watersysteem.

Naast de algemene regels voor bouwen buiten Bestaand Bebouwd Gebied wijst de Provincie een aantal transformatiegebieden aan. Ruimtelijke plannen voor deze gebieden moeten evenzeer voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening 2017

De Structuurvisie is uitsluitend zelfbindend voor de provincie. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid, heeft de provincie de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening' (PRV) vastgesteld. De laatst gewijzigde PRV is op 1 maart 2017 in werking getreden.

De verordening geeft algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. Wel zal hierin duidelijk het provinciaal belang naar voren moeten komen. Het uitgangspunt daarbij is dat de bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet en het provinciale beleid daarbij zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld.

De PRV stelt regionale afspraken voor woningbouw verplicht. Dit vindt plaats in de Regionale Actie Programma's (RAP's). De verantwoordelijkheid en de afwegingsruimte voor gemeentegrens overschrijdende nieuwe stedelijke ontwikkelingen liggen bij de regio. De regionale afspraken worden bij voorkeur op visie- en programmaniveau gemaakt. De inhoudelijke onderbouwing van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet zich dus richten op het markt- of verzorgingsgebied.

Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze in overeenstemming is met regionale afspraken.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moeten voldoen aan eisen van ruimtelijke kwaliteit zoals genoemd in artikel 15 van de PRV, waarbij onder andere geldt dat de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie dient te worden

gevolgd. Onder bestaand stedelijk gebied wordt overeenkomstig artikel 1.1.1, lid 1, onder h Bro, verstaan: 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 aanduiding Bestaand Bebouwd Gebied in de Structuurvisie is dus niet meet leidend.) De bebouwing die in een bestemmingsplan mogelijk is maar nog niet gerealiseerd, valt onder bestaand stedelijk gebied.

Het projectgebied Cruquius Wickevoort is voor het grootste deel een binnenstedelijke locatie. Een deel is als buitenstedelijk beschouwd. Dit betreft de noordelijke kavel.

Eenzijds laat de geldende bestemming op de gehele bebouwing toe, anderzijds zal gezien het geringe bebouwingspercentage voor het grotere terrein waar het deel van uitmaakt het in de praktijk binnen de geldende bestemming niet geheel kunnen worden bebouwd.

Bij de beoordeling van bestemmingsplannen die ten behoeve van het wettelijk vooroverleg aan GS worden aangeboden, besluiten GS of zij een advies vragen aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). Bij grote, ingrijpende of anderszins belangrijke plannen met impact op het open landschap zullen GS de ARO om advies vragen.

De woningbouwontwikkeling Cruquius Wickevoort voldoet aan de regionale afspraken. Zie hiervoor H5.1 .

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 provincie woonvisie.

Er is gebrek aan betaalbare huur- en koopwoningen voor starters, jongeren, senioren en zorgvragers. De woonconsument van vandaag neemt geen genoegen meer met zomaar een woning. Doel van de visie is om ook te komen tot een betere afstemming tussen vraag en aanbod.

Samen met de regio's zijn vier Regionale afstemmingsprogramma's (RAP's) ontwikkeld met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's.

3.2.4 Samenwerkingsagenda wonen 2016-2020 (2016)

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:

1. Bevorderen van de woningbouwproductie om tegemoet te komen aan de snel groeiende 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.
2. Zo veel mogelijk locaties versnellen, naar voren halen en te zorgen voor meer harde plancapaciteit.
3. Aanvullend op de huidige locaties nieuwe plekken voor woningbouw zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en benutten van leegstand spelen hierin een belangrijke rol.

4. Bevorderen van het aanbod middensegment huur. Er is behoefte aan minimaal 5.000 woningen in het middensegment huur tot prijsgrens €900.
5. Werken aan een gezonde woningmarkt. Doel is een 'complete metropool', met aanbod in de verschillende woonmilieus, prijssegmenten en type woningen.
6. 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.
7. De sociale voorraad beter te benutten door doorstroming te stimuleren en te zorgen voor meer flexibiliteit.
8. Investerings in duurzaamheid bevorderen.
9. Zorgen voor een toegankelijke, rechtvaardige en transparante verdeling van sociale huurwoningen. Streven is woningzoekenden één etalage voor sociale huurwoningen te bieden.
10. 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 Plan capaciteit 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.

3.2.6. (Oplegger) Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 (2017)

Eind 2016 heeft de voormalige Stadsregio Amsterdam het Regionaal Actieprogramma Stadsregio Amsterdam 2016-2020 (RAP 2016-2020) 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:

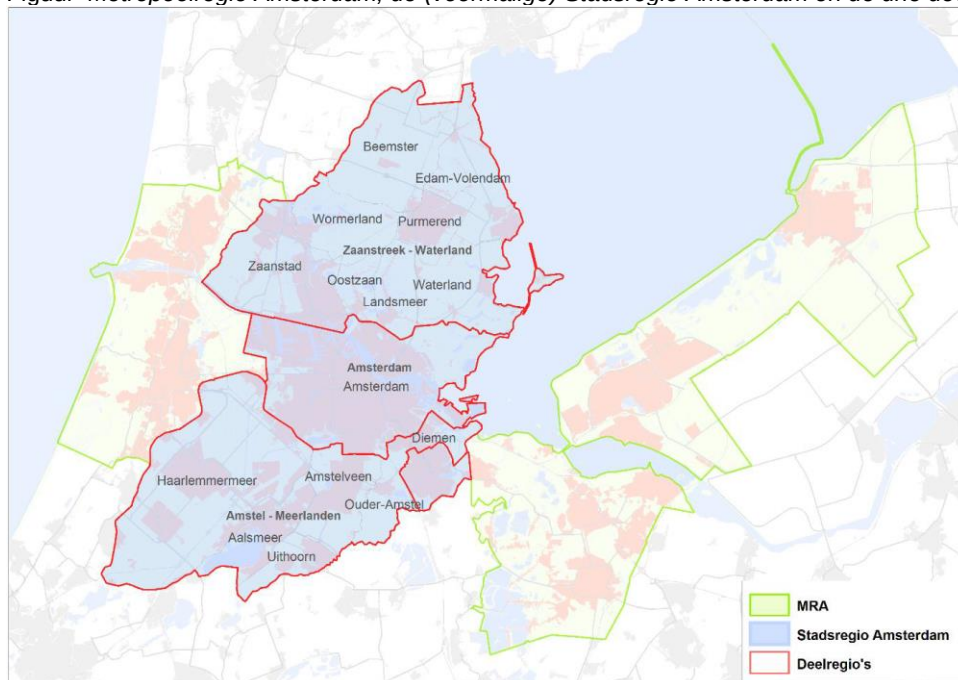
- Plannen voor de deelregio Zaanstreek-Waterland worden getoetst aan de behoefte in de marktregio Zaanstreek-Waterland inclusief Amsterdam.
- Voor plannen in Amstelland-Meerlanden is de marktregio het gebied Amstelland-Meerlanden inclusief Amsterdam.
- Voor plannen in Amsterdam is de gehele stadsregio 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.

Figuur *Metropoolregio Amsterdam, de (voormalige) Stadsregio Amsterdam en de drie deelregio's*



In de (Oplegger) RAP 2016-2020 is dus een vergelijking van de woningbouwplannen uit de recent geüpdate en uitgebreide monitor plancapaciteit met de data van de provinciale behoefteprognose 2017 opgenomen. Deze match woningbouwprogramma-behoefteontwikkeling kan de komende twee jaar benut worden bij de nadere onderbouwing van buitenstedelijke projecten in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zoals gehanteerd door het Rijk.

Woningbehoefte

De (Oplegger) RAP 2016-2020 geeft aan dat de druk op de woningmarkt in deze regio groot is en dat zich in alle segmenten tekorten voordoen. Uit de prognoses blijkt dat ook in de toekomst de behoefte in alle segmenten nog verder zal toenemen. Onder actuele woningbehoefte wordt de behoefte voor de komende tien jaar verstaan. Dit sluit aan bij de jurisprudentie die over dit begrip is ontstaan bij de toepassing van de Ladder.

Voor de regio als geheel wordt de groei van de woningbehoefte in de periode 2017-2027 geraamd op ca. 79.500 woningen. Hier staat een harde plancapaciteit van bijna 62.500 woningen tegenover, waardoor een tekort aan harde plannen van 17.000 woningen bestaat. Voor de marktregio Amstelland-Meerlanden is het tekort 9150 woningen.

De Ladder vraagt ook in beeld te brengen hoe plannen aansluiten op de actuele kwalitatieve woningbehoefte.

Voor de regio als geheel is het volgende te concluderen:

- tekorten in vrijwel alle marktsegmenten;
- de grootste tekorten doen zich voor bij eengezinswoningen, betaalbare huurwoningen en betaalbare en middeldure koopwoningen.
- 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.

Voor Amstelland-Meerlanden gelden soortgelijke conclusies:

- tekorten in vrijwel alle marktsegmenten;
- met name tekort aan betaalbare huurwoningen en koopwoningen in het middeldure en betaalbare segment;
- een iets groter aanbod stedelijke appartementen en dure huurwoningen dan vraag.

Buitenstedelijk bouwen

Hoewel het beleid is gericht op binnenstedelijk bouwen en er ook een grote binnenstedelijke bouwproductie is, is het soms wenselijk ook buitenstedelijke locaties te benutten. De motivatie hiertoe verschilt per planlocatie en programma. Plannen hiervoor moeten afzonderlijke worden onderbouwd.

Allereerst is zoals de (Oplegger) RAP 2016-2020 aangeeft de harde plancapaciteit voor binnenstedelijke plannen onvoldoende om aan de vraag te voldoen. De zachte (potentiële) binnenstedelijke plannen kunnen in een groot deel van de vraag voorzien, maar lang niet al deze plannen kunnen en zullen binnen de geplande termijn tot productie komen. Onder meer vanwege de complexiteit van binnenstedelijke projecten,

beperkingen van financiële aard en beperkingen door milieucontouren en de ligging nabij Schiphol.

Een andere gegeven is dat in de regio's een tekort aan eengezinswoningen is in suburbane woonmilieus, een type woonmilieu dat eerder op buitenstedelijke dan op binnenstedelijke locaties geboden kan worden. Voor sommige locaties speelt de wens om in te spelen op een specifieke vraag, zoals seniorenhuisvesting of zorg.

In H5.1 wordt ingegaan op de locatie Cruquius Wickevoort in relatie tot de regionale afspraken.

3.3. Gemeentelijk beleid

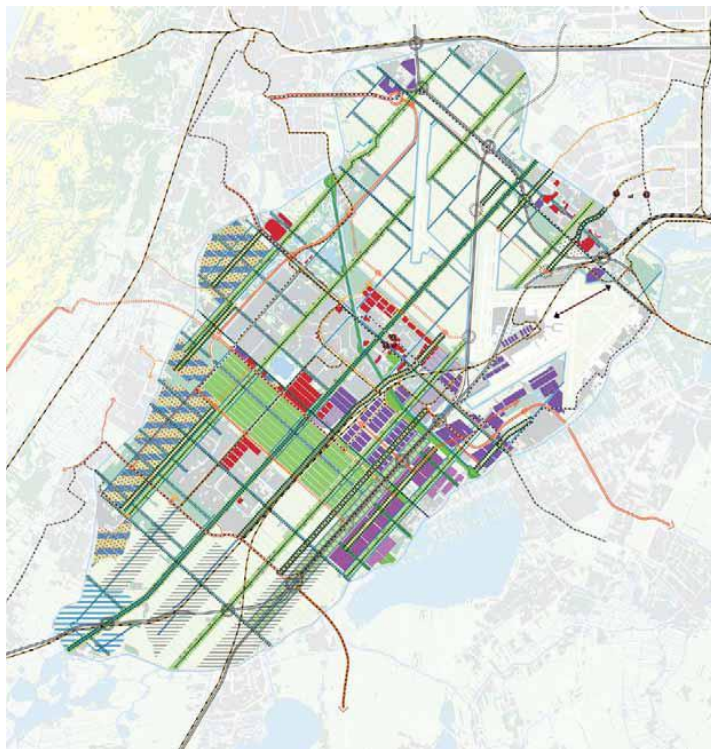
3.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is vastgesteld in 2012. Hierin wordt ingegaan op structurerende zaken met ontwerpprincipes voor duurzaamheid, een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem, energie, netwerk- en ketenmobiliteit, de synergie met Schiphol, ruimte voor attracties, en de cultuurhistorie en diversiteit als drager van de ontwikkelingen. Ook over de wijze waarop wordt ontwikkeld en het centraal stellen van de mens in dit ontwikkelproces worden belangrijke uitspraken gedaan. Het accent ligt hierbij op Sociale Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit.

De Structuurvisie is een ruimtelijk instrument. De keuze is gemaakt om het denken in structuren veel meer dan tot nu toe te laten leiden door de behoeften van mensen. Voor de bewoners van nu maar ook voor de inwoners van de toekomst. Duurzaamheid is hierbij eerder een wijze van denken en een ontwerpprincipe voor ontwikkelingen dan een programmatisch thema. Het doel van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is het bieden van een kader, waarmee Haarlemmermeer:

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

In de Structuurvisie is het plangebied aangewezen als te ontwikkelen woongebied.



Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

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

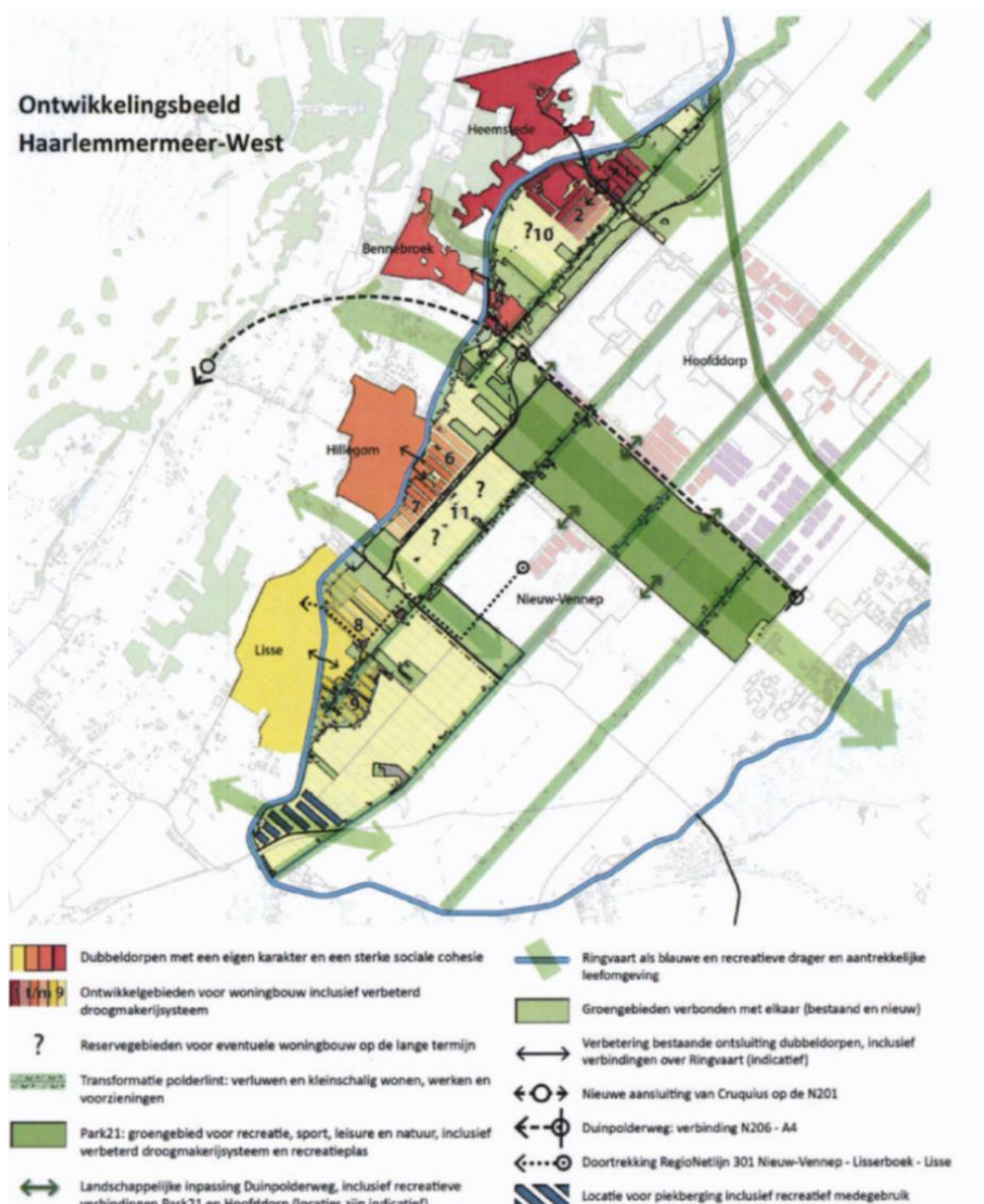
- sterk gevarieerd en gebruikmakend van de atypische stedelijkheid;
- duurzaam en klimaatbestendig;
- fysiek en sociaal verbonden met elkaar en met de omgeving, en
- blijvend gepositioneerd als attractieve ontmoetingsplaats.

Van belang is te beseffen dat de programmatische toekomst, tot 2020, grotendeels al is bepaald. Van belang is ook dat bij alle ontwikkelingen wordt gestreefd naar hoge kwaliteit en grote ruimtelijke en sociale samenhang.

3.3.2 Parels aan de Ringvaart, uitvoeringsplan voor Haarlemmermeer-West

Op 3 juli 2014 heeft de gemeenteraad het uitvoeringsplan voor Haarlemmermeer-West 'Parels aan de Ringvaart' vastgesteld. Doel van dit uitvoeringsplan is om door het Rijk en provincie gevraagde voorstellen te doen voor de besteding van de voormalige Nota Ruimte Gelden die waren bestemd voor de Westflank Haarlemmermeer. Daartoe is nagedacht hoe de noodzakelijke ontwikkeling van het westelijk deel van

Haarlemmermeer opnieuw kan worden opgepakt. De ambitie daarbij is het creëren van een excellent, duurzaam en internationaal bereikbaar woon-, leef- en vestigingsklimaat.



Het uitvoeringsplan gaat uit van de ontwikkeling van dubbeldorpen. De bestaande vier dorpen worden stapsgewijs verder ontwikkeld tot dorpen aan het water, in een groene setting, en ieder met een eigen karakter. Van belang hierbij is een verbondenheid met de overkant, mensen moeten aan beide zijden gebruik kunnen maken van voorzieningen in hun dubbeldorp. De vier dubbeldorpen worden onderling gescheiden door de open recreatieve of agrarische gebieden die er tussen liggen. Ingespeeld wordt op de vraag naar aantrekkelijke leef- en recreatiegebieden en centrum-dorpse woonmilieus. In het rapport "Onderzoek vraaggestuurd bouwen" (september 2012) en de bijbehorende actualisatie "Vraaggestuurd bouwen: analyse effecten WoON2012", (september 2013)

dat de provincie Noord-Holland heeft laten opstellen, wordt ook geconstateerd dat er voor Haarlemmermeer kansen liggen in het stedelijk (retro)milieu en centrum-dorpse en landelijk-bereikbare woonmilieus.

Voor de recreatie- en groenopgave wordt in het uitvoeringsplan uitgegaan van het maken van fiets- en wandelpaden om het bestaande groen beter met elkaar en met de woongebieden te verbinden en groengebieden toegankelijk en beleefbaar te maken. De wateropgave wordt opgelost met een systeem van verbrede sloten en flexibel peilbeheer. Investerings in groen, natuur en recreatief water wordt vooral geconcentreerd in Park21. De hoofdinfrastructuur bestaat uit de Drie Merenweg (N205), de N201 bij Cruquius, de verbrede N207 bij Lisserbroek en de nog te realiseren Duinpolderweg. De nieuwe Duinpolderweg is voorwaarde voor de ontwikkeling van een groot deel van de woningbouwopgave, omdat zonder deze weg de druk op de bestaande dorpen te groot is. Daarnaast wordt gestudeerd op een andere aansluiting van ontsluitingswegen op de N201 bij Cruquius.

Het uitvoeringsplan vormt een eerste stap om tot gebiedsontwikkeling te komen, waar wordt uitgegaan van een grotere rol voor particulieren en een gemeentelijke rol die gebaseerd is op uitnodigingsplanologie. Beschermen en kaders stellen waar het moet, randvoorwaarden creëren waar het nuttig is, en ruimte geven waar het kan. Niet meer aan projectplanning doen (hoeveel woningen wanneer en waar gebouwd worden), maar nog wel de procesplanning met de afgifte van de gebiedsenvelopen (spelregels voor de markt) en het maken van bestemmingsplannen als belangrijke instrumenten.

De woningmarkt is er niet naar om veel onderdelen van Haarlemmermeer-West gelijktijdig tot ontwikkeling te brengen. Voor de periode 2014-2025 zal worden ingezet op Cruquiushoeve (SEIN) en Turfspoor in Lisserbroek, omdat voor deze gebieden al min of meer concrete plannen voor ontwikkeling zijn en ontwikkeling van deze gebieden passend is binnen de bestaande infrastructuur.

Daarnaast wordt ingezet op binnenstedelijke woningbouw, waaronder ook uitbreiding aan de zuidzijde van Hoofddorp.

3.3.3 Beleidskaders woningbouwontwikkeling Cruquius SEIN-terrein

Nota van Uitgangspunten 2006

Op 1 juni 2006 heeft de gemeenteraad de 'Nota van Uitgangspunten' voor woningbouwontwikkeling van het SEIN-terrein vastgesteld. Daarbij is besloten het terrein De Cruquiushoeve en de noordelijke kavel te behandelen als twee aparte gebieden of erven. Behoud en versterking van de kenmerkende bosgordel rondom het SEIN-terrein is een belangrijke randvoorwaarde. In de ontwikkeling dient een ecologische verbinding opgenomen te worden tussen enerzijds Ringdijk en Ringvaart en anderzijds de recreatiegebieden ten oosten van de Spieringweg. In samenwerking met de omliggende musea dient tevens gestreefd te worden naar een historisch cultuurgebied op het terrein. Bij de ontwikkeling komt geen ontsluiting van het woongebied op de Ringdijk. De ontwikkeling dient te voorzien in een onderscheidend woonmilieu ten opzichte van andere woonmilieus in Haarlemmermeer.

Voor de nadere inrichting is aangegeven dat bestaande voorzieningen behouden dienen te blijven en zo mogelijk voor meer doelgroepen beschikbaar gesteld worden. Er worden twee grote recreatieve fiets-, wandel, en ruiterverbindingen voorgesteld: tussen de Groene Weelde en de fietsbrug over de Ringvaart (gecombineerd met een ecologische verbinding) en tussen de parkeerplaats van de Groene Weelde en het Cruquiusgemaal c.s. Bij de inrichting dient de bestaande parkachtige inrichting uitgangspunt te zijn. Van drie modellen is in de nota als voorkeur het model 3 gekozen. Hierin is een strook voorzieningen geprojecteerd in de eerste rand 'langs' de N201, ter afscherming van geluidsbelasting voor het achtergelegen gemengd woon- en zorggebied.

Masterplan Cruquiushoeve 2010

Door SEIN is het 'Masterplan Cruquiushoeve 2010' opgesteld. Voor de nadere inrichting zijn daarbij enkele punten uit de 'Nota van Uitgangspunten' losgelaten. Model 3 wordt voor een groot deel losgelaten, omdat de volledige functiemenging zorg/wonen niet goed werkt en de situering van de voorzieningenstrook de gebruiksmogelijkheden voor SEIN-bewoners beperkt. De nieuwe geconcentreerde SEIN-woonzorgvoorziening krijgt een eigen ontsluiting op de Spieringweg.

Bovendien wordt om de woningdichtheid op de noordelijke kavel te kunnen beperken, een 'wooneiland' buiten de bosgordel voorgesteld nabij het museum.

In de beoordeling door het college van burgemeester en wethouders van 2 maart 2010 is aangegeven dat het Masterplan 'Cruquiushoeve' in overeenstemming is met de beslispunten van de Nota van uitgangspunten. Echter wordt wel aangegeven dat het zuidwestelijk plandeel (gedeelte ten westen van de 'bosgordel' ter plaatse van de volkstuinten) in de fasering apart dient te worden gehouden en naar achteren in de tijd dient te worden geschoven. Dit omdat nog een integrale afweging dient plaats te vinden met de gewenste ontwikkeling van een museumpark bij het gemaal en met de toekomstige gebiedsontsluiting in het kader van de ontwikkeling van Haarlemmermeer West.

3.3.4 Woonvisie

In 2012 heeft de gemeenteraad de nota 'Woonvisie 2012-2015' vastgesteld. De Woonvisie is het kader voor het woonbeleid van Haarlemmermeer. De hoge dynamiek in de samenleving en op de woningmarkt in combinatie met een veranderende rol van de gemeente, vraagt om een visie die slim inspeelt op marktomstandigheden in plaats van 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. Vraag en aanbod is het uitgangspunt.

3. Wonen en zorg / bijzondere doelgroepen. De vergrijzing zorgt voor een veranderende woonvraag en het huisvesten van bijzondere doelgroepen heeft onze extra aandacht.

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%.

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

3.3.5 Woonagenda

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 door 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: Haarlemmermeesters die zorg behoeven moeten langer zelfstandig thuis (kunnen) blijven wonen.
4. Woningbouwontwikkeling in de nieuwe woningmarkt: De nieuwe woningmarkt kent geen vooraf bepaald percentage in de programmering. Er wordt gekozen voor een gerichte inzet per segment.

3.3.6 Deltaplan Bereikbaarheid

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

De horizon van het plan ligt op 2030.

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

De uitgangspunten voor de auto en het wegennetwerk zijn het uitbreiden en verbeteren van het netwerk voor de (vracht)auto en het oplossen van bestaande knelpunten in het netwerk.

De regionale wegen N201, N207, N205 en Nieuwe Bennebroekerweg worden gezien als een omleidingsroute, om bij calamiteiten op de A4 en de A10 Amsterdam en Schiphol bereikbaar te houden.



Voor de N201 is op het gedeelte tussen de brug bij Cruquius en de aansluiting met de A4 de maximale capaciteit bijna bereikt. Voor het gedeelte tussen Heemstede en Hoofddorp is de woningbouwopgave van het SEIN-terrein aanleiding voor overleg met de provincie over mogelijke oplossingen. In H5 wordt nader ingegaan op de toekomstige gebiedsontsluiting Cruquius.

De uitgangspunten voor de fiets en het fietsnetwerk zijn het bevorderen van het fietsgebruik voor korte afstanden en de aanleg van ontbrekende schakels in het fietspadennetwerk. Het fietspad langs de N201 is aangemerkt als hoofdfietsroute. Deze vervult een belangrijke (inter)lokale functie. Over het plangebied is een gewenste recreatieve route aangegeven.



toekomstig fietspadennetwerk. In rood de hoofdfietsroutes, in groen de recreatieve route

De verkeersveiligheid is een belangrijk onderdeel van het verkeersbeleid.

