

Hoofddorp Zuidrand Westkavel en Tegen Pleinen

Haarlemmermeer

Bestemmingsplan
Toelichting

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0394.BPGhfdWestPlei-C001 Haarlemmermeer

planstatus

datum:

22-12-2016

status:

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		7
Hoofdstuk 1	Inleiding	8
1.1	Inleiding	8
1.2	Aanleiding	8
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	8
1.4	Doel en planvorm	9
1.5	Geldende bestemmingsplannen en regelingen	11
1.6	Planproces	11
1.7	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	12
2.1	Inleiding	12
2.2	Ruimtelijk-functionele structuur	12
2.3	Ontsluitingsstructuur	14
Hoofdstuk 3	Beleid en regelgeving	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 4	Nieuwe situatie	32
4.1	Inleiding	32
4.2	Landschappelijke structuur	32
4.3	Bouwenvelop Westkavel	32
4.4	Bouwenvelop Tegen Pleinen	34
4.5	Bouwenvelop Van Wees II	35
4.6	Bouwenvelop Van Wees I	35
Hoofdstuk 5	Onderzoek en beperkingen	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Milieueffectrapportage	37
5.3	Water	37
5.4	Bodem	43
5.5	Flora en fauna	45
5.6	Cultuurhistorie en archeologie	46
5.7	Verkeer en parkeren	47
5.8	Geluid	51
5.9	Lucht	53
5.10	Externe veiligheid	54

5.11	Milieuzoneringen	56
5.12	Luchtvaartverkeer	58
5.13	Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties	59
5.14	Duurzaamheid	59
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	60
6.1	Inleiding	60
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	60
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	61
7.1	Inleiding	61
7.2	Opzet regels en planverbeelding	61
7.3	Inleidende regels	61
7.4	Bestemmingsregels	62
7.5	Algemene regels	64
7.6	Overgangs- en slotregel	66
7.7	Handhaafbaarheid	66
Bijlagen bij de toelichting		68
Bijlage 1	Kavelpaspoort Westkavel	
Bijlage 2	Kavelpaspoort Tegen Pleinen	
Bijlage 3	Verkeerskundig onderzoeken	
Bijlage 4	Waterhuishoudkundig plan Zuidrand	
Bijlage 5	Bodemonderzoek Westkavel	
Bijlage 6	Bodemonderzoek Tegen Pleinen	
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 8	Archeologisch bureauonderzoek	
Bijlage 9	MER Natuur, cultuurhistorie en archeologie	
Bijlage 10	MER Externe veiligheid	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van de gebieden “Westkavel”, “Tegen Pleinen” en “Van Wees”, onderdeel van de ontwikkeling van de Zuidrand van Hoofddorp. De Zuidrand is het gebied gelegen tussen de Bennebroekerweg en de Nieuwe Bennebroekerweg. Dit hoofdstuk vormt de inleiding van het bestemmingsplan en geeft beknopt de opbouw van het bestemmingsplan weer.

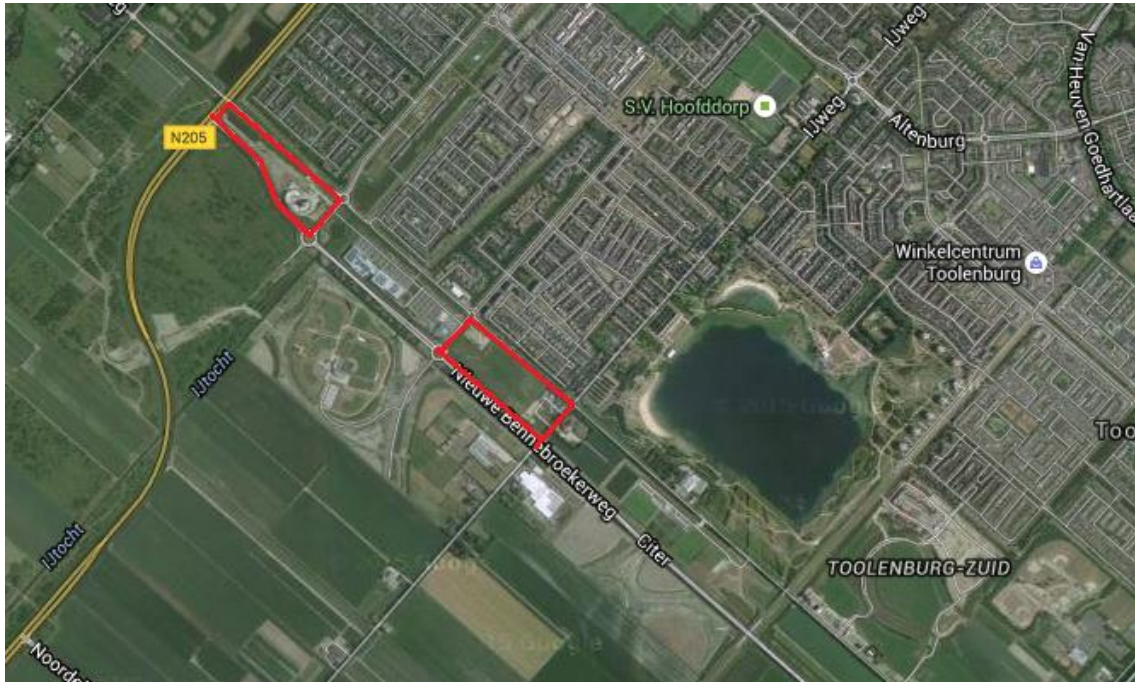
1.2 Aanleiding

Aan de zuidzijde van de kern Hoofddorp wil de gemeente Haarlemmermeer samen met verschillende partners een nieuw stedelijk gebied ontwikkelen, de zogenaamde Zuidrand. In dit gebied zijn woningen voorzien, sportvoorzieningen en commerciële en maatschappelijke voorzieningen. De langgerekte strook tussen de Bennebroekerweg en de Nieuwe Bennebroekerweg kent verschillende deelgebieden. De gemeente wil in de Zuidrand de ontwikkeling van drie deelgebieden mogelijk maken ten behoeve van woningbouw. De ontwikkeling van het deelgebied Westkavel voorziet in de realisatie van maximaal 74 nieuwe woningen en de ontwikkeling van Tegen Pleinen voorziet in maximaal 120 nieuwe woningen. Op de particuliere kavels Van Wees wordt tot slot de realisatie van 30 c.q. 20 woningen mogelijk gemaakt.

Deze ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen de geldende beheersverordening. Daarom wordt hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het deelgebied Westkavel maakt samen met het project Aquaradius deel uit van een gecombineerd deelgebied. De ontwikkeling van deze deellootatie dient dan ook te geschieden met in achtname van het project Aquaradius.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Hoofddorp tussen de woonwijk Floriande en het toekomstige Park21. Het plangebied maakt deel uit van de Zuidrand Hoofddorp. De verschillende woningbouwlocaties liggen verspreid over de Zuidrand waardoor van een aaneengesloten bestemmingsplangebied geen sprake is.



In figuur 2.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

1.3.1 Westkavel

Westkavel is de meest westelijk gelegen bouwkael in de Zuidrand. Het (deel)plangebied wordt begrensd door de Bennebroekerweg, de N205, de Nieuwe Bennebroekerweg en het woningbouwcomplex Aquaradius.

1.3.2 Tegen Pleinen

Tegen Pleinen wordt begrensd door de Bennebroekerweg aan de noordzijde en de Nieuwe Bennebroekerweg aan de zuidzijde. De westelijke grens van de kavel wordt gemarkeerd door de Nieuwe Molenaarslaan. De oostgrens ligt circa 260 meter in oostelijke richting en komt overeen met de perceelsbegrenzing met het bedrijf aan de IJweg 1255, Van Wees.

1.3.3 Van Wees

De particuliere gronden van Van Wees zijn gelegen tussen de kavel Tegen Pleinen en de IJweg. Ook deze gronden worden daarnaast begrensd door de Bennebroekerweg en de Nieuwe Bennebroekerweg. De gronden van de locatie Van Wees zijn gelegen in Nieuw Vennep.

1.4 Doel en planvorm

Dit bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter. Het bestemmingsplan biedt de juridische grondslag, op basis waarvan de deelgebieden 'Westkavel', 'Tegen Pleinen' en 'Van Wees' ontwikkeld kunnen worden. Het bestemmingsplan voorziet zowel in globale eindbestemmingen, waarmee sprake is van een directe bouwtitel, als in een wijzigingsbevoegdheid. In de toelichting van het bestemmingsplan zal de planologische haalbaarheid van deze ontwikkelingen worden onderbouwd.

De ontwikkelingen in de Zuidrand zijn, op basis van het aantal woningen en de bezoekersaantallen van onder andere het Huis van de Sport (nu Sportcomplex Koning Willem-Alexander), besluitmer-plichtig. Voor de gehele ontwikkeling van de Zuidrand is één mer-procedure doorlopen. Op die manier zijn de milieueffecten van alle plannen in samenhang in beeld gebracht en kan het milieuonderzoek efficiënter worden uitgevoerd. Voor de onderbouwing van een aantal van de sectorale aspecten die voor dit bestemmingsplan uitgevoerd is, is dan ook teruggegrepen op deze MER-rapportage. De betreffende paragrafen van de rapportage zijn opgenomen in de bijlagen van de toelichting.

1.5 Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Voor de locatie van het bestemmingsplan geldt momenteel geen bestemmingsplan maar een beheersverordening. De onderstaande beheersverordening is momenteel vigerend in het plangebied:

Beheersverordening	vastgesteld	goedgekeurd
Haarlemmermeer 2014	04-12-2014	

Het voorliggend bestemmingsplan komt (gedeeltelijk) in de plaats van bovengenoemd plan.

1.6 Planproces

Het bestemmingsplan is als voorontwerpbestemmingsplan toegezonden naar de diverse overlegpartners. Deze zijn gedurende zes weken in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op het bestemmingsplan. Na verwerking van de reacties is het ontwerpbestemmingsplan vervolgens gedurende zes weken ter visie gelegd. Hierbij heeft eenieder de gelegenheid gehad om zienswijzen in te dienen.

1.7 Leeswijzer

Deze toelichting vormt het kader waarbinnen de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan tot stand is gekomen. Het beoogt de lezer tekst en uitleg te geven van redenen, achtergrond, visies en onderzoeken waarop het bestemmingsplan is gebaseerd.

De toelichting is als volgt opgebouwd.

- Hoofdstuk 2 gaat in op de gebiedsbeschrijving van de bestaande situatie. Hierin wordt de bestaande situatie zowel ruimtelijk als functioneel beschreven.
 - In hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleidskader beschreven. Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.
 - In hoofdstuk 4 zijn de ontwikkelingen in het plangebied beschreven. Hier wordt ingegaan op de toekomstige ruimtelijke en functionele structuur.
 - In hoofdstuk 5 wordt het planvoornemen getoetst aan de sectorale aspecten om aan te tonen dat deze aspecten geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkeling.
 - Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt zowel aandacht besteed aan de economische als de maatschappelijke uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk worden ook de uitkomsten van het overleg in het kader van artikel 3.1.1 Bro opgenomen.
 - Hoofdstuk 7 betreft de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet op welke manier het planvoornemen juridisch is vertaald in dit bestemmingsplan. Er wordt een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling, zoals deze op de verbeelding wordt weergegeven en in de regels is opgenomen.
-

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en zijn omgeving.

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

De Haarlemmermeerpolder is in 1852 drooggelegd en vervolgens ontgonnen. De ontginningsverkaveling, die zich kenmerkt door de zeer sterke orthogonale structuur van de lange slagen langs ontginningsassen, is nog duidelijk zichtbaar in het landschap nabij het plangebied.

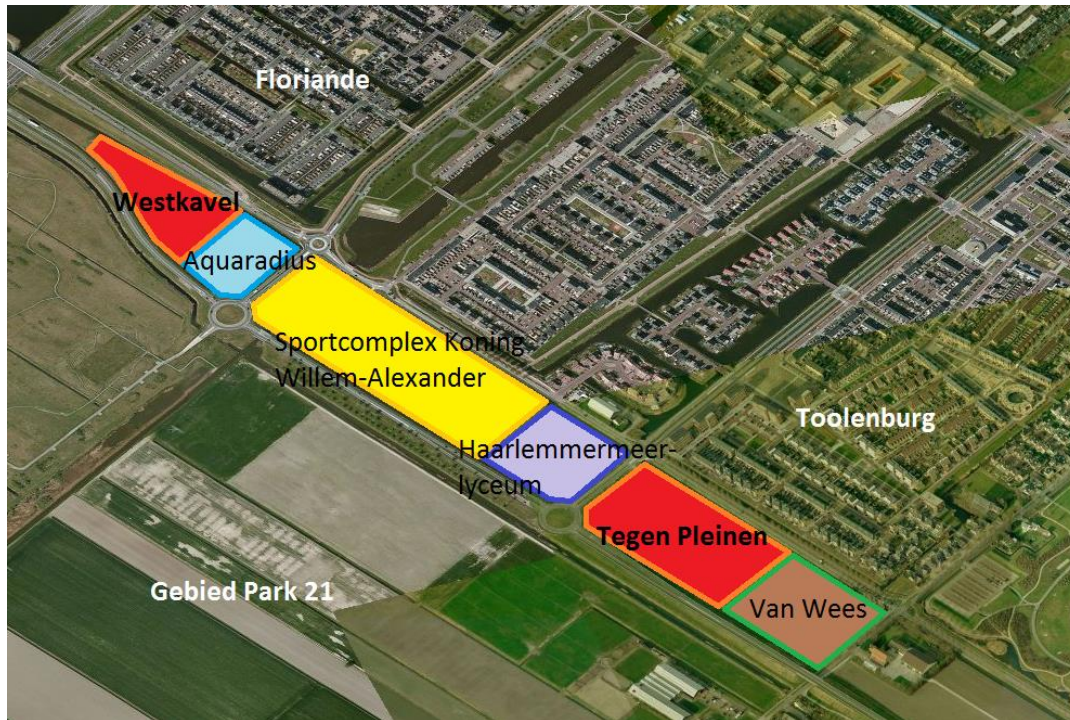
Omdat de Haarlemmermeerpolder een drooggemalen polder is, is water een zeer belangrijk structurerend element. Aan de westzijde van het Sportcomplex Koning Willem-Alexander ligt de IJtocht. Dit water ligt in een groene zone, de IJtochtzone. De noordgrens van de deelgebieden van het bestemmingsplan wordt gevormd door de Bennebroekertocht. Deze tocht wordt verbreed en vormt samen met de parkstrook eromheen een belangrijke ruimtelijke drager van de Zuidrand.

Een andere belangrijke landschappelijke structuur van de Zuidrand en daarmee ook van het bestemmingsplangebied is de groene geluidswal die gefaseerd langs de Nieuwe Bennebroekerweg wordt aangelegd.

Door de aanleg van de Nieuwe Bennebroekerweg is aan de zuidrand van Hoofddorp, tussen de oude en nieuwe weg, een stuk agrarische grond ingesloten. Deze strook vormt over de gehele breedte van de zuidkant van Hoofddorp de overgang tussen de bebouwing van de wijken Floriande en Toolenburg met het landelijk gebied. Het gebied wordt op een aantal plaatsen doorsneden door ontsluitingswegen voor de woonwijken.