De gemeente past het concept 'Duurzaam Veilig' toe. Het wegontwerp is afhankelijk van de wegcategorie waarbinnen een weg valt. Op basis van de sterkte van de verkeersrelaties, is een onderscheid gemaakt in drie wegcategorieën: stroomwegen, ontsluitingswegen en erftoegangswegen. De zwakke verkeersrelaties zijn aangeduid als erftoegangsweg, waarbij in verband met leefbaarheid een indicatieve acceptabele grens van 5.000 á 6.000 motorvoertuigen per etmaal wordt toegepast.

De Spieringweg is aangewezen als erftoegangsweg. De ten zuiden van het plangebied gelegen N201 is als stroomweg aangewezen.

De nieuwe woonwijken in Haarlemmermeer worden vanaf de jaren negentig duurzaam veilig ontworpen.

Het parkeerbeleid heeft als doel:

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

Parkeren voor een voorziening of functie moet bij die voorziening worden opgelost, zoveel mogelijk op eigen terrein of binnen de plangrenzen van een grootschalige ontwikkeling. De te hanteren parkeernorm is afhankelijk van het type gebied en de functie.

3.3.6 Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (2017)

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.

3.3.7 Welstandsnota 2013

In de Welstandsnota 2013 wordt aangegeven dat er plekken zijn in de polder waar een welstandelijke beoordeling niet zo belangrijk is en dat er andere plekken zijn die juist wel sturing of bescherming nodig hebben. Het grondgebied van Haarlemmermeer wordt daarbij onderscheiden naar welstandsregimes van verschillende 'zwaarte':

- Welstandsvrij regime: er wordt niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.
- Regulier welstandsregime: het gebouw in zijn omgeving maar ook als zelfstandig object, de architectonische benadering.
- Bijzonder welstandsregime: het gebouw in zijn omgeving, als zelfstandig object en daarnaast ook nog bijzondere onderdelen en details van het gebouw, de esthetische benadering.
- Specifiek welstandsregime: in het gebied is een beeldkwaliteitsplan van toepassing.

Grotere herstructureringsplannen en nieuwbouwprojecten moeten plaatsvinden binnen het kader van een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan.

Wanneer het beeldkwaliteitsplan door de raad wordt vastgesteld vormt het een directe aanvulling op de Welstandsnota.

Voor een dergelijk gebied wordt een supervisor of een kwaliteitsteam aangesteld, die de kwaliteit van het te ontwikkelen gebied moet waarborgen en toetst aan de redelijke eisen van welstand. Een kwaliteitsteam bestaat uit diverse leden, deels werkzaam bij de gemeente, deels uit een aantal externen (architecten).

3.3.8 Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030

In 2004 heeft de gemeenteraad de nota 'Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030' vastgesteld. De centrale doelstelling van het gemeentelijk milieubeleid is als volgt geformuleerd: "In 2030 hebben we de voorwaarden bereikt voor een duurzame en leefbare groei en ontwikkeling".

In deze gemeentelijke visie concentreren de milieu-inspanningen zich op drie hoofdonderwerpen:

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

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

3.3.9 Kaders klimaatbeleid 2008-2020

In 2008 heeft de gemeenteraad de nota 'Kaders klimaatbeleid 2008-2020' vastgesteld. 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 op te richten Natuur- en milieucentrum Haarlemmermeer als expertisecentrum fungeren en bijdragen aan klimaatbewustwording en actiebereidheid tot energie zuinig en op duurzaamheid gericht gedrag bij zowel burgers als bedrijven.

3.3.10 Beleidsnota commerciële voorzieningen Haarlemmermeer 2016

De ambitie is om een goed ontsloten en bereikbare gemeente te zijn met een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat. Een passend (commercieel) voorzieningenaanbod speelt daarbij een belangrijke rol. Met de beleidsnota 'Commerciële voorzieningen Haarlemmermeer 2016', is daarvoor een integraal beleid opgesteld voor alle commerciële voorzieningen.

Het structuurversterkende voorzieningenbeleid van de voorgaande periode wordt voortgezet, waarbij extra aandacht bestaat voor het voorkomen van structurele leegstand van detailhandelsvestigingen, kantoren en bedrijven. Door functiemenging in de centra mogelijk te maken wordt innovatie en ondernemerschap bevorderd. Ook wordt ingezet op het stimuleren van vernieuwende initiatieven (bijvoorbeeld "Bed & Breakfast") op de juiste plekken en het faciliteren van de vestiging van ZZP'ers en/of de ontwikkeling van een vitale wijk economie in wijken en kernen. De regelingen in bestemmingsplannen dienen deze beleidsuitgangspunten waar mogelijk te faciliteren.

Per commercieel voorzieningencentrum is een handelingsstrategie uitgewerkt. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen (zoals de verkoop van gevaarlijke stoffen in een kernwinkelgebied) of om het aanbod en/of gemak van de consument te verbeteren (bijvoorbeeld verkoop van goederen en diensten in een ziekenhuis), moeten specifieke branches en functies buiten de bestaande voorzieningencusters kunnen worden gevestigd. Een ondersteunende activiteit dient daarbij zowel in bedrijfseconomisch als in ruimtelijk opzicht ondergeschikt te zijn aan de bestemde hoofdfuncties. In het gemeentelijk commerciële voorzieningenbeleid worden de gewenste ordening en de functie specifieke afwijkingen onderbouwd en de daarbij behorende fysieke randvoorwaarden aangegeven.

Voor locaties van motorbrandstof verkooppunten (MBV) geldt geen beperking meer voor nieuw aanbod. Verplaatsing uit woonwijken en kernen naar de door de raad vastgestelde hervestigingslocaties wordt waar mogelijk gefaciliteerd.

3.3.11 Cultuurnota (2012)

De Cultuurnota geeft aan dat naast wonen, werken en recreëren ook een goed cultureel aanbod essentieel is voor het maatschappelijke belevingsniveau van Haarlemmermeer. Het draagt actief bij aan de eigen verbondenheid en betrokkenheid en stimuleert het cultureel initiatief en het innovatief en creatief vermogen van mensen.

Het beleid heeft vijf speerpunten:

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

De nota bestaat uit twee samenhangende delen: een cultuurvisie met een perspectief op de periode tot 2030 en een uitvoeringsprogramma voor de periode 2013 - 2016.

Bij de visie op 'Landschap en geschiedenis als inspiratiebron' is één van de doelen in de periode 2013 – 2016 om een betere museuminfrastructuur te bieden door het ondersteunen van de ambitie tot fusie van Museum de Cruquius en Historisch museum Haarlemmermeer. Het Historisch Museum Haarlemmermeer is gehuisvest in een accommodatie die niet meer aan de eisen van deze tijd voldoet. Uitgangspunt bij de fusie is een verhuizing van het Historisch Museum Haarlemmermeer naar een nieuw te bouwen accommodatie op het terrein van Museum de Cruquius, aangevuld met ruimte voor tijdelijke exposities.

3.3.12 Kampeerbeleid gemeente Haarlemmermeer 2008

In 2008 is door de gemeenteraad met de 'Beleidsnota kamperen in de gemeente Haarlemmermeer' het kampeerbeleid vastgesteld. Er wordt onderscheid gemaakt tussen reguliere kampeerterreinen en kleinschalig kamperen. Daarbij is voor kleinschalig kamperen een maximum aantal van 15 kampeermiddelen aangehouden. Kleinschalig kamperen is toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober en is gericht op mobiele kampeermiddelen; vaste kampeermiddelen zoals stacaravans, chalets of

trekkershutten worden hier dus niet onder gerekend. Een kleinschalig kampeerterrein is mogelijk op terreinen van agrariërs, maar ook op terreinen van particulieren. Het terrein dient buiten de bebouwde kom te liggen en landschappelijk te zijn ingepast. De afstand van het terrein tot de erfgrans van een woning dient minimaal 50 meter te zijn. Indien bij bijbehorende voorzieningen niet binnen bestaande gebouwen kunnen worden gerealiseerd, kan hiervoor maximaal 50 m² nieuwe bebouwing voor orden toegestaan.

3.3.13 Spelen, sporten en ontmoeten in de buitenruimte 2009-2013

In deze beleidsnota hanteert de gemeente Haarlemmermeer voor formele en informele speelplekken landelijk getoetste richtlijnen en wordt de aanleg van nieuwe speel-, sport- of ontmoetingsplekken bepaald aan de hand van bijvoorbeeld demografische gegevens. Centrale doelstelling uit de nota is om de jeugd voldoende gelegenheid te bieden om leuk en veilig buiten te kunnen spelen, te sporten en elkaar te ontmoeten. Er moeten daarom evenredig verdeeld (op blok-, buurt- en wijkniveau) voldoende locaties zijn, afgestemd op het aantal kinderen, tieners en jongeren per wijk/kern (kwantiteit). Maar vooral ook moeten de speel-, sport- en ontmoetingsplekken de jeugd aanspreken en uitdagen tot spel en ontmoeting (kwaliteit). Het aanbod dient zo goed mogelijk afgestemd te zijn op de huidige en toekomstige bevolkingssamenstelling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de leeftijdsgroepen 0 tot en met 5 jaar, 6 tot en met 11 jaar en 12 tot en met 18 jaar.

3.3.14 Integraal Huisvestingsplan Onderwijs

Het basisonderwijs kent – ook landelijk – een terugloop van het aantal leerlingen. De voorziene verdere krimp van 5 tot 10% wordt in onze gemeente versterkt door de stagnatie in de woningbouwontwikkeling en de verminderde doorstroom in de Vinex-wijken.

Er wordt ingezet op optimaliseren van het gebruik van de beschikbare ruimte van scholen. Hierbij wordt koppeling tussen onderwijshuisvesting en andere maatschappelijke voorzieningen nagestreefd.

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1. Visie op het plangebied

Om te kunnen voldoen aan de grote regionale woningbehoefte, wordt voor Haarlemmermeer-West een integrale gebiedsontwikkeling voorzien met woongebieden, water(berging), recreatie en groen. In de Provinciale Structuurvisie is Haarlemmermeer-West dan ook aangewezen als transformatiegebied. Ook Cruquius en het daarbij behorende terrein van Stichting Epilepsie Instellingen Nederland (SEIN) valt hieronder. In de Structuurvisie Haarlemmermeer en in het uitvoeringsplan voor Haarlemmermeer-West 'Parels aan de Ringvaart' is het terrein van SEIN aangewezen voor de ontwikkeling van woningbouw en voorzieningen. Daarbij is ook aangegeven dat in de periode 2014-2025 met name zal worden ingezet op het SEIN-terrein in Cruquius - en Turfspoor in Lissbroek – omdat voor deze gebieden al verdere plannen voor ontwikkeling zijn en ontwikkeling van deze gebieden passend is binnen de bestaande infrastructuur. De ontwikkeling van het SEIN-terrein levert een bijdrage aan de woningbouwopgave. Dit is mogelijk binnen de afwegingen over duurzame verstedelijking en (gedeeltelijk) bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

Voor de toekomstige gebiedsontsluiting van Cruquius wordt uitgegaan van een ontsluiting van Wickevoort op de Spieringweg.

In de Cultuurnota is opgenomen dat in samenwerking met de omliggende musea wordt gestreefd naar een historisch cultuurgebied nabij het oude stoomgemaal. De ontwikkeling van het gedeelte van Wickevoort nabij het beoogde cultuurgebied zal in afstemming hiermee plaatsvinden. Ook van belang is een goede ontsluiting van het beoogde cultuurgebied, waarbij de uitwerking van een mogelijk nieuwe ontsluiting op de N201 een oplossing kan bieden. Dat is echter ook afhankelijk van de noodzaak voor een nieuwe ontsluiting bij ontwikkelingen aan de zuidzijde van de N201.

Door de ligging van het SEIN-terrein te midden van de recreatiegebieden en door de landschappelijke kenmerken van het terrein, is hier de mogelijkheid een bijzonder woonmilieu te maken wat ook toegankelijk is voor omwonenden en recreanten. Hierbij ontstaan kansen voor nieuwe ecologische en recreatieve verbindingen. Integratie van de woningbouw met de bestaande woonzorgvoorziening van SEIN is een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling.

Het gebied biedt uitstekende mogelijkheden om in te zetten op een ontwikkeling als landgoed en om bij het creëren van een onderscheidend woonmilieu een integrale duurzaamheid toe te passen. Hierbij staat het leven in en met natuur en het landschap centraal, zowel wat betreft het ontwerp als wat betreft de sociale samenhang binnen de wijk. Voor dat laatste wordt ook ingezet op stadslandbouw.

4.2. Toekomstige gebiedsontwikkeling Cruquius

In de huidige situatie ligt de woonkern van Cruquius langs de Ringvaart en aan de parallel aan de provinciale N201 gelegen Oude Kruisweg.

Daarnaast omvat Cruquius aan de noordzijde van de N201 het museum Cruquius, , Paswerk en het terrein van SEIN. Op korte termijn is met dit bestemmingsplan de ontwikkeling voorzien van circa 800 woningen op het terrein van SEIN (project Wickevoort). Daarnaast zijn er plannen in ontwikkeling voor uitbreiding van de museumfunctie aangrenzend aan het SEIN-terrein. Niet uit te sluiten is dat ook de voorziening van Paswerk op middellange termijn plannen heeft voor herontwikkeling. Aan de zuidzijde van de N201 bevindt zich het regionale detailhandelscluster Cruquius. Het daar geldende bestemmingsplan biedt nog ruimte voor uitbreiding van detailhandel langs de Spaarneweg ter vervanging van de bestaande bedrijfsfunctie daar. Het huidige bedrijventerrein op Cruquius heeft nu nog grote lawaaimakers. Op langere termijn is ook woningbouw langs de Ringvaart gewenst. Een eerste stap om te komen tot transformatie naar woningbouw is de opname van een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan om na vertrek van een grote lawaaimaker geen nieuwe vestiging meer toe te staan.

Op termijn is de ontwikkeling van een nieuw woongebied voorzien, Cruquiushof. Een concreet aantal woningen is hiervoor niet bepaald, maar de grove contouren van de woningbouwlocatie zijn vastgelegd in het Uitvoeringsplan Parels aan de Ringvaart. Tot slot bestaat er een mogelijkheid dat op lange termijn woningen gebouwd worden tussen Cruquius en Zwaanshoek. Hiervan is alleen sprake indien na de ontwikkeling van de dubbeldorpen zoals bedoeld in het Uitvoeringsplan Parels aan de Ringvaart nog steeds behoefte bestaat aan woningbouw.

4.3. Randvoorwaarden ontwikkeling Wickevoort

De woningbouwontwikkeling Wickevoort past binnen de afwegingen over duurzame verstedelijking en (gedeeltelijk) bouwen buiten bestaand stedelijk gebied. In H5 is voor deze locatie de verantwoording ten aanzien van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen.

Een bestemmingsplan kan op grond van de Provinciale Verordening (2017) uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met regionale afspraken. Uit de beschrijvingen over het Regionale Actie Programma Woningbouw en de Bouwmonitor (H3 en H5) blijkt dat deze locatie past binnen de regionale afspraken.

Voor de ontwikkeling Wickevoort wordt aan de volgende ruimtelijke randvoorwaarden uit de Nota van Uitgangspunten (2006) vastgehouden:

- rekening houden met de bijzondere ruimtelijke hoofdropzet van het terrein De Cruquiushoeve;
- het realiseren van een onderscheidend woonmilieu ten opzichte van andere woonmilieus in Haarlemmermeer;
- een recreatieve en ecologische verbinding te maken tussen Ringdijk/Ringvaart en de recreatiegebieden ten oosten van de Spieringweg;
- het terrein van de Cruquiushoeve en de noordelijke kavel te behandelen als twee aparte gebieden of erven met ieder een eigen ontsluiting vanaf de Spieringweg;
- geen auto-ontsluiting op de Ringdijk.

Op enkele punten is bijgestuurd ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten. In het door SEIN opgestelde Masterplan (2010) is al aangegeven dat niet meer wordt uitgegaan van een volledige functiemenging zorgwonen/wonen omdat dat voor het functioneren van de SEIN-cliënten niet goed werkt. Er is daarom in 2012 een aparte SEIN-woonzorgvoorziening gerealiseerd en daaromheen is het nieuwe woongebied voorzien. De SEIN-woonzorgvoorziening behoudt een eigen auto-ontsluiting op de Spieringweg. Om de woningdichtheid op de noordelijke kavel te kunnen beperken is ingegaan op het realiseren van een 'wooneiland' ten westen van het terrein, buiten de bosgordel. Dit vergt echter een integrale afstemming met de planontwikkeling van Haarlemmermeer-West/infrastructuur en ideeën voor een museumpark bij het gemaal. In de fasering wordt dit onderdeel naar achteren geplaatst.

4.4. Landschappelijke inpassing Wickevoort

Bij de ontwikkeling 'Wickevoort' zijn de landschappelijke karakteristieken en ordeningsprincipes van het gebied leidend en worden bestaande landschappelijke structuren en elementen ingepast. Het woongebied wordt daarmee ontworpen als een landgoed op twee grote erven aan een polderweg.

Een deel van de gronden valt buiten bestaand stedelijk gebied. Voor een passende landschappelijke inpassing geeft de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie uitgangspunten ten aanzien van kernkwaliteiten van landschapstypen en dorpsstructuren en ten aanzien van het omgaan met openheid, historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten.

Landschap in groter verband

Haarlemmermeer valt binnen het landschapstype droogmakerijen. De samenhang hiervan wordt gevormd door het samenhangend geometrisch systeem van ringdijken, ringvaarten en waterlopen. De basisontginning werd gevormd door rechthoekige kavels met vaste lengte- en breedtemaat. Slechts aan de randen en bij gebieden waar sprake is van ingepolderd oud land en vanwege de aanleg van de Geniedijk rond 1900, zijn er in oorsprong afwijkingen in de strakke polderverkaveling van Haarlemmermeer.

De polder kende van oorsprong een grote mate van openheid. In de buitengebieden van Haarlemmermeer is nog steeds openheid, hoewel niet overal in even sterke mate. In het westelijk deel van Haarlemmermeer zijn in de buitengebieden op grote schaal randstadgroenprojecten gerealiseerd waarbij de openheid van de polder is losgelaten.

Het plangebied ligt ten noorden van de N201 bij Cruquius. Het bevindt zich daarbij op de overgang van de polder naar de Ringvaartzone en ligt daarbij ook op de overgang van de duin- naar veenlandschappen. Aan de oostzijde wordt het begrensd door de polderweg Spieringweg.

Het ligt in de grote groenstructuur tussen Hoofddorp, Haarlem en Heemstede. Belangrijke recreatiegebieden in de omgeving zijn de Boseilanden, de Groene Weelde, het voormalige Floriade terrein met de Big Spotters Hill, het Haarlemmermeerse Bos met recreatieplas en de golfbaan.

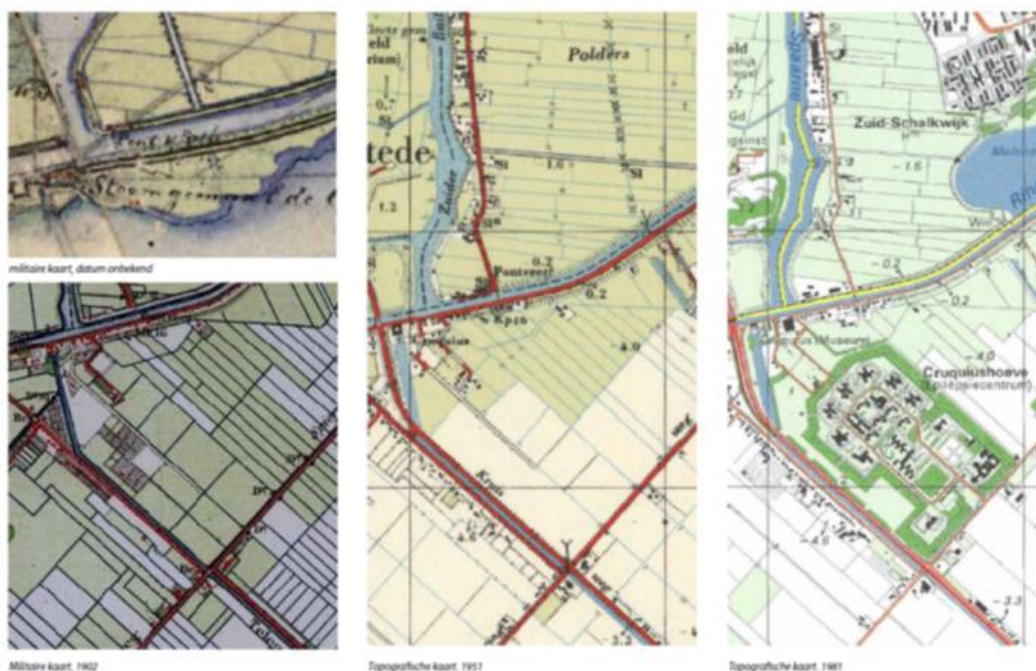
Dorp / plangebied

Cruquius heeft de structuur van een dijkdorp langs de ringvaart met een haaks daarop staande lintbebouwing langs de Oude Kruisweg tot aan de Spieringweg. In die structuur is later de N201 aangelegd net ten oorden van de Oude Kruisweg, als onderdeel van de provinciale autoverbinding tussen Aalsmeer en Heemstede. Aparte elementen in Cruquius zijn het terrein De Cruquishoeve ten noorden van de N201 en het bedrijventerrein en perifere detailhandelsgebied ten zuiden van de N201.

De Spieringweg ten oosten van Cruquius is een oorspronkelijke polderweg. Deze kenmerken zich in Haarlemmermeer door losse aanliggende erven, waarop op 20 meter afstand van de weg de erfbebouwing staat.

Het terrein De Cruquishoeve ligt als een aparte grote kavel aan de Spieringweg, achter het dijkslint van Cruquius in de hoek met de Kruisvaart. Het heeft daarbij een breedte van twee agrarische kavels zoals deze in het oorspronkelijke polderstelsel waren afgemeten. In de lengterichting is te zien dat waar het terrein de ringdijkzone nadert, het wordt afgerond in een stompe punt om zich in die overgangszone te voegen.

Het terrein is in de jaren '60 opgezet als een op zichzelf staand woongebied voor epilepsiepatiënten. Het is omringd met een brede bosgordel om enerzijds luwte te geven in de destijds nog kale polder en het terrein duidelijk af te bakenen, maar zeker ook om de intimiteit van het terrein te beschermen met het oog op de bijzondere doelgroep.



Volgens het gedachtengoed van landschapsarchitect Warnau is het terrein ingericht in een parkachtige sfeer met bomen, grasvelden en hagen, tegen de achtergrond van de hoge boombeplanting van de omringende bosgordel. De bebouwing bestond uit lage paviljoens. Zie ook H5.5.

De interne ringweg is beplant met aan weerszijde boombeplanting en vormt een duidelijke structuur. De binnenkant van de interne ringweg heeft een structuur met verschillende noord-zuid zichtlijnen dwars door het gebied. Het terrein is verder opgebouwd uit veelal gelijkvormige carrés die aantakken op de ringweg.

De aangrenzende kavel ten noorden van het terrein De Cruquiushoeve is open grond. Deze kavel is vanaf de totstandkoming van het epilepsiecentrum altijd bedoeld geweest als mogelijke uitbreiding van deze voorziening. De hoeve (Agnethahoeve) op deze kavel ligt niet aan de Spieringweg-zijde maar aan de zijde van de ringdijk achter de open dijkspercelen aan het einde van het dijkslint van het dorp Cruquius.

Waarden

Aangrenzende gronden zijn ingericht als recreatiegebied en hebben niet meer de openheid van de oorspronkelijke polder.

Gronden in of in de omgeving van de woningbouwlocatie zijn in de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie niet aangewezen als aardkundig monument, aardkundig waardevol gebied of archeologisch gebied van provinciaal belang. De locatie ligt buiten de begrenzing van de Stelling van Amsterdam.

Wel is de locatie en met name de kenmerkende bosgordel als landschappelijk waardevol te zien, gezien het oorspronkelijke ontwerp en gezien de volwaardige, inmiddels ongeveer 50 jaar oude gemengde boombeplanting.

De locatie ligt nabij het rijksmonument en museum Gemaal De Cruquius. Er wordt verbinding gezocht met deze locatie door het realiseren van doorgaande recreatieve verbindingen door het plangebied. Voor het mogelijk ontwikkelen van een historisch cultuurgebied nabij het museum zoeken gemeente en SEIN samenwerking. Hierbij bestaat ook bij SEIN de bereidheid om zo nodig een klein deel van de gronden van het SEIN-eigendom ter beschikking te stellen, waarmee de verbinding tussen beide ontwikkelingen uitdrukkelijk aanwezig zal zijn. De beleving van de aanwezige cultuurhistorische waarden wordt hiermee zoveel mogelijk versterkt.

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 30 tot 150 meter van de historische structuurlijnen Ringdijk en Ringvaart. Er is geen sprake van een aangewezen stiltegebied.

Ruimtelijke structuur nieuw woongebied

Voor de inrichting van het gebied is het oorspronkelijke landschappelijke ontwerp van het terrein De Cruquiushoeve leidend. De bosgordel rond De Cruquiushoeve wordt zo mogelijk versterkt. In ieder geval ter plaatse van de buitenbak bij de huidige manege zal de bosgordel na verplaatsing van de manege worden hersteld.

De noordelijke kavel krijgt als begrenzing met de golfbaan een bosgordel, waarmee deze kavel een vergelijkbare structuur heeft als het terrein De Cruquiushoeve. Over de noordelijke kavel komt op de grens met het terrein De Cruquiushoeve een recreatieve en ecologische verbinding tussen Ringvaart/Ringdijk en de recreatiegebieden ten oosten van de Spieringweg. In die brede verbinding wordt ook het benodigde oppervlaktewater gerealiseerd in de vorm van een grote vaart. Hiermee is de noordelijke kavel niet tegen De Cruquiushoeve 'aangeplakt', maar ligt het er los van en vormt een eigen ruimtelijke eenheid. Het doet ook recht aan de ruimtelijk duidelijk afgebakende eenheid die De Cruquiushoeve altijd is geweest. Er is daarmee sprake van twee aparte grote kavels/erven aan de Spieringweg. Dit past binnen de structuur van erven zoals dat aan de Spieringweg voorkomt. Bebouwing langs de Spieringweg dient daarbij op ruime afstand uit de weg te worden gesitueerd.



Het woongebied krijgt een volledig landschappelijke setting met groen, lanen, kleine boomgaarden en ruimte voor wandelen en fietsen. Bestaande bijzondere landschappelijke structuren (bosgordel) en elementen (bomenpartijen en lanen) worden ingepast. Het hele woongebied kent een opzet van kamers, vergelijkbaar met de wijze waarop het landschap van het terrein De Cruquiushoeve was opgebouwd. Binnen die kamers vindt steeds een verkaveling plaats. Parkeren vindt niet plaats langs de doorgaande ontsluiting maar wordt opgelost binnen de kamers. In het ontwerp wordt gebruik gemaakt van landschapselementen die nog over zijn vanuit het oorspronkelijke ontwerp van Warnau, zoals de bosgordel, belangrijke paden en

bomen, de manege en de klokkentoren. Deze elementen worden deels gereconstrueerd en aangevuld met nieuwe elementen zoals een ecologische zone, een nieuwe bossingel aan de noordzijde, de monumentale gebouwen op de hoekpunten van de locatie en een nieuwe stadsboerderij aan de westzijde. In het midden van het gebied is een openbaar toegankelijke weide waar de bewoners allerlei activiteiten kunnen ontplooiën.

De hoofdontsluiting omvat een over de beide grote kavels doorlopende ontsluitingsweg in een U-vorm waarop overige erftoegangswegen ontsluiten. In een smal profiel met groene uitstraling als een grote oprijlaan op het landgoed. Deze weg ontsluit op de bestaande ontsluitingsstructuur Spieringweg/N201. Deze ontsluitingsvorm is ook kenmerkend voor het oorspronkelijke terrein.

Uitgangspunt is dat in het woongebied zowel ruimte is voor grondgebonden woningbouw als – met name op enkele hoekpunten of markante punten – voor woningbouw in gestapelde vorm. Deze markante punten ondersteunen de structuur van het landgoed en geven oriëntatie in het gebied. Het zijn herkenbare punten, strategisch gesitueerd op knooppunten aan het begin of eind van wegen, welke goed zichtbaar zijn vanaf de nabijgelegen hoofdwegen en vanuit de directe omgeving. Aan de Spieringweg markeren ze de entrees van het gebied.

Woningen zijn in het algemeen maximaal 10 meter. De genoemde accenten zijn maximaal 12 tot 15 meter hoog, met uitzondering van de hoek N201/Spieringweg waar een hoogte van 24 meter past als markering van het woongebied en herkenningspunt langs de N201. Hier stond voorheen een hoge zusterflat.

Met het plan komen ook nieuwe ecologische verbindingen en recreatieve verbindingen (voor zowel fietsers, voetgangers als ruiters) tot stand.

Woningbouw ten westen van het terrein De Cruquishoeve, buiten de bosgordel, vergt een afweging in relatie tot de aanwezigheid van het gemaal en de uitbreiding van het museum tot museumpark.

Vanuit de oorspronkelijke landschappelijk plan van Warnau voor het terrein de Cruquishoeve is er geen ruimtelijke en visuele relatie ontworpen en gerealiseerd met het Cruquiushoevegemaal. Het ruimtelijk concept ging uit van een beschermende en naar binnen gekeerde wereld. Dat is in de uitwerking van deze zuidwesthoek ook weer het uitgangspunt. Er wordt in dit plandeel uitgegaan van een synergie tussen museumpark, boerderij De Cruquishoeve en woongebied met beperkte dichtheid. Het woongebied gaat min of meer op in de omgeving van het museumpark. Het omvat daartoe maximaal 40 woningen. Aan de randen is ruimte voor (volks)tuinen en paardeweide

In bijlage 'Onderbouwing visie landgoed' bij de toelichting wordt nog een nadere onderbouwing van de stedenbouwkundige opzet gegeven.



principe schets zuidwesthoek

Conclusie

Gelezen het vorenstaande sluit de voorgestane ontwikkeling aan op bestaande structuren en landschappelijke kernmerken, en worden deze op enkele plaatsen versterkt. Er vindt geen inbreuk plaats op historische structuurlijnen.

4.5. Verkeer

Gebiedsontsluiting Cruquius

Bij de in 4.2. geschetste toekomstige gebiedsontwikkeling worden bij een ongewijzigde infrastructuur problemen voorzien in de afwikkeling van het verkeer, met name vanuit Cruquius-zuid via de Spieringweg naar de N201. Om een brede afweging te kunnen maken ten aanzien van de bereikbaarheid van het hele gebied Cruquius heeft de gemeenteraad in 2016 ingestemd met de 'bereikbaarheidsstrategie Cruquius'. Daarmee is besloten dat de huidige wegenstructuur in beginsel gebruikt wordt voor de ontsluiting van de verschillende deelgebieden. Voor Wickevoort worden op de Spieringweg aanpassingen gedaan aan de opstelstroken ter hoogte van de kruising met de N201 met een uitbreiding van twee naar drie opstelstroken. Daarmee krijgt verkeer linksaf, rechtdoor en rechtsaf ieder een eigen opstelstrook.

Mocht bij verdere ontwikkeling aan de zuidzijde van de N201 alsnog blijken dat de infrastructuur niet voldoet, dan blijft de centrale ontsluiting zoals bedoeld in de structuurvisie een mogelijkheid. Dit zou als consequentie hebben dat de dijk langs de Ringvaart alsnog afgesloten zou moeten worden van de N201 en dat in plaats daarvan voorzien zou moeten worden in een verbindingsweg tussen het museum en de N201.

(Zie ook H5 Verkeer.)

Ontsluiting Wickevoort

Het terrein De Cruquiushoeve en de noordelijke kavel hebben ieder een eigen ontsluiting voor autoverkeer naar de Spieringweg. De SEIN-woonzorgvoorziening behoudt een eigen ontsluiting op de Spieringweg ter plaatse van de huidige toegang voor leveranciers. De auto-ontsluitingen voor de bewoners van 'Wickevoort' en voor de bewoners van SEIN zijn daarmee van elkaar gescheiden.

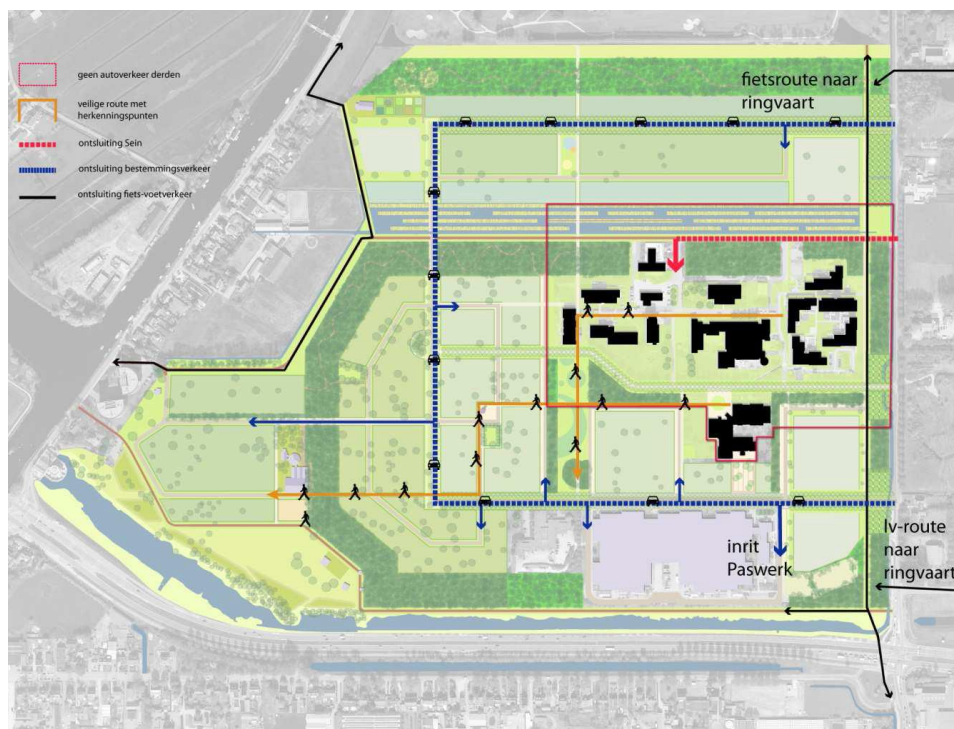
Ontsluitingen op de Ringdijk worden alleen gerealiseerd voor langzaam verkeer. Met deze verbindingen komt er een sterke ruimtelijke relatie met de omgeving.

Het Paswerk-terrein kan de eigen wegenstructuur behouden. Zo mogelijk wordt de toegang van het Paswerk-terrein geïntegreerd met de toegang van het terrein

De Cruquiushoeve. De bestaande ontsluiting voor Paswerk op de Spieringweg kan in dat geval komen te vervallen.

Vanwege het beoogde karakter als landgoed dient het gebied verkeersluw te worden ingericht. Dat betekent ook uitdrukkelijk aandacht voor goede en veilige langzaam verkeerbindingen, zowel lokale als doorgaande recreatieve verbindingen.

De hoofdstructuur voor de auto-ontsluiting omvat een doorlopende ontsluitingsweg in een U-vorm waarop overige erftoegangswegen ontsluiten. De ontsluitingsweg wordt als erftoegangsweg 30 km/h ingericht, als laan met groene bomen. Er wordt gezocht naar een alternatief voor drempels en verhoogde wegvlakken, passend bij het karakter van een landgoed.



Langzaam verkeer en recreatieve verbindingen

Vanwege de extra verkeersbelasting op de Spieringweg en de gewenste verbetering van de recreatieve verbinding tussen Groene Weelde en de Boseilanden, is een veilige fietsroute langs de Spieringweg ter hoogte van Wickevoort noodzakelijk. Ten westen van de Spieringweg wordt daarom een vrij liggend fietspad aangebracht.

Er zijn doorgaande recreatieve routes gewenst, die het gebied verbinden met omliggende recreatie gebieden binnen en buiten de Haarlemmermeer en met nabije culturele en recreatieve voorzieningen. De toegankelijkheid van het landgoed wordt hiermee vergroot en de ruimtelijke relaties met de omgeving versterkt. Hiertoe komt op de noordelijke kavel een verbinding waarin een verhard fietspad, wandelpad en ruiterspad kunnen worden opgenomen. Er wordt ook voorzien in een ruiterspad naar de manege. In het gebied komen diverse fietsverbindingen. In het groen komen vrij liggende voetpaden.

Parkeren

Auto's mogen niet het straatbeeld bepalen. Parkeeroplossingen dienen de auto zoveel mogelijk uit het zicht te houden. Dit betekent dat er geen parkeren langs de weg plaats vindt, maar bijvoorbeeld in parkeerpockets binnen een kamer of wanneer daarbuiten landschappelijk ingepast.

Privé parkeren wordt in principe binnen de kamer opgelost. Per te ontwikkelen woonveld wordt gezocht naar een optimale parkeeroplossing. De toekomstige bewoners bepalen uiteindelijk de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen. Bij toepassing van seniorenwoningen kan de parkeernorm omlaag. Een collectief (bijvoorbeeld een CPO) dat wil autodelen, kan volstaan met minder parkeerplaatsen en krijgt daarvoor collectief groen terug. Als in de praktijk blijkt dat er toch meer parkeerplaatsen nodig zijn, dan wordt het collectief groen alsnog ingericht met parkeerplaatsen.

Indien de markt het toelaat heeft het de voorkeur om appartementen met gebouwde parkeergarages op het maaiveld te realiseren.

4.6. Water

Op het SEIN-terrein komt geen open water, vanwege de veiligheid van SEIN-cliënten. De wateropgave wordt opgelost op de noordelijke kavel, met een brede vaart buiten de bosgordel op de grens van de noordelijke kavel en het SEIN-terrein.

In het zuidwestelijk deel van het plangebied buiten de bosgordel ligt een kleine watergang. Deze komt te vervallen.

4.7. Woongebied

Zoveel mogelijk woningen worden aan of vlakbij een groen park of landschap gesitueerd. De kamers van het landschap kunnen elk een eigen karakteristiek hebben, waarbinnen de woonkavels worden uitgewerkt. Met dit flexibel raamwerk kan worden ingespeeld op de marktbehoefte en de wensen van toekomstige bewoners.

Uitgangspunt is dat in de wijk zowel ruimte is voor grondgebonden woningbouw als – met name op enkele hoekpunten of markante punten – voor woningbouw in gestapelde vorm. De grondgebonden woningen mogen maximaal 10 meter hoog zijn. Voor een specifieke

bouwworm met lessenaarsdaken wordt 11 meter hoogte toegestaan. Omdat het karakter van het gebied ruimte moet kunnen bieden aan bijzondere bouwwormen en om zoveel mogelijk rekening te kunnen houden met verschillende woonwensen, wordt geen maximale goothoogte voorgeschreven.

Gestapelde woningbouw is maximaal 12 tot 15 meter hoog, met uitzondering van de hoek N201/Spieringweg waar 24 meter hoog past als markering van het woongebied. Bij bebouwing in de zone langs de Spieringweg is de rooilijn bepaald op minimaal 20 meter uit de Spieringweg.

Parkeren voor bewoners wordt in principe binnen de eenheid van de kamer opgelost.

Beeldkwaliteitsplan

Niet alle aspecten die het ruimtelijk beeld en de ruimtelijke kwaliteit bepalen zijn vast te leggen in het bestemmingsplan. Daar is het Beeldkwaliteitsplan Cruquius Wickevoort voor. Hierin staan de uitgangspunten voor de gebouwen, de uiterlijke verschijning van gebouwen, de verbindingen en de inrichting van de buitenruimte (zoals parkeerruimte, verblijfsruimte).

Het beeldkwaliteitsplan wordt door de raad vastgesteld en vormt daarmee een directe aanvulling op het Welstandbeleid.

In het beeldkwaliteitsplan staat het bijzondere landschap centraal, niet alleen als decor en context voor de woningen, maar ook om doorheen te bewegen, gebruik van te maken en van te eten. Het wordt een duurzaam en eigentijds landgoed waarin de architectuur terughoudend vorm wordt gegeven en waar mogelijk de woning of het woongebouw georiënteerd wordt op het landschap.

4.8. Woonzorgvoorziening

De SEIN-woonzorgvoorziening voor epilepsiepatiënten is een apart 'eiland' op het terrein De Cruquishoeve. Voor een goede zorg voor de cliënten die daar wonen, dient de voorziening een zekere bescherming te bieden. De inmiddels nieuw gerealiseerde situatie zal daar worden bestemd.

4.9. Voorzieningen

De stadsboerderij was in eerste instantie gedacht op de Agnethahoeve op de noordelijke kavel. Omdat deze in zeer slechte staat verkeert, zal deze worden gesloopt. Er wordt een nieuwe stadsboerderij gebouwd ter plaatse van de huidige manege De Cruquishoeve. Bij de stadsboerderij is ook ruimte voor maatschappelijke, sociale, recreatieve, toeristische functies en commerciële functies. De oorspronkelijke boerderij De Cruquishoeve blijft eigendom van SEIN. Ook hier zijn dergelijke voorzieningen mogelijk.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor verplaatsing van de manege in zuidelijke richting. De kinderboerderij krijgt een nieuwe plaats bij de oude boerderij De Cruquishoeve. De functie sluit daar goed aan bij de faciliteiten, en tegelijkertijd wordt extra ruimte gemaakt voor een paardenweide bij de manege.

Manege met paardenweiden, de kinderboerderij en mogelijke moestuinen liggen dan buiten de bosgordel in elkaars 'verlengde'.

De manege wordt in omvang teruggebracht naar 16 paarden. Totaal is daarvoor 3 ha weide nodig. Hiervoor is gedeeltelijk ruimte bij de manege zelf. Gedeeltelijk is hiertoe ook ruimte elders in het gebied, in de ecologische en recreatieve zone langs de grens van de noordelijke kavel en het SEIN-terrein.

De uitwerking van de stadsboerderij bij het gemeentelijk monument De Cruquiushoeve zal door de Erfgoedcommissie nader beoordeeld worden.

Door het herplaatsen van de laatste voorzieningen voor SEIN op het woon-zorgcomplex vindt nog een uitbreiding bij het Dagactiviteitencentrum plaats. Renovatie en uitbreiding vinden tegelijkertijd plaats. Voor een gedegen renovatie wordt overwogen om dit te plaatsen op gronden dicht bij de Spieringweg. De daar in principe gedachte woningbouw wordt dan ter plaatse van het huidige Dagactiviteitencentrum gerealiseerd. Deze mogelijkheid is opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid.

4.10. Bedrijven en milieu

De sociale werkplaats Paswerk kent een grote terugloop van bedrijfsactiviteiten. De verwachting is dat de activiteiten binnen tien jaar geheel zullen zijn gestopt.

Op dit moment is er nog geen idee voor een mogelijke nieuwe ontwikkeling op deze locatie. Daadwerkelijke inpassing in het 'weefsel' van het nieuwe woongebied is op dit moment dan ook niet realiseerbaar.

Paswerk wordt daarom in zijn bestaande situatie bestemd en houdt vooralsnog zijn eigen ontsluiting op de Spieringweg. De bestaande bedrijfsactiviteiten vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het woongebied.

4.11. Functionele structuur nieuw woongebied

Woningprogramma

In lijn met de behoefte richt de gemeente zich op centrum-dorpse en landelijk bereikbare woonmilieus in het westen van de polder. Dat uit zich in een concept van dubbeldorpen aan de Ringvaart in een aantrekkelijke groen-blauwe setting, waarbij wordt ingespeeld op de vraag naar aantrekkelijke leef- en recreatiegebieden en centrum-dorpse woonmilieus.

Ten aanzien van het SEIN terrein wordt het gewenste centrum-dorpse woonmilieu gezien als een parkachtige setting met ruime kavels.

Het programma van de woningbouwontwikkeling bedraagt minimaal 600 en maximaal 1.000 woningen. De verdeling van het woningprogramma is conform de Woonvisie 2012-2015 van de gemeente Haarlemmermeer:

- Sociaal segment; 30% van het totaal.
- Derde segment voor middelinkomens; 10% van het totaal.
- Marktsegment (vraag gestuurd); 60% van het totaal.

Het uitgeven van vrije kavels ten behoeve van (collectief) particulier opdrachtgeverschap en woongroepen behoort tot de mogelijkheden.

Naast de cliënten van SEIN is er op beperkte schaal ook ruimte voor de realisatie van huisvesting voor mensen met een handicap, die gerelateerd en/of verwant is aan een epileptische aandoening. Dit past binnen de gewone woonbestemming. De zorg voor de bewoners kan dan plaatsvinden vanuit de aanwezige zorginfrastructuur en zorgvoorzieningen.

Vraag gestuurd ontwikkelen

De beoogde doorlooptijd van de realisatie van het landgoed met zijn programma (scope 2016 tot 2025) maakt dat er flexibel omgegaan moet worden met de veranderende vraag vanuit de markt.

De kamer-kavel strategie geeft daartoe mogelijkheid. Het marktsegment wordt voor zowel het woningtype als de financieringscategorie vraag gestuurd ontwikkeld. Potentiële kopers en gebruikers kunnen input geven op hun toekomstige woonomgeving, de programmatische uitwerking van het plan en het woningontwerp.

Voorzieningen

Voorzieningen in groter verband

Als uitgangspunt kan worden genomen dat met de toekomstige gebiedsontwikkeling tussen nu en 2030 er in ieder geval 2.000 woningen bij komen in Cruquius.

Gelet op de schaalgrootte van het gehele gebied ten zuiden van de N201, worden de benodigde voorzieningen zo veel mogelijk geclusterd en gerealiseerd in Cruquiushof. In de planvorming voor Cruquiushof wordt dit verder uitgewerkt en afgestemd op de al aanwezige voorzieningen in de nabije omgeving. Het idee van dubbeldorpen waarbij het dorp aan de ene zijde van de Ringvaart gebruik maakt van voorzieningen in het dorp aan de andere zijde, en andersom, is daarbij uitgangspunt.

Zolang Cruquiushof nog niet gerealiseerd is, is al wel behoefte aan voorzieningen voor de bewoners van landgoed Wickevoort. Uitgangspunt is dat waar mogelijk gebruik wordt gemaakt van de voorzieningen en/of accommodaties op het SEIN-terrein.

Maatschappelijk voorzieningen en recreatieve voorzieningen

Bewoners kunnen gebruik maken van bestaande voorzieningen zoals de kinderboerderij, manege en ook op het terrein van de SEIN-zorgvoorziening het zwembad, basisschool voor speciaal onderwijs en zorgvoorzieningen. Zorgvoorziening in de vorm van praktijk aan huis is mogelijk als dit ondergeschikt is aan de woonfunctie. Dit is in de bestemmingsplanregels nader bepaald. Hiermee kan al in de basisbehoefte van de bewoners worden voorzien.

Er wordt niet voorzien in een reguliere basisschool. Voor regulier basisonderwijs is in de directe omgeving (Vijfhuizen, Hoofddorp, Zwaanshoek, Heemstede) voldoende ruimte bij bestaande scholen.

Bij de inrichting van het gebied dient rekening te worden gehouden met kinderdagopvang, buitenschoolse opvang en een peuterspeelzaal. Bij de uitwerking dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel rekening te worden gehouden met de invloed van stemgeluid op woningen.

Nabij de stadsboerderij is een extra speelvoorziening in de vorm van een klimbos gedacht.

Vanaf de stadsboerderij wordt het verbouwen van gewassen/bloemen, het telen van fruit en/of het houden van dieren aangestuurd. Dit kan zowel op de boerderij als elders op het landgoed plaatsvinden. Dit heeft een productieve functie, maar heeft in de context van het landgoed ook een grote sociale functie. Bij de stadsboerderij, oorspronkelijke boerderij (monument) en manege is ruimte voor een kinderdagverblijf/buitenschoolse opvang en zijn ook extra sociale, recreatieve, toeristische functies en commerciële functies denkbaar.

Commerciële voorzieningen

Voor commerciële functies zoals bed & breakfast, kleinschalige camping, ondersteunende horeca, verkoop van eigen producten, vergaderfaciliteiten, biedt het bestemmingsplan ruimte bij de stadsboerderij en de manege.

Detailhandel en horeca dienen ondergeschikt te zijn aan de overige functies.

Duurzaamheid

De toepassing van integrale duurzaamheid staat centraal: leven in en met natuur en landschap. Dit vertaalt zich ook in een materiaaltoepassing, beperking van energieverbruik, beperking van mobiliteit, het organiseren van kringlopen, gebruik maken van lokale productie en het beheer van de openbare ruimte op een duurzame manier en in samenhang met de sociale structuur van het landgoed.

Alle woningen worden gasloos gebouwd en er wordt zoveel als mogelijk energieneutraal gebouwd.

4.11 Veiligheid

Het plangebied staat onder invloed van zones vanwege externe veiligheid ten aanzien van een grote gasleiding en ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen. In de risicozones dicht bij de bron vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats die in strijd zijn met regelgeving en gemeentelijk beleid. In het invloedsgebied buiten die risicozones vindt grootschalige woningbouw plaats. Uit onderzoek blijkt dat het zogeheten groepsrisico weliswaar toeneemt met de ontwikkeling, maar nog ruim onder de te beschouwen oriëntatiewaarde blijft. Daarbij kan bovendien worden beschouwd dat het gebied een goede vluchtroute heeft naar bovenliggende infrastructuur in geval van een calamiteit.

Vestiging van een nieuw kinderdagverblijf/buitenschoolse opvang in het invloedsgebied is in strijd met de uitgangspunten van gemeentelijk beleid. Het plangebied geeft nauwelijks een alternatief voor vestiging van deze voorziening buiten het invloedsgebied. In de situering van de voorziening en de bijbehorende buitenruimte zal rekening worden gehouden met de ligging ten opzichte van de bron, zodanig dat in geval van een calamiteit de vluchtroute van de bron weg ligt. Verder geldt dat hier sprake is van een goede ontsluiting die direct wegvoert van de plaats van een eventuele calamiteit naar bovenliggende infrastructuur.

Voor het overige hebben aanwezige leidingen (150 / 50 kV, riool, water) geen veiligheidszones. De betreffende zakelijkrecht-zones dienen vrij te worden gehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding.

4.13 Wijze van bestemmen

De hoofdstructuur van wegen, groen en water is bepalend voor de ruimtelijke structuur van het gebied en wordt daarom gedetailleerd bestemd.

Voor het overige wordt voor het woongebied een globale woonbestemming opgenomen met maximale bouwhoogten. Dit biedt de mogelijkheid om in de uitwerking flexibel om te gaan met de verkaveling, afgestemd op de woonwensen.

Uitzondering is het beoogde wooneiland in de zuidwestpunt buiten de bosgordel. Daar wordt de bestaande situatie van volkstuinen en agrarische grond bestemd, met een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw.

Buiten de bosgordel worden de gronden voor de stadsboerderij, kinderboerderij, manege, paardenweide, (nieuwe) volkstuinen en eventuele aanvullende voorzieningen opgenomen in een gemengde bestemming.

De woonzorgvoorziening krijgt een passende maatschappelijke bestemming voor het gehele terrein.

De sociale werkplaats wordt als bedrijf bestemd, met ook ruimte voor maatschappelijke activiteiten.

Om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen wordt een passende dubbelbestemming opgenomen.

De zakelijkrecht-zones van leidingen krijgen ter bescherming van de leidingen ook een passende dubbelbestemming.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten dit doen onder een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling. Hierbij moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen zoals in de Bro is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2:

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.

Regionale woningbehoefte

De provinciale 'Prognose 2015-2040, Concentratie in Steden (2015) en de 'Regionale samenwerkingsagenda 2016 - 2020 (2016) van de SRA, vormen de grondslag voor het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP 2016). Hierin maakt de gemeente Haarlemmermeer binnen de woonregio (voorheen Stadsregio) Amsterdam onderdeel uit van de marktregio Amstelland-Meerlanden.

De RAP 2016 en de aanvullende Oplegger RAP 2016 vormen de regionale afstemming zoals door de provincie is vereist.

In H 3.3 zijn verdere beschrijvingen van de genoemde stukken opgenomen.

Kwantitatieve woningbehoefte

De (Oplegger) RAP 2016 geeft aan dat de druk op de woningmarkt in deze regio groot is en dat zich in alle segmenten een actuele woningbehoefte voordoet. Uit de prognoses blijkt dat ook in de toekomst de behoefte in alle segmenten nog verder zal toenemen. Onder actuele woningbehoefte wordt de behoefte voor de komende tien jaar verstaan. Dit sluit aan bij de jurisprudentie die over dit begrip is ontstaan bij de toepassing van de Ladder.

Voor de regio als geheel wordt de groei van de woningbehoefte in de periode 2017-2027 geraamd op ca. 79.500 woningen. Hier staat een harde plancapaciteit van bijna 62.500 woningen tegenover, waardoor een tekort aan harde plannen van 17.000 woningen bestaat (zie navolgende tabel).