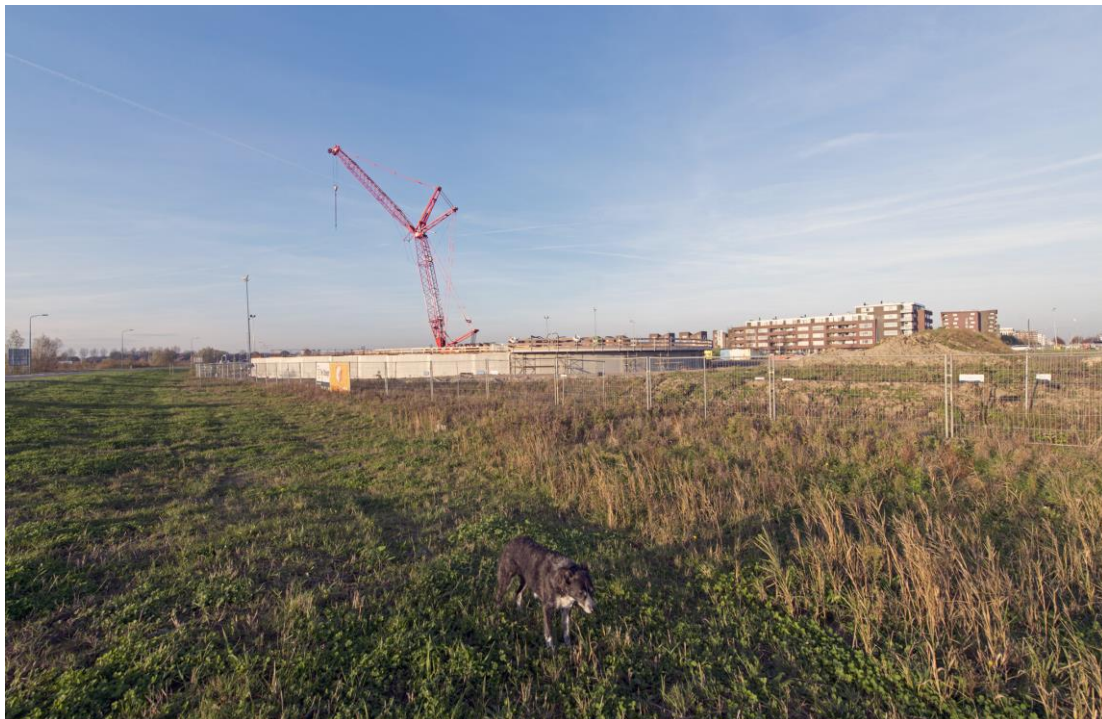
Door de gefaseerde ontwikkeling van de Zuidrand worden stedelijke functies inmiddels afgewisseld door gronden die nog voor agrarische doeleinden in gebruik zijn. De transformatie van dit agrarisch gebied is al enkele jaren gaande. Zo zijn in het recente verleden het Sportcomplex Koning Willem-Alexander (Huis van de Sport) en de nieuwbouw van het Haarlemmermeer Lyceum en Aquaradius voltooid en zijn voetbalvelden aangelegd. Aan de oostzijde van de Zuidrand, richting de Spoorlaan, is vergunning verleend voor de bouw van een hotel.

Met de planvorming van Westkavel, Tegen Pleinen en Van Wees wordt de ontwikkeling van de Zuidrand voortgezet. Figuur 2.2 laat de ligging van de planlocaties zien ten opzichte van de directe omgeving.



Figuur 2.2: Ligging deellocaties

In het deelgebied 'Westkavel' is vooralsnog geen bebouwing aanwezig. Het plangebied maakt deel uit van de kavel waar het woningbouwproject Aquaradius is uitgevoerd. De Westkavel wordt ontsloten via de Bennebroekerweg. In figuur 2.3 is de huidige situatie van dit deelgebied weergegeven.



figuur 2.3 huidige situatie deelgebied 'Westkavel' (bron: google earth)

Voor deelgebied Tegen Pleinen geldt dat voor enige tijd in de noordwest hoek van het plangebied nog opstallen aanwezig waren. Dit waren gebouwen van een tijdelijke bedrijfslocatie/bouwdepot. De gebouwen zijn inmiddels verwijderd ten behoeve van de ontwikkeling van Tegen Pleinen. Het deelgebied heeft momenteel één ontsluiting, welke gedurende de bouw gebruikt zal worden als toerit van het bouwterrein. Deze ontsluiting dient bij oplevering van de woningen te worden verwijderd. Voor de definitieve ontsluiting van deelgebied Tegen Pleinen worden nieuwe ontsluitingen aangelegd (zie hoofdstuk 4). In figuur 2.4 is de huidige situatie van deelgebied Tegen Pleinen weergegeven.



figuur 2.4 Situatie deelgebied 'Tegen Pleinen', bebouwing is reeds verwijderd (bron: google earth)

De gronden van deelgebied Van Wees zijn in gebruik voor zowel agrarische als bedrijfsdoeleinden. Behalve de opslag van consumentenvuurwerk, de verkoop daarvan en (stille) opslag van andere goederen zijn de gronden in gebruik als gebruiksgeschiedte paardenhouderij. Bebouwing is geconcentreerd aan de zijde van de IJweg, de achtergelegen gronden die grenzen aan de kavel Tegen Pleinen zijn nog onbebouwd. Het gehele terrein is ontsloten via de IJweg.

2.3 Ontsluitingsstructuur

Gemotoriseerd verkeer

Ter hoogte van het plangebied is de Bennebroekerweg gedeeltelijk een binnenstedelijk gelegen gebiedsontsluitingsweg (50 km/h) en gedeeltelijk een buitenstedelijk gelegen erftoegangsweg (60 km/h). De Deltaweg is een gebiedsontsluitingsweg, die ter hoogte van het plangebied binnenstedelijk (50 km/h) is gelegen. De Nieuwe Bennebroekerweg is een gebiedsontsluitingsweg die buiten de bebouwde kom (80 km/h) is gelegen. De wegen zijn ingericht volgens de principes van Duurzaam Veilig. De wegen binnen het plangebied zijn erftoegangswegen (30 km/h) en dienen volgens de richtlijnen ingericht te worden.

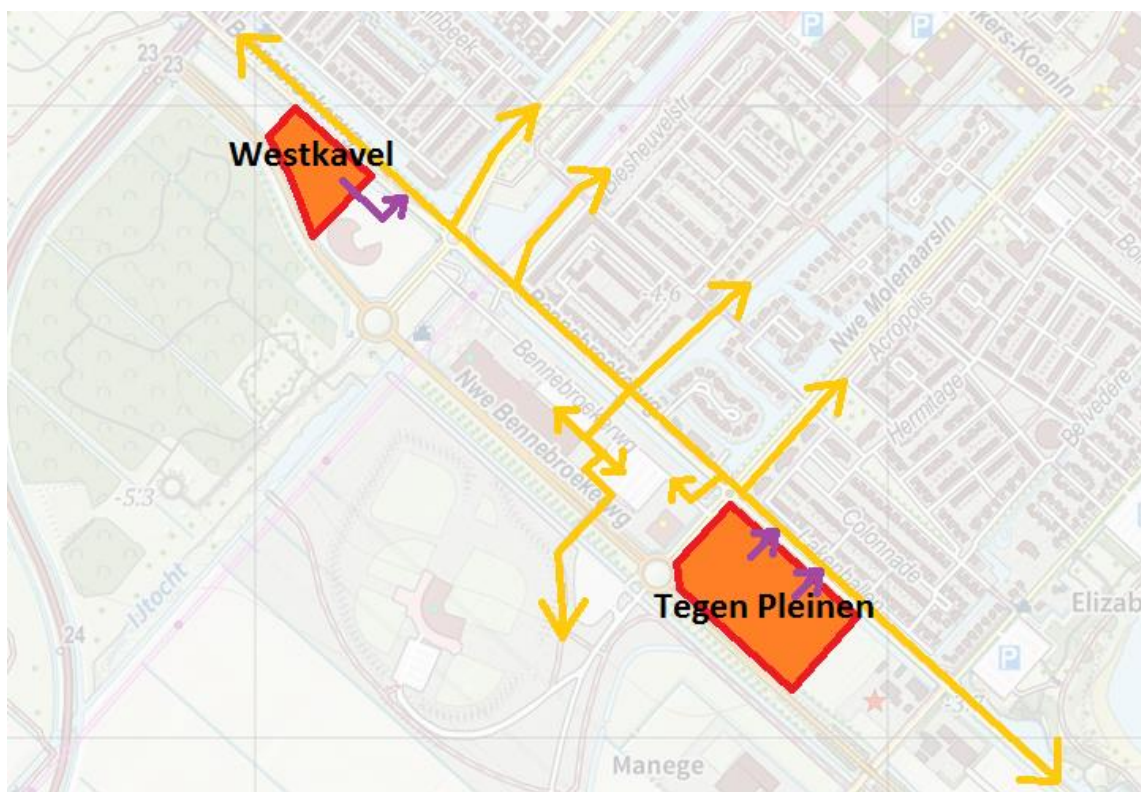
Voor Westkavel geldt dat deze toegangsweg aansluit op de toegangs- en ontsluitingsweg van de ontwikkeling Aquaradius. Deze sluit aan op de Bennebroekerweg. Via de Bennebroekerweg is de kavel verbonden met de Deltaweg, een van de hoofdontsluitingswegen van de woonwijk Floriande. Via de Deltaweg is het deelgebied Westkavel verbonden met de omliggende woonwijken en is er een goede aansluiting met het bovenregionale wegennet.

Het deelgebied Tegen Pleinen is momenteel direct aan de Nieuwe Molenaarslaan ontsloten. Deze ontsluiting komt te vervallen. Het plangebied zal worden ontsloten aan de Bennebroekerweg. Hiervoor worden nieuwe ontsluitingen gemaakt over de Bennebroekertocht. De Bennebroekerweg is direct verbonden met de Nieuwe Molenaarslaan. Via de Nieuwe Molenaarslaan is het plangebied verbonden met de omliggende woonwijken, onder andere Toolenburg en het regionale verkeersnetwerk.

De kavels van Van Wees zijn ontsloten via de IJweg.

Langzaam verkeer

Langs de Bennebroekerweg ligt een vrijliggend fietspad. Ten noorden van het plangebied is een aansluiting met het langzaamverkeersnetwerk door de wijk Floriande. De inrichting van de wegen is conform de uitgangspunten van het concept Duurzaam Veilig. Een nieuwe langzaamverkeersroute is gerealiseerd vanuit Floriande via de kavel van het Sportcomplex Koning Willem-Alexander (Huis van de Sport) en Haarlemmermeerlyceum, over de Nieuwe Bennebroekerweg naar het Park21. In het onderstaande figuur is de langzaamverkeersverbinding weergegeven. De aansluitingen van de deellocaties Westkavel en Tegen Pleinen zijn weergegeven met paarse pijlen (zie figuur 2.9).



Figuur 2.9: Ontsluiting langzaam verkeer

Openbaar vervoer

Ter hoogte van de Deltaweg, de Nieuwe Molenaarslaan en Bennebroekerweg ter hoogte van het Sportcomplex Koning Willem-Alexander zijn openbaarvervoershaltes. Hier halteren lijndiensten in de richting van Schiphol en het Spaarne Gasthuis Ziekenhuis.

Hoofdstuk 3 **Beleid en regelgeving**

3.1 **Inleiding**

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante ruimtelijk beleid samengevat en wordt geconcludeerd in hoeverre de ontwikkeling past binnen het beleid. Het onderstaande beleidskader is niet uitputtend.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro)**

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de meest bepalende beleidsdocumenten. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Doelen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & 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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2014)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Gemeente Haarlemmermeer is gelegen binnen de regio Noordwest-Nederland. Voor deze regio gelden onder meer de volgende opgaven van nationaal belang:

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

Het plangebied ligt in de invloedssfeer van de mainport Schiphol. Hiervoor geldt het Luchthavenindelingbesluit (LIB). De planontwikkeling dient hieraan getoetst te worden.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)

Het rijksbeleid voor Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de Wet luchtvaart ('Wijzigingswet', 2003). De ruimtelijke consequenties van de Wijzigingswet staan in het Luchthavenindelingbesluit (LIB). In dit besluit is een beperkingengebied opgenomen waarbinnen beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidsbelasting. Het plangebied is in verschillende zones van het LIB Schiphol gelegen. Dit betekent dat nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, etc.) getoetst moet worden aan het Luchthavenindelingbesluit (LIB).

Indien uit toetsing blijkt dat nieuwbouw niet mogelijk is binnen de wetgeving van het Luchthavenindelingbesluit kan de Inspectie Leefomgeving en Transport (namens de bewindslieden) voor een beperkt aantal categorieën ontheffing verlenen; de afgifte van een zogenoemde verklaring van geen bezwaar op basis van artikel 8.9 van de Wet luchtvaart. In paragraaf 5.12 wordt verder ingegaan op de gevolgen van de aanwezigheid van Schiphol en het LIB voor dit bestemmingsplan.

In het plangebied spelen verder geen nationale belangen.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (2012)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen volgen de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Trede 1: de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- Trede 2: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt nagegaan in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- Trede 3: als de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt nagegaan in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

- Trede 1: Het plangebied ligt binnen de Metropoolregio Amsterdam. Voor de regio wordt tot 2030 uitgegaan van een woningbehoefte van 150.000 woningen. De ontwikkeling van Westkavel en Tegen Pleinen geeft mede invulling aan deze woningbehoefte. Tevens levert de ontwikkeling van Westkavel en Tegen Pleinen een bijdrage aan de woningbouwopgave uit de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek van 15.000 woningen, waarvan 5.000 binnenstedelijk te realiseren zijn. Hierbinnen wordt beoogd een bijdrage te leveren aan het versterken van de concurrentiepositie van de metropoolregio. De regio streeft naar de bouw van minimaal 3300 woningen voor starters, nieuwkomers en doorstromers in heel Haarlemmermeer. Daarbij onderschrijft de actuele woningbehoefte de wens voor woningbouw in Westkavel en Tegen Pleinen. De gemeente Haarlemmermeer heeft de gemeentelijke woningbouwopgave verwerkt in de 'Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015'. Voor de komende 10 jaar moet de gemeente voorzien in een jaarlijkse groei met circa 400 nieuwe woningen. Hiermee kan worden voldaan aan de eigen woningbehoefte. Het plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 180 woningen op twee deellocaties. De ontwikkeling draagt dan ook bij aan het behalen van de doelstellingen van uit de woonvisie en het voorzien in een actuele regionale behoefte.

- Trede 2: Een groot deel van de woningbouwopgave van de gemeente Haarlemmermeer wordt voorzien middels de ontwikkeling van de Zuidrand, waar Westkavel en Tegen Pleinen onderdeel van zijn. De Zuidrand is dan ook als ontwikkelingsgebied opgenomen in lokale, regionale en provinciale beleidsstukken. Als gevolg hiervan is de Zuidrand, inclusief Westkavel en Tegen Pleinen, in de Structuurvisie Noord-Holland 2041, en op de kaart bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2014 aangegeven als bestaand stedelijk gebied. Omdat het gebied nog geen bebouwbare bestemming heeft, is het op grond van artikel 9 van de Provinciale Verordening echter nog niet daadwerkelijk als Bestaand Bebouwd Gebied aan te merken.