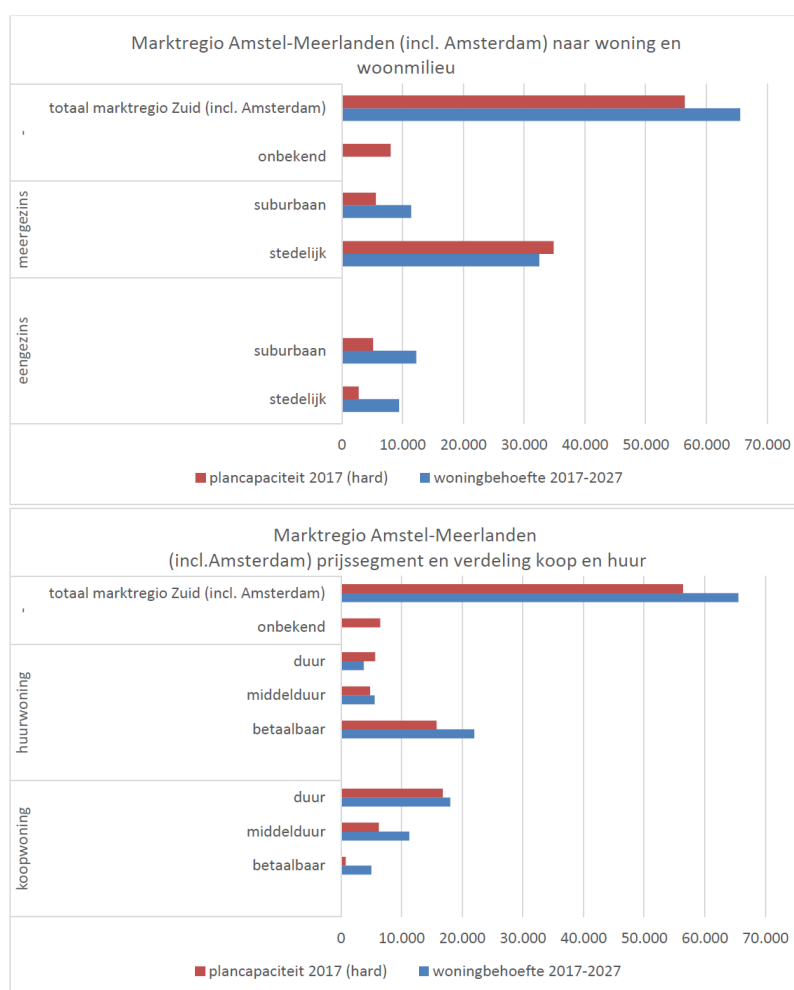
Over de actuele kwalitatieve woningbehoefte voor de marktregio Amstelland-Meerlanden geeft de RAP 2016 de volgende conclusies:

- tekorten in vrijwel alle marktsegmenten;
- met name tekort aan betaalbare huurwoningen en koopwoningen in het middeldure en betaalbare segment;
- een iets groter aanbod stedelijke appartementen en dure huurwoningen dan vraag.

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

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

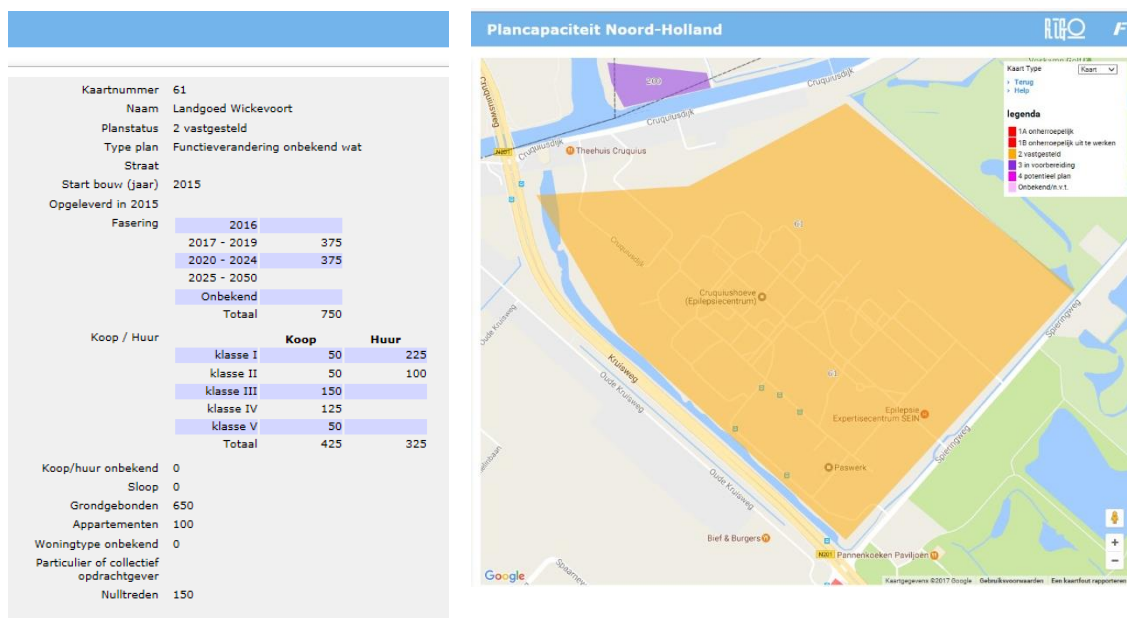
Tabel Woningbehoefte versus plancapaciteit in de drie deelregio's uitgedrukt in woningen



Figuren Indicatieve woningbehoefte Amstelland-Meerlanden versus harde plancapaciteit per segment, 2017-2027

De planmonitor laat zien dat de locaties die de gemeente Haarlemmermeer heeft voorzien in totaal ruim 19.000 woningen opgenomen, zowel harde (vastgestelde) als zachte (in voorbereiding zijnde) plannen). Daarvan zijn ruim 9.000 woningen op binnenstedelijke locaties. De locatie Cruquius Wickevoort is in de provinciale monitor

plancapaciteit opgenomen (gebied 61) als plan in voorbereiding. Zoals eerder genoemd zijn alleen de harde plannen die zijn opgenomen niet voldoende om in de behoefte te voorzien. Het is zaak dat ook in voorbereiding zijnde plannen waaronder dus Wickevoort snel in uitvoering komen.



Kwalitatieve woningbehoefte

De woningbehoefte is zo groot in de regio, dat in de marktregio's in alle segmenten tekorten zijn. De Samenwerkingsagenda geeft aan dat opgave is om het aanbod middensegment huur te bevorderen. Er is behoefte aan minimaal 5.000 woningen in het middensegment huur tot prijsgrens €900. Ook wordt aangegeven dat gewerkt moet worden aan een gezonde woningmarkt: een 'complete metropool', met aanbod in de verschillende woonmilieus, prijssegmenten en type woningen.

Het plan Wickevoort kent een verdeling van 30% sociale woningen, 10% midden en 60% marktsegment (vraaggestuurd). Op een programma van de huidige uitwerking van maximaal 756 woningen is geprogrammeerd:

- 226 sociale huurwoningen huur dan wel koopwoningen, waarvan 145 grondgebonden en 81 appartement;
- 100 middeldure huurwoningen, grondgebonden;
- 429 middeldure/dure koopwoningen, waarvan 390 grondgebonden en 40 appartement.

Het plan Wickevoort draagt daarmee bij aan het vervullen van de kwalitatieve behoefte. Daarbij is het plan Wickevoort voor 750 woningen opgenomen met 225 sociale huurwoningen, 50 sociale koopwoningen, 100 middeldure huurwoningen, 375 middeldure/dure koopwoningen. In vergelijking daarmee zijn 50 sociale woningen verschoven naar het middeldure/dure segment.

Buitenstedelijk bouwen

Het projectgebied Cruquius Wickevoort is voor het grootste deel een binnenstedelijke

locatie. Een deel is als buitenstedelijk beschouwd. Dit betreft de noordelijke kavel. Enerzijds laat de geldende bestemming op de gehele noordelijke kavel bebouwing toe, anderzijds zal gezien het geringe bebouwingspercentage voor het grotere terrein waar het deel van uitmaakt het in de praktijk binnen de geldende bestemming niet geheel kunnen worden bebouwd. Voor dat deel dient dus te worden aangetoond dat de te bouwen woningen voorzien in een kwalitatieve behoefte die niet binnenstedelijk wordt opgevangen.

De noordelijke kavel betreft ongeveer 1/3 deel van het bouwprogramma, dus ongeveer 250 woningen.

Het plan Wickevoort richt zich op het suburbaan en dorps / landelijk woonmilieu. De (Oplegger) RAP 2016-2020 laat zien dat hierin een grote behoefte bestaat. Voor woningbouw in Haarlemmermeer is onderzoek gedaan naar het type woonmilieu waar behoefte aan is. In het rapport "Onderzoek vraaggestuurd bouwen" (september 2012) en de bijbehorende actualisatie "Vraaggestuurd bouwen: analyse effecten WoON2012" (september 2013), dat de provincie Noord-Holland heeft laten opstellen, wordt geconstateerd dat er voor Haarlemmermeer kansen liggen in het stedelijk (retro)milieu en centrum-dorpse en landelijk-bereikbare woonmilieus. In lijn met die behoefte richt de gemeente zich op centrum-dorpse en landelijk bereikbare woonmilieus in het westen van de polder. Dat uit zich in een concept van dubbeldorpen aan de Ringvaart in een aantrekkelijke groen-blauwe setting met recreatiegebieden. Daarmee onderscheidt Haarlemmermeer West zich van andere toekomstige of potentiële woongebieden.

Het Woningmarktonderzoek Haarlemmermeer-West (november 2016, Bureau Stedelijke Planning -in opdracht van ontwikkelaars en grondeigenaren in Haarlemmermeer-West) geeft aan dat het omvangrijke woningtekort in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), met blijvende trek naar de steden maar achterblijvend aanbod, zorgt voor extra vraag naar woningen in Haarlemmermeer. Haarlemmermeer-West kan hierin goed voorzien. Meest kansrijke doelgroepen zijn (aankomende) gezinnen en emptynesters. Circa 80% is op zoek naar rustige, veilige en ontspannen woonmilieus: (centrum)dorpse, groenstedelijke en landelijke woonmilieus. Woonmilieus die goed een plek kunnen krijgen in Haarlemmermeer-West.

Woningen	Advies programma (%)
<i>Woningtypes</i>	
Grondgebonden	75 - 85
Appartementen	15 - 25
<i>Segmenten</i>	
koop	65 - 75
sociale huur	10 - 20
vrijesectorhuur	10 - 20
<i>Woonmilieus</i>	
(Groen)stedelijk	15 - 25
(Centrum)dorps	65 - 75
Landelijk	5 - 15

Advies programma Haarlemmermeer-West

Voor Wickevoort wordt in het stedenbouwkundig plan uitgegaan van ongeveer 75% grondgebonden en ongeveer 25% appartementen.

De 30% sociale woningbouw biedt ruim voldoende gelegenheid om in de 10 – 20% sociale huur te voorzien.

Haarlemmermeer-West biedt een uitgelezen kans om het woonimago van Haarlemmermeer te verrijken en te voorzien in een behoefte die complementair is aan de bestaande woonmilieus in Hoofddorp en Nieuw-Vennep en in de regio. In een groene en waterrijke setting kunnen (centrum)dorpse en landelijke woonmilieus worden gerealiseerd. Dit zijn woonmilieus die niet of nauwelijks in Haarlemmermeer aanwezig zijn en die ook niet binnen Hoofddorp en Nieuw-Vennep of andere binnenstedelijke gebieden kunnen worden gerealiseerd. Vooral bij gezinnen, emptynesters en in veel mindere mate van ouderen is veel vraag naar deze woonmilieus. In de ontwikkeling van nieuwe groenstedelijke woonmilieus liggen nog extra kansen: bij de uitwerking kan per locatie een specifiek woonmilieu worden ontwikkeld, passend bij de identiteit van de locatie.

Door nieuwe woonmilieus toe te voegen biedt Haarlemmermeer de bestaande bewoners meer keus om een volgende stap te zetten. En er wordt een aanbod van nieuwe woonproducten gerealiseerd voor inwoners van buiten Haarlemmermeer. Kortom de doorstroming in de bestaande voorraad én de instroom van buiten worden gestimuleerd. Door het uitblijven van nieuwbouwprojecten was dit in de afgelopen 10 jaar sterk teruggelopen.

Ten aanzien van Wickevoort wordt het gewenste woonmilieu vertaald in een parkachtige setting met ruime kavels, waarbij zorg(wonen) en wonen op elkaar aansluiten en cliënten van SEIN en de nieuwe bewoners de openbare ruimte en voorzieningen met elkaar delen. Het wordt een eigentijds landgoed, waarin beeldbepalende gebouwen zijn opgenomen, geen parkeren langs de straat, met statige lanen en paden en een stadsboerderij en kleinschalige, passende voorzieningen.

Belangrijk aspect in deze ontwikkeling is inspelen op de woningmarkt. Vraag en aanbod is het uitgangspunt. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt hiermee rekening gehouden doordat de definitieve invulling per zogeheten kamer als onderdeel van het geheel zal plaatsvinden. De kamer wordt binnen het marktsegment voor zowel het woningtype als de financieringscategorie, met behulp van crowdsourcing/enquêtes vraag gestuurd ontwikkeld. Potentiële kopers en gebruikers kunnen input geven op hun toekomstige woonomgeving, de programmatische uitwerking van het plan, meedenken met het woningontwerp/plattegrond en de mate van eigen (collectief) beheer en onderhoud binnen de betreffende kamer.

Samengevat geven marktonderzoeken aan dat er in het westen van de polder behoefte is aan woningen in een dorps / landelijk woonmilieu zoals Wickevoort in wil voorzien, en waarin niet binnenstedelijk kan worden voorzien.

Met het concept van vraaggestuurd bouwen wordt gedurende de realisatie van het woongebied steeds ingespeeld op de actuele kwalitatieve behoefte en wensen van dat moment.

Het buitenstedelijk bouwen op de noordelijke kavel in Wickevoort voorziet dus in

kwalitatieve woonbehoefte in de regio die niet binnenstedelijk kan worden opgelost.

Conclusie

Gezien het bovenstaande is er sprake van zowel kwantitatieve als kwalitatieve behoefte waarin Wickevoort voorziet. Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en past binnen de door de provincie vereiste regionale afstemming.

5.2. Milieueffectrapportage

Voorafgaande aan een ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen dient een milieueffectrapport (MER) opgesteld te worden. Dat is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven.

De activiteiten waarvoor een MER opgesteld moet worden, zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag moet ook bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). Hiertoe dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (Besluit m.e.r. artikel 2, vijfde lid, onder b)

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.

5.2.1. Onderzoek

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De ontwikkeling is niet genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee is het bestemmingsplan niet m.e.r.-plichtig.

In onderdeel D wordt als activiteit een stedelijke ontwikkeling genoemd, met als drempelwaarden: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten

gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling Wickevoort met 56 ha woongebied voor maximaal 1000 woningen blijft ruim binnen deze drempelwaarden. Daarmee is het bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Uit de beschouwing van de in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan milieueffecten. In het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat als gevolg van de ontwikkeling tot een gebied met een stedelijk programma treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Voor het bestemmingsplan is geen m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

5.2.2. Conclusie

Het plan omvat geen ontwikkeling die valt onder de m.e.r.-plicht of de m.e.r.-beoordelingsplicht. Er is geen sprake van aanzienlijke milieugevolgen.

5.3. Water

5.3.1. Wet- en regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende

mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld.

Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het omvat een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen, en het voorkomen van onverstandig handelen in extreme situaties.

Watervisie 2021

De inzet van het provinciaal waterbeleid is om Noord-Holland nog mooier, bedrijviger en veiliger maken. Daarbij moet er een impuls uitgaan voor de leefomgevingskwaliteit en/of het vestigingsklimaat. Waterproblemen worden aangepakt wanneer er toch al gebiedsontwikkeling plaats vindt.

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

Voor waterveiligheid wordt uitgegaan van: veilige dijken en duinen (laag 1 en ook de belangrijkste); een waterrobuuste ruimtelijke inrichting van overstromingsgevoelige gebieden (laag 2) en een op overstromingsrampen toegesneden calamiteitenorganisatie (laag 3). Deze meervoudige benadering van waterveiligheid wordt meerlaagsveiligheid" (MLV) genoemd.

Op de kaart Overstromingsrisico Noord-Holland zijn de overstromingsgevoelige gebieden indicatief aangegeven. De provincie maakt nog duidelijk welke gemeenten tot het overstromingsgevoelige gebied worden gerekend en in hun bestemmingsplannen duidelijk moeten maken hoe rekening wordt gehouden met het overstromingsrisico.

Daarbij is uitgangspunt het "waterrobuust inrichten": het zodanig inrichten van overstromingsgevoelig gebied dat bij een overstroming de kans op slachtoffers klein is en de economische schade beperkt blijft. Er is nauwelijks overstromingsrisico vanuit de Noordzee, omdat deze kust voor het merendeel door brede duinen wordt beschermd.

Waterbeheerplan 5 2016-2021

Samen werken aan water staat centraal. Zodat nu en in de toekomst in dit unieke deel van Nederland onder zeeniveau gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Water is een maatschappelijke opgave, en Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Die toekomst wordt mede bepaald door trends in klimaat en maatschappij en de noodzaak om op duurzame wijze met onze omgeving om te gaan. 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), en 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.

Riolering en afkoppelen

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

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Keur Rijnland 2015

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en voor kwelgevoelige gebieden. Maar ook voor onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente).

In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap van Rijnland)

In de Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder heeft het hoogheemraadschap het waterbeleid (een klimaatbestendig en robuust watersysteem) verder geconcretiseerd. Het watersysteem wordt vormgegeven volgens principes: flexibele peilen, hogere peilen, lijn/vlakvormig ontwerp en optimalisatie van de inrichting. Hierbij worden de belangen van

de bestaande en nieuwe gebruiksfuncties zoveel mogelijk ondersteund. De eerste drie principes zijn met name van toepassing bij gewijzigd gebruik.

Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030

De Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer-Rijnland (verder Waterplan) is een samenwerkingsdocument tussen de gemeente en het hoogheemraadschap. Het geeft de situatie en problemen weer van het hele watersysteem (oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en afvalwater) in Haarlemmermeer. Het stelt doelen met betrekking tot de riolering, het oplossen van infrastructurele knelpunten en nemen van maatregelen.

Het Waterplan heeft onder andere als 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, zoals oppervlaktewater en de ruimtelijke inrichting. Daarnaast is er in het verleden onvoldoende aandacht besteed aan grondwater, waardoor een inhaalslag nodig is om aan de zorgplicht te voldoen.

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

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

De gemeente is op grond van de Wet milieubeheer verplicht periodiek een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vast te stellen om invulling te geven aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP bevat rioleringsbeleid en een overzicht van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen, inclusief de actuele toestand ervan en de te verwachten vervangingsperioden.

Ook geeft het plan inzicht in de wijze waarop de riolering wordt beheerd, welke effecten er zijn voor het milieu en hoe het beheer wordt gefinancierd.

De gedachten vanuit de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030, Proeftuin Klimaatbestendige stad en het integraal Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030 zijn ook van toepassing op het gemeentelijke riolerings- en grondwaterbeleid. De rode draad in het beleid is dat de gemeente streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.

Het GRP geeft basis de planning van nieuwe aanleg, plannen om vuiluitworp te reduceren en plannen voor beheer en onderhoud voor de komende vijfjaar, met een doorkijk naar de verdere toekomst.

Bij nieuwbouw en verbouw is het gescheiden aanbieden van het afvalwater en het hemelwater het uitgangspunt. Voor nieuwbouwwijken en grotere reconstructiegebieden

wordt uitgegaan van een zwaardere ontwerpnorm voor het rioolstelsel, waardoor zwaardere regenbuien minder snel overlast veroorzaken.

Om overlast door grondwater te voorkomen voorziet het GRP in de aanleg van drainage in vijf wijken: Rijsenhout-Zuid, Pax, Graan voor Visch (Hoofddorp), Linqenda, Welgelegen (Nieuw-Vennep), en het uitvoeren van grondwatermaatregelen in Zwanenburg.

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

5.3.2. Onderzoek

In het rapport 'Watertoets Landgoed Wickevoort' (versie 25 januari 2017) wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie - inclusief hoogteligging, bodemopbouw, geo-hydrologie en riolering – en op de watercompensatie. De watertoets heeft de volgende doelen:

- De ontwerprichtlijnen, kansen en knelpunten ten aanzien van het thema water voor de gebiedsontwikkeling vastleggen.
- Voorkomen van negatieve effecten voor de waterhuishouding.
- Achtergronddocument ten behoeve van de waterparagraaf in het bestemmingsplan.

Over dit rapport heeft overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en het Hoogheemraadschap. Naar aanleiding van dat overleg is een notitie 'Geohydrologie aandachtsgebieden Wickevoort' (d.d. 2 mei 2017) aan het rapport toegevoegd. Van de zaken die van belang zijn voor het bestemmingsplan worden in deze paragraaf de hoofdlijnen aangegeven.

Watersysteem

Er wordt in het watersysteem onderscheid gemaakt tussen primaire watergangen en overig polderwater. Het systeem aan overige watergangen watert af op primaire watergangen die uiteindelijk via gemalen afwateren op het regionale boezemstelsel. Ten westen van het plangebied ligt de Ringvaart. Dit is het boezemstelsel van de polder. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Spieringtocht langs de Spieringweg. Aan de zuidzijde ligt de Kruisvaart. Dat zijn beide primaire watergangen. In het grootste gedeelte van het plangebied is er een variërend waterpeil aanwezig. Hier is het zomerpeil NAP -5,87 meter en het winterpeil NAP -6,02 meter. In het plangebied zijn enkele sloten, noord oost gesitueerd, die voor de afwatering van het gebied zorgen naar de Spieringtocht. In de Spieringtocht stroomt het water in zuidwestelijke richting naar de primaire watergang, de Kruisvaart, alvorens het via verschillende andere hoofdafvoeren (primaire watergangen) van de Haarlemmermeer afstroomt naar de gemalen De Leeghwater, De Lynden en Koning Willem 1. Het water wordt hier bemalen naar de ringvaart van de Haarlemmermeerpolder waar het waterpeil circa NAP -0,60 meter is.



primaire watergangen (donkerblauw) en overige watergangen (lichtblauw)

Rond het niet meer in gebruik zijnde Cruquiusgemaal ten noordwesten van het plangebied, is zowel het zomer als het winterpeil NAP -5,22 meter. De noord (-oost) rand van het plangebied heeft een variabel waterpeil van NAP -3,52 meter tot NAP -5,77 meter. In de toekomstige situatie zal het plangebied aansluiten op het huidige watersysteem en de bestaande waterpeilen, waarbij een mogelijkheid zich voordoet om het volledige plangebied eventueel aan te sluiten bij het peilgebied met -3,50/ -5,77 meter (GH-52.140.21). Gedurende de ontwikkeling van Wickevoort is het uitgangspunt dat het huidige grondwaterpeil zoveel mogelijk blijft gehandhaafd.

In het oostelijke en noordwestelijke deel van het plangebied zal een deel van watergangen gedempt worden. Er wordt een grote nieuwe watergang gegraven die dient voor de waterberging. Het nieuwe water wordt op polderboezemniveau gerealiseerd van -5,87 meter / -6,02 meter.

Het uitgangspunt is om geen doodlopende watergangen te creëren omdat dit negatieve effecten heeft op de leefbaarheid in het water.

Een beperkt deel van het plangebied ligt binnen de beschermingszone van de Boezemkade (regionale waterkering). Voor het bouwen in deze waterkeringszone dient het Hoogheemraadschap toestemming te verlenen.

Watercompensatie

Voor de verkaveling is uitgegaan van een verhouding 70% – 30% voor verhard-onverhard. In de tabel is de vergelijking huidige en toekomstige situatie verhard-onverhard opgenomen in oppervlakten. De ontwikkeling heeft een toename van verharding van 6,09 hectare tot gevolg. Ter compensatie dient 15% daarvan gecompenseerd te worden in de vorm van waterberging, wat overeenkomt met 0,91 hectare waterberging. In het plan is een zoekgebied van circa 2,1 hectare opgenomen waarbinnen water kan worden gerealiseerd. Hiermee kan aan de vereiste hoeveelheid waterberging worden voldaan.

De afvoer van water van het plandeel in de dijkzone vindt plaats naar de waterpartij op peil van gemaal Cruquius. De bestaande watergang in dit plandeel komt te vervallen.

Te dempen water oppervlakken en sloten dienen 100% te worden gecompenseerd. Strikt genomen zou de compensatie voor de toename van verharding en het vervallen van de watergang in dit peilvak moeten plaatsvinden. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat toegestaan kan worden om dit in het lager liggend vak, de polderboezem, te realiseren. De watercompensatie voor dit plandeel wordt daarom meegenomen in de "zoeklocatie waterberging" waarbinnen de brede vaart zal worden gerealiseerd.