De provincie analyseert jaarlijks de feitelijke woningbouwproductie en de woningbehoefte met de Monitor Woningbehoefte. De monitor geeft aan dat er niet genoeg capaciteit is binnen bestaand stedelijk gebied om de gehele woningbehoefte op te vangen. De ontwikkeling vindt plaats in landelijk gebied, direct aansluitend aan stedelijk gebied van Hoofddorp en naast al ontwikkelde onderdelen van de Zuidrand. Met het aantonen van de nut en noodzaak voldoet de ontwikkeling aan de Structuurvisie Noord-Holland 2041 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2014. In paragraaf 3.3.2 wordt ten aanzien van de Provinciale Verordening 2014, de ontwikkeling in landelijk gebied getoetst ten aanzien van artikel 13 en 15 van de verordening.

- Trede 3: Voor de ontsluiting van de Zuidrand en daarmee de deelgebieden Westkavel en Tegen Pleinen zijn nieuwe aansluitingen gemaakt met het omliggend wegennet. De Nieuwe Bennebroekerweg dient als hoofdontsluiting van de Zuidrand en als ringweg voor Hoofddorp. De deellocaties Westkavel en Tegen Pleinen worden aangesloten op de bestaande en nieuwe ontsluitingsstructuren. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.4. De locaties worden multimodaal ontsloten, waarbij bij de aanpassing van het wegennet rekening is gehouden met de extra verkeersgeneratie.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe ze de veelzijdigheid van Noord-Holland wenst te bewaken en op welke manier ze met ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en vergrijzing omgaat. De structuurvisie schetst hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Daarnaast kan dit door de bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. De aspecten waarop de structuurvisie zich daarom richt zijn de volgende:

- 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.

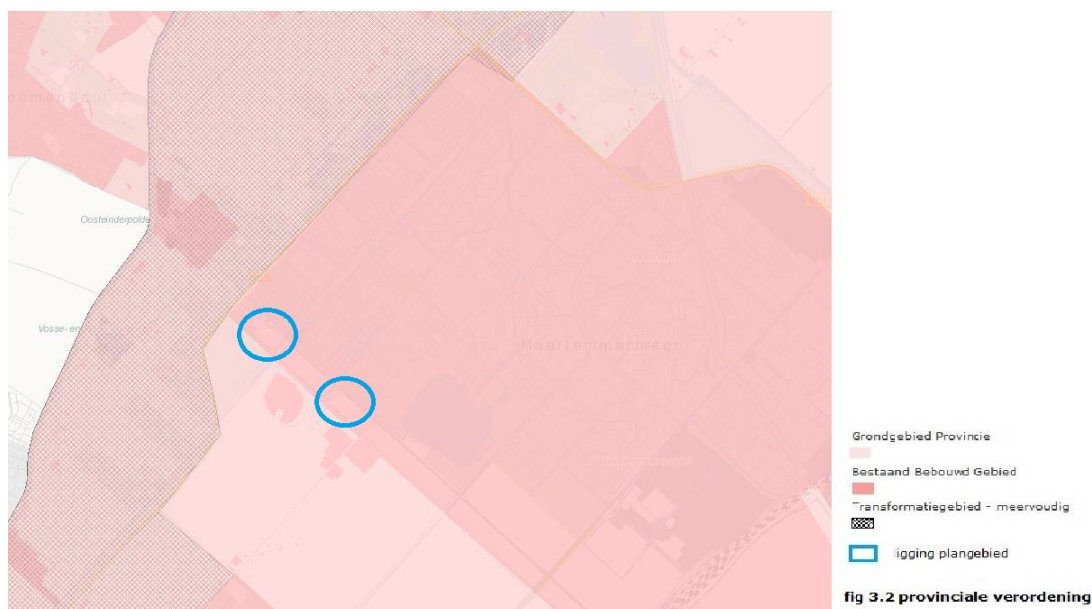
Op de plankaart behorende bij de structuurvisie (zie uitsnede figuur 3.1) zijn de Zuidrand en het plangebied aangeduid als 'Metropolaan stedelijk gebied en regionale kernen'. De ontwikkeling van zowel Westkavel als Tegen Pleinen past binnen het beleid van de provincie door binnen het bestaand stedelijk gebied nieuwe functies te ontwikkelen.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2014

De Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord-Holland geeft een beschrijving waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe, heeft de provincie een provinciale ruimtelijke verordening opgesteld. De verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Hierin zal duidelijk het provinciaal belang hiertoe naar voren moeten komen.

Op de kaart behorende bij de verordening (zie uitsnede figuur 3.2) zijn de Zuidrand met daarin de gebieden Westkavel, Tegen Pleinen en Van Wees aangeduid als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Op basis van artikel 9 uit de verordening is het gebied echter niet aan te merken als bestaand bebouwd gebied. Formeel wordt het plangebied dan ook beschouwd als landelijk gebied.

Als gevolg van bovenstaande moet op basis van artikel 13 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening de nut en noodzaak van de woningbouwontwikkeling worden onderbouwd en inzichtelijk te zijn dat het plan in regionaal verband is afgestemd wat betreft woningbehoefte. Vervolgens moet op basis van artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening voldaan worden aan de uitgangspunten van de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.



Toetsing aan artikel 13 Nieuwe woningbouw

De verantwoording in het kader van artikel 13 van de Provinciale Verordening sluit aan bij de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij moet antwoord worden gegeven op de volgende vragen:

- Voorziet de geplande ontwikkeling in een behoefte binnen de regio?
- Als er wordt voorzien in de behoefte, dan bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied laten plaatsvinden door herstructurering of transformatie;
- Als de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en als dit niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied, dan bij voorkeur op een locatie daarbuiten die ontsloten is door verschillende vervoerswijzen.

Actuele regionale woningbehoefte

De Provinciale Woonvisie 2010-2020 is gericht op het realiseren van voldoende woningen in 2020, waarbij kwalitatief en kwantitatief een goede afstemming plaats dient te vinden tussen vraag en aanbod. Betaalbaar bouwen en doorstroming zijn daarin van belang. De Regionale afstemmingsprogramma's (RAP's) met afspraken over de woningbouwproductie zijn een middel om de doelstelling van die visie te bereiken. Haarlemmermeer valt onder de RAP Stadsregio Amsterdam.

De provincie analyseert jaarlijks de feitelijke woningbouwproductie en de woningbehoefte met de Monitor Woningbehoefte.

De monitor geeft over 2013 aan dat gezien de behoefte in de Stadsregio Amsterdam de productie daar te laag is, waardoor de druk op de woningmarkt oploopt. Op papier is genoeg capaciteit beschikbaar om voor een groot deel te kunnen voorzien in de woningbehoefte op langere termijn. Om de productie ook daadwerkelijk te halen moet planuitval voorkomen worden, zachte plannen moeten harde plannen worden en bouwvergunningen moeten leiden tot opleveren van woningen.

In de Monitor Woningbehoefte wordt ook de monitor plancapaciteit weergegeven. Daarin is de locatie Hoofddorp Zuidrand opgenomen (gebied 59) als plan in voorbereiding. Het realiseren van Westkavel en Tegen Pleinen als woningbouwlocatie draagt bij aan de aanbeveling die in de Monitor Woningbehoefte wordt gedaan.

Gemeentebreed wordt een aandeel van 30% voor sociale huur gerealiseerd, echter niet per woningbouwplan maar vanuit het oogpunt van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en voornamelijk in plannen van enige omvang.

Woningbouwlocatie

De locaties Westkavel, Tegen Pleinen en Van Wees liggen in de zuidelijke rand van Hoofddorp. Het betreft een transformatie van agrarische gronden.

De mogelijkheden voor woningbouw in Hoofddorp zijn verwoord in de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030. Daarin zijn diverse binnenstedelijke locaties benoemd. Deze hebben echter onvoldoende capaciteit om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Daarom wordt ook ingezet op locaties aan en in de rand van Hoofddorp. Voorbeelden daarvan zijn de bouw van de wijk Tudorpark en de woningbouwlocaties in de Zuidrand. De locaties Westkavel, Tegen Pleinen en Van Wees liggen nabij een openbaar vervoerverbinding en een bestaande gebiedsontsluitingsstructuur.

Conclusie

Gezien de woningbehoefte, de ligging in het voor woningbouwontwikkeling aangewezen gebied Zuidrand, de nabijheid van bestaande hoogwaardige ontsluitingsstructuren, voldoen de woningbouwlocaties Westkavel, Tegen Pleinen en Van Wees aan de Provinciale Verordening Structuurvisie, de Provinciale Woonvisie en aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Verantwoording Landschap en Cultuurhistorie

De provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft uitgangspunten ten aanzien van kernkwaliteiten van landschapstypen en dorpsstructuren en ten aanzien van het omgaan met openheid, historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten. Bij verstedelijking van landelijk gebied dient aangegeven te worden in welke mate rekening is gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en ordeningsprincipes van het landschap, met bebouwingskarakteristieken ter plaatse, met inpassing van de nieuwe functie(s) in de omgeving en met bestaande kwaliteiten en waarden.

Globale ligging locatie

De locaties Westkavel, Tegen Pleinen en Van Wees liggen aan de zuidzijde van Hoofddorp en maken onderdeel uit van de ontwikkelingslocatie Zuidrand. Hoofddorp ligt centraal in Haarlemmermeer en neemt een belangrijke positie in binnen de Stadsregio Amsterdam.

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 Hoofdvaart is een grote vaart in het midden van Haarlemmermeer van waaruit de basisontginning is uitgezet. 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 oorspronkelijke afwijkingen in de strakke polderverkaveling van Haarlemmermeer.

Van oorsprong was er een grote mate sprake van openheid. In de buitengebieden van Haarlemmermeer is nog steeds openheid, hoewel niet overal in even sterke mate.

Dorp

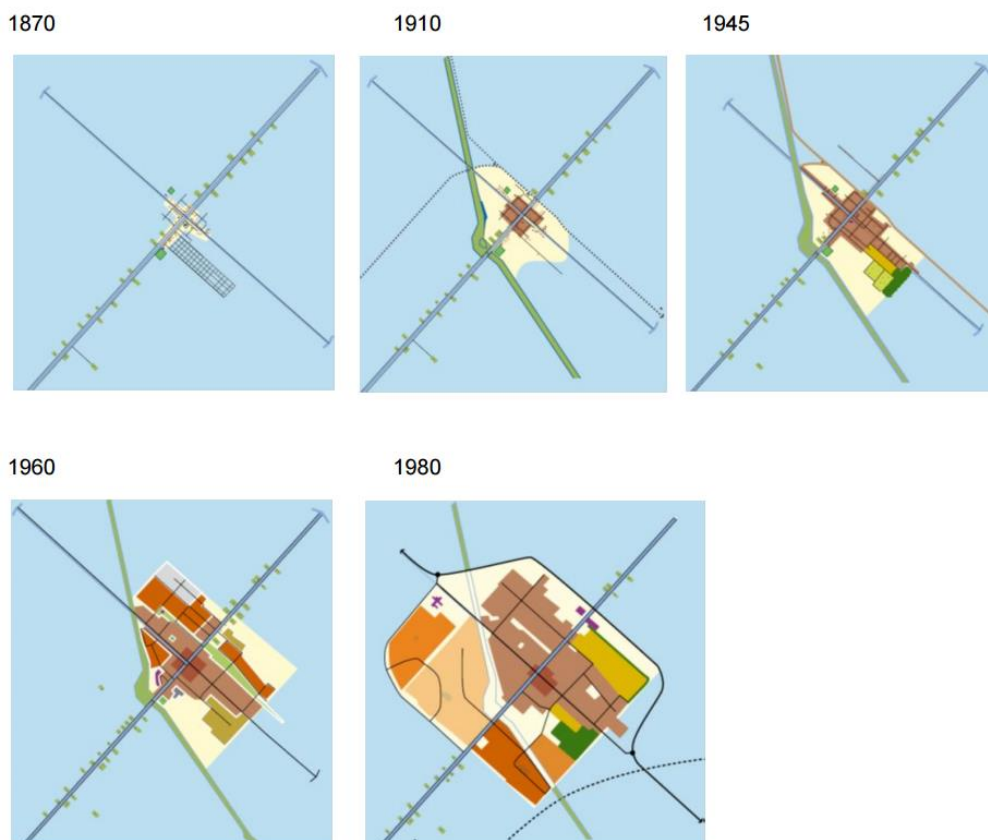
Hoofddorp heeft zich vanaf 1855 midden in de polder ontwikkeld als kruisdorp langs de Hoofdweg/Hoofdvaart en Kruisweg/Kruisvaart. Rond de eeuwwisseling wordt de Geniedijk aangelegd, onderdeel van de Stelling van Amsterdam. Begin 20e eeuw wordt de spoorlijn tussen Aalsmeer en Haarlem aangelegd, met bij Hoofddorp een afbuiging naar Leiden. Hoewel Hoofddorp hiermee een deel van een groter geheel is geworden, raakt het tegelijkertijd hierdoor visueel begrensd.

Rond 1945 is Hoofddorp een overzichtelijke kern in een weidse polder. Binnen de begrenzing is voornamelijk in zuidoostelijke richting uitgebreid. Het rechthoekige stratenpatroon volgt de typerende richting van de polderverkaveling. Langs de straten zijn veelal vrijstaande woningen gebouwd.

Na de tweede wereldoorlog maakt de kern een concentrische groei door. De westelijk, noordelijk en oostelijk gelegen kwadranten krijgen elk een eigen uitbreidingswijk met een interne structuur waarbij soms het polderraster wordt verlaten.

Hoofddorp verandert rond 1980 van een concentrische kern naar een stedelijk gebied met meerdere centra. De sprong over de Geniedijk is gemaakt met woonwijken met een eigen structuur en eigen wijkwinkelfcentra.

Voor een goede ontsluiting worden ten zuiden en ten noorden van Hoofddorp nieuwe wegen aangelegd. Deze vormen de nieuwe stadsranden.



Figuur 3.3: De groei van Hoofddorp

Met de status als groeikern worden al snel naar het westen en het zuiden deze nieuwe randen overgestoken voor de bouw van nieuwe woonwijken, elk met hun eigen structuur. Ook wordt het (winkel)centrum Hoofddorp verder uitgebreid en intensiever bebouwd. Aan de zuidoostzijde worden grootschalige kantoorlocaties en bedrijventerreinen gerealiseerd.

De in 2013 vastgestelde Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 laat de volgende stap in de ontwikkeling van Hoofddorp zien (zie figuur bij paragraaf 3.4.2).

Begrenzing locaties

De woningbouwlocaties Westkavel, Tegen Pleinen en Van Wees liggen in de zuidoostelijke rand van Hoofddorp, aansluitend aan de uitbreidingswijken van de 21^e eeuw.

Waarden

Gronden in of in de omgeving van Westkavel en Tegen Pleinen en Van Wees zijn in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie niet aangewezen als aardkundig monument, aardkundig waardevol gebied of archeologisch gebied van provinciaal belang. Er is geen sprake van cultuurhistorische objecten op of nabij de locatie. Het plangebied ligt op ruime afstand (circa 2,5 - 3 km) van de historische structuurlijnen Hoofdweg, Hoofdvaart en Kruisweg.

Er is geen sprake van een aangewezen stiltegebied.

De beëindiging van het bebouwde gebied van Hoofddorp bevindt zich aan de Bennebroekerweg. Door de gecombineerde ontwikkeling van Park21 en Zuidrand, waar Westkavel en Tegen Pleinen en Van Wees onderdeel van uitmaken zal de beëindiging van het bebouwde gebied verschuiven in zuidelijke richting. Ten zuiden van de Nieuwe Bennebroekerweg en Park21 is de polder nog open. De gronden in de omgeving

kennen, mede door de lopende ontwikkelingen, minder openheid dan andere delen van het polderlandschap en zijn aan te merken als matig open.