Tabel 3.1: Oppervlakteverdeling huidige en toekomstige situatie Landgoed Wickevoort

Oppervlak	Huidige situatie [ha]	Toekomstige situatie [ha]	Toe-/afname [ha]
Verhard			
Bestaande/ Blijvende gebouwen	6,79	3,86	6,77
Nieuwe gebouwen	n.v.t.	9,70	
Infrastructuur/ Blijvende infrastructuur	7,59	3,70	-0,68
Nieuwe infrastructuur	n.v.t.	3,21	
Subtotaal	14,38	20,47	6,09
Onverhard			
Groen	47,27	36,11	-11,16
Water en Sloten (aanname: gem. slootbreedte is 1,75m) (inclusief compensatie)	1,90	2,81*	0,91
Tuin (woningen)	n.v.t.	4,16	4,16
Subtotaal	49,17	43,08	-6,09
Totaal	63,55	63,55	

* is het minimale oppervlak water in de toekomstige situatie

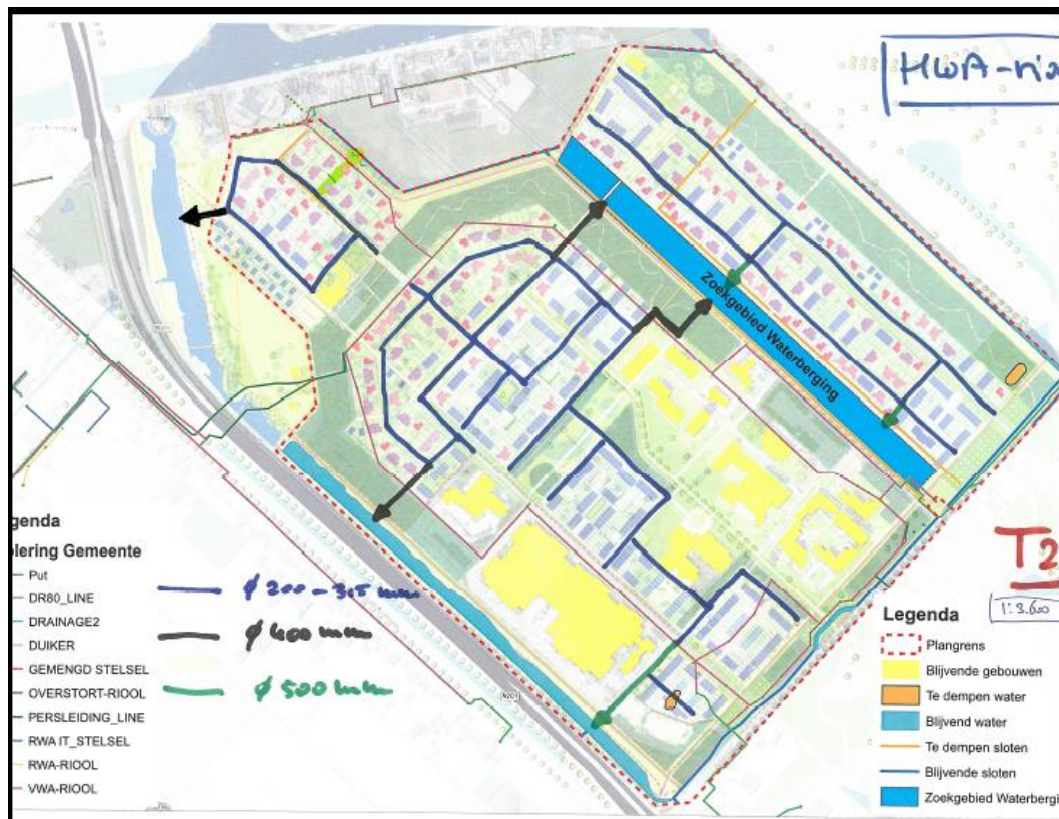
Waterafvoer

Het beleid van het Hoogheemraadschap gaat er van uit dat geen afwenteling op de omgeving mag plaatsvinden. Het uitgangspunt 'vasthouden - bergen - afvoeren' wordt gehanteerd. Omdat het plangebied zich in een overgangszone naar een kwelgebied bevindt, is infiltratie hier niet op grote schaal gewenst. Door het Hoogheemraadschap is geadviseerd nader onderzoek uit te voeren naar de freatische grondwaterstanden en stijghoogte van het diepere grondwater. Dit geeft meer inzicht in de optredende kweldruk. De toegevoegde notitie 'Geohydrologie aandachtsgebieden Wickevoort' voorziet hierin.

De voorkeur van het Hoogheemraadschap gaat daarnaast uit van het bovengronds afvoeren via oppervlaktewater.

Conform het Waterplan Haarlemmermeer wordt minimaal 60% van de regenwaterafvoer direct afgekoppeld naar het oppervlaktewater.

Vanwege de SEIN-patiënten is het uit veiligheidsoverwegingen ongewenst oppervlaktewater op het terrein te realiseren. De regenwaterafvoer zal plaatsvinden volgens hiernavolgend overzicht.



De totale hoeveelheid afvalwaterproductie bedraagt in de toekomst circa 45 m³/h. Hier zal bij het ontwerp van het nieuwe afvoersysteem rekening mee moeten worden gehouden. In principe geldt dat de overgebleven SEIN-locatie aangesloten blijft op het huidige, gemengd riool stelsel. De woningbouw wordt aangesloten op een aan te leggen gescheiden riool stelsel.

Bij toepassing van natuurvriendelijke oevers (plas-dras) dient afstemming met het Hoogheemraadschap plaats te vinden.

De noordzijde van het plangebied grenst aan de buitenbeschermingszone van de regionale waterkering. Ontwikkelingen aan die zijde zullen nader afgestemd worden met het Hoogheemraadschap.

Overig

In de Watertoets en aanvullende notitie wordt ook ingegaan op verdergaande effecten van de ontwikkeling. Met name ten aanzien van de grondwaterstand en ten aanzien van het risico van opbarsten (als gevolg van de uit te graven waterberging).

In de periode na vaststellen van het bestemmingsplan dient de grondwaterstand in de huidige situatie gemonitord te worden zodat er meer inzicht komt in de dynamiek van de grondwaterstanden. De metingen dienen tevens om de berekeningen in deze notitie te controleren.

Wat betreft het opbarstrisico wordt op basis van de uitgangspunten en schematisatie geen risico verwacht. In de aanvullende notitie 'Geohydrologie aandachtsgebieden Wickevoort' staan de berekeningen hiervan nader aangegeven.

Wateradvies

Op 4 mei 2017 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland een positief wateradvies op het plan gegeven.

5.3.3. Conclusie

Door de aanleg van nieuw oppervlaktewater in het plangebied Cruquius Wickevoort wordt voorzien in voldoende watercompensatie van de toename van verharding. De waterafvoer in het gebied is afgestemd op de eigenschappen van het gebied. Dit heeft de instemming van het Hoogheemraadschap.

De te realiseren brede waterpartij zal als 'Water' worden bestemd.

5.4. Bodem

5.4.1. Wet- en regelgeving

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

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

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

5.4.2. Onderzoek

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling zijn bodemonderzoeken uitgevoerd, te weten: Tauw 2008 historisch onderzoek, Tauw 2013 verkennend onderzoek enkele verdachte locaties, BAM 2015 verkennend onderzoek noordelijke kavel.

Het oorspronkelijke 'dorp' is gebouwd in de jaren '60 en daarom is er een grote kans op asbest. In de periode van de uitgevoerde verkennende onderzoeken is veelal alleen zintuiglijk gekeken naar asbest, en niet analytisch onderzocht op asbest. Tegenwoordig is dit niet meer voldoende voor de activiteit bouw. Wat dat betreft zijn het

volkstuintencomplex en het perceel nabij Cruquiusdijk 51 twee lastige deellocaties; daar is nader onderzoek in voorbereiding.

Verontreinigingen met asbest zijn doorgaans goed te verwijderen, maar geven wel een kostenpost.

Ter plaatse van de noordelijke kavel is in 2015 bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek voldoet grotendeels aan het onderzoek dat nodig is voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw (bij agrarisch perceel zijn puinhoudende monsters zintuiglijk niet verdacht op asbest, maar niet geanalyseerd op asbest). Op veel andere verdachte deellocaties is in 2013 onderzoek uitgevoerd. Daarbij is beperkt onderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn gericht geweest op het wegnemen van de specifieke verdenking en zijn niet voldoende voor het vaststellen van de algemene bodemkwaliteit die voor de omgevingsvergunning nodig is (bijvoorbeeld alleen onderzoek naar minerale olie bij een voormalige tank).

Lang van tevoren onderzoek uitvoeren voor de omgevingsvergunning activiteit bouw is niet zinvol: onderzoek heeft een geldigheidsduur van 5 jaar (daarop zijn wat uitzonderingen).

5.4.3. Conclusie

Er zijn geen aanwijzingen voor verontreinigingen die zodanig van aard en omvang zijn dat ze een beperking kunnen geven voor wijziging van de bestemmingen ten behoeve van woningbouw en voorzieningen.

Het is van belang dat bij de planning van de fasering rekening gehouden wordt met het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek voor de activiteit bouw.

5.5. Flora en fauna

5.5.1. Wet- en regelgeving

Vogel- en Habitatrichtlijn

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

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming (Wnb) de Flora & Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. De wet bestaat uit de onderdelen Gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden) en Soortenbescherming (flora en fauna). De soortenbescherming is onderverdeeld in Andere (nationale) soorten en Beschermde soorten (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn), waarbij een aantal soorten al dan niet per provincie zijn vrijgesteld. Het doel van de wet is volgens artikel 1.10:

“a. het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde, en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;

- b. het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies, en
- c. het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.”

Op grond van artikel 2.7 Wnb dient een bestemmingsplan rekening te houden met de effecten van dat plan voor Natura 2000-gebieden. Wanneer significante effecten op de instandhoudingdoelstellingen van een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten, moet een passende beoordeling worden opgesteld. Het bestemmingsplan mag vervolgens worden vastgesteld als uit de passende beoordeling zekerheid is verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast.

Een belangrijk criterium in de Wnb voor de bescherming van de soort is ‘gunstige staat van instandhouding van een soort’. Daarvan is sprake als:

- “a. uit populatiedynamische gegevens blijkt dat de betrokken soort nog steeds een levensvatbare component is van de natuurlijke habitat waarin hij voorkomt, en dat vermoedelijk op lange termijn zal blijven, en
- b. het natuurlijke verspreidingsgebied van die soort niet kleiner wordt of binnen afzienbare tijd lijkt te zullen worden, en
- c. er een voldoende grote habitat bestaat en waarschijnlijk zal blijven bestaan om de populaties van die soort op lange termijn in stand te houden;”

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

In ‘Natuurtoets Landgoed Wickevoort’ (7 maart 2016) is het flora- en faunaonderzoek vastgelegd, inclusief voortoets in het kader van de Wet Natuurbescherming.

In ‘Oplegnotitie natuuronderzoek landgoed Wickevoort’ (d.d. 1 maart 2017) is dit onderzoek geactualiseerd naar het kader van de Wet natuurbescherming. De voortoets is met de notitie ‘AERIUS-berekening Landgoed Wickevoort’ (d.d.14 april 2017) geactualiseerd.

Soortenbescherming

Planten

Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor het voorkomen van beschermde plantensoorten binnen het plangebied. De ruigere delen en bosranden binnen het plangebied bieden enigszins geschikte groeiplaatsen voor beschermde plantensoorten. Soorten die op grond van hun habitateisen en bekende verspreiding, potentieel (op basis van bos/ruigte biotoop) zouden kunnen voorkomen zijn soorten zoals de brave hendrik,

bergnachtorchis, dennenorchis, groensteel, blaasvaren, grote bosaardbei, maar deze zijn niet bekend in Wickevoort.

Rugstreeppad

Wanneer de watergangen met flauwe oevers ten zuidwesten en de volkstuintjes blijven bestaan, kunnen effecten uitgesloten worden. Als blijkt dat de overwinteringslocaties in volkstuintjes en bosranden langs het water vergraven moeten worden, dan is een ontheffing noodzakelijk.

Vogels en vleermuizen

Aanbevolen wordt de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grofweg half maart tot juli met uitloop tot eind augustus) uit te voeren. Anders dienen door een deskundig ecoloog passende maatregelen opgesteld te worden om verstoring van vogelnesten te voorkomen.

Er zijn geen grote kapwerkzaamheden gepland. Om verstoring van migrerende overvliegende of foeragerende vleermuizen en vogels te voorkomen, dienen de werkzaamheden van de ontwikkeling overdag uitgevoerd te worden en dient tussen zonsondergang en zonsopgang geen directe werkverlichting of strooiverlichting toegepast te worden, die op bosjes, bomen en gebouwen kan schijnen.

Met uitzondering van het haviksnest en de vleermuis kraamkolonie is ontheffing voor beschermde tabel 2 en 3 soorten verleend, mits de juiste mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen en er geen betere alternatieven zijn te bedenken die meegenomen kunnen worden in de planfase. Maar vooralsnog blijft de kraamkolonie en jaarrond beschermde nesten planningstechnisch bekend intact en wordt het directe bijbehorende leefgebied niet aangetast.

Er zijn ransuil nesten aangetroffen op twee locaties in het plangebied. De kans dat hiervoor een ontheffing wordt verleend is klein, omdat er in dit stadium voldoende alternatieven zijn om deze intact te laten. De inrichting dient hier rekening mee te houden.

Er zijn vier paarverblijfplaatsen en twee baltsverblijven van de ruige dwergvleermuis aangetroffen in bomen die mogelijk gekapt worden. Het plangebied is gezien de aanwezigheid van voldoende bos geen belangrijk foerageergebied of vliegroutes voor de lokale populatie vleermuizen. Uit het aanvullend vleermuisonderzoek is duidelijk geworden dat er sprake is van winter, balts- en paarverblijfplaatsen in zes gebouwen, onder andere in de school, epilepsiecentrum, gymzaal, manege en enkele woonhuizen. Er zullen vervolgpcedures in gang gezet moeten worden als gebouwen gesloopt worden waar een vleermuis verblijfplaats aanwezig is.

Kleine marterachtigen

Met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming per 1 januari 2017 is alleen de waargenomen nabijheid (binnen maximaal 2 km) van kleine marterachtigen (bunzing, wezel en hermelijn) een wezenlijke wijziging op ten aanzien van de conclusies en aanbevelingen uit het Natuuronderzoek 2016. Het plangebied vormt ook een geschikt

foerageergebied voor deze soorten, dus kan niet op voorhand uitgesloten worden dat er mogelijk vaste verblijfplaatsen of rustplaatsen zijn. De kleine marterachtigen hebben in de provincie Noord-Holland een beschermde status gekregen als niet-vrijgestelde soorten.

Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet zinvol geacht, omdat nog niet duidelijk is hoe de Provincie en de Omgevingsdienst omgaan met deze niet-vrijgestelde soorten en daarmee lastig is te bepalen of mitigerende- en compenserende maatregelen wel of niet voldoende zijn conform de wet. Met camera-onderzoek kan bij optimale potentiële verblijfplaats locaties het voorkomen van leefgebied en aantallen van de kleine marterachtigen eventueel worden uitgesloten, waardoor mogelijk helemaal geen compensatie uitgevoerd hoeft te worden. Er kan ook voor gekozen worden op voorhand er vanuit te gaan dat kleine marterachtigen aanwezig zijn en daarom over-compensatie uit te voeren. Dit kan door de omgevallen bomen onder ecologische begeleiding in de bosranden terug te leggen in hopen en nieuwe hopen te maken in het plangebied, zodat het aandeel potentiële verblijfplaatsen en foerageergebied zal toenemen. Daarmee kan een bijdrage geleverd worden om de mogelijk waarschijnlijke achteruitgang van leefgebied van de kleine marterachtigen in deze regio van Noord-Holland te beperken.

Zorgplicht

Voor eventueel aanwezige algemene soorten zoals brede wespenorchis, akkerklokje, gewone pad, bosmuis, diverse vissoorten, etc. geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen. Hiervoor geldt wel de zorgplicht, wat betekent dat nadelige gevolgen zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Dat zal in een ecologisch werkprotocol opgenomen moeten worden.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Kennemerland-Zuid en begint op een afstand van 2,5 kilometer van het plangebied. De meeste van de potentiële effecten van woningbouw (en daaraan gerelateerde of daaruit voortvloeiende activiteiten, zoals verkeer) op dat gebied kunnen daardoor op voorhand worden uitgesloten. Er treedt geen verstoring op van soorten doordat verstoring (zoals geluid, trilling, licht, beweging) van de mogelijke werkzaamheden beperkt is tot enkele honderden meters van de bron. Het dichtstbijzijnde Beschermde Natuurmonument ligt op een afstand van circa 16 km.

De uitstoot van stikstofhoudende stoffen kan tot op grote afstand gevolgen hebben voor de natuur.

In het gebied Kennemerland-Zuid komen stikstofgevoelige habitats voor. Daarom is met een voortoets onderzocht of er sprake is van een permanente toename van stikstofdepositie door de bouw van maximaal 1.000 woningen op Wickevoort. Ook is de toename op de dichtstbijzijnde Beschermde Natuurmonumenten onderzocht.

De resultaten van de berekeningen (d.d. 14 april 2017) geven aan dat de uitstoot van stikstofdepositie op deze gebieden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling minder dan 0,05 mol/hectare/jaar bedraagt. Dit is onder de norm voor het melden in het kader van de Programmatistische Aanpak Stikstof voor Natura2000-gebieden of aanvraag vergunning voor Beschermde Natuurmonumenten.

(Doordat in de ontwikkeling wordt afgezien van het gebruik van aardgas voor de woningen, zijn berekende overschrijdingen uit de voortoets van 2016 komen te vervallen.)

Ecologische Hoofdstructuur

Het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied ligt op een afstand van circa 7,5 kilometer ten noordoosten van Haarlem.

De Ringvaart van de Haarlemmermeer vormt een tak van het NNN, en ligt nabij het plangebied. Aan de oostzijde ligt een tak van het NNN door bosgebied de Groene Weelde. In beide gevallen gaat het om verbindingen voor water- en moerassoorten, die andere biotopen vragen dan in het plangebied voorhanden zijn. De voorgenomen ontwikkelingen vinden daarmee plaats buiten de begrenzing van de NNN en hebben daar ook geen invloed op, en er is geen relatie met weidevogelleefgebied.

Externe werking op groene contouren op natuurwaarden buiten de NNN hoeft niet getoetst te worden. Nadere toetsing is daarom niet noodzakelijk.

In het plan wordt een recreatieve en ecologische zone in plan opgenomen, die de Cruquiusdijk (Ringvaart/Haarlem) en de Cruquiusdijk (Groene Weelde en Floriade terrein) met elkaar verbindt. Deze zone bestaat uit een nat en een droog deel.

5.5.3. Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar, mits voor enkele beschermde soorten ontheffing wordt verleend en mits de ransuil nesten op twee locaties, de jaarrond beschermde haviksnesten en de vleermuis kraamkolonie intact blijven.

Er zullen vervolgpcedures in gang gezet moeten worden als gebouwen gesloopt worden waar een vleermuis verblijfplaats aanwezig is. Daartoe is een concept 'Compensatie- en mitigatieplan' opgesteld in augustus 2016 voor de ontheffing artikel 75 Flora- en faunawet voor de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Het is hiermee aannemelijk dat benodigde ontheffing zal worden verleend en dat voldaan wordt aan de zorgplicht.

Vanwege de aanwezigheid van vogels en vleermuizen wordt aanbevolen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grootweg half maart tot juli met uitloop tot eind augustus) uit te voeren.

Vanwege de zorgplicht ten aanzien van aanwezige algemene soorten is een ecologisch werkprotocol noodzakelijk.

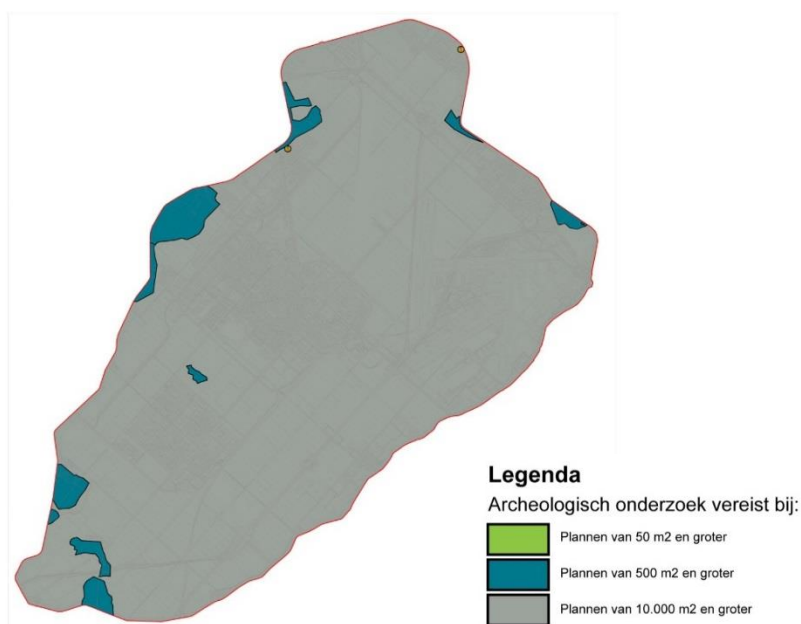
5.6. Cultuurhistorie en archeologie

5.6.1. Wet- en regelgeving

Nederland tekende in 1992 het Verdrag van Malta dat de omgang met het Europees archeologisch erfgoed regelt. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

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

De Beleidsnota Cultureel Erfgoed Gemeente Haarlemmermeer gaat in een breed kader in op cultuurhistorie in de gemeente Haarlemmermeer. Het monumentenbeleid en het archeologiebeleid in algemene zin 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.



archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer

5.6.2. Inventarisatie

Cultuurhistorie

Cruquius is een kern met ongeveer 1000 inwoners. De kern is genoemd naar de waterstaatkundige Nicolaas Cruquius, die zich bezig hield met plannen voor de drooglegging van het Haarlemmermeer. Cruquius was een buurtschap waar na de drooglegging voornamelijk landbouwers woonden. De eerste woonbebouwing is ontstaan langs de dijk en langs de zuidkant van de (Oude) Kruisweg. Ten noorden van de

Kruisweg/N201 ligt aan de dijk het stoomgemaal De Cruquius, één van de gemalen waarmee de Haarlemmermeer vanaf 1852 is drooggemalen. Het gemaal is tot 1932 in werking geweest.

In de beginjaren had Cruquius met een pontveer verbinding met het aan de andere kant van de Ringvaart gelegen Heemstede. In 1872 werd er een brug aangelegd. Dit zorgde voor een verdere ontwikkeling van Cruquius. Later is de (Oude) Kruisweg die de verbinding vormde met Heemstede vervangen door de N201 met een dubbele brug. Tussen 1965 en 1970 is ten noorden van de Kruisweg/N201 het terrein bij de oude boerderij De Cruquishoeve ingericht voor het verblijf en de zorg voor epilepsiepatiënten. Aan de zuidkant van Cruquius ligt aan de Bennebroekerdijk een groot bedrijventerrein en daarnaast heeft zich een groot winkelgebied ontwikkeld. In de jaren '90 is een kleine woonwijk gerealiseerd aan de zuidkant van de Oude Kruisweg.

Cultuurhistorische monumenten

Een strook grond ter plaatse van de Spieringweg behoort tot de Stelling van Amsterdam, een provinciaal monument en ook UNESCO-monument. Van toepassing is de Stellingzone, zijnde het minst zware van de drie categorieën zones waarin het totale Stellinggebied is onderscheiden door de provincie. Hier zitten geen beperkingen aan voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied.

Ten zuiden van de N201 ligt aan de ringvaart een apart gelegen Voorstelling van de Stelling van Amsterdam. Deze heeft geen beschermende zones.

De voormalige boerderij De Cruquishoeve aan de Cruquiusdijk 54 is een gemeentelijk monument. In de nog jonge Haarlemmermeerpolder bouwde en exploiteerde Hendrik van Wickevoort Crommelin vanaf ongeveer 1880 De Cruquishoeve. Deze Wickevoort was lid van een belangrijke familie van paardenfokkers uit Heemstede. De Cruquishoeve werd al snel een uitstekend veebedrijf en paardenhouderij. Voor de paarden liet hij 20 ruime boxen bouwen. In losse gebouwen op het ruime erf konden nog eens 20 paarden gestald worden. De Cruquishoeve werd bekend als stoeterij van edele en snelle paarden. Tegenwoordig is hier de Manege De Cruquishoeve gevestigd.

In de 'redengevende omschrijving' op de monumentenlijst is het volgende vermeld. "Bijzondere bouwvormen, zowel van de koestal als van de paardenstal. Als kenmerken worden genoemd dat de voormalige koestal een cirkelvormig grondplan heeft. De rondgaande gevel is gemetseld van waalformaat-baksteen in halfsteensverband. Het dak heeft de vorm van een kegel en is met riet gedekt. Het gebouw staat in verbinding met de woning en met het melkhuis."

Het terrein voor epilepsiezorg De Cruquishoeve is in de jaren '60 mede ontworpen door Hans Warnau, een belangrijke vertegenwoordiger van de moderne Nederlandse landschapsarchitectuur. Hiermee heeft het terrein De Cruquishoeve een landschappelijke en cultuurhistorische belang.

De oorspronkelijke opzet van de Cruquishoeve was voorzien van lage paviljoens in een parkachtige sfeer met bomen, grasvelden en hagen, tegen de achtergrond van de hoge boombeplanting van de omringende bosgordel. Het gebied heeft een volwassen beplanting van schitterende bomen. Deze geven een belangrijke sfeer en groene kwaliteit aan het geheel.

De binnenkant van de interne ringweg heeft een dichtere ruimtelijk structuur en is doorsneden door lanen. Deze structuren zijn van verschillende typen en profielen en garanderen noord zuid zichtlijnen dwars door het gebied. De interne ringweg is beplant met aan weerszijden boombeplanting en vormt een duidelijke structuur.

De bosgordel rondom vormt een duidelijke afbakening van het gebied en ook de enscenering van de inhoud van het gebied. De integriteit van de bosgordel is sterk aangetast op bepaalde plekken (zoals bij Paswerk).

Bij het ontwerp van het epilepsiecentrum was het doel een zo normaal mogelijke woonomgeving te scheppen voor de patiënten die niet thuis konden wonen. De instelling moest functioneren als een dorp met de dagelijkse benodigde medische zorg, lotgenoten en een sociaal leven voor de patiënten, die hier vaak hun hele verdere leven zouden doorbrengen.

Net als in een gewoon dorp was er onderscheid tussen privé en openbaar, tussen werken en wonen, tussen de intimiteit van het dorp en de weidsheid van de polder.



Topografische kaart, 1981

Archeologie

Ter plaatse van Cruquius en een gebied zuidelijk ervan ligt een deel van een strandwal. Het zuidwestelijke puntje van het plangebied valt nog binnen het strandwalgebied. De gronden van de strandwal hebben een geheel andere bodemopbouw dan de rest van de Haarlemmermeer. De strandwallen vormden vanaf het Laat-Neolithicum een aantrekkelijke zone voor bewoning, ook in perioden dat de rest van het gemeentelijk grondgebied door veengroei niet geschikt was voor bewoning. Daarom zijn sporen van bewoning en grondgebruik vanaf het Laat-Neolithicum te verwachten.

Het strandwalgebied is in het gemeentelijk beleid als waardevol gebied van de tweede categorie aangegeven. Dit houdt in dat bij ontwikkelingen groter dan 500 m² archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Voor het overige gebied geldt de derde categorie, waar bij ontwikkelingen groter dan 10.000 m² archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

Onderzoek

Volgens het in 2008 door Tauw uitgevoerd archeologisch bureauonderzoek kent het plangebied een zeer lage archeologische verwachting.

Nadien heeft de gemeente beleid vastgesteld, zoals hierboven ook aangegeven, op grond waarvan het overgrote deel van de ontwikkeling valt binnen de zone van de laagste verwachting, waarbij archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij ontwikkelingen groter dan 1 ha. Een klein deel van de ontwikkeling valt binnen het regime met een middelgrote verwachting waarbij archeologisch onderzoek nodig is bij ontwikkelingen groter dan 500 m².

In een vervolgnote van 2015 is aangegeven dat de conclusie van het bureauonderzoek uit 2008 gehandhaafd kan blijven en dat een aanvulling of vervolgonderzoek niet nodig wordt geacht wanneer de werkzaamheden niet dieper reiken dan 7,5 meter beneden maaiveld. Als dit wel het geval is, zal alsnog archeologisch onderzoek dienen te worden uitgevoerd vanwege de mogelijke aanwezigheid van resten uit de Steentijd.

In reactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft de Cultuurcompagnie (adviesorgaan over cultureel erfgoed, vanaf 2017 NMF Erfgoedadvies) aanvullend aangegeven dat voor het 500 m² regime geldt dat aanvulling of vervolgonderzoek niet nodig wordt geacht wanneer de werkzaamheden niet dieper reiken dan 0,4 meter beneden maaiveld.



Ontwikkeld gebied met in blauw het gedeelte 10.000 m² regime en in paars het gedeelte 500 m² regime

Voor het gedeelte met het 500 m² regime heeft de ontwikkelaar in 2017 booronderzoek laten doen tot een diepte van maximaal 2,5 meter. Hieruit blijkt dat binnen de diepte van maximaal 1 meter die bij de bouw van woningen zou worden vergaafd, geen overblijfselen verstoord worden aangezien hier al tot minimaal 1,1 meter diepte is vergaafd of tot 1,4 meter diepte zand is opgespoten. Bij verdere ontgravingsdiepte wordt een archeologische begeleiding aanbevolen.

5.6.3. Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Om de mogelijke archeologische waarden te waarborgen, worden twee dubbelbestemmingen opgenomen die een onderzoeksplicht voor werkzaamheden dieper dan 7,5 meter respectievelijk dieper dan 0,4 meter voorschrijven en regels geven ten aanzien van heien.

5.7. Verkeer

5.7.1. Ontsluitingsstructuur

Bij de in 4.2. geschetste toekomstige gebiedsontwikkeling van zowel Wickevoort als Cruquius (ten zuiden van N201) worden bij ongewijzigde infrastructuur problemen voorzien in de afwikkeling van het verkeer dat vanuit Cruquius via de Spieringweg naar de N201 rijdt. Op de Spieringweg zal stagnatie plaatsvinden en het kruispunt met de N201 krijgt een zeer lange cyclustijd, wat door de grote verkeersintensiteiten op de N201 tot flinke voertuigverliestijden zal leiden. De capaciteit van de wegen is voor het toekomstige verkeersaanbod niet meer toereikend.

Om de bereikbaarheid van het gebied Cruquius op lange termijn te waarborgen is in de Structuurvisie Haarlemmermeer en in het uitvoeringsplan voor Haarlemmermeer-west 'Parels aan de Ringvaart' voorgesorteerd op de aanleg van een nieuwe, centraal in het gebied Cruquius gelegen noord-zuidontsluiting op de N201. Dit met name om de ontwikkelingen ten zuiden van de N201 mogelijk te maken, en tegelijkertijd ter ontsluiting van de noordzijde waar het woongebied Wickevoort is voorzien. De Spieringweg zou hiermee worden ontlast.

Als wegbeheerder van de N201 wil de provincie Noord-Holland dat bij de realisatie van een nieuwe aansluiting op die Kruisweg, een bestaande aansluiting komt te vervallen. Dit om de doorstroming van het autoverkeer te waarborgen. In het uitvoeringsplan 'Parels aan de Ringvaart' is daarom het uitgangspunt geformuleerd om de dijk langs de Ringvaart los te koppelen van de N201.

Een centrale ontsluiting zoals bedoeld in de structuurvisie heeft gevolgen voor het bestaande bebouwingslint van de kern Cruquius en voor de landschappelijke inrichting van het woongebied Wickevoort. Een nieuwe ontsluiting betekent een doorbreking van de bosgordel. Los daarvan is het van belang bij de inrichting van het nieuwe woongebied Wickevoort ook rekening te houden met de verkeersveiligheid, met name gelet op de aanwezigheid van de cliënten van SEIN.

Tegelijkertijd betekent een nieuwe centrale weg aan de zuidzijde dat het regionale detailhandelscluster van Cruquius een directere aansluiting zou kunnen krijgen op de N201. Ook voor de nog geprojecteerde woningbouw aan de zuidzijde van de N201, op de locatie Cruquius, zou een nieuwe aansluiting kunnen zorgen voor een robuuste ontsluitingsstructuur en een ontlasting van een polderlint.

Om een brede afweging te kunnen maken ten aanzien van de bereikbaarheid van het hele gebied Cruquius, heeft de gemeenteraad op 14 juni 2016 de 'bereikbaarheidsstrategie Cruquius' (2014.0028140) vastgesteld.

In deze bereikbaarheidsstrategie zijn verschillende alternatieven voor de afwikkeling van het autoverkeer beschreven en per alternatief de voor- en nadelen. Daarbij is gebruik gemaakt van het 'Verkeersonderzoek Cruquiusterrein, Haarlemmermeer' (2009) waarin onderzoek is gedaan naar de gevolgen van de woningbouwontwikkeling Wickevoort op het omliggende wegennet en ook is gekeken naar de relatie met de bouw van nog eens 10.000 woningen in Haarlemmermeer West.

Onderliggend onderzoek voor de 'Bereikbaarheidsstrategie Cruquius', is het rapport 'Verkeersonderzoek Cruquiusterrein, Haarlemmermeer', 7 september 2009, van onderzoeksbureau Goudappel Coffeng) waarin de effecten van de ontwikkeling van het

Cruquiusterrein zijn onderzocht. Daarin is voor de gegevens over verkeersintensiteiten gebruik gemaakt van het verkeersmodel NHZ 1.1. Dat verkeersmodel had als basisjaar 2008 en gaf berekeningen met als uiterste jaar 2020. Bij berekening van ontsluitingsvarianten is de toen bestaande situatie gesteld tegenover de situatie inclusief de grootschalige woningbouw ontwikkeling in het westen van Haarlemmermeer, waaronder 1000 woningen op het Cruquiusterrein en woningbouw in Cruquius zuid (1000 woningen ten zuiden van de N201 op de locatie die wordt aangeduid als Cruquiushof en woningbouw meer zuidelijk, waarbij opgemerkt dat de ontsluiting van woningbouw die meer zuidelijk gericht zal zijn op de N205 en niet op de N201).

Voor het doorrekenen van de afwikkeling van het verkeer op kruispunten met verkeerslichten, wordt algemeen gebruik gemaakt van het programma COCON. Zo ook in dit onderzoek. Deze berekeningen hebben betrekking op de ochtend- en avondspits. Het aandeel auto's in de ochtendspits (van 7-9 uur) bedraagt algemeen 17,3% en het aandeel auto's in de avondspits (van 16-18 uur) bedraagt algemeen 18,3% van de etmaalintensiteit.

Het rapport gaat uit van een maximale cyclustijd (de tijd waarin alle richtingen van het kruispunt een keer 'groen' hebben gehad, en in principe de wachtrij is leeggestroomd) van 120 seconden. Bij meer dan 120 seconden neemt de bereidheid van automobilisten om te blijven wachten sterk af en is sprake van een onwenselijke situatie. Door het nemen van maatregelen kan de cyclustijd vervolgens worden beperkt.

Uit de berekeningen blijkt dat op het kruispunt N201 - Spieringweg in de vormgeving van 2009 de verkeersstromen zowel in de referentievariant voor de bestaande situatie 2009 als bij de variant met toevoeging van grootschalige woningbouw, de cyclustijd hoger is dan 120 seconden. (Noot: Na 2009 zijn op het kruispunt op de N201 (vanuit de richting Hoofddorp) en op de Spieringweg ten zuiden van de N201 aanpassingen gedaan, waardoor voor de ontwikkelingsvariant in 2020 alleen nog in de avondspits de cyclustijd iets te hoog is.)

Het rapport geeft ook aan dat voor de ontwikkeling van alleen het Cruquiusterrein (Wickevoort) met een ontsluiting op de Spieringweg, die weg voldoende capaciteit heeft om het autoverkeer op de kruising te verwerken in een cyclustijd van 100 seconden, mits iedere rijrichting op dat noordelijk deel van de Spieringweg een aparte opstelstrook krijgt bij het kruispunt met N201.

Met de 'bereikbaarheidsstrategie Cruquius' heeft de gemeenteraad besloten dat de huidige wegenstructuur in beginsel gebruikt wordt voor de ontsluiting van de verschillende deelgebieden. Het woongebied Wickevoort wordt ontsloten via de Spieringweg. Hiertoe worden de opstelstroken ter hoogte van de kruising met de N201 aangepast door een uitbreiding van twee naar drie opstelstroken. Daarmee krijgt verkeer linksaf, rechtdoor en rechtsaf ieder een eigen opstelstrook. Het museum en de woningen aan de Cruquiussdijk blijven bereikbaar via die Cruquiussdijk. Wanneer op termijn in Cruquius zuid woningbouw plaatsvindt, kan een uitbreiding nodig zijn van het aantal opstelstroken op de N201 en de Spieringweg aan de zuidzijde van de kruising met de N201 om de capaciteit van de infrastructuur weer toereikend te krijgen.

Hoewel de voorkeur op dit moment niet uitgaat naar een nieuwe aansluiting op de N201 parallel aan de Spieringweg, gaat de bereikbaarheidsstrategie er van uit dat een dergelijke nieuwe aansluiting ruimtelijk niet onmogelijk gemaakt moet worden.

Doordat op Wickevoort parallel aan de Spieringweg een fietspad zal worden aangelegd, is de bestaande fietsstrook op de Spieringweg ter hoogte van Wickevoort niet meer nodig. Daarmee wordt ruimte vrijgespeeld voor aanpassingen aan de Spieringweg. Behalve de kruispuntaanpassing wordt het overige deel van de Spieringweg ter hoogte van Wickevoort verbreed van 5 meter naar 6 meter, waarbij de sloot aan de rechterzijde 1 meter smaller wordt.

Op het terrein van Wickevoort komt een fietspad van 3.5 meter breedte. Ook komt er in de bosgordel een voetpad (houtsnipperpad).



Spieringweg gedeelte na de kruising N201, langs Wickevoort, met het te verplaatsen fietspad

In het genoemde rapport uit 2009 zijn cijfers gehanteerd van het verkeersmodel uit 2008 waarin bij de verkeersintensiteiten de woningbouwontwikkeling in het westen van Haarlemmermeer is meegenomen. Het uiterste berekeningsjaar van het verkeersmodel uit 2008 is 2020.

Inmiddels is in oktober 2017 het verkeersmodel NZH 1.3 uitgebracht met als uiterste berekeningsjaar 2030.

Ook op basis van deze verkeersintensiteiten is een berekening uitgevoerd met het programma COCON. Het betreffende rapport 'Kruispuntanalyse N201 – Spieringweg' (Goudappel Coffeng d.d. 31 januari 2018) is bij de toelichting gevoegd.

Deze berekeningen laten zien dat het kruispunt met de huidige vormgeving het verkeer in de autonome 2030 situatie (zonder ontwikkelingen ten zuiden van de N201 maar met SEIN-terrein/Wickevoort) tijdens de ochtend-, avond- en zaterdagmiddagspits binnen de maximaal acceptabele 120 seconden kan verwerken. Wel wordt in nagenoeg elke spitsperiode de maximale grens benaderd en is er nauwelijks restcapaciteit. In de huidige vormgeving blokkeert de wachtrijlengte de in- en uitgang van het SEIN-terrein niet, maar

de parallelweg (Kruisweg) wel. Met de aanpassingen zoals die met de 'Bereikbaarheidsstrategie Cruquius' zijn aangegeven, namelijk dat iedere rijrichting op dat noordelijk deel van de Spieringweg een aparte opstelstrook krijgt bij het kruispunt met N201, wordt de wachtrij ongeveer gehalveerd tot 65 meter. Daarmee wordt de parallelweg niet meer geblokkeerd.

Er zijn voor de plansituatie 2030 in de maximale variant, dus met woningbouw zowel op het SEIN-terrein als ten zuiden van de N201 aanbevelingen om de capaciteit van het kruispunt uit te breiden. Een tweede opstelstrook voor linksaf vanaf de N201 vanuit het zuidoosten, mogelijk gecombineerd met een derde opstelstrook voor doorgaand verkeer op de N201 vanuit het noordwesten (dit laatste heeft slechts een kleine bijdrage in de tijdswinst met 5 seconden op de maatgevende zaterdagmiddag). De cyclustijd blijft daarmee in de ochtend-, avond- en zaterdagmiddagspits onder de maximale gestelde waarde van 120 seconden en de wachtrij op de Spieringweg blokkeert niet de parallelweg.

Conclusie

Het past om het nieuwe woongebied Wickevoort te ontsluiten op de Spieringweg. De doorstroming op de kruising blijft binnen de maximaal aanvaardbare cyclustijd. Met de aanpassing aan de noordzijde van de kruising met de N201 met een uitbreiding van twee naar drie opstelstroken zoals aangegeven in de bereikbaarheidsstudie, worden de parallelweg, de toegangsweg naar Wickevoort en in- en uitritten van woningen niet geblokkeerd. Deze aanpassing past binnen het bestemmingsplan. De effecten van het nieuwe woongebied Wickevoort op de verkeersdoorstroming zullen daarmee slechts beperkt zijn.

Met de aanleg van een vrijliggend fietspad op het SEIN-terrein in plaats van het huidige aanliggende fietspad wordt de verkeersveiligheid verbeterd.



Kruising N201/Spieringweg bestaande situatie en model toekomstige situatie

Aangezien ten aanzien van het aantal nieuwe woningen in Cruquiushof aannames zijn gedaan is het van belang bij de verdere gebiedsuitwerking van Cruquiushof oog te blijven houden voor de bereikbaarheid van het gebied en de capaciteit van de wegen. Mocht alsnog blijken dat de (opgewaardeerde) Spieringweg en de kruising met de N201 te weinig capaciteit hebben om het verkeersaanbod te verwerken, dan blijft de centrale ontsluiting zoals bedoeld in de structuurvisie een mogelijkheid. Dit zou als consequentie hebben dat de dijk langs de Ringvaart alsnog afgesloten zou moeten worden van de N201 en dat in plaats daarvan voorzien zou moeten worden in een verbindingsweg tussen het museum en de N201. Om een dergelijke verbindingsweg niet onmogelijk te maken, is in dit bestemmingsplan een ruimtereservering opgenomen.



uitsnede ontwikkelgebied Wickevoort met aangeduid de reserveringsruimte voor mogelijke nieuwe ontsluiting

5.6.2. Parkeren

Ontwikkeld gebied

Bij het parkeren worden de normen van het Handboek Parkeernormen gemeente Haarlemmermeer gehanteerd.

Aanvullend kan het volgende worden opgemerkt:

- Bij twee onder één kapwoningen en vrijstaande woningen 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein gerealiseerd. In de berekening worden deze geteld als 1.9 parkeerplaats.
- Het bezoekers parkeren van 0.3 parkeerplaatsen per woning wordt samen met de parkeerplaatsen voor de rijenwoningen gerealiseerd in met hagen en bomen gecamoufleerde parkeervelden, binnen hoven en kleinschalige parkeerpockets in de woonvelden. De loopafstand vanuit de parkeervakken tot de daaraan gekoppelde woningen bedraagt maximaal 50 meter.

In navolgende tabel zijn de parkeernormen toegepast op een proefverkaveling.

		< 400m tot hov			400m - 700m tot hov			> 700m tot hov		
		woningen	norm	pp	aantal	norm	pp	aantal	norm	pp
sociaal	egw rij	62	1,2	74	45	1,6	72	117	2	234
markt huur	egw rij	0	1,6	0	12	2	24	85	2,4	204
markt koop	egw rij	33	1,6	53	76	2	152	70	2,4	168
	2^1 kap klein	0	1,9	0	48	2,3	110	38	2,7	103
	2^1 kap groot	0	1,9	0	34	2,3	76	46	2,7	124
	vrijstaand klein / patio senior	0	2	0	0	2,4	0	0	2,8	0
	vrijstaand groot	0	2	0	27	2,4	65	43	2,8	120
		95 w		127 pp	242 w		501 pp	399 w		953 pp

Conclusie

Met de ontwikkeling worden de geldende parkeernormen op de juiste wijze gehanteerd en hieraan kan in de realisering worden voldaan.

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. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (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 geluidbelasting 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.²

Conform artikel 110a van de Wet geluidhinder, wordt een hogere grenswaarde pas toegekend door Burgemeester en Wethouders indien gebleken is dat de gecumuleerde geluidbelasting niet leidt tot een naar hun oordeel onaanvaardbare geluidbelasting.

² 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.

Industrielawaai

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

Luchtverkeerslawaai

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

5.8.2. Onderzoek

Wegverkeerslawaai

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder is het bij de vaststelling van een bestemmingsplan noodzakelijk dat een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd naar de geluidsbelasting op gevels van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en andere geluidsgevoelige terreinen, die binnen de geluidszone van een weg vallen. Die zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied ligt. Geen zone hebben wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur of waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart vaststaat, dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de weg 50 dB of minder bedraagt.

Voor dit plangebied zijn de N201, de Cruquiusdijk, de Oude Kruisweg en de Spieringweg onderzocht.

Resultaten uit akoestisch onderzoek projectgebied

Akoestisch onderzoek (Sweco, Nieuwbouwplan Landgoed Wickevoort Akoestisch onderzoek d.d. 10 augustus 2016, en aanvullingen) wijst uit dat in het project vanwege twee wegen overschrijding plaatsvindt van de voorkeursgrenswaarde .

N201

Over een deel van het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Omdat de N201 een autoweg is, moet de geluidsbelasting vanwege deze weg op de gevels van de woningen beoordeeld worden als in buitenstedelijk gebied. Hiervoor geldt een maximale grenswaarde van 53 dB.

Deze maximale ontheffingswaarde wordt op een vijftal geplande woningblokken overschreden. Voor een aantal woningen wordt in het ontwerp hier al rekening mee gehouden, bijvoorbeeld door woningen te voorzien van een geluidsscherm of van een 'dove' gevel. Voor een aantal woningen is in het ontwerp nog geen nadere oplossing opgenomen.

Spieringweg

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de eerstelijnsbebouwing overschreden. De hoogste toetsingswaarde bedraagt 53 dB. Voor deze woningen kan een hogere waarde aangevraagd worden.

Bij alle woningen kan aan de voorkeursgrenswaarde worden voldaan bij:

- Het verlagen van de snelheid van 60 km/u naar 50 km/h; of
- Het wijzigen van het wegdek van DAB naar 'dunne deklagen A'. Het wegdek dient hiervoor over een afstand van circa 1.000 meter vanaf de aansluiting op de N201 aangebracht te worden. Uitgaande van € 50,00 per m² bedragen de kosten voor het vervangen van ca. 5.000 m² asfalt ca. € 250.000,00.

Overwegingen

Ten aanzien van geluidsbelasting dient niet alleen gekeken naar haalbaarheid van (maximale) ontheffingswaarden, maar dient ook de afweging gemaakt te worden of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit het oogpunt van een gezond leef- en woonklimaat is het van belang dat de te ontwikkelen woningen in ieder geval één geluidsluwe gevel (geluidsbelasting lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB) hebben.

Voor de cumulatieve waarde bestaat geen wettelijke norm. Algemeen wordt binnen een goede ruimtelijke ordening hiervoor een norm gehanteerd van maximaal 63 dB, en onder voorwaarden van geluidwerende maatregelen aan de woning een maximum van 65 dB. Daarbij moet voldaan moet worden aan de binnenwaarde van maximaal 33 dB zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

Ten aanzien van de maximaal toelaatbare cumulatieve geluidsbelasting hanteren wij op deze locatie een cumulatieve geluidsbelasting van maximaal 65 dB. Ter plaatse van dit plan bedraagt de maximale gecumuleerde geluidsbelasting 63 dB.

De bijdrage van het luchtvaartlawaai bedraagt in deze 56 dB.

De gecumuleerde geluidsbelasting van 63 dB kwalificeren wij als aanvaardbaar.

Resultaten akoestisch onderzoek bestaande woningen Spieringweg

De plannen voorzien in een ontsluiting op de Spieringweg met aanpassing van het kruispunt. Akoestisch onderzoek (Sweco, Rapport Reconstructieonderzoek Spieringweg d.d. 12 april 2017) wijst uit dat bestaande woningen aan de Spieringweg een toename van geluidbelasting zullen ondervinden van 0,9 tot 2,8 dB. Het blijft daarbij met een hoogste geluidbelasting van 59 dB binnen de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. In het belang van de voorgestane ontwikkeling achten wij dit aanvaardbaar en dit past ook binnen de geluidruimte die de Wet geluidhinder geeft voor toename van geluidbelasting tot maximaal 5 dB bij reconstructie van een weg. Bij het verkeersbesluit voor

reconstructie van de Spieringweg zal een afweging gemaakt worden over het verlenen van Hogere waarden.

Industrielawaai

Er is geen sprake van een aangewezen industrieterrein in of nabij het plangebied. Wel zijn er enkele inrichtingen en activiteiten die in het kader van de ruimtelijke ordening een boordeling vergen en waarbij geluid een rol speelt.

5.8.3. Conclusie

Geluidhinder staat de ontwikkeling van woningbouw en voorzieningen niet in de weg, mits rekening wordt gehouden met afschermend bouwen en mogelijk aanvullende maatregelen.

In de zone langs de N201 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op meerdere plaatsen overschreden. Omdat langs de N201 sprake is van buitenstedelijk gebied geldt hier een lage maximale ontheffingswaarde van 53 dB (tegenover maximaal 63 dB in binnenstedelijk gebied). Aan de hand van een aangepast stedenbouwkundig ontwerp wordt nog nader onderzoek gedaan naar de hoeveelheid woningen die de voorkeursgrenswaarde en mogelijk de maximale ontheffingswaarde overschrijden. Voor woningen die de voorkeursgrenswaarde overschrijden, zullen hogere waarden worden vastgesteld. In geval ook de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden zal toepassing van dove gevels of andere oplossingen zoals een vliesgevel dienen plaats te vinden.

Langs de Spieringweg zal voor enkele woningen een hogere waarde tot 53 dB worden vastgesteld.

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)³, of
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)⁴.

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

5.9.2. Onderzoek

In het rapport 'Landgoed Wickevoort, onderzoek luchtkwaliteit' (10 juli 2015) zijn berekeningen opgenomen over de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het rapport geeft aan dat de woningbouwontwikkeling geen overschrijding tot gevolg heeft van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie en het maximaal toegestane aantal overschrijdingen van de grenswaarde van de daggemiddelde concentratie van stoffen.

³ De AMvB 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3%-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) of fijn stof (PM₁₀). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide als fijn stof. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

⁴ Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdragen van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

5.9.3. Conclusie

De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

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.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm van 10^{-6} per jaar geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden.

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers binnen het invloedsgebied. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Dit beoogt de maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR).

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

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is de normstelling vastgelegd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties.

Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Daarbinnen dient onderzoek gedaan te worden naar groepsrisico.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is de normstelling vastgelegd voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Met het raadsbesluit 'Verantwoording groepsrisico externe veiligheid' (oktober 2012) is gemeentelijk beleid vastgelegd over het groepsrisico.

Op grond hiervan gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

- Binnen het risicogebied 100 % letaliteits afstand van de leiding geen grootschalige ontwikkelingen, dat wil zeggen een maximale toevoeging van 100 personen die tegelijkertijd aanwezig zijn.
- Binnen het invloedsgebied 1% letaliteits afstand van de leiding geen nieuwe functies voor personen met een lage zelfredzaamheid worden toegestaan, zoals in geval van een kinderdagverblijf of medisch verblijf.

5.10.2.Onderzoek

In het gebied zijn geen bedrijven aanwezig die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen. Het 380kv tracé van Tennet loopt ruimschoots (circa 500 meter) langs de locatie en heeft geen invloed op de ontwikkeling.

De routing voor gevaarlijke stoffen gaat over de N201 langs het plangebied. Er loopt een gasleiding van 40 bar en 12 inch door het plangebied. Hier geldt een risicoafstand van 70 meter voor 100% letaliteit en een invloedsgebied van 140 meter voor 1% letaliteit.

Voor beide bronnen zijn kwantitatieve risicoanalyses (QRA's) uitgevoerd (rapport Grontmij 5 oktober 2015).

Scenario's

Gasleiding

Door het vervoer van brandbare gassen onder hoge druk zijn meerdere scenario's mogelijk bij een calamiteit.

Bij uitstroming zonder ontsteking zijn de volgende effecten te verwachten:

- Gehinderde communicatie.
- Gehoorbeschadiging.
- (Mogelijk drukeffecten).

Bij uitstroming met directe ontsteking ofwel fakkelbrand zijn de volgende effecten te verwachten:

- Brandwonden.
- Ontstaan van secundaire branden.

Bij uitstroming met vertraagde ontsteking (gaswolkbrand en fakkelbrand) zijn de te verwachten effecten:

- Brandwonden.
- Ontstaan van secundaire branden.
- Longbeschadiging door inademing van hete verbrandingsproducten.
- Mogelijk drukeffecten.

Transport over de weg

Door het vervoer van brandbare gassen (GF3) en vloeistoffen (LF1 en LF2) zijn meerdere scenario's mogelijk bij een calamiteit.

Bij het BLEVE scenario van een LPG tankauto gaat het voornamelijk om het volgende:

- Bij transport over de weg wordt alleen rekening gehouden met een 'koude' BLEVE. Dit houdt in dat een tot vloeistof verdicht gas onder druk expandeert tot een dampwolk bij instantaan falen. Indien sprake is van een 'koude' BLEVE, dat ontsteekt de dampwolk met een vuurbal tot gevolg.
- De BLEVE geeft zowel een drukgolf als een intense warmtestraling.
- Na een BLEVE is er sprake van schade en secundaire branden.

Een wolkbrand scenario wordt veroorzaakt doordat na een ongeval LPG vrijkomt en niet direct ontsteekt, maar pas nadat zich een gaswolk heeft gevormd (vertraagde ontsteking). Aanwezigen binnen de wolk zullen overlijden. Als de wolk bij het ontbranden niet kan expanderen kan er ook een drukgolf ontstaan.

Bij het plasbrandscenario gaat het voornamelijk om het volgende.

- Door warmtestraling kunnen onbeschermden personen overlijden of gewond raken.
- De brand kan overslaan op de omgeving.

Gasleiding

Het plaatsgebonden risico ligt op de leiding zelf.

Het rapport laat zien dat het groepsrisico vanwege de ontwikkeling toeneemt van een factor 0,00288 van de oriëntatiewaarde tot een factor 0,079 van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico neemt daarmee fors toe, maar blijft onder 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat het rapport ervan uit gaat dat alle te bouwen woningen binnen het invloedsgebied zouden zijn gesitueerd. Dat is echter niet het geval: op de noordelijke kavel geldt dat voor ongeveer 2/3 van het aantal woningen en op het terrein De Cruquishoeve gaat het om ongeveer 1/5 van het aantal woningen.