Stedenbouwkundig ontwerp

Een stedenbouwkundig ontwerp voor de locaties Westkavel, Tegen Pleinen, Van Wees is nog niet gemaakt. Op basis van kavelpaspoorten en bouwveloppen zal door de ontwikkelaar van de gebieden een stedenbouwkundig ontwerp worden gemaakt. Hierbij moet de ontwikkelaar rekening houden met de gehele ontwikkeling van de Zuidrand. Deze ontwikkeling voorziet in het maken van een nieuwe stadsrand aan de zuidzijde van Hoofddorp. Hier wordt een gevarieerd programma gerealiseerd bestaande uit onder andere sport-/vermaak- /maatschappelijke voorzieningen en woningbouw.

De locaties Westkavel en Tegen Pleinen voorzien in een woningbouwprogramma bestaande uit zowel gestapelde als grondgebonden woningen. In Westkavel worden maximaal 74 nieuwe woningen en in Tegen Pleinen maximaal 120 woningen gerealiseerd. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande en nieuwe ontsluitingen op de Bennebroekerweg. Via de Bennebroekerweg zijn beide locaties verbonden met het hoofdwegennet van Hoofddorp.

De ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de hoofdontwikkelstructuren van Zuidrand. Het gaat dan met name om de aansluitingen op de parkzone en waterstructuren. Deze dienen te worden geïntegreerd met het ontwerp en waar mogelijk elkaar te versterken. De verkeersstructuren moeten hier op aanhaken en aansluiten op het bestaande wegennet. Hiermee worden de ontsluitingswegen gekoppeld aan de interne groen- /waterstructuur van de Zuidrand.

De bebouwing komt tussen de aan te leggen geluidswal aan de zuidzijde en de parkstrook aan de noordzijde. Hierbij mag bebouwing worden geïntegreerd met de geluidswal. Ter plaatse van het deelgebied Tegen Pleinen dient een hoogte accent in bebouwing, samen met de bebouwing van het Haarlemmermeer Lyceum te voorzien in een moderne stadspoort, stadstoegang als entree van de Zuidrand van Hoofddorp.

Conclusie

Het planvoornemen draagt bij aan de realisatie van Zuidrand. Deze ontwikkeling vormt de nieuwe begrenzing van het stedelijk gebied van de stad en dient als overgang met het landelijk gebied. Het voornemen doet geen afbreuk aan de openheid en andere kenmerken van het landschap of historische structuurlijnen, maar zorgt voor een versterking van de begrenzing tussen stad en land. De stedenbouwkundige onderlegger sluit daarbij aan op de woonwijken ten noorden van de Bennebroekerweg en de andere ontwikkelingen in de Zuidrand.

De locaties Westkavel, Tegen Pleinen en Van Wees worden onderdeel van de nieuwe stadsrand van Hoofddorp, zorgen voor een nieuwe passende overgang tussen stad en land, waarbij aanwezige landschapswaarden niet worden geschaad maar versterkt door deze extra te accentueren. Naast het behouden en versterken van de aanwezige waarden voorziet het planvoornemen in een duurzame ontwikkeling voor de gemeente Haarlemmermeer. Bij de ontwikkeling van het gebied wordt aandacht besteed aan duurzaam bouwen en de inzet van duurzame energie. In dit bestemmingsplan staat in paragraaf 5.14 hoe invulling is gegeven aan duurzaam bouwen.

3.3.3 Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020'

Voldoende woningen in 2020, afgestemd op de behoeften van de inwoners van Noord Holland. Dat is de doelstelling van de provinciale woonvisie.

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

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

3.3.4 Monitor Woningbouw 2014

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

Het RAP vormt voor de provincie Noord-Holland mede een instrument om te bepalen of gemeenten buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) nieuwe ontwikkelingen mogen initiëren. De gemeente die buiten BBG wil bouwen dient:

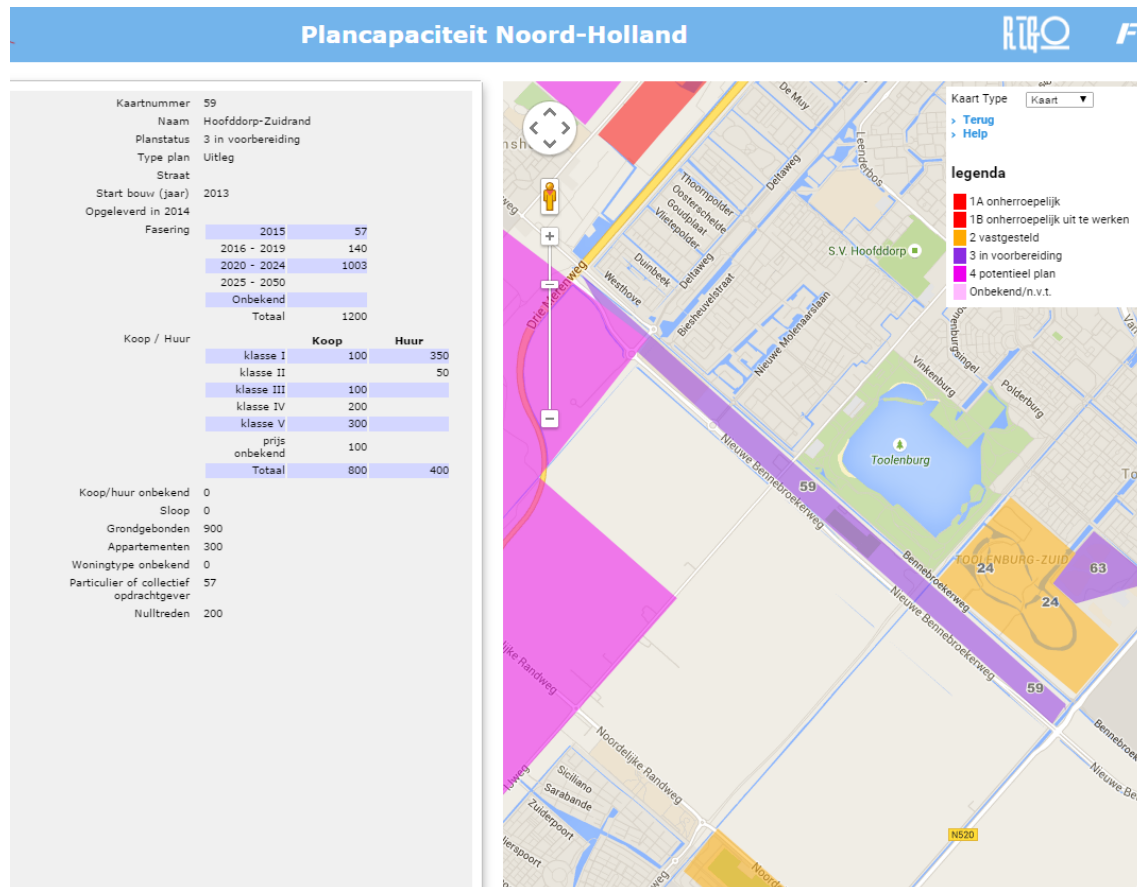
- het nut en de noodzaak van het bouwprogramma aan te tonen, en
- te onderbouwen waarom de beoogde ontwikkeling niet binnenstedelijk gerealiseerd kan worden.

De monitor geeft over 2013 aan dat gezien de behoefte in de Stadsregio Amsterdam de productie daar te laag is, waardoor de druk op de woningmarkt oploopt. Op papier is genoeg capaciteit beschikbaar. Om de productie ook daadwerkelijk te halen moet planuitval voorkomen worden, zachte plannen moeten harde plannen worden en bouwvergunningen moeten leiden tot opleveren van woningen.

Tabel 13: Woningbehoefte en plancapaciteit

	Woningbehoefte 2013-2020	Woningbehoefte 2013-2030	Woningbehoefte 2013-2040	Plancapaciteit	Waarvan Hard	Waarvan zacht
Kop van Noord-Holland	2.200	3.500	1.700	6.000	3.000	2.900
West-Friesland	6.100	11.800	12.900	11.700	5.000	6.800
Regio Alkmaar	6.600	13.200	15.800	12.500	9.900	2.600
Stadsregio Amsterdam	45.000	93.300	129.800	111.800	41.400	70.400
IJmond/Zuid-Kennemerland	8.000	15.600	20.000	16.600	2.600	11.000
Gooi & Vechtstreek	4.300	10.400	12.500	11.800	2.400	9.400

De locatie Hoofddorp Zuidrand is opgenomen in de monitor plancapaciteit (gebied 59) als zacht plan (in voorbereiding). Het realiseren van deze woningbouwlocatie draagt bij aan de aanbeveling die in de monitor wordt gedaan (zie figuur 3.4).



Figuur 3.4: Plan capaciteit

3.4 Gemeentelijk beleid

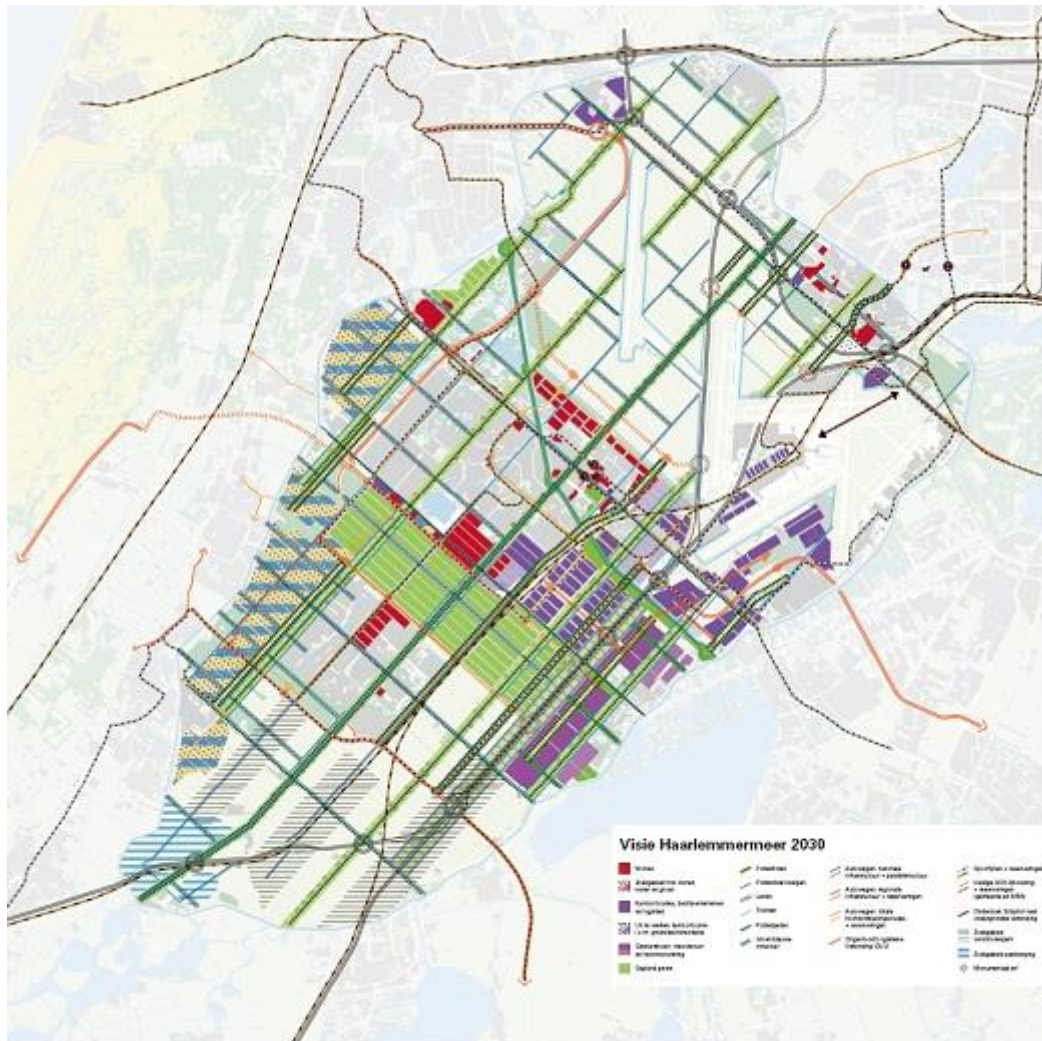
3.4.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Het college heeft op 6 maart 2012 de ontwerp Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 vastgesteld. Door middel van deze visie wil de gemeente "de samenhang laten zien van plannen en gewenste toekomstige ontwikkelingen". Het is een belangrijk ruimtelijk instrument waarin de inrichting van de ruimte beschreven wordt en dat de basis vormt voor alle bestemmingsplannen. Er staat bijvoorbeeld in hoofdlijnen in waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd mag worden.

De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

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

Visiekaart ontwerp structuurvisie Haarlemmermeer 2030



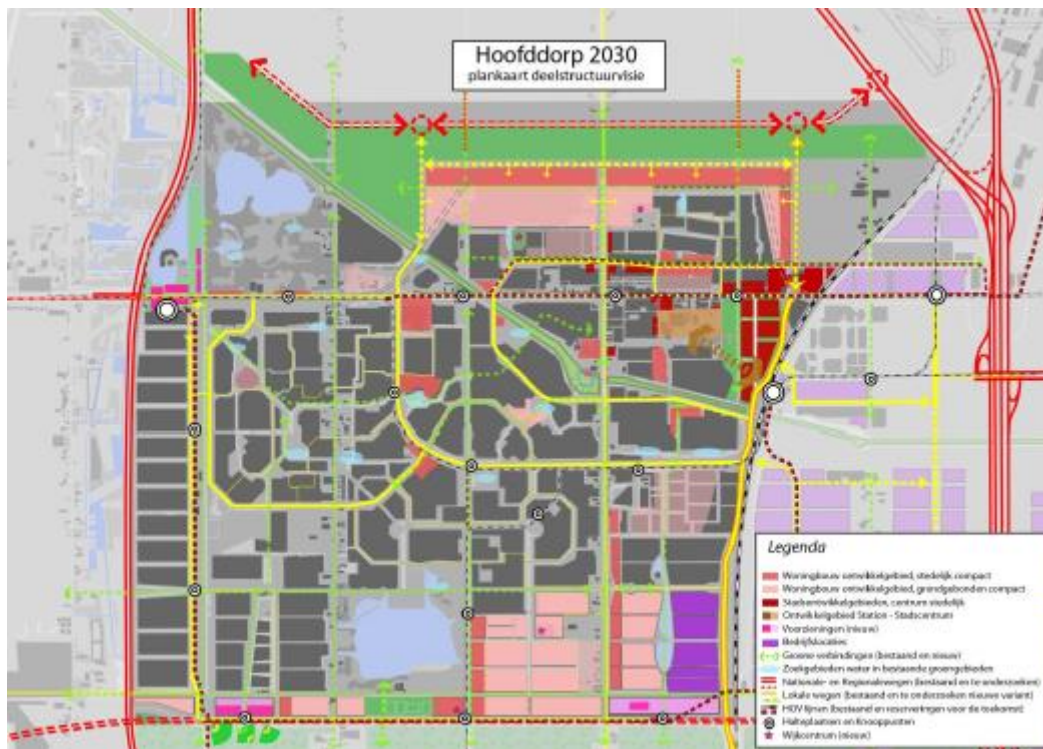
Voor het plangebied en de zuidrand van Hoofddorp staat voornamelijk het versterken van de stedelijke kwaliteit voorop. Het realiseren van woningbouw op de beide deellocaties past binnen uitgangspunten van de structuurvisie van de kern Hoofddorp en de gemeente Haarlemmermeer in het algemeen.

3.4.2 Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030

De structuurvisie Haarlemmermeer is ruimtelijk geconcretiseerd in de deelstructuurvisie Hoofddorp 2030. De deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 is in september 2013 door de raad vastgesteld. De deelstructuurvisie is opgesteld om sturing te geven aan de ontwikkeling van Hoofddorp.

Hoofddorp is de grootste kern van de gemeente Haarlemmermeer. Er gebeurt en verandert veel. Zo woont het merendeel van de Haarlemmermeesters in Hoofddorp en vinden we er een groot deel van de gemeentelijke werkgelegenheid. Ook heeft het centrum zich inmiddels ontwikkeld tot het winkel- en cultureel hart voor heel Haarlemmermeer. Maar er ontstaat ook steeds meer leegstand van kantoren en bedrijven. De daardoor op de loer liggende verpaupering wil het college zien te voorkomen. Daarnaast ziet het college dat de goede auto bereikbaarheid van Hoofddorp aan zijn grenzen komt. En voor de jongeren is er in Hoofddorp relatief weinig te doen. Voor hen wordt het ook steeds lastiger om eigen, passende woonruimte te vinden.

Hoofddorp verandert daarmee steeds meer in de richting van een stad, met de bijbehorende positieve en negatieve effecten. Het college ziet die stedelijke ontwikkeling als een positief gegeven waaraan ze sturing willen geven.



Als leidraad voor de deelstructuurvisie zijn voor Hoofddorp 10 grote opgaven geformuleerd. Naast bijvoorbeeld het realiseren van voorzieningen die passen bij de veranderende behoeften, het verbeteren van de fiets- en openbaar vervoerinfrastructuur en het versterken van en combineren van groen, water en ecologie met routes, ligt het accent de komende jaren ook op het bouwen van minimaal 3300 woningen voor starters, nieuwkomers en doorstromers.

Met het opstellen van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de locaties 'Westkavel', 'Tegen Pleinen' en Van Wees in de Zuidrand wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van Hoofddorp voor de komende jaren.

3.4.3 Gebiedsvisie Zuidrand Hoofddorp

In het plangebied wordt de ontwikkeling van de locaties 'Westkavel' en 'Tegen Pleinen' mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling en de ontwikkeling van de locatie Van Wees maakt deel uit van de grotere ontwikkeling van de Zuidrand Hoofddorp. Hiervoor is de gebiedsvisie Zuidrand Hoofddorp (9 november 2005) opgesteld. In deze stukken geeft het college richting aan de invulling van het gebied.

In de Gebiedsvisie is een kader vastgesteld voor een verdere uitwerking van de Zuidrand. Hierin is vastgelegd dat:

- vanaf de nieuwe Bennebroekerweg wordt de Zuidrand als een samenhangend gebied vormgegeven en ontwikkeld;
- een geluidswalvoorziening speelt bij die samenhang een belangrijke rol als terugkerend element. Bij toegangen tot het gebied worden accenten toegevoegd in de vorm van gebouwen. Daarnaast bevat de geluidswal functies waar dat kan en dat zichtbaar is aan de nieuwe Bennebroekerweg (door de geluidswal heen);

- daarbij zullen de fietsroutes uit bestaand Hoofddorp een oprit/hellingbaan krijgen naar de geluidswal om in de toekomst de mogelijkheid te bieden om via een brug de Nieuwe Bennebroekerweg over te steken naar het nog te ontwikkelen parkgebied tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep.

Verder is in de gebiedsvisie Zuidrand Hoofddorp besloten om:

- in de Zuidrand prioriteit te geven aan wonen;
- en in de Zuidrand in maatschappelijke voorzieningen te realiseren.

3.4.4 Referentiekader Zuidrand Hoofddorp

De gebiedsvisie Zuidrand Hoofddorp is vertaald in het referentiekader Zuidrand Hoofddorp (1 december 2008). Hierin zijn uitgangspunten opgenomen voor de ontwikkelingen aan de zuidrand en is een programmatische invulling gegeven aan het gebied. Bovendien is gekeken naar de milieuranvoorwaarden en de haalbaarheid van de plannen. Ten aanzien van duurzaamheid is opgenomen dat voor de plannen in de Zuidrand moet worden gekeken op welke wijze gebruik gemaakt kan worden van natuurlijke energiebronnen en hoe omgegaan wordt met afval.

De ambitie voor de Zuidrand is om het gebied een eenduidige uitstraling te geven als stadsrand van Hoofddorp en om een brug te slaan tussen het bestaande woongebied van Hoofddorp en het toekomstig Park21.

De Zuidrand moet uiteindelijk een gebied worden met de uitstraling van een stedelijke rand, met aan de uiteinden een voorzieningencluster. Hierbij wordt uitgegaan van een stadsrand met een hoog stedelijk programma bestaande uit woningbouw en voorzieningen.

De ruimtelijke relatie in het gebied is gerelateerd aan de geluidswal die langs het gebied loopt.

3.4.5 Deltaplan Bereikbaarheid

Het plan geeft een visie op verkeer en vervoer in Haarlemmermeer als verdieping op de Structuurvisie Haarlemmermeer, om te komen tot een duurzaam toekomstvast mobiliteitssysteem. De achterliggende doelen hiervan zijn: goede lokale en regionale 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 concrete uitvoeringsagenda en fasering van uit te voeren maatregelen of onderzoeken.

Autoverkeer wordt over juiste en geschikte routes geleid, ook het goederenvervoer. De regionale wegen in Haarlemmermeer (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. Knelpunten in dat netwerk zijn de aansluitingen van de snelweg en de kruisingen van de (provinciale) oost-westverbindingen.

Een aantal belangrijke aanpassingen in het autonetwerk zijn opgenomen in de kaart Toekomstig autonetwerk. Onder andere de aanleg van de Nieuwe Bennebroekerweg richting de nieuwe aansluiting van de A4 maakt onderdeel uit van dit programma.

Autoverkeer

In en rond Hoofddorp vinden grote ingrepen plaats in de hoofdstructuur. Als centrumkern in Haarlemmermeer met een groot aanbod aan voorzieningen en werkgelegenheid trekt Hoofddorp veel verkeer aan.

De hoofdstructuur in en rond Hoofddorp kent een aantal grote knelpunten, waaronder de afwikkeling van verkeer vanuit de wijken Floriande en Overbos en de doorstroming en bereikbaarheid in en rond het centrum. Ook ontbreekt de scheiding van regionaal en lokaal verkeer op de N201. Enkele van de genoemde knelpunten zijn reeds aangepakt.

Er is nog steeds een aantal ingrepen nodig in de hoofdstructuur. De belangrijkste ingrepen die effect hebben op het lokaal wegennetwerk zijn de realisatie van nieuwe provinciale hoofdwegen aan de noordzijde en zuidzijde van Hoofddorp die het regionaal verkeer rond Hoofddorp kunnen afwikkelen. Een voorbeeld hiervan is de (doorgetrokken) Nieuwe Bennebroekerweg aan de zuidzijde van Hoofddorp.

Parkeren

In het Deltaplan Bereikbaarheid is het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer opgenomen. 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. Het parkeren mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de openbare ruimte. In woonwijken richt het beleid zich op parkeerplaatsen voor bewoners en hun bezoekers.

Ontwikkelingen dienen aan de parkeernormen te voldoen. Indien de omstandigheden er naar zijn, kan gemotiveerd ontheffing worden verleend wanneer op andere wijze in parkeervoorzieningen wordt voorzien.

3.4.6 Woonvisie

In 2012 heeft de gemeenteraad de nota 'Woonvisie 2012-2015' vastgesteld. De Woonvisie is het kader voor het woonbeleid van Haarlemmermeer. Voorspelbaarheid en maakbaarheid zijn op de achtergrond gedrongen door de hoge dynamiek in de samenleving en op de woningmarkt. Dit in combinatie met een veranderende rol van de gemeente, vraagt om een Woonvisie die slim inspeelt op marktomstandigheden in plaats van een Woonvisie die pretendeert de marktomstandigheden te bepalen.

De Woonvisie heeft als centrale doelstelling:

'Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen in wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk'

Drie belangrijke pijlers daarin zijn:

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

Daarnaast is er facetbeleid: duurzaamheid, inbraakpreventie en toegankelijkheid. Aangezien Haarlemmermeer een integraal duurzaamheidsbeleid heeft (programma Ruimte voor Duurzaamheid),

volgt de Woonvisie de uitgangspunten van dat duurzaamheidsbeleid.

De richtlijn voor het gemeentelijk nieuwbouwprogramma is:

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

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.

Hoofdstuk 4 Nieuwe situatie

4.1 Inleiding

Beoogd wordt de Zuidrand van Hoofddorp in te richten als een stedelijke rand van Hoofddorp. Het accent ligt hier met name op woningbouw maar op bepaalde plekken wordt ingezet op andere stedelijke functies. De verschillende locaties die vallen binnen het bestemmingsplangebied zijn aangewezen voor ontwikkeling van woningbouw. Uitgangspunt hierbij is een combinatie van gestapelde en grondgebonden woningen.

In dit hoofdstuk zal de ruimtelijke visie op de woningbouwkavels uiteengezet worden. Aandacht gaat daarbij met name uit naar het woningbouwprogramma en de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten voor de inrichting van en de bebouwing op de verschillende kavels. Daarnaast worden de randvoorwaarden ten aanzien van de ontsluiting van de deelgebieden onderbouwd.

Voor de Westkavel en de gronden van Tegen Pleinen zijn bouwenvelopen en kavelpaspoorten opgesteld. De beide kavelpaspoorten zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd. Voor de locaties Van Wees zijn de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten nader uitgewerkt in een bouwenvelop.

Voordat ingegaan wordt op de inrichting van de afzonderlijke deelgebieden wordt eerst ingegaan op de landschappelijke hoofdstructuur van de Zuidrand, die ook in de deelgebieden terug moeten komen: de geluidwal en de parkzone.

4.2 Landschappelijke structuur

Bij de inrichting van de openbare ruimte is de groene geluidswal langs de Nieuwe Bennebroekerweg een belangrijk kenmerk en doorgaande landschappelijke structuur van de gehele Zuidrand.

De parkzone is de langgerekte zone langs de Bennebroekerweg die wordt ingericht met de verbrede tocht en natuurvriendelijke oevers. Openbaarheid en toegankelijkheid van deze zone zijn belangrijke uitgangspunten voor de inrichting.

Deze geluidswal neemt een deel van de gronden in beslag die bedoeld is voor de bebouwing van de Zuidrand. Daarom is gezocht naar dubbelgebruik van gronden en het bouwen in de geluidswal. Ruimtelijk gezien is het bouwen in de geluidswal inpasbaar zolang langs de Nieuwe Bennebroekerweg de geluidswal herkenbaar blijft als doorgaande structuur, de groene zone beleefbaar is en enkel karakteristieke gebouwen er door- of overheen komen.

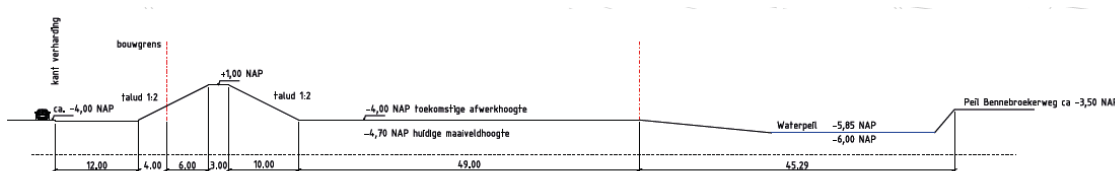
Langs de Bennebroekerweg is een parkstrook voorzien van ongeveer 20 meter breed. De zuidelijke oever van de verbrede Bennebroekertocht wordt natuurvriendelijk ingericht met een moerasrijke vegetatie. Een eenvoudig schelpenpad vormt de doorlopende route. Aan deze zijde zijn achterkantsituaties ongewenst. Grondgebonden woningen dienen met de voor- of zijgevel naar de parkstrook te zijn georiënteerd. De openbare ruimte dient aan te sluiten op de omgeving. De inrichting van de zogenoemde greenpockets en de parkstrook zijn hierbij leidend. De bebouwing en de terreininrichting dienen integraal ontworpen te zijn en goed aan te sluiten op de omgeving qua ontwerp, materialisering en peilhoogten. Van de parkstrook is een principe ontwerp beschikbaar. In de openbare ruimte dient ruimte te worden gereserveerd voor de aanleg van speelvoorzieningen. Deze kan indien wenselijk worden gerealiseerd in de parkzone.

In de openbare ruimte worden ruimtes gereserveerd voor kabels en leidingen, nutsvoorzieningen en locaties voor huisvuilinzameling in de vorm van ondergrondse inzamelcontainers voor gestapelde bebouwing. Bij grondgebonden bebouwing wordt rekening gehouden met rolcontainers.



4.3 Bouwenvelop Westkavel

De locatie Westkavel is meerzijdig. De bebouwing zal daarom naar meerdere zijden representativiteit moeten tonen. Voor de zijde van de geluidswal geldt dit nog sterker als er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om te bouwen in en door de geluidswal. Dóór of ín het talud bouwen is voor 2/3e van de kavellengte toegestaan, mits binnen de bouwgrenzen gebleven wordt. Er wordt geen verplichte/vaste rooilijn aangehouden. Het bouwvlak ligt echter voor de dijkkrui van de geluidswal. In onderstaande figuur 4.2 is middels de rode lijn het principe van de bouwgrens weergegeven.



Figuur 4.2: doorsnede plangebied

Bebouwing op deze locatie is voorzien in de vorm van gestapelde woningbouw, waarbij een maximale bouwhoogte oplopend van 12 meter aan de zijde van Aquaradius tot 21 meter aan de zijde van de N205 wordt aangehouden. De bebouwing dient te worden geplaatst in de context van de bouwkegel. Aandachtspunt is de samenhang, de stedenbouwkundige eenheid van de ontwikkeling met het project Aquaradius.

Voor de ontsluiting en basis infrastructuur wordt gebruik gemaakt van de infrastructuur die in het kader van het project Aquaradius wordt aangelegd. Met een brug over de Bennebroekertocht is het plangebied aangesloten op de Bennebroekerweg.

De bouwenvelop voor 'Westkavel' heeft ook betrekking op het project Aquaradius, dat momenteel wordt gerealiseerd. Bij de inrichting van de openbare ruimtes is de geluidswal een belangrijk kenmerk van de gehele Zuidrand. Het is daarbij mogelijk in de geluidswal te bouwen. De noordrand wordt aansluitend op de Bennebroekertocht natuurvriendelijk ingericht. De zogenaamde parkstrook wordt hier aangelegd. In de openbare ruimte wordt in een speelvoorziening voorzien. Aansluitend aan de parkrand worden de voorzieningen voor bezoekersparkeren gerealiseerd. Bewoners parkeren op eigen terrein. Voor de ontsluiting van de bouwenvelop wordt minimaal één ontsluiting aan de noordzijde met de Bennebroekerweg gerealiseerd met een brug over de Bennebroekertocht.

Voor de gehele bouwenvelop wordt rekening gehouden met de realisatie van twee appartementengebouwen. Naast het gebouw Aquaradius is op de Westkavel ruimte voor inpassing van eenzelfde soort gebouw, qua hoogte en opzet. Uitgangspunt is dat het tweede gebouw duidelijk als los, alzijds object wordt gerealiseerd. In een dergelijk gebouw kunnen maximaal 74 woningen gerealiseerd worden als tenminste de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd kunnen worden. Het aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van het woningbouwsegment.