- groepsverantwoording gasleiding

De risicoafstand van 70 meter reikt 11 meter tot 23 meter verder dan de bestaande bosgordel op het terrein De Cruquishoeve en tot 35 meter over de geprojecteerde brede watergang op de noordelijke kavel. In die stroken binnen de risicoafstand is sprake van uitgeefbaar terrein waar woningbouw kan plaatsvinden.

Op het terrein De Cruquishoeve zullen gezien de beperkte omvang van de gronden binnen de risicozone, binnen deze zone maar weinig woningen geprojecteerd kunnen worden.

Op de noordelijke kavel zal over een lengte van ruim 600 meter in de 35 meter brede strook binnen de risicozone woningbouw plaatsvinden. Het aantal toegevoegde personen vanwege de woningbouw kan - afhankelijk van de stedenbouwkundige uitwerking - 300 tot 400 personen bedragen. Het uitgangspunt van gemeentelijk beleid is echter dat maximaal 100 toegevoegd mogen worden.

Binnen de risicozone worden geen andere nieuwe kwetsbare objecten dan woningen gerealiseerd.

In de risicoafweging is van belang dat hier sprake is van een goede ontsluiting die direct wegvoert van de plaats van een eventuele calamiteit naar bovenliggende infrastructuur. Ook van belang in de afweging is de aanwezigheid van de brede watergang aan de ene zijde en een brede groengordel aan de andere zijde tussen de leiding en de woningbouw.

Binnen het invloedsgebied van 140 meter worden veel woningen gebouwd, maar worden geen nieuwe functies voor personen met een lage zelfredzaamheid toegevoegd. Dat is overeenkomstig de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. Er zullen binnen het invloedsgebied op de noordelijke kavel ongeveer 250 woningen en op het terrein van De Cruquishoeve ongeveer 120 woningen worden gerealiseerd. Dat betekent dat ongeveer 750 bewoners en daarmee personen die tegelijkertijd aanwezig zijn - zeker in de avond en de nacht – worden toegevoegd.

In de risicoafweging is van belang dat hier sprake is van een goede ontsluiting die direct wegvoert van de plaats van een eventuele calamiteit naar bovenliggende infrastructuur. De ontsluiting heeft aan de oostzijde van het terrein twee aansluitingen op de Spieringweg en aan de westzijde van het terrein is er een aansluiting op een calamiteitenroute naar de Ringdijk.

Ook van belang in de afweging is de aanwezigheid van de brede watergang aan de ene zijde en een brede groengordel aan de andere zijde tussen de leiding en de woningbouw. De woningbouwontwikkeling is daarmee goed te verantwoorden.

Er worden binnen het invloedsgebied geen nieuwe functies voor personen met een lage zelfredzaamheid geprojecteerd, maar wel bevinden zich al objecten met niet- of beperkt redzame personen binnen het invloedsgebied. Dit betreft een min of meer van de rest van het gebied afgescheiden terrein met een eigen ontsluiting op de Spieringweg. In geval van calamiteiten is een route beschikbaar naar de langzaamverkeersverbinding in het woongebied. Deze is gesitueerd op de oude toegangsweg van het gebied en ontsluit naar de oostzijde op de Spieringweg en naar de westzijde sluit deze aan op de ontsluitingsstructuur van het woongebied met een beschikbare route naar de Ringdijk. Er ligt een brede groenstrook tussen de leiding en bijna de gehele lengte van de bestaande voorziening.

Transport

Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico conform het Besluit externe veiligheid transport (Bevt).

Het plan ligt deels binnen de 200 meter van de N201. Dan dient een uitgebreide verantwoording worden uitgevoerd, tenzij het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of wanneer het groepsrisico ligt tussen de 0,1 en 1 maal de oriëntatiewaarde en de toename van het groepsrisico minder is dan 10%. Het groepsrisico neemt af van een factor 0,02 tot een factor 0,017 maal de oriëntatiewaarde. Het ligt daarmee zowel in de bestaande als de nieuwe situatie ruim onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Dat betekent dat op basis van de Bevt een beperkte verantwoording van het groepsrisico volstaat waarbij wordt ingegaan op de dichtheid van personen, het groepsrisico en maatregelen ter beperking van het groepsrisico.

Een klein gedeelte uitgeefbaar terrein ligt binnen de 80 meter-risicozone zoals aangegeven in het gemeentelijk beleid. Dit betreft echter een strook van 10 meter tot 12 meter diep over een lengte van 90 meter. Dit zal slechts een zeer beperkt aantal woningen kunnen betreffen. Dit omvat minder dan 100 personen die tegelijkertijd aanwezig zijn. Dit valt binnen de richtlijnen van het gemeentelijk beleid. Bovendien ligt deze 'plot' aan de wijkontsluiting welke aansluit op bovenliggende infrastructuur die wegvoert van een eventuele calamiteit.

Het plan biedt in afwijking van de richtlijnen van het gemeentelijk beleid de mogelijkheid weliswaar buiten de bijbehorende risicozone van 80 meter maar binnen het invloedsgebied van 325 meter, functies voor personen met een lage zelfredzaamheid toe te voegen. Dit betreft de locatie buiten de bosgordel die bedoeld is voor voorzieningen. Concreet betreft dit het voornemen een kinderdagverblijf van beperkte omvang te vestigen. Deze mogelijkheid is noodzakelijk om een gewenst maatschappelijk voorzieningenniveau te kunnen bieden voor het nieuwe woongebied. Er is binnen het ontwikkelgebied nauwelijks grond die zowel buiten het invloedsgebied vanwege transport gevaarlijke stoffen als buiten het invloedsgebied vanwege de gasleiding ligt. De wenselijkheid van de vestiging van het kinderdagverblijf zoals voorzien, is de combinatie met dan wel directe nabijheid van andere voorzieningen die elkaars functioneren kunnen versterken. In de situering van de betreffende functie en de bijbehorende buitenruimte dient rekening worden gehouden met de ligging ten opzichte van de bron, zodanig dat in geval van een calamiteit een goede vluchtroute beschikbaar is van de bron weg. In de situering van het kinderdagverblijf en de bijbehorende buitenruimte zal rekening worden gehouden met de ligging ten opzichte van de bron, zodanig dat in geval van een calamiteit de vluchtroute van de bron weg ligt. Verder geldt weer de afweging dat hier sprake is van een goede ontsluiting die direct wegvoert van de plaats van een eventuele calamiteit naar bovenliggende infrastructuur.

Advies regionale brandweer

Op 2 augustus 2016 heeft de regionale Brandweer Kennemerland advies gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan.

Ten aanzien van de gasleiding blijft het groepsrisico weliswaar onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde, maar is er wel een heel grote percentuele toename. Geadviseerd is om voldoende open water te realiseren en goed bereikbare bluswatervoorzieningen ruimtelijk vast te leggen. Opstelplaatsen dienen bij open water van voldoende waterdiepte van 1 meter met een gegarandeerd waterpeil te worden opgenomen.

SEIN beschikt over een BHV-organisatie. Geadviseerd wordt om de BHV'ers aanvullend op te leiden om te handelen bij externe veiligheidsscenario's en in bedrijfsnoodplannen/ontruimingsplannen op te nemen hoe te handelen bij externe scenario's.

Voor het volledig inzichtelijk houden van de risico's die relevant kunnen zijn de omgeving wordt geadviseerd de effect- en risicoafstanden in het risicoregister (de risicokaart) te actualiseren.

Bovenstaand advies zal in acht worden genomen. Wat betreft de bluswatervoorzieningen zal een grote brede watergang worden gerealiseerd. Dit zal voldoende mogelijkheid bieden om in overleg met Brandweer Kennemerland bluswatervoorzieningen te maken. Het ruimtelijk vastleggen hiervan is daarbij niet nodig.

5.10.3. Conclusie

Het aspect externe veiligheid geeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

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 ten aanzien van de Wet milieubeheer.

In het plangebied zijn functies aanwezig waarvoor de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing is. Deze hanteert een hindercontour van 100 meter tot woningen bij ligging in bebouwde kom.

5.11.1. Onderzoek

Er bevindt zich één manege in het zuidelijk deel van het plangebied en één manege nabij het plangebied. De manege in het plangebied zal iets in zuidelijke richting worden verplaatst.

Ter plaatse van de huidige manege is de vestiging van een stadsboerderij voorzien.

Bij maneges is geur het maatgevende aspect in de aan te houden afstand tot woningen. Bouwen binnen de geurcontour is in beginsel niet toegestaan, tenzij is aangetoond dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd en rechten van de maneges worden gerespecteerd. Indien de wens is om binnen de contour woningen te realiseren, zal getoetst moeten worden of de geuremissie voldoet aan de wettelijke normen en of hiermee een goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd. Daarnaast kunnen (bron)maatregelen worden getroffen om de emissie te reduceren.

Conform de Wet geurhinder kan in plaats van vanaf de inrichtingsgrens de afstand vanaf het emissiepunt worden aangehouden. Een nadere bepaling van de emissiepunten bij deze functies kan dan ook leiden tot een specifiekere aanduiding van de hindercontour.

Voor de manege nabij het plangebied geldt dat de hindercirkel niet reikt tot aan locaties voor te ontwikkelen woningen.

Ten aanzien van de manege in het plangebied en de stadsboerderij dient een geuronderzoek gedaan te worden.

5.11.2. Conclusie

Binnen de geurcontour van de voorziene manege en de voorziene stadsboerderij is alleen woningbouw toegestaan wanneer met geuronderzoek is aangetoond dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

5.12. Licht

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

- Nota ruimte; ruimte voor ontwikkeling, deel 4;
- Natuur voor mensen, mensen voor natuur; nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw;

- Meerjarenprogramma vitaal platteland (mjp).

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

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

5.12.1. Onderzoek

Niet van toepassing

5.12.2. Conclusie

Lichthinder staat het bestemmingsplan niet in de weg.

5.13. 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). In de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen en afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of vergelijkbaar omgevingstype. 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. Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi).

De VNG kent twee typen gebieden. In het type 'rustige woonwijk' komen behalve woonfuncties en wijkgebonden voorzieningen vrijwel geen andere functies voor en langs de randen is weinig verstoring door verkeer. In het type 'gemengd gebied' komen behalve wonen meerdere functies in elkaars nabijheid voor. In gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, met uitzondering van het aspect gevaar, met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het gebied dient als 'rustig woongebied' te worden gekenmerkt vanwege de grote afstand tot de N201 en het ontbreken van andere woonfuncties dan wonen.

5.13.1. Onderzoek

Manege en stadsboerderij

De VNG geeft een richtafstand van 50 meter vanwege geur. De Wet geurhinder en veehouderij hanteert een hindercontour van 100 meter tot woningen bij ligging in bebouwde kom. Ten aanzien van zowel de manege als de stadsboerderij dient geuronderzoek aan te geven dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Dagactiviteitencentrum en zwembad

Voor het dagactiviteitencentrum en het zwembad geldt op basis van de VNG-richtlijnen een afstand van 30 meter respectievelijk 50 meter ten opzichte van woningen als gevolg van het aspect geluid. Indien de wens bestaat om binnen deze afstand te bouwen zal door middel van akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Paswerk

De maatgevende richtafstand in Gemengd Gebied van de sociale werkplaats Paswerk is, op grond van het advies van de Omgevingsdienst, bepaald op 30 meter rondom de inrichting (VNG). Omdat de houtzagerij inmiddels niet meer actief is, is niet uitgegaan van een bijbehorende richtafstand.

Gemalen

Ten behoeve van de riolering zullen naar verwachting één of enkele (kleine) gemalen moeten worden gerealiseerd. Voor deze gemalen geldt een maatgevende afstand tot woningen van 30 meter in rustig woongebied.

Overig

Langs de Cruquiusdijk liggen enkele bedrijven met activiteiten in milieucategorie 3.2. Deze liggen op een afstand groter dan de 100 meter richtafstand van de VNG.

Langs de noordelijke kavel van het gebied Wickevoort ligt een bestaand golfterrein. De VNG geeft een richtafstand van 10 meter vanwege geluid. Het golfterrein ligt op 10 meter uit de perceelgrens. Het parkeren en toegang van het golfterrein liggen op ruime afstand verder noordelijk aan de Spieringweg, en de driving-range en afslagterrein liggen ook verder weg. Op de noordelijke kavel ligt langs de perceelgrens een groenstrook van 40 meter, waarna het uitgeefbaar terrein begint.

Zowel wat betreft geluid als eventueel afzwaaiende golfballen is er geen invloed van het golfterrein op de woningbouwontwikkeling.

Op de hoek Spieringweg / N201 ligt een gasdrukmeet- en regelstation. Dit is een type B inrichting in de zin van de Wet milieubeer. Het betreft een kaststation. Hiervoor zijn veiligheidsafstanden uit artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit van toepassing:

Categorie-indeling	Opstellingswijze	Kwetsbare objecten	Beperkt kwetsbare objecten
B	Kast	4 meter	2 meter

	(semi-)Ondergronds station	4 meter	2 meter
	Kaststation	6 meter	4 meter
	Open opstelling/vrijstaand gebouw	10 meter	4 meter
C	Alle stations t/m 40 000 normaal kubieke meter per uur aardgas	15 meter	4 meter
	Alle stations boven 40 000 normaal kubieke meter per uur aardgas	25 meter	4 meter

De omringende bestemmingen Groen en Verkeer nabij het kaststation geven genoeg waarborg dat zich geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten kunnen vestigen binnen 6 meter respectievelijk 4 meter. Het bestemmingsplan heeft bebouwbare bestemmingen op een afstand van 70 meter en verder vanaf het kaststation. Dichtstbijzijnde bestaande woning (ligt buiten het plangebied) ligt op bijna 50 meter.

5.13.2. Conclusie

De in of nabij het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten leveren geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het dagactiviteitencentrum, het zwembad, de sociale werkplaats en rioolgemalen dient rekening te worden gehouden met (geringe) minimale afstanden tot woningen. Ten aanzien van de manege De Cruquishoeve en manege Stal Cruquius is geuronderzoek nodig wanneer binnen 100 meter woningen worden gebouwd, om de aanvaardbaarheid daarvan aan te tonen.

5.14. Luchtvaartverkeer

5.14.1. 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. Tegenwoordig vormen deze besluiten een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

5.14.2. Inventarisatie

De in de LIB aangegeven hoogtebeperking is van toepassing. Deze zijn geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Bij het realiseren van de waterpartij wordt rekening gehouden met de beperking bij het aantrekken van het aantrekken van vogels (oppervlaktewater niet groter dan 3 hectare).

5.14.3. Conclusie

Het bestemmingsplan is niet in strijd met het Luchthavenindelingbesluit. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

5.15. Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

5.15.1. Inventarisatie

In het bestemmingsplan bevinden zich kabels en leidingen met een stedelijke of zelfs regionale functie. Het gaat, naast de eerder beschreven gasleiding, om een riool, een waterleiding en een hoogspanningsverbinding. Van belang is dat deze ondergrondse infrastructuur in het bestemmingsplan beschermd wordt door het opnemen van een passende bestemming. Bij die bestemming wordt rekening gehouden met een (qua breedte) zakelijk recht strook waarbinnen niet gebouwd mag worden. Bepaalde werkzaamheden ter plaatse van de kabels en leidingen mogen alleen uitgevoerd worden als daar een vergunning voor afgegeven is.

Op het SEIN-terrein staat nabij de Spieringweg een UMTS-mast. Deze zal worden verplaatst.

5.15.2. Conclusie

De aanwezige kabels en leidingen worden in het bestemmingsplan met een dubbelbestemming op de gronden van de zakelijk recht strook beschermd.

5.16. Explosieven

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

In of nabij het plangebied vindt geen opslag van explosieven plaats.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

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

Voor deze ontwikkeling wordt voorzien in een anterieure overeenkomst.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanaf 2014 is door de ontwikkelende partijen op meerdere manieren participatie gevoerd met bewoners en bedrijven uit de omgeving.

Doel van de gehouden bijeenkomsten was enerzijds het ophalen van input voor het integraal uitwerken van de plannen en anderzijds het actief informeren over de stand van zaken. Vanaf 19 maart 2014 tot en met 27 juni 2017 zijn vier bijeenkomsten voor bewoners en bedrijven uit de omgeving georganiseerd, waarin belangstellenden actief konden meedenken over de ontwikkeling en waarin op belangrijke momenten een terugkoppeling is gegeven over de planuitwerking en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Vanaf 5 oktober 2015 tot en met 13 februari 2017 hebben met een klankbordgroep zes bijeenkomsten plaatsgehad.

Op 26 maart 2015 heeft een kernwaardensessie met enkele stakeholders plaatsgevonden. Verder hebben individuele gesprekken plaatsgevonden met meerdere omwonenden en stakeholders rond het gebied.

In de bijlage 'Participatie Wickevoort' bij de toelichting wordt ingegaan op de gevoerde participatie en de resultaten daarvan.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt verder getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. De reacties uit het vooroverleg zijn voorzien van een beantwoording opgenomen in deze toelichting.

6.2.1. Resultaten watertoets

De initiatiefnemer heeft met het Hoogheemraadschap van Rijnland overleg gehad over de Watertoets Wickevoort.

Op 4 mei 2017 heeft het hoogheemraadschap een positief wateradvies gegeven op het bestemmingsplan.

6.2.2. Resultaten wettelijk vooroverleg

Een voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de rijksoverheid, de provincie en het waterschap. Niet in alle gevallen is het echter nodig een voorontwerp bestemmingsplan voor te leggen aan provincie en rijk. Alleen als er rijks- of provinciale belangen in het geding zijn is vooroverleg nodig.

Dit bestemmingsplan 'Cruquius Wickevoort' is voorgelegd aan de provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap van Rijnland, Brandweer Kennemerland, Cultuurcompagnie (vanaf 2017 ErfgoedAdvies), Stichting Haarlemmermeermuseum De Cruquius (voorheen MeerHistorie), Gasunie, Liander, Tennet, gemeente Haarlem, gemeente Heemstede. Het plan is ook voorgelegd aan de gemeentelijke Erfgoedcommissie van 15 februari 2017.

Daarnaast is de klankbordgroep Cruquius Wickevoort (waarin ook de dorpsraad zitting heeft) in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren.

1. Regionale Brandweer

- Voor het vervoer gevaarlijke stoffen over de N201 (baanvak 63) zijn tellingen gebruikt uit 2007. Geadviseerd wordt nieuwere vervoerscijfers te gebruiken uit 2010. Deze geven 400 LPG transporten per jaar in plaats van 33.

Reactie gemeente

Het aantal van 400 betrekking heeft op stuk tussen A4 en Van Heuven Goedhartlaan. Bij de Van Heuven Goedhartlaan gaat er een groot aantal transporten af. In 2011 is met de regionale brandweer een grote overzichtskaart met tellingen afgestemd. Op die kaart is te zien dat op de N201 tussen Cruquius en Hoofddorp sprake is van 70 transporten. Er is nu een aangepast rapport wat uitgaat van het aantal van 70. Ook daarbij ligt het groepsrisico onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde en neemt het niet toe (gaat van een factor 0,02 naar een factor 0,017 maal de oriëntatiewaarde).

De groepsrisicoverantwoording ten aanzien van het transport blijft daarmee in het bestemmingsplan hetzelfde.

De regionale brandweer heeft in een vervolgreactie aangegeven vooralsnog geen opmerkingen te hebben op de aangepaste rapportage en verantwoording.

- Ten aanzien van de gasleiding aangegeven dat het groepsrisico weliswaar onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijft, maar is er wel een heel grote percentuele toename. Geadviseerd wordt om voldoende open water te realiseren en goed bereikbare bluswatervoorzieningen ruimtelijk vast te leggen. Opstelplaatsen dienen bij open water van voldoende waterdiepte van 1 meter met een gegarandeerd waterpeil te worden opgenomen.

Reactie gemeente

Er wordt een zeer grote brede watergang gerealiseerd. Dit zal voldoende mogelijkheid bieden om in overleg met Brandweer Kennemerland bluswatervoorzieningen te maken.

Het ruimtelijk vastleggen hiervan is daarbij niet nodig.

2. Gasunie

De toevoerleiding van verwijderde gasontvangststation is ook verwijderd, kan dus van de verbeelding af.

In het westelijk deel van het plangebied is een wetgevingszone – wijzigingsgebied over de aardgastransportleiding is geprojecteerd. Verzocht wordt in de wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat advies ingewonnen dient te worden bij de leidingbeheerder.

Reactie gemeente

De verbeelding is aangepast op de verwijderde toevoerleiding.

Het wijzigingsgebied is niet over de aardgasleiding geprojecteerd, maar over de 50 kV-leiding.

3. Hoogheemraadschap van Rijnland

In eerste reactie geeft het hoogheemraadschap aan dat er wel overleg plaats heeft gehad met initiatiefnemer maar De 'Watertoets Landgoed Wickevoort', maar dat dit nog nog niet ter goedkeuring aan het hoogheemraadschap is voorgelegd. De Watertoets behoeft op veel onderdelen nog een verdere uitwerking. Voorts zijn er enkele inhoudelijke opmerkingen over de Watertoets.

In het vervolg overleg met de initiatiefnemer is aan de opmerkingen van het hoogheemraadschap voldaan.

Reactie gemeente

De toelichting is aangepast op de definitieve Watertoets. Het hoogheemraadschap heeft hierop een positief advies gegeven.

4. Liander

Het 50 kV en gasdruk meet- en regelstation aan de Spieringweg 801 is een type B inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Het betreft een kaststation. Gelet op de ruimtelijke uitstraling vanwege de veiligheidsafstanden (artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit) verzoekt Liander de functieaanduiding 'nutsvoorziening' en een bijbehorende veiligheidscontour Activiteitenbesluit – zone op te nemen.

Reactie gemeente

Het kaststation zal met een bestemming op de verbeelding worden opgenomen. De omringende bestemmingen Groen en Verkeer nabij het kaststation geven genoeg waarborg dat zich geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten kunnen vestigen binnen 6 meter respectievelijk 4 meter. Het bestemmingsplan heeft bebouwbare bestemmingen op een afstand van 70 meter en verder vanaf het kaststation. Dichtstbijzijnde bestaande woonperceel ligt buiten het plangebied op een afstand van bijna 50 meter.

5. Gemeente Haarlem

We verwachten dat het project een aanvulling zal zijn op de meer stedelijke woonmilieus van de gemeente Haarlem en op de omliggende regio's van Zuid-Kennemerland met een dure woningvoorraad en omgekeerd.

Flexibel en generiek bouwen heeft de meeste toekomstwaarde zoals toegankelijkheid bij het aantrekken van specifieke doelgroepen. Zijn er voldoende voorzieningen voor nieuwe doelgroepen die zorg en aandacht nodig hebben? En hoe worden de bestaande voorzieningen aangeboden? Gespikkeld of geconcentreerd in dit project?

Reactie gemeente

De bestaande zorgvoorzieningen van SEIN zullen ook toegankelijk zijn voor nieuwe bewoners. Bij de Cruquiushoeve wordt een stadsboerderij gerealiseerd met aanvullende voorzieningen. Deze zijn voor een ieder toegankelijk.

6. Gemeente Heemstede

In de 'Bereikbaarheidsstudie Grensstreek Noord-Holland en Zuid-Holland' en de 'Vervolgstudie N201' van de provincie, wordt aangegeven dat zich bijvoorbeeld op het gedeelte tussen Hoofddorp en Cruquius al vanaf 2015 ernstige doorstromingsproblemen gaan voordoen. In het voorontwerp-bestemmingsplan wordt (nog) onvoldoende onderbouwd op welke wijze deze problematiek wordt aangepakt.

Bij ons college bestaat dan ook de behoefte om over dit onderwerp op korte termijn bestuurlijk overleg te hebben. Door het bestuurssecretariaat zal contact worden opgenomen om hiervoor een overlegmoment te plannen.

Reactie

Om een brede afweging te kunnen maken ten aanzien van de bereikbaarheid van het hele gebied Cruquius, heeft de gemeenteraad op 14 juni 2016 de 'bereikbaarheidsstrategie Cruquius' (2014.0028140) vastgesteld. Hier wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op in gegaan. Daarbij wordt aangegeven dat met aanpassingen aan de kruising Spieringweg / N201 de doorstroming op de N201 voldoende blijft. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie.

7. Paswerk (sociale werkplaats)

De regels laten bij de bedrijfsactiviteiten kantoorruimte toe van maximaal 30% doch niet meer dan 500 m². Verzocht wordt de bestaande situatie van 2500 m² kantoorruimte op te nemen. Dit valt nog ruimschoots binnen de norm van 30%.

Reactie gemeente

Dit is in de regels aangepast.

8. Klankbordgroep

- In de regels wordt aangegeven dat maximaal 950 woningen zijn toegestaan. Meer dan de 750 woningen van het Stedenbouwkundig ontwerp gaat ten koste van de uitgangspunten van Wickevoort.

Reactie

Binnen de gewenste ruimtelijke kwaliteit is inderdaad een uitwerking gedaan uitgaande van de huidige woningmarkt waarin een programma zit van 756 woningen. Dat is beduidend lager dan het maximum van 1000 woningen. Gezien het kenmerk van de woningmarkt dat die kan veranderen ook het doel om een bestemmingsplan te bieden dat ruimte geeft voor vraaggericht bouwen, willen wij een programma van maximaal 1000 woningen niet uitsluiten. De beoogde ruimtelijke kwaliteit moet dat echter wel toelaten. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom de bouw van 756 woningen uitgangspunt. In een wijzigingsbevoegdheid in de bestemming Woongebied is opgenomen dat het totaal aantal woningen binnen het plangebied kan worden gewijzigd naar 1000, mits daarbij voldaan wordt aan het bij het bestemmingsplan vat te stellen Beeldkwaliteitsplan Cruquius Wickevoort.

-De 'hoekstenen' kunnen in het landschap een lelijke dissonant gaan vormen. En sommige staan bijna voor de deur van huidige bewoners Spieringweg en Ringdijk. De huidige bouwhoogte van de Seingebouwen zou niet overschreden moeten worden.

Reactie

De hoekstenen zijn om herkenbaarheid en afwisseling in het gebied te brengen. Deze punten ondersteunen de structuur van het landgoed en geven oriëntatie in het gebied. Het zijn herkenbare punten, strategische gesitueerd op knooppunten aan het begin of eind van wegen, welke goed zichtbaar zijn vanaf de nabijgelegen hoofdwegen en vanuit de directe omgeving. Aan de Spieringweg markeren ze de entrees van het gebied.

De begrenzing van het vlak waar gestapelde bouw kan plaatsvinden is enigszins aangepast. Langs de Spieringweg is de grens teruggelegd tot in het verlengde van de voorste rooilijn van de bestaande gestapelde bouw van SEIN. Op de noordelijke kavel is de begrenzing op 2 tot 10 meter afstand van de groene zone langs het ringdijkgebied gelegd in plaats van langs de groene zone.

De gestapelde bebouwing aan de zijde van de Spieringweg is op de hoek met de N201 met een hoogte van 24 meter een extra hoog accent, vergelijkbaar met de hoogte van de (personeels)flat van SEIN die hier vroeger stond.

De andere twee locaties met gestapelde woningen aan de Spieringweg (op een afstand van 60 meter van bestaande woonpercelen) en één locatie aan de zijde van de Ringdijk (op een afstand van minimaal 80 meter van bestaande woonpercelen), hebben bouwhoogte van maximaal 12 meter ofwel vier bouwlagen. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden een accent aan te brengen, zonder dat sprake is van uitzonderlijke hoogbouw.

- Cultuurhistorisch landschap

Positief is de speciale bescherming die de bosgordel van Warnau krijgt.

Zorgelijk is dat het cultuurhistorische achterdijkse polderlandschap dat de overgang vormt tussen de dijkbebouwing de bosgordel van Warnau, op termijn dreigt te

worden volgebouwd met woningen. Waarbij bovendien het monument Cruquius gemaal zijn natuurlijke omgeving verliest.

Dit is niet in overeenstemming met besluiten van de gemeenteraad over Wickevoort.

Bijkomend: De manege heeft straks nauwelijks paardenweide, en de volkstuinten hebben/geven educatieve waarde en hobbyplezier.

Dit gebied moet daarom zijn huidige bestemming (agrarisch en volkstuin) behouden.

Reactie

Dit gebiedje dient zorgvuldig te worden beschouwd. Dit betekent niet dat woningbouw hier niet passend kan zijn. Het gebiedje bewoont te maken geeft daarnaast meer leefbaarheid en veiligheid voor het gebruik aansluitend bij het museumpark.

Uitgangspunt is dat hier niet meer dan 40 woningen mogen worden gebouwd met een beperkte bouwhoogte van maximaal 7 meter en met specifieke aandacht voor de verkaveling. Hier past niet om alleen uit te gaan van naast elkaar gelegen individuele percelen met elk een eigen afscheiding. De inrichting dient verder te worden afgestemd met de plannen voor het museumparkje.

Om dit alles nader uit te werken is niet een rechtstreekse woonbestemming opgenomen, maar een bestemming voor stadslandbouw met daarbij een wijzigingsbevoegdheid om te bestemming later te kunnen wijzigen in Woongebied. Dat vergt op dat moment een planologische procedure.

Ruimte voor paardenweide en volkstuinten (ook nabij dit gebiedje) wordt geboden in ontwerp Wickevoort. Er is totaal 3 ha beschikbaar voor paarden. Wanneer dit onvoldoende zou blijken heeft SEIN ook gronden in Zwaanshoek, die –zoals ook in de huidige situatie gebeurt – als paardeweide gebruikt kunnen worden.

- Het is niet duidelijk hoe de voorwaarden en procedures voor de aanwezige flora en fauna gevolgd gaan worden. De in het gebied in groten getale aanwezige egels worden niet genoemd, terwijl dat ook beschermde dieren zijn.

Reactie

Inderdaad komen hier egels voor. Deze zijn licht beschermd, waarvoor een algemene vrijstelling geldt. Daarbij geldt de zorgplicht, wat er op neer komt dat ze de gelegenheid moeten hebben te vertrekken voordat de werkzaamheden beginnen. Ten aanzien van vleermuizen is door AM een ontheffing aangevraagd bij het ministerie. Die aanvraag is vergezeld van een beschrijving van te nemen maatregelen.

- Bij kleinschalig kamperen in GD-2 is het begrip kampeermiddelen erg ruim, zou kunnen leiden tot 15 stacaravans. Kamperen kan leiden tot overlast voor omwonenden.

Reactie

De begripsomschrijving wordt aangepast op het uitsluiten van stacaravans. Kamperen wordt slechts toegestaan voor maximaal 15 kampeermiddelen tegelijkertijd in de periode van 1 maart tot en met 15 oktober.

- Er worden in GD-2 veel activiteiten toegelaten, wat kan leiden tot een ongewenst grote hoeveelheid gebouwen. Veel activiteiten hebben geen relatie met de stadsboerderij.

Waarom hier ook volkstuinen, en de bestaande volkstuinen op termijn bebouwen ?
Er wordt horeca, dienstverlening en detailhandel toegestaan. Verkoop van producten van de stadsboerderij zou hier volstaan.

Reactie

De hoeveelheid bebouwing is vastgelegd in bestemmingsplan. Verschillende soorten activiteiten zijn gewenst als aanvulling en ondersteuning van ontspanning, recreatie, c.s. De toegestane horeca, dienstverlening en detailhandel is ondersteunend aan andere functies en ook als zodanig vastgelegd in het bestemmingsplan.

- Afgeschermd bouwen en mogelijk aanvullende maatregelen (blz. 61 Toelichting) vanwege verkeersgeluid zal leiden tot o.a. dove gevels, geluidswallen, geluidsschermen, etc. Dit staat haaks op het buitenleven van Wickevoort.

Het is dat een private partij wordt toegestaan woningen te bouwen, die door de provincie in het kader van SWUNG-2 (2018) bij klagende bewoners met belastinggeld beschermd moeten worden tegen geluidshinder.

Reactie

Inderdaad zijn bij woningen in de zone langs N201 maatregelen tegen geluid nodig omdat de maximale ontheffingsnorm hier wordt overschreden. Er zal sprake zijn van dove gevels, dat wil zeggen dat de te zwaar belaste gevels geen te openen ramen of deuren hebben.

De maatregelen zijn nodig, juist omdat de toets hier relatief streng is. Omdat het een N weg betreft geldt het gebied ten opzichte van de N201 als buitenstedelijk gebied en is maximaal ontheffing tot 53 dB toegestaan— terwijl dit in binnenstedelijke situaties 63 dB is. Dove gevels zijn nodig als de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. Wanneer het als binnenstedelijk gebied zou worden beschouwd zou hier geen sprake hoeve te zijn van dove gevels. Om wel ook een rustigere zijde aan de woning te hebben, is in de regels opgenomen dat bij toepassing van een dove gevel er ook ten minste sprake dient te zijn van één geluidsluwe gevel –dat wil zeggen een gevel waar de geluidbelasting lager is dan de grenswaarde van 48 dB. Voor de Spieringweg is het gebied wel te beschouwen als binnenstedelijk gebied. De verkeersintensiteit op deze weg ligt een stuk lager dan op de N201, echter omdat de woningen hier wat dichterbij de weg zijn geprojecteerd is hier wel ontheffing nodig van de grenswaarde, maar zonder de maximale ontheffingswaarde te overschrijden. De geluidbelasting is het hoogst op de buitenste bebouwingsrand. Daarachter is geen sprake van overschrijding van de grenswaarde.

De regelgeving voor het aspect geluid gaat onder de Omgevingswet veranderen. Onder andere met de invoering van geluidproductieplafonds voor provinciale wegen door de inwerkingtreding van Swung2. Eerder is in Swung1 voor de infrastructuur van rijkswegen en Rijksspoorwegen geregeld dat er geluidproductieplafonds (GPP) zijn. Deze punten naast de weg geven de maximale hoeveelheid geluid aan die een weg daar mag maken. Dit is bedoeld om te voorkomen dat er zonder wijziging van een weg eeuwig durende groei van verkeer plaats kan vinden zonder dat daar gevolgen aan verbonden zijn voor bestaande woningen.

Bij het vaststellen van die GPP's door de provincie zal ook de aanwezigheid van bestaande woningbouw worden meegewogen.

Concreet houdt de systematiek in dat aan weerszijden van de wegen referentiepunten liggen waarvoor een maximale geluidswaarde is vastgesteld. De referentiepunten zijn virtueel en liggen 50 meter van de weg, 100 meter van elkaar. De woningbouw van Wickevoort is voorzien op een afstand van meer dan 65 meter van de weg. Deze valt dus buiten de systematiek van de geluidproductieplafonds. Overigens wijzen wij erop dat voor de woningbouw van Wickevoort akoestisch onderzoek is verricht naar de geluidbelasting rekening houdend met de groei aan verkeer de komende 10 jaar. De te verlenen Hogere waarden zijn daarop gebaseerd, passend binnen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- Hoewel het buiten de geluidszones ligt, is het vanwege de onduidelijkheid over de toekomstige vliegroutes onverantwoord om geen rekening te houden met de geluidshinder van vliegtuigen en grondlawaai. De toelichting (blz. 59) gaat hier niet op in.

Bovendien wordt niet ingegaan op de combinatie van het wegverkeerslawaai en het luchtverkeerslawaai.

Reactie

De normen geluidshinder zoals vastgelegd in wet- en regelgeving zijn toegepast. Voor cumulatie van geluid bestaan geen wettelijke normen. Wel zijn er rekenmethodieken om cumulatie van verschillende geluidbronnen te berekenen en wordt dit meegenomen in de afweging van een goede ruimtelijke ordening. Echter omdat het geluid van vliegverkeer de norm niet overschrijdt wordt deze niet meegerekend in een cumulatieberekening.

- De vrijheid van verkavelen mag niet leiden tot het aanleggen van parkeerplekken ten koste van groen.

Reactie

Dat is ook uitgangspunt van het ontwerp. Feitelijk geeft ontwerp de mogelijkheid andersom: er moet voldoende ruimte zijn voor parkeren overeenkomstig de normen uit het gemeentelijk beleid. Als door bijvoorbeeld gezamenlijke afspraken over autobezit met minder kan worden volstaan, kan parkeerruimte worden ingeruild voor groen, boomgaard. Maar altijd zodanig dat het teruggedraaid kan worden als die afspraken komen te vervallen.

- het mogelijk bouwen van tuinmuren in plaats van groene erfafscheidingen is niet in lijn met het karakter dat wordt nagestreefd in Wickevoort. De Planregels zouden dit moeten verbieden.

Reactie

Tuinmuren passen als element goed binnen een landgoed. Er is geen reden dit tegen te willen gaan. Bovendien geldt voor erfafscheidingen in veel omstandigheden landelijk een vergunningvrij regime, daar kan een bestemmingsplan niets aan afdoen.

- Er ligt een raadsvoorstel voor een verkeersontsluiting via de Spieringweg eventueel met een verbetering van de kruising Spieringweg - N201. Voor de bewoners van de Spieringweg is dit problematisch en ongewenst. Een alternatief de Cruquiusdijk af te sluiten van de N201 en een aansluiting op de N201 te maken langs het theehuis naar de Ringdijk is voor omwonenden van de dijk ongewenst en is een verdergaande aanslag op het Cultureel erfgoed (gemaal en theehuis). Het plan heeft twee aansluitingen op de Spieringweg, daarbij is het onduidelijk hoe het verkeer van Sein afgehandeld gaat worden.

Reactie

Door de gemeenteraad is inmiddels een instemmend besluit genomen op het raadsvoorstel. In de volledige afweging in dat voorstel is een ontsluiting op de Spieringweg met aanpassing van het kruispunt als beste oplossing aangemerkt. Bewoners aan de Spieringweg krijgen daarmee te maken met een toename van verkeer. Dit zal leiden tot toename van geluidbelasting op de betreffende woningen van 0,9 tot 2,8 dB. Het blijft daarmee met een hoogste geluidbelasting van 59 dB binnen de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. In het belang van de voorgestane ontwikkeling achten wij dit aanvaardbaar en dit past ook binnen de geluidruimte die de Wet geluidhinder geeft voor toename van geluidbelasting tot maximaal 5 dB bij reconstructie van een weg. Bij het verkeersbesluit voor reconstructie van de Spieringweg zal een afweging gemaakt worden over het verlenen van Hogere waarden.

De aansluiting van het SEIN-terrein op Spieringweg is opgenomen op verbeelding. De interne ontsluiting op het SEIN-terrein valt binnen bestemming Maatschappelijk.

9. ErfgoedAdvies (voorheen Cultuurcompagnie)

Verzocht wordt bij de dubbelbestemming Waarde-archeologie ook bouwregels toe te voegen. Voorts wordt erop gewezen dat er twee archeologische verwachtingsregimes zijn namelijk een van 500 m2 en een van 10.000 m2, waarvoor ook twee eigen regelingen dienen te gelden.

Voor het regime van een onderzoekverplichting bij projecten groter dan 500 m2, dienen regels opgenomen te worden voor ontgraving verder dan een diepte van 40 cm.

Geadviseerd wordt een booronderzoek te doen.

Bij 10.000 m2 is de vermelde 7,5 m aan de orde.

Geadviseerd wordt ook regels op te nemen ten aanzien van het gebruik van een grote dichtheid aan heipalen.

Reactie gemeente

Met de Cultuurcompagnie is overlegd over de formulering van de dubbelbestemmingen Waarde – archeologie 1 en Waarde – archeologie 2. Bovenstaande opmerkingen zijn daarbij in acht genomen.

10. Stichting Haarlemmermeermuseum De Cruquius

Aangegeven wordt dat wel over de toekomstplannen van het museum overleg plaats vindt met de gemeente, maar dat nog geen overleg heeft plaatsgevonden over dit voorontwerpbestemmingsplan. Bij de invulling van het woongebied dient rekening gehouden te worden met het belang van het nabijgelegen gemaal De Cruquius en van de boerderij De Cruquishoeve.

Reactie gemeente

Dit vooroverleg biedt de ruimte om over het voorontwerpbestemmingsplan te overleggen. In belang van het museum is ook de Stichting Haarlemmermeermuseum De Cruquius opgenomen in het gemeentelijk vooroverleg. Desgevraagd heeft hierover ook mondeling overleg plaatsgevonden tussen verschillende partijen - museum, ontwikkelaar, gemeente - over de invulling van dit gebiedje in relatie tot het gemaal en museumpark. Dit heeft ertoe geleid dat naast het beeldkwaliteitsplan een apart deel is opgenomen over dit gebiedje, waarin synergie tussen museumpark en de in beperkte mate te realiseren woningbouw het uitgangspunt is. Woningbouw in dit deel is niet rechtsreeks bestemd, maar opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid. De bevoegdheid omvat de bouw van maximaal 40 woningen met een bouwhoogte van maximaal 7 meter. In deze bevoegdheid is de voorwaarde opgenomen dat voldaan moet worden aan het beeldkwaliteitsplan.

11. Provincie

- Het plan voldoet niet aan de regels zoals opgenomen in onze Provinciale Ruimtelijke Verordening omdat de onderbouwing van nut en noodzaak voor de woningbouw ontoereikend is. De open akkerbouwkavel ten noorden van het huidige terrein van SEIN is nieuwe verstedelijking. Hier is de ladder voor duurzame verstedelijking op van toepassing. De kwalitatieve onderbouwing daarvoor ontbreekt. De kwantitatieve onderbouwing is niet toereikend. Uit de toelichting op het plan blijkt niet (bijvoorbeeld uit de notulen van het portefeuillehoudersoverleg) dat er regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Het plan dient geagendeerd te worden voor de betreffende klankbordgroep.

Ook mist een afweging ten opzichte van eerdere benutting van aanwezige binnenstedelijke mogelijkheden.

Reactie

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is een verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Daarin is verwezen naar het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) en de Monitor Bouwen. De RAP is het instrument waarin regionale woningbouwplannen en behoefte zijn afgestemd. Daarin staat opgenomen dat er in de regio onvoldoende harde plannen zijn om in de woningbehoefte te voorzien. De SEIN-locatie inclusief noordelijke kavel is daarin al als harde locatie opgenomen. Ook de binnenstedelijke capaciteit is in de monitor opgenomen. Over de kwalitatieve behoefte ontbreekt het in het voorontwerpbestemmingsplan inderdaad aan een specifieke beschrijving.

De beschrijving wordt door GS niet toereikend gevonden als verantwoording van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

In 2016 is door de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam een nieuw Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP 2016) opgesteld voor de periode 2016 t/m 2020. Deze dient ter regionale afstemming. Voor binnenstedelijke plannen die voorzien zijn in de periode t/m 2020 is de actuele regionale kwantitatieve én kwalitatieve behoefte in dit RAP aangetoond door gebruik te maken van onderzoeken naar woningbehoefte en van door de gemeenten geleverde gegevens over plancapaciteit tot 2025. Voor buitenstedelijke plannen is in dit RAP de onderbouwing van de mate van tekorten in de verschillende segmenten gegeven.

De RAP 2016 of RAP 2.0 is door de provincie nog niet vastgesteld omdat de binnenstedelijke woningbouwlocaties niet in beeld zijn gebracht en enkele thema's nog onvoldoende of niet zijn benoemd. Voor een afdoende regionale afstemming is door de provincie gevraagd om een aanvulling hierop om de binnenstedelijke productie beter in beeld te hebben. Hiertoe is de planmonitor in de provinciale Monitor Woningbouw door de gemeenten nader ingevuld.

De onderliggende prognose bij deze RAP komen onder nadere uit het provinciale 'Prognose 2015-2040, concentratie in steden'. Daaruit blijkt nog immer de grote woningbehoefte. Voor de deelregio Amstelland Meerlanden bedraagt de woningbehoefte tot 2040 ongeveer 40.000 woningen. Om hieraan invulling te kunnen geven dient snel in nieuwe woningbouw te worden voorzien. Bestaande harde plannen zijn hiervoor nog niet voldoende.

Voor buitenstedelijk bouwen dient aangegeven te worden dat voorzien wordt in een behoefte die niet binnenstedelijk kan worden opgevangen. De mogelijkheden voor binnenstedelijk bouwen liggen voor Haarlemmermeer voor het grootste deel in Hoofddorp en in mindere mate in Nieuw-Vennep. Deze locaties hebben echter onvoldoende capaciteit om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Daarom zijn locaties in de Zuidrand van Hoofddorp in voorbereiding danwel ontwikkeling en is het plan Wickevoort in voorbereiding genomen.

Woningmarktonderzoeken geven aan dat er in Haarlemmermeer behoefte is aan (centrum)dorpse en landelijke woonmilieus. In Haarlemmermeer west kunnen deze geboden worden in een groene en waterrijke setting. Dit zijn woonmilieus die niet of nauwelijks in Haarlemmermeer aanwezig zijn en die ook niet binnen Hoofddorp en Nieuw-Vennep of andere binnenstedelijke gebieden kunnen worden gerealiseerd. Wickevoort wil hier vorm aan geven door het bouwen van woningen in een parkachtige

setting waarin ook ruimte is voor een stadsboerderij en kleinschalige, passende voorzieningen.

In Hoofdstuk 4 van de toelichting wordt nader op het bovenstaande ingegaan.

Wij vertrouwen er dan ook op dat dit beantwoord aan de verantwoording ten opzichte van de ladder voor duurzame verstedelijking.

- De relatie met het naastgelegen gemaal Cruquius, komt in de plannen nog niet duidelijk naar voren. Het deel van het plan dat aansluit bij het terrein waar het gemaal en het museum zich bevinden zou met het oog op de cultuurhistorische waarde een bijzondere en weinig of niet bebouwde plek moeten zijn. Het is beter om het programma voor dit deelgebied pas in een zo laat mogelijk stadium te definiëren.

Reactie

In de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling is de uitwerking van deze locatie nadrukkelijk aan de orde geweest. De uitwerking van de plannen zal plaatsvinden in overleg tussen de verschillende partijen (gemeente, museum, ontwikkelaar). In het bestemmingsplan is dit gebiedje bestemd voor stadslandbouw en is met een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid voor woningbouw opgenomen. Daarmee kan worden gestuurd op de afstemming over het programma en de inrichting van dit gebied. Door de omvang te maximaliseren op 40 woningen is gewaarborgd dat hier slechts in beperkte mate bebouwing kan plaatsvinden. Uitgangspunt is een synergie tussen de woningbouw en het museumpark te verkrijgen. Het in deze mate bewonen van dit gedeelte draagt daarin ook bij doordat dit bijdraagt aan de leefbaarheid.

- Meer aandacht voor de verkeersafwikkeling, waarbij met name de kwaliteit van de Spieringweg als onderdeel van de oorspronkelijke polderstructuur in het geding is.

Reactie

Tegelijkertijd met het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is de besluitvorming over de toekomstige gebiedsinfrastructuur voorbereid. In het voorontwerpbestemmingsplan was volstaan met het verwijzen naar die besluitvorming. Nu die besluitvorming geheel is afgerond, is in het ontwerpbestemmingsplan de betreffende omschrijving van de verkeersafwikkeling opgenomen. Deze houdt voor Wickevoort in dat het ontsloten wordt op de Spieringweg. Daarbij wordt ook aangegeven dat de kwaliteit van de Spieringweg zoveel mogelijk behouden blijft, doordat met het aanleggen van een vrijliggend fietspad ten westen van de Spieringweg er ruimte wordt vrijgespeeld voor autoverkeer.

- Uitgaande van het concept 'dubbeldorpen' mist de relatie met de ontwikkelingen op een hoger schaalniveau, zowel ruimtelijk als op het niveau van voorzieningen. De relatie met de toekomstige ontwikkelingen aan de andere zijde van de N201 zou concreter moeten worden uitgewerkt.

Reactie

De toekomstige situatie in de context van Haarlemmermeer West is in de toelichting van

het bestemmingsplan nader aangegeven.

- Over het hele plangebied berekend is er weliswaar een lage woningdichtheid, maar gegeven de netto-brutto verhouding van het plan wordt het toch behoorlijk vol. Vanuit ruimtelijke kwaliteit biedt het plan geen ruimte voor verdere verdichting van het woningbouwprogramma.

Reactie

De eerder gedachte maximale omvang van 1000 woningen is niet in lijn met het nu uitgewerkte programma wat haalbaar is binnen de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Die ruimtelijke kwaliteit is juist van belang om op passende wijze te voldoen aan de woningbehoefte in Haarlemmermeer. De huidige – op de woningmarkt afgestemde - uitwerking geeft een aantal van 756 woningen. Dat is in het bestemmingsplan worden vastgelegd. In een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat het aantal woningen worden vergroot tot maximaal 1000, mits uit een verkavelingsplan blijkt dat dit past binnen de beoogde beeldkwaliteit.

Middels het vaststellen van het beeld-kwaliteitsplan bij het bestemmingsplan, wordt die ruimtelijke kwaliteit ook via het bestemmingsplan gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Opzet regels en verbeelding

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- De 'Inleidende regels', bestaande uit een begrippenlijst en regels met betrekking tot de 'wijze van meten'.
- De 'Bestemmingsregels', die in dit bestemmingsplan te onderscheiden zijn in regels voor 'gewone', rechtstreekse bestemmingen en dubbelbestemmingen.
- De 'Algemene regels' die in principe betrekking hebben op alle bestemmingen die in het plangebied voorkomen.
- De 'Overgangs- en slotregels' die bestaan uit het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

7.2. Inleidende regels

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

7.3. Bestemmingsregels

In de regels zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingen Agrarisch, Bedrijf – Nutsvoorziening, Bedrijf – Sociale werkvoorziening, Gemengd – 1 en Gemengd – 2, Groen, Maatschappelijk, Recreatie – Volkstuin, Tuin, Verkeer, Water, Wonen en Woongebied.

Voor drie van deze bestemmingen geldt dat zij gericht zijn op de ontwikkeling van het woongebied Cruquius Wickevoort, te weten:

Gemengd – 1

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden van de huidige manege. De bestemming maakt het mogelijk om hier functies als cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen en recreatie te ontwikkelen. Bijbehorende functies zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen zijn eveneens in de doeleindenomschrijving opgenomen.

Omdat de manege als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt, is de bestaande bebouwing gedetailleerd vastgelegd. Met bouwvlakken en aanduidingen voor de maximum goot- en bouwhoogte zijn de bouw mogelijkheden begrensd.

Gemengd – 2

De bestemming Gemengd – 2 is opgenomen voor de meer zuidelijke gronden, buiten de bosgordel in de zuidwesthoek van het plangebied. Deze gronden zijn aangewezen voor een stadsboerderij, sport in de vorm van een manege, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen, recreatie, kleinschalig kamperen en één bedrijfswoning. Ook bijbehorende functies zoals verhardingen, wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, groen en water zijn in de bestemmingsomschrijving opgenomen.

In de bouwregels staat verder dat gebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd moeten worden. Dat bouwvlak is vrij groot, doch het maximum bebouwingspercentage zorgt ervoor dat niet het hele gebied bebouwd mag worden.

Woongebied

Voor de ontwikkeling van het woongebied Cruquius Wickevoort is een globale bestemming Woongebied opgenomen. Deze globale bestemming kenmerkt zich door ruime vlakken op de verbeelding en (relatief) weinig bepalingen met betrekking tot de exacte inrichting van het gebied.

Naast de functie wonen, zijn deze gronden aangewezen voor verkeer, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en aan huis verbonden beroepsuitoefening. Bijbehorende functies zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen zijn eveneens in de doeleindenomschrijving opgenomen.

Voor het bouwen is van belang dat de gebouwen binnen een bouwvlak dienen te worden gebouwd. In principe wordt uitgegaan van grondgebonden woningen, doch op enkele plaatsen is gestapelde woningbouw toegestaan. Omdat een aantal woningen belast zal worden door geluid van, onder andere, de N201, is voor deze woningen bepaald dat voldaan moet worden aan een te verlenen hogere grenswaarde of dat een dove gevel verplicht is. Met deze regeling wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder.

Voor bijbehorende bouwwerken is in de bouwregels aangesloten op de regeling van het vergunningsvrij bouwen. De bestemming kent verder nog enkele mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels evenals een aantal specifieke gebruiksregels, met betrekking tot aan huis verbonden beroepsuitoefening en strijdig gebruik.

De overige in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen zijn consoliderend van aard en zijn overeenkomstig de gemeentelijke standaard.

Verder is voor een aantal waarden nog een dubbelbestemming opgenomen. De volgende dubbelbestemmingen komen voor: Leiding – Gas, Leiding – Hoogspanning, Leiding – Riool, Leiding – Water, Waarde – Archeologie, Waarde – Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam, Waarde – Landschap, Waterstaat – Waterkering.

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, zoals algemene afwijkingsregels. Ook de parkeerregels zijn opgenomen in dit hoofdstuk. In deze regel wordt dynamisch verwezen naar het geldende parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer. Dit heeft tot gevolg dat, indien in het kader van het bestemmingsplan gebouwd kan worden, op basis van het bestemmingsplan altijd het op dat moment actuele geldende parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer gehanteerd moet worden bij het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning.

7.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven bouwvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een bouwvergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking maar niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstellen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voorgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroot wordt.

Slotregel

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

7.6. Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn voorschriften opgesteld waarbij het bestaande gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt vormt. Dit betekent dat de huidige situatie in regels is vastgelegd. Het handhavingsbeleid is er op gericht dat deze regels ook worden

nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

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

Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Ook geldt, hoe minder 'knellend' de regels zijn, hoe kleiner de kans is dat het met de regels wat minder nauw genomen wordt. In de praktijk worden op de lange duur vaak alleen de regels gerespecteerd, waar betrokkenen de noodzaak en redelijkheid van inzien.

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