De Woonvisie geeft aan dat bij nieuwbouw 30% sociale huurwoningen dient te worden gerealiseerd. Deze zullen vooral binnen grotere woningbouwprogramma's worden opgenomen. Voor 'Westkavel' is daarom vrijgelaten in welk woningbouwsegment gebouwd dient te worden.

De Westkavel dient ontsloten te worden op de Bennebroekerweg. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de brug die in het kader van de woningbouwontwikkeling Aquaradius is aangelegd. Het plangebied zal op die manier via de Bennebroekerweg en de Deltaweg in verbinding zijn met de Nieuwe Bennebroekerweg.

4.4 Bouwenvelop Tegen Pleinen

De gestapelde bebouwing van het deelgebied Tegen Pleinen zal naar meerdere zijden representativiteit moeten tonen. Voor de zijde aan de kant van de geluidswal geldt dit nog sterker als er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om te bouwen in en door de geluidswal. Dóór of ín het talud bouwen is voor 40% van de kavellengte toegestaan, mits binnen de bouwgrenzen gebleven wordt. Op de aangegeven bouwhoek van de Molenaarslaan en de Nieuwe Bennebroekerweg dient een accent te komen, zodat een poortwerking ontstaat met het gebouw van het Haarlemmermeerlyceum. Voor dit plandeel geldt een maximale bouwhoogte van 19,50 meter. Daarnaast moet langs de Molenaarslaan het hoofdvlak op de rooilijn worden gebouwd.

Bebouwing mag in de vorm van gestapelde woningbouw of grondgebonden, waarbij, met uitzondering van de strook langs de Molenaarslaan, een maximale bouwhoogte van 12 meter wordt aangehouden.

Voor de ontsluiting worden twee bruggen aangelegd over de Bennebroekertocht. De locaties van beide bruggen worden nader bepaald na aanleiding van de stedenbouwkundige uitwerking van het plangebied.

De deellocatie Tegen Pleinen grenst aan de oostzijde aan het de particuliere grond van Van Wees. Voor die gronden wordt in de toekomst ook voorzien in een woningbouwontwikkeling. In de planvorming en stedenbouwkundige uitwerkingen dient rekening te worden gehouden dat die gronden ontsloten worden via Tegen Pleinen.

In de openbare ruimte, onder andere bestaande uit de parkstrook en green pockets, moet voorzien worden in speelvoorzieningen. Het parkeren voor bezoekers gebeurt in de openbare ruimte. Langs de hoofdontsluitingsweg kunnen aan beide zijden parkeervoorzieningen worden aangelegd. Bewoners parkeren op eigen terrein bij grondgebonden woningen en in een collectieve, gebouwde parkeervoorziening bij gestapelde woningen. Voor de ontsluiting worden minimaal twee bruggen over de Bennebroekertocht gerealiseerd. De locatie van deze bruggen is afhankelijk van de stedenbouwkundige uitwerking.

Op de kavel Tegen Pleinen is ruimte voor maximaal 120 woningen. Voor de bouwhoogte geldt dat een hoogte accent, maximaal 19,50 meter hoog moet worden gerealiseerd aan de westzijde van de bouwenvelop, bestaande uit minimaal vier en maximaal zes bouwlagen. Daarnaast dient de bebouwing op deze plek als geluidwerende voorziening. Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de relatie tussen de begane grondlaag en de openbare ruimte en dienen de gebouwen alzijdig te worden ontworpen. De entree wordt hierdoor geaccentueerd. Verder geldt een maximale bouwhoogte van 12,00 meter met maximaal vier bouwlagen. De oriëntatie van gestapelde woningen is alzijdig. Grondgebonden woningen dienen met de voor- of zijgevel georiënteerd te zijn naar de parkstrook.

Het deelgebied zal worden ontsloten met twee bruggen over de Bennebroekertocht. De locatie van de bruggen wordt nader bepaald in de stedenbouwkundige uitwerking. De ontsluitingswegen takken aan op de Bennebroekerweg. Autoverkeer wordt vervolgens via de Molenaarslaan naar de Nieuwe Bennebroekerweg geleid. De wegen binnen het plangebied zijn erftoegangswegen (30 km/h) en dienen volgens de richtlijnen ingericht worden. Voor het deelgebied Tegen Pleinen geldt dat een extra langzaam verkeersontsluiting over de Bennebroekertocht kan worden aangelegd, afzonderlijk van de ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer.

4.5 Bouwenvelop Van Wees II

Deze gronden zijn binnen de totale ruimtelijk-functionele opzet van de Zuidrand aangewezen voor woningbouw. Gelegen tussen de kavel Tegen Pleinen en de op de IJweg gerichte kavel Van Wees I, is hier stedenbouwkundig gezien alleen de bouw van grondgebonden woningen in een lage dichtheid wenselijk. Het kan daarbij gaan om vrijstaande woningen, dubbele woningen of rijwoningen. Het maximaal aantal woningen bedraagt in ieder geval 30. De maximale bouwhoogte van de woningen is 12 meter wat overeenkomt met maximaal 4 bouwlagen. Hierbij geldt wel dat maximaal 35% van de grondgebonden woningen in vier bouwlagen gebouwd mag worden. Voor het overige deel geldt een maximale hoogte van 9 meter. Woningen die langs de parkstrook gebouwd worden dienen met hun zij- of voorgevel op die parkstrook georiënteerd te zijn.

De parkstrook langs de Bennebroekerweg dient voortgezet te worden waarbij het de bedoeling is dat de zuidelijke oever van de verbrede Bennebroekertocht natuurvriendelijk wordt ingericht. Doortrekken van de geluidswal langs de Nieuwe Bennebroekerweg is eveneens een randvoorwaarde waarbij dubbel grondgebruik door het bouwen in die wal of door de wal heen is toegestaan. Daarbij geldt wel de restrictie dat over de lengte van de geluidwal, voor zover gelegen binnen deze woningbouwlocatie, voor maximaal 40% aan bebouwing zichtbaar mag zijn. Tuinen en terrassen zijn aan deze zijde van de geluidswal niet toegestaan. Bouwen in het noordoostelijke talud is vrij, zij het dat erfafscheidingen niet boven de kruin van de wal uit mogen komen.

Het is niet de bedoeling dat voor autoverkeer een aparte aansluiting wordt gemaakt op de Bennebroekerweg. Voor de ontsluiting dient gebruikt te worden gemaakt van de brug die bij de kavel Tegen Pleinen gerealiseerd zal worden. Ook een ontsluiting via of verbinding met de kavel Van Wees I is niet toegestaan. Voor langzaam verkeer geldt deze beperking niet. Voor fietsers en wandelaars mag tussen de kavels Van Wees II en I een route worden aangelegd.

4.6 Bouwenvelop Van Wees I

Deze woningbouwlocatie heeft samen met de locatie aan de overzijde van de IJweg een specifieke plaats in de Zuidrand. Voor de ontwikkeling van deze locaties spelen namelijk niet alleen de leidende landschappelijke principes van de Zuidrand een rol, maar vraagt ook de stedenbouwkundige inpassing langs de IJweg om aandacht.

Om die reden wordt op deze kavel een woningbouwprogramma in zeer lage dichtheid toegestaan, met alleen grondgeboden vrijstaande en/of twee-onder-een kap woningen. Het maximaal aantal te realiseren woningen bedraagt 20 bij een totale herontwikkeling. Passend bij de lage dichtheid wordt een bescheiden bouwvolume voorgesteld, waarbij de bouwhoogte van de woningen maximaal 10 meter mag zijn en de maximale goothoogte 6 meter. Als verwijzing naar het agrarische verleden is behoud van de bestaande woonhuizen en beeldbepalende schuren uitgangspunt. Rekening houdend met het karakter van de IJweg als historisch polderlint, ligt nieuwe bebouwing op enige afstand van de weg. Tussen de weg en de bouwgrens van de woningen dient minimaal 20 meter aangehouden te worden. Als extra randvoorwaarde voor woningen die langs de IJweg worden gebouwd geldt dat deze alleen vrijstaand mogen zijn en dat de voorgevel georiënteerd moet zijn op die IJweg.

Woningen worden uitsluitend ontsloten via de IJweg. Een verbinding voor autoverkeer via de kavel Van Wees II is niet de bedoeling. Voor fietsverkeer geldt deze restrictie niet. De parkzone langs de Bennebroekertocht wordt op deze kavel niet doorgezet. Stedenbouwkundige uitgangspunten voor bebouwing langs de IJweg zijn hier namelijk leidend. Daar komt bij zich in de directe nabijheid van de Bennebroekertocht bebouwing bevindt waarvan uitgangspunt is deze te behouden. De geluidwal langs de Nieuwe Bennebroekerweg wordt hier evenmin doorgezet. Door de verhoogde ligging van deze weg heeft een wal als geluidwerende voorziening geen meerwaarde.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en beperkingen

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling van woningbouw op de locaties Westkavel, Tegen Pleinen en Van Wees getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving. De paragrafen voor de verschillende milieuthema's zijn als volgt opgebouwd: eerst wordt de vigerende wet- en regelgeving beschreven, vervolgens wordt de ontwikkeling hieraan getoetst en ten slotte wordt een conclusie beschreven per sectoraal aspect.

5.2 Milieueffectrapportage

De ontwikkeling van de Zuidrand is mer-plichtig op basis van het aantal woningen dat binnen het gebied wordt gerealiseerd (circa 3.000) en de te verwachten aantallen bezoekers van de toeristisch-recreatieve voorzieningen (voor het Sportcomplex Koning Willem-Alexander ongeveer 500.000 per jaar). Er is één MER voor heel de Zuidrand opgesteld, waarin de milieueffecten van de verschillende ontwikkelingen in samenhang zijn onderzocht en beoordeeld. Het MER is gelijktijdig met het eerste bestemmingsplan voor de beoogde ontwikkelingen in de Zuidrand, het bestemmingsplan “Hoofddorp Huis van de Sport”, in procedure gebracht. Het MER was een bijlage bij dat bestemmingsplan en wordt bij nieuwe bestemmingsplannen voor de Zuidrand niet nogmaals in zijn geheel als bijlage toegevoegd.

In dit hoofdstuk zijn de milieugevolgen van het bestemmingsplan getoetst aan de relevante wet- en regelgeving. Daarbij is deels gebruik gemaakt van de onderzoeksgegevens uit het MER Hoofddorp Zuidrand. Indien noodzakelijk voor de ontwikkeling van Tegen Pleinen en Westkavel zijn de benodigde paragrafen opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

5.3 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van het bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)

- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
 - Waterwet
- Provinciaal
- Provinciaal Waterplan
 - Provinciale Watervisie 2016-2021 (Ontwerp)
 - Provinciale Verordening Ruimte
 - Provinciale Structuurvisie

Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan 2010-2015

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

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: www.rijnland.net/regels/keur_algemene.

Gemeentelijk beleid

In april 2008 is het Waterplan Haarlemmermeer door het algemeen bestuur van Rijnland en de gemeente Haarlemmermeer vastgesteld. Het waterplan is het resultaat van een gezamenlijk onderzoek van gemeente Haarlemmermeer en Rijnland naar het watersysteem in de gemeente Haarlemmermeer. In het plan staan ongeveer 80 maatregelen ter verbetering van het watersysteem, zoals het vervangen van een kapotte stuw, het aanleggen van extra waterberging en het bouwen van bergbezinkbakken om het rioolsysteem te verbeteren. Deze maatregelen worden in samenwerking met de gemeente uitgevoerd in de periode 2008 - 2015. Ongeveer een kwart van de maatregelen is al uitgevoerd of is in uitvoering. Op dit moment bekijken Rijnland en de gemeente Haarlemmermeer hoe zij voor de overige maatregelen tot

een efficiëntere, goedkopere en snellere uitvoering kunnen komen.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied bestaat uit twee planlocaties gelegen in de Zuidrand, ten noorden van de Nieuwe Bennebroekerweg. In de huidige situatie zijn de planlocaties braakliggend. Ten behoeve van de gehele ontwikkeling van de Zuidrand is een Waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit plan is goedgekeurd door het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Bodem en grondwater

De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit lichte klei met homogeen profiel. Er is sprake van grondwatertrap VI. Dat betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert tussen de 0,40 m en de 0,80 m beneden maaiveld en dat de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,20 m beneden maaiveld ligt. De maaiveldhoogte ter plaatse is circa NAP -4,50 m.

Waterkwantiteit

Het plangebied is gelegen in de Haarlemmermeerpolder. Ten zuiden van het deelgebied Westkavel en Tegen Pleinen is overig polderwater aanwezig. De Bennebroekertocht is een primaire watergang en ligt bij zowel de locatie Westkavel als Tegen Pleinen deels binnen het plangebied. Daarnaast is er binnen de planlocatie Westkavel ook overig polderwater. Primaire wateren beschikken over een beschermingszone van 5 m en overige wateren beschikken over een beschermingszone van 2 m. Hiermee ligt het plangebied binnen de beschermingszones. Binnen deze zones gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen om onderhoud aan de watergangen mogelijk te houden (zie figuur 5.1).



Figuur 5.1: Uitsnede legger hoogheemraadschap van Rijnland

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is voornamelijk niet aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Toekomstige situatie

Algemeen

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van twee woongebieden. Hierbij worden er bij de locatie Tegen Pleinen twee bruggen over de Bennebroekertocht beoogd.

De exacte invulling van de woongebieden wordt niet in dit bestemmingsplan geregeld, het gaat hierbij om een globaal bestemmingsplan. In het kader van het MER Hoofddorp-Zuid is onderzoek gedaan naar de noodzaak van waterberging als gevolg van onder andere de beoogde ontwikkelingen in de Zuidrand, waar de planlocaties deel van uitmaken. Hiervoor is een waterhuishoudkundig plan opgesteld voor de gehele Zuidrand (zie bijlage 4).

Ten gevolge van de ontwikkelingen in de Zuidrand wordt in totaal 2,8 ha waterberging gerealiseerd door het verbreden van de Bennebroekertocht met circa 3,5 m en extra open water op verschillende locaties. Dit is opgenomen in de Waterbalans van de gehele Zuidrand (zie figuur 5.2). Hiermee wordt voldaan aan de waterbergingsopgave.

Waterbalans Zuidrand
aangelegd water ter compensatie vs verharding

Versie 24-06-2014

Schouwpeil -6,02 NAP		oppervlakte		vergunning
november 2011	Kavel 2; verbreding Bennebroekertocht	1.828,00	m2	V52164 gedeeltelijk
	Kavel 3; verbreding Bennebroekertocht	485,00	m2	V52164 gedeeltelijk
	Kavel 4; verbreding Bennebroekertocht	1.884,00	m2	V52164 gedeeltelijk
	Kavel 4; dempen nabij Zuid-Tangent	-385,00	m2	V52164
	Saldo	3.812,00	m2	
2012-2013	Kavel 2; HydS bebouwing	-2.034,66	m2	
	Kavel 2; water	5.128,00	m2	V57116
	Kavel 2; plas dras zone	3.093,00	m2	V57116
	Kavel 2; HydS verharding	-2.750,90	m2	
	Kavel 1; dempen sloten	-815,30	m2	V57116
	Kavel 2; dempen sloten	-1.795,70	m2	V57116
	Kavel 4; dam met duiker	-29,04	m2	V57116
	Saldo	4.607,41	m2	
medio 2014	Kavel 1; Aquaradius verharding + beb.	-1.310,10	m2	V60735
	Kavel 1; dempen sloten	-366,75	m2	
	Kavel 1; Openbare ruimte Gemeente	-184,65	m2	
	Kavel 1; water Aquaradius	-194,00	m2	V60735
	Saldo	2.551,91	m2	
eind 2014	Kavel 2; H'meer Lyceum bebouwing	-287,85	m2	
	Kavel 2; H'meer Lyceum verharding	-900,00	m2	
	Kavel 6; Hotel kavel	-1.279,80	m2	
	Saldo	84,26	m2	
2015	Kavel 1; water Aquaradius	10.481,00	m2	V60735
	Kavel 1; water Aquaradius plas-dras	1.059,00	m2	V60735
	Compensatie Nassaupark (sportpark TB)	-571,00	m2	V61207
	Saldo	11.053,26	m2	
	Kavel 1; St Jacob verharding		m2	
	Kavel 1; water	0,00	m2	
	Saldo	11.053,26	m2	
			m2	
			m2	
	Saldo	11.053,26	m2	

Figuur 5.2: Waterbalans voor 2014 en 2015

Langs de primaire watergang Bennebroekertocht moet een onderhoudsstrook van 5 meter bebouwingvrij gehouden worden. Langs de overige watergangen en -partijen is dit 2 m. Voor de beoogde bruggen wordt de zorgplicht in acht genomen.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

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

Veiligheid en waterkeringen

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Riolering en afkoppelen

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

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

De gemeente heeft gebruikgemaakt van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

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

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

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

Conclusie

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

5.4 Bodem

Beleid en Normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek en conclusie

Ten behoeve van het bestemmingsplan en het ontwikkelen van de locatie Westkavel en Tegen Pleinen is voor beide locaties door het bureau Grondslag afzonderlijk bodemonderzoek uitgevoerd. Beide onderzoeken zijn als bijlage 5 en bijlage 6 bijgevoegd. Onderstaand volgt per onderzoek de samenvatting en conclusie.

Bodemonderzoek Westkavel

Soort	Verkennd bodemonderzoek
Aanleiding	Toekomstige ontwikkelingen
Doel	Het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, en daarmee of er mogelijk beperkingen zijn voor de toekomstige ontwikkeling
Opzet	Conform NEN 5740 (ONV)
Locatie	Bennebroekerweg percelen A2540 en 3417(deels) te Hoofddorp
Kadastraal	Gemeente Haarlemmermeer, sectie A, percelen 2540 en 3417 (deels)
Oppervlakte	27.500 m ²
Terreingebruik	Agrarisch
Terreingebruik in omgeving	Agrarisch, infrastructuur
Hypothese	De locatie wordt aangemerkt als onverdacht voor het voorkomen van verontreinigingen anders dan de lokale achtergrondwaarden.
Aantal boringen en peilbuizen	- Boringen: 28 - Waarvan peilbuizen: 4
Bodemopbouw	- 0,0-1,0 m-mv (klei) - 1,0-1,8 m-mv (afwisselend klei en zand) - 1,8-2,7 m-mv (zand)
Grondwaterstand	1,3 m-mv
Zintuiglijke waarnemingen	Er zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op een verontreiniging
Resultaten grond	Geen verhogingen
Resultaten grondwater	Alleen lichte verhogingen
Conclusies	- Hypothese is bevestigd - De aangetoonde lichte verhogingen vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek - Er zijn ons inziens geen belemmeringen voor de toekomstige ontwikkeling

Bodemonderzoek Tegen Pleinen

Soort	Verkennd bodemonderzoek
Aanleiding	Bouwaanvraag/bestemmingswijziging
Doel	Het beoordelen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de huidige en beoogde bestemming.
Opzet	Conform NEN 5740 (VED-HE en ONV-GR)
Locatie	De Pleinen te Hoofddorp
Kadastraal	AE 4368 (ged.)
Oppervlakte	37.150 m ²
Terreingebruik	Bedrijfsmatig/braakliggend
Terreingebruik in omgeving	Bedrijfsmatig
Hypothese	Ter plaatse van deellocatie De Waterwolf kunnen, als gevolg van de activiteiten, verhogingen aan zware metalen, minerale olie en PAK worden verwacht. Ter plaatse van de gehele onderzoekslocatie kunnen wegens de akkerbouw- /agrarische activiteiten in de bovengrond lichte verhogingen aan PCB's en OCB's worden verwacht. Voor het overige wordt voorafgaand aan het bodemonderzoek geen verontreiniging verwacht boven de lokale achtergrondwaarden als opgenomen in de bodemkwaliteitskaart
Aantal boringen en peilbuizen	- Boringen: 46 - Waarvan peilbuizen: 5
Bodemopbouw	- 0,0-0,5 m-mv: zand - 0,5-3,0 m-mv: klei
Grondwaterstand	1,2 m-mv
Zintuiglijke waarnemingen	Het menggranulaat ter plaatse van het terrein De Waterwolf heeft een dikte van circa 0,5 m. Buiten de verharding is plaatselijk een matige bijmenging van menggranulaat in de bodem aangetroffen (boringen 17 en 18). Ter plaatse van de boringen 14, 15, 16, 22, 27, 35 en 43 zijn sporen baksteen, plastic, en/of beton in de bovengrond aangetroffen. Ter plaatse van boring 21 zijn op een diepte van 0,4 tot 0,8 m-mv sporen rubber aangetroffen.
Resultaten grond	Alleen lichte verhogingen
Resultaten grondwater	Alleen lichte verhogingen aan barium.
Conclusies	- Hypotheses zijn bevestigd. - De lichte verhogingen vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. - De onderzoeksresultaten vormen ons inziens geen belemmeringen voor de beoogde woonbestemming en de afgifte van een omgevingsvergunning.

Conclusie

Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Nader onderzoek is niet aan de orde.

5.5 Flora en fauna

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Onderzoek en toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS) en ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied, zoals Natura 2000.

De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

In 2015 is door de gemeentelijk ecooloog een actualiserende quick scan (eenmalig veldbezoek) uitgevoerd. In deze paragraaf zijn, zijn bevindingen opgenomen.

Het gebied ligt, in afwachting van nadere invulling, voorlopig braak. Daardoor is een pioniervegetatie ontstaan en is het gebied deels begroeid met gras. Het betreft een voedselarme biotoop op klei, waarbij de waterstanden door het jaar sterk wisselen: in de winter kunnen delen onder water staan, terwijl in de zomer alles droogvalt tot scheuren in de bodem aan toe. De plantengroei erop is ruig en aangepast aan deze sterk wisselende omstandigheden en bevat in het geheel geen beschermde plantensoorten. Gezien de ligging langs drukke wegen voelen weinig dieren zich hier thuis. Het gebied is niet geschikt voor rugstreeppadden en veel andere amfibieën, door gebrek aan geschikt voortplantingswater en schuilmogelijkheden in losse bodem. Wel komen er bruine kikkers voor. Voor vogels is dit gebied ook beperkt bruikbaar door gebrek aan struiken en bomen. Een paartje scholeksters kan er broeden en er vliegen kauwtjes en houtduiven. Daarnaast is ook een stel hazen waargenomen. Voor bodembewonende dieren is de wisselende (grond)waterstand een groot probleem.

De geplande inrichting van het gebied biedt naast de woningbouw een natuurlijke oever langs de Bennebroekertocht en een grondwal langs de Nieuwe Bennebroekerweg. Dit biedt mogelijkheden om in de toekomst meer biodiversiteit te ontwikkelen. De moeraszone kan verder ontwikkelen richting een orchideeënrijke oever, zoals in de omgeving veel voorkomt en de grondwal kan op de zuidhelling onderdak bieden aan veel soorten warmteminnende planten en gravende insecten. De grondsoort is erg geschikt voor graafbijen, graafwespen enz. In hoeverre de woonwijk zelf onderdak kan bieden aan diersoorten is sterk afhankelijk van de details ervan, of er voorzieningen voor vleermuizen, zwaluwen, insecten enz. worden aangebracht.

Omdat in het plangebied alleen algemeen voorkomende, licht beschermde soorten voorkomen, staat de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens de werkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens globaal tussen maart en augustus.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

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.

5.6.2 Cultuurhistorie

Voor een beschrijving van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en in de omgeving daarvan wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2 en het MER. Binnen het plangebied is geen sprake van archeologische verwachtingswaarden. Nader onderzoek is om deze reden niet noodzakelijk. In bijlage 9 is het betreffende hoofdstuk van het MER opgenomen.

5.6.3 Archeologie

De gemeente Haarlemmermeer heeft voor de alle toekomstige ontwikkelingen in de Zuidrand archeologisch bureauonderzoek laten uitvoeren. Het onderzoek is in 8 bijgevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied archeologische sporen en vondsten kunnen voorkomen uit de Steentijd op 3 meter onder maaiveld en dieper. In de bovenste meters onder maaiveld kunnen resten voorkomen uit de Romeinse tijd, Middeleeuwen en Nieuwe tijd. De kans dat die ondiepere resten door het water van het Haarlemmermeer zijn verspoeld is zeer groot. Ook is het mogelijk dat diepploegen de afgelopen decennia de sporen verwoest heeft. Voor de Zuidrand wordt daarom geen aanvullend archeologisch onderzoek geadviseerd.

Omdat geen aanvullend onderzoek wordt geadviseerd hoeft er geen dubbelbestemming in de regels en op de verbeelding te worden opgenomen.

Achtergrond

Onze kennis over de bewoning in het gebied in de Oude en Midden Steentijd is niet groot, omdat de overblijfselen meters diep verborgen liggen. Bovendien zijn de sporen moeilijk te traceren doordat deze kleinschalig en tijdelijk waren en verspreid kunnen voorkomen. In de Nieuwe Steentijd was het gebied dankzij een drogere fase wel bewoonbaar, maar er zijn nog geen bewijzen van bewoning in de Haarlemmermeer in die tijd. De Romeinse muntschat die 'op geringe diepte' in een akker ver buiten de Zuidrand werd gevonden is opvallend. Meer gegevens over de Romeinse tijd en mogelijkheden voor bewoning of gebruik van het gebied zijn onbekend. Toekomstig onderzoek in de regio kan deze kennis aanzienlijk vergroten.

De tussenliggende periode (Nieuwe Steentijd tot 1852) was het gebied door veen en vervolgens het Haarlemmermeer vermoedelijk te nat om te bewonen. Sporen van de middeleeuwse veenontginners zijn uiterst schaars en zelden in context aangetroffen. Wel zijn er vondsten aangetroffen uit de periode dat de Haarlemmermeer nog water, zoals resten van schepen en visserij.

5.7 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

In het MER en de onderliggende studie van Goudappel Coffeng is in het verleden aandacht besteed aan de verkeersgeneratie en de verkeersafwikkeling tijdens pieksituaties. Uit de resultaten blijkt dat het verkeer van en naar het plangebied voldoende kan worden afgewikkeld. Daarbij is ook gekeken naar pieksituaties bij grootschalige evenementen bij onder andere het Sportcomplex Koning Willem-Alexander (Huis van de Sport). Voor een nadere analyse van de verkeerssituatie wordt verwezen naar het MER en de verkeersstudie van Goudappel Coffeng.

De Bennebroekerweg is ter hoogte van de aansluiting met Westkavel een binnenstedelijk gelegen 2x1 gebiedsontsluitingsweg met een capaciteit van 1.400 – 1.600 pae/uur (personenautoequivalent per uur). Ter hoogte van Tegen Pleinen is de Bennebroekerweg een binnenstedelijk gelegen erftoegangsweg met een capaciteit van 6.000 mvt/etmaal.

Aan de hand van de verkeersgegevens die zijn verkregen uit het akoestisch onderzoek 'Geluidssituatie BP Westkavel en De Pleinen Hoofddorp' (M+P raadgevende ingenieurs B.V, juli 2015), kunnen uitspraken gedaan worden over de verkeersafwikkeling. In figuur 5.3 zijn de weekdagintensiteiten uit het akoestisch onderzoek opgenomen. Dit zijn prognoses van 2016.



Figuur 5.3: Verkeersintensiteiten in mvt/weekdagemaal in 2026

Om te bepalen of de wegcapaciteit toereikend is voor de ontwikkelingen, zijn werkdagintensiteiten benodigd. Deze zijn verkregen door de weekdagintensiteiten te delen door een factor 0,89. De werkdagintensiteiten zijn weergegeven in figuur 5.4.



Figuur 5.4: Verkeersintensiteiten in mvt/werkdagemaal in 2026

Tegen Pleinen

Met behulp van het programma Capacito is een kruispuntberekening gedaan voor de aansluiting van het deelgebied Tegen Pleinen/Van Wees II op de Bennebroekerweg. Voor de verkeersgegevens van de Bennebroekerweg is gebruik gemaakt van de gegevens uit het akoestisch onderzoek, welke zijn omgerekend naar werkdagintensiteiten en vervolgens naar personenautoequivalenten (pae). Voor de aansluiting wordt aangesloten bij de verkeersgeneratie van het plangebied. Uitgaande van 150 woningen, 5 mvt/etmaal en de aanleg van twee ontsluitingen komt de intensiteit op één ontsluiting neer op circa 360 pae/etmaal. Uit de kruispuntberekening blijkt dat het verkeer bij een gelijkwaardig kruispunt afgewikkeld kan worden. Er zijn dan ook geen maatregelen noodzakelijk. De berekening is toegevoegd aan Bijlage 3.

Van Wees I

Het aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt op de kavel Van Wees I is gering. Het moment waarop woningen hier ontwikkeld worden is onzeker. Bij het uitwerken van de woningbouwplannen is als randvoorwaarde daarom opgenomen dat uit een kruispuntberekening zal moeten blijken of op dat moment maatregelen aan de kruising Bennebroekerweg/IJweg genomen moeten worden.

Westkavel

Uit onderzoek is gebleken dat de verkeersafwikkeling van het plangebied Westkavel op de Bennebroekerweg is gewaarborgd. De verkeersgeneratie van de Westkavel en de verkeersintensiteit op dit deel van de Bennebroekerweg is veel lager dan bij het deelgebied Tegen Pleinen. Uitgaande van 74 woningen met een verkeersgeneratie van 5 pae/etmaal, bedraagt de verkeersgeneratie circa 370 pae/etmaal. De intensiteit op dit gedeelte van de Bennebroekerweg bedraagt 11.745 mvt/werkdagemaal. In de verkeersstroom op de Bennebroekerweg zijn voldoende hiaten om vanaf de Westkavel in te voegen. De wachttijd blijft beneden de wachttijd van 20 seconden (grenswaarde).

Specifiek ten aanzien van de rotonde Bennebroekerweg/Deltaweg is naar aanleiding van ingediende zienswijzen onderzoek gedaan naar de capaciteit daarvan. Resultaten zijn opgenomen in bijlage 3. De rotonde kent met name in de avondspits een hoge verzadigingsgraad. In de ochtendspits kan filevorming optreden maar de verzadigingsgraad is voor een rotonde nog acceptabel. In de avondspits kan filevorming op de Deltaweg voor terugslag zorgen op de Nieuwe Bennebroekerweg.

Het doorgaand verkeer vanuit de richting Zwaanshoek op de Bennebroekerweg zorgt voor een belasting op de rotonde. De meest robuuste maatregel voor het terugdringen van doorgaand verkeer is de aanleg van de Duinpolderweg zoals voorzien in onder andere de Structuurvisie Haarlemmermeer en het Deltaplan Bereikbaarheid. Voor de aanleg van deze weg zijn zowel bij de provincie Noord-Holland als bij de gemeente Haarlemmermeer gelden gereserveerd. Tot het zover is kunnen andere maatregelen genomen worden om de doorstroming op de rotonde te bevorderen. Onderzocht zijn bijvoorbeeld het aanbrengen van doseerlichten en het open stellen van de bussluis op de Waddenweg. Deze laatste maatregel is een proef die geëvalueerd wordt. Van belang is in ieder geval dat er maatregelen voorhanden zijn. De verkeerssituatie rond de rotonde Bennebroekerweg/Deltaweg zal totdat de Duinpolderweg is aangelegd worden gemonitord. Filevorming is inherent aan spitsperiodes maar voorkomen moet worden dat er tijdens de spits structureel een file komt te staan op de Nieuwe Bennebroekerweg, zijnde een onderdeel van het hoofdwegennet.

Parkeren

Voor parkeren wordt onderstaande tabel gehanteerd. Daarbij is het uitgangspunt dat het hier gaat om sterk stedelijk gebied, dat op een afstand van meer dan 700 meter van een HOV halte ligt.

Voor dubbelstelling van parkeren op eigen terrein wordt verwezen naar CROW publicatie 317. Per woning dient minimaal 0,3 parkeerplaats openbaar te zijn. Bij de stedenbouwkundige uitwerking moet voldaan worden aan tabel 5.1 en dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit sluit aan bij het 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer' (december 2013).

Tabel 5.1 Parkeerbehoefte per type woning

Wonen	pp/won
Koop, vrijstaand	2,5
Koop, twee-onder-een-kap	2,4
Koop, tussenwoning	2,2
Koop, hoekwoning	2,2
Koop, etage, duur (meer dan € 295.000)	2,3
Koop, etage, midden (tussen € 221.000 en € 295.000) woning	2,1
Koop, etage, goedkoop (minder dan € 221.000)	1,9
Huurhuis, vrije sector	2,2
Huurhuis, sociale huur	1,9
Huur, etage, duur /meer dan € 900 per maand)	2,1
Huur, etage, midden/goedkoop (minder dan € 900 per maand 1,50 woning	1,7

Bezoekersparkeren zal worden gerealiseerd in het openbaar gebied langs de wegen in het gebied. Voor Westkavel geldt dat gebruik kan worden gemaakt van de reeds aangelegde parkeervoorziening. Parkeren voor bewoners vindt plaats op eigen terrein. Bij gestapelde woningbouw wordt bij voorkeur voorzien in een collectieve gebouwde parkeervoorziening.

Conclusie

Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen zal afhankelijk zijn van de stedenbouwkundige verkaveling waaruit het maximum aantal woningen voortvloeit. Aangezien het exacte woningbouwprogramma nog niet is uitgewerkt zal in het bestemmingsplan als randvoorwaarde worden opgenomen dat de parkeernormen aangehouden moeten worden zoals vastgelegd in het Handboek parkeernormen van de

gemeente Haarlemmermeer.

5.8 Geluid

5.8.1 Wegverkeerslawaai

Wet- en regelgeving

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wgh is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

Wanneer de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden en maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard, kan - onder voorwaarden - een verzoek worden gedaan tot vaststelling van een hogere waarde. De in de Wgh vastgelegde uiterste grenswaarde mag daarbij niet worden overschreden. Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkeling geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB. Het hogere-waardenbesluit moet zijn genomen, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Onderzoek

Door het bureau M+P is onderzoek verricht naar de geluidssituatie op de twee locaties (bijlage 7 bij de toelichting). De conclusies hieruit zijn hiernavolgend samengevat.

Bevindingen Westkavel en Tegen Pleinen

De locaties zijn geluidsbelast vanwege de Nieuwe Bennebroekerweg, Molenaarslaan en de Bennebroekerweg. Voorafgaand aan het opstellen van deze rapportage zijn verkennende onderzoeken uitgevoerd naar verschillende verkavelingen en naar mogelijkheden om het geluid te beperken. Dit met het oog op een gezond woon- en leefklimaat.

Voor het plan Westkavel worden hogere waarden vastgesteld voor de Nieuwe Bennebroekerweg, gelijk aan de maximale ontheffingswaarde, van 63 dB, en voor de Bennebroekerweg van 55 dB. Voor de te ontwikkelen woningen is, uit het oogpunt van een gezond leef- en woonklimaat, een geluidsluwe gevel (geluidsbelasting lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB) vereist. Wij adviseren om in uitzonderingsgevallen met een afwijkingsbesluit ook woningen te kunnen realiseren die geen geluidsluwe gevel hebben.

Voor Tegen Pleinen is de situatie wat gecompliceerder vanwege de kruislingse ligging van de Nieuwe Bennebroekerweg en de Molenaarslaan. Om op een flexibele wijze woningbouw mogelijk te maken adviseren wij om hogere grenswaarden in staffels vast te stellen van 63 dB en 53 dB voor de Nieuwe Bennebroekerweg en van 59 dB en 53 dB voor de Molenaarslaan. Voor woningen die dicht op de Nieuwe Bennebroekerweg worden gerealiseerd zijn dove gevel constructies nodig (gevels zonder te openen ramen of deuren met een voldoende geluidswering). Conform beleid is ook bij deze woningen een geluidsluwe gevel (geluidsbelasting lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB) vereist.

Naast de twee nieuwe plannen is ook het bestaande Aquaradius opgenomen. Omdat de geluidswal bij Westkavel lager wordt dan waar eerder rekening werd gehouden zijn er enkele woningen waar een hogere waarde vastgesteld dient te worden die 1 of 2 dB hoger is dan eerder is bepaald.

Van cumulatie van geluid is, conform de Wet Geluidhinder, sprake als door meerdere geluidsbronnen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Bij Westkavel is van cumulatie nauwelijks of geen sprake. De bebouwing van de kavel zal als gevolg van afscherming door omliggende en eigen bebouwing in het plangebied óf door de Nieuwe Bennebroekerweg óf door de Bennebroekerweg een geluidsbelasting ondervinden.

Voor Tegen Pleinen tellen de geluidsbelasting vanwege de Bennebroekerweg, Nieuwe Molenaarslaan en de Nieuwe Bennebroekerweg op. De gecumuleerde geluidsbelasting is ten hoogste 3 dB hoger dan de geluidsbelasting van een van de wegen afzonderlijk.

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. In het bestemmingsplan is als vereiste opgenomen dat de woningen in ieder geval een geluidluwe gevel hebben. Woningen gelegen langs de Nieuwe Bennebroekerweg dienen te worden voorzien van een dove gevel.

Bevindingen Van Wees I en II

De locaties Van Wees I en II zijn onderhevig aan wegverkeerslawaaï als gevolg van de IJweg, Nieuwe Bennebroekerweg en de Bennebroekerweg. Het grootste deel van de gronden kent een geluidbelasting met een overschrijding tot L_{den} 63dB. In een zone langs de Nieuwe Bennebroekerweg is de geluidsbelasting hoger dan de maximale ontheffingswaarde.

Het toestaan van woningbouw is hier zonder maatregelen niet verenigbaar met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om die reden is in het bestemmingsplan voor de locatie Van Wees II de randvoorwaarde opgenomen dat de geluidwal zoals die wordt aangelegd bij de locatie Tegen Pleinen, wordt gecontinueerd. Daarnaast is een vereiste dat woningen in ieder geval een geluidluwe zijde hebben. Het verlenen van hogere waarden zal nodig zijn, tegelijkertijd met het in procedure brengen van een ontwerp wijzigingsplan.

Aangezien de Nieuwe Bennebroekerweg ter hoogte van de kavel Van Wees I een verhoogde ligging heeft in verband met het ongelijks kruisen met de IJweg, heeft het aanleggen van een geluidwal bij Van Wees I geen toegevoegde waarde voor het weren van geluid. Het aanbrengen van een geluidsscherm langs de Nieuwe Bennebroekerweg zal nodig zijn om woningbouw hier mogelijk te maken. Verder geldt ook voor deze kavel de randvoorwaarde voor in ieder geval een geluidluwe zijde per woning. Tot slot zal aan de hand van akoestisch onderzoek, gebaseerd op de stedenbouwkundige verkaveling, moeten blijken voor welke woningen een hogere waarde nodig is.

Conclusie

Onder verlening van hogere grenswaarden, de aanleg van een geluidwal en het stellen van de voorwaarden over geluidluwe gevels en dove gevels, is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de woningbouwkavels in de Zuidrand te waarborgen.

5.8.2 Luchtvaartlawaaï

Wet- en regelgeving

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 (L_{den}) en 's nachts (L_{night})) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

Onderzoek

In het kader van het Besluit-MER Hoofddorp-Zuid is onderzoek gedaan naar het luchtvaartlawaai vanwege de luchthaven Schiphol in relatie tot het gehele plangebied van die MER. Het gebied ligt buiten de primaire aandachtsc contouren voor luchtvaartlawaai (de 35 Ke contour en de 26 dB(A) night contour). Het ligt als onderdeel van het stedelijk gebied van Hoofddorp wel binnen de secundaire aandachtsc contour 20 Ke. Daarbinnen is de gehanteerde norm L_{den} (gemiddelde van dag en nacht) voor het toestaan van woningen – naast overig beleid vastgelegd in het Luchthavenindelingbesluit – een geluidbelasting van maximaal 58 dB(A). De geluidbelasting vanwege het luchtvaartlawaai in de Zuidrand bedraagt circa L_{den} 50 dB tot L_{den} 53 dB en L_{night} 42 dB tot L_{night} 46 dB.

Conclusie

Het aspect luchtvaartlawaai vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

5.9 Lucht

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel 5.2 weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. Meer dan 200 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. Meer dan 50 µg / m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Tabel 5.2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek en conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van maximaal 165 woningen. Dit aantal

woningen valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden. De ontwikkelingen dragen dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Er wordt dus voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving, en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2014 (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Nieuwe Bennebroekerweg (maatgevende doorgaande weg langs het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving liggen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen 21,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO₂, 21,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM₁₀ en 13,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedraagt 10,1 dagen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Daarom is ter plaatse van het hele plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.10 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risico relevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. 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. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Beleid gemeente Haarlemmermeer

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

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

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

Onderzoek en conclusie

Uit onderzoek in het kader van het MER Hoofddorp-Zuid (zie bijlage 10) blijkt dat over de Nieuwe Bennebroekerweg op beperkte schaal vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Dit betreffen transportbewegingen ter bevoorrading van de risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied. Het aantal transportbewegingen is dermate klein dat geen sprake is van relevante risico's langs deze transportas. Tevens blijkt dat er in de directe omgeving geen vervoer van gevaarlijke transporten plaatsvindt over het spoor, het water of door buisleidingen dat van invloed is op de milieusituatie in het plangebied.

Daarnaast bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen waarvan de risicoafstanden tot beperkingen zouden kunnen leiden voor de beoogde woongebieden. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.11 Milieuzoneringen

Bedrijven en milieuhinder

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Bij de ontwikkeling van woningen of andere gevoelige bestemmingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de gevoelige bestemmingen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende

bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Bij een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd.

Onderzoek en conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van verschillende woongebieden. Ter plaatse van de planlocatie Westkavel worden maximaal 74 nieuwe woningen beoogd. Ter plaatse van de planlocatie Tegen Pleinen worden maximaal 120 woningen beoogd. Op de kavels Van Wees kan sprake zijn van 30 respectievelijk 20 woningen.

Westkavel

De planlocatie wordt veelal omgeven door groen en aan de noordoostzijde is een woonwijk gelegen. In de directe omgeving, aan de zuidoostzijde zijn sportvoorzieningen aanwezig van het Sportcomplex Koning Willem-Alexander en honkbalvelden van Hoofddorp Pioniers.

Voor het Sportcomplex Koning Willem-Alexander en Hoofddorp Pioniers zijn de maatgevende milieuaspecten geluid en licht. Hiervoor geldt op basis van de VNG-publicatie een richtafstand van 50 m in een rustige woonwijk en 30 m in een gemengd gebied. Gezien het plangebied op meer dan 300 m afstand is gelegen, wordt er ruimschoots aan deze richtafstanden voldaan en vormen deze geen belemmering.

Tegen Pleinen

Ten noorden van de planlocatie is een woonwijk gelegen. Het Sportcomplex Koning Willem-Alexander en Hoofddorp Pioniers zijn ten opzichte van deze planlocatie ten westen gelegen op ruim 200 m afstand. Aan de eerder genoemde richtafstanden wordt daarmee ruimschoots voldaan.

Ten oosten van de planlocatie, op circa 90 m afstand, ligt het bedrijf Van Wees waar opslag en verkoop van vuurwerk plaatsvindt en stallen van vee (waaronder paarden) aanwezig zijn.

Door de opslag van 41.313 kg consumentenvuurwerk dienen vanuit het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden aangehouden te worden naar een beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object zoals een woning. Artikel 1.3 paragraaf B van de Bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit dient te worden gevolgd. Voor de twee aanwezige bufferbewaarplaatsen geldt een aan te houden afstand van 48 meter voorwaarts, 36 meter zijwaarts en 9 meter achterwaarts, gemeten vanaf de deuropening. De woningbouw die voorzien is op de kavel Tegen Pleinen ligt op meer dan 50 meter van de bufferbewaarplaatsen vandaan.

Voor de paardenstal (het houden van 10 paarden) en de mestopslag op de locatie IJweg 1253-1255 is een milieuvergunning verleend. Van toepassing op dit bedrijf is de Wet geurhinder en veehouderij voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Conform deze wet dient de afstand tussen het bedrijf (de mestopslag en/of de paardenstal) en een geurgevoelig object zoals een woning minimaal 100 meter te bedragen binnen de bebouwde kom (ofwel binnen stedelijk gebied). Deze milieuzone loopt niet over de kavel Tegen Pleinen. De inrichting vormt hierdoor geen belemmering voor de beoogde woningbouw op de kavel Tegen Pleinen.

Ten zuiden van de planlocatie is Meers Paarden Centrum gelegen. Een manege met meer dan 100 paarden en daardoor vergunningplichting. Omdat het bedrijf ligt in een buitengebied geldt een afstand van 50 meter tot woningen, zowel voor de stallen als voor de mestopslag. De afstand van de grens van de inrichting tot het plangebied bedraagt meer dan 100 meter zodat ook dit bedrijf geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied.

Verder zijn er in de directe omgeving van de planlocaties geen bedrijven aanwezig die van invloed zijn op

de milieusituatie in het plangebied, of die belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

Van Wees II

De woningbouw die voorzien is op de onbebouwde gronden van de kavel Van Wees II valt buiten de veiligheidscontouren die ten opzichte van kwetsbare functies aangehouden moeten worden in verband met de eerder genoemde opslag van vuurwerk. De kavel valt echter wel deels binnen de aan te houden geurzone rondom de paardenstal en mestopslag. Een randvoorwaarde voor het ontwikkelen van woningbouw op deze kavel zal dan ook zijn dat voldoende afstand (minimaal 100 meter gezien het toekomstig stedelijk gebied) wordt aangehouden ten opzichte van deze paardenstal en mestopslag.

Van Wees I

De beoogde woningbouw op de kavel Van Wees I kan (deels) alleen worden gerealiseerd indien de eerder genoemde veiligheids en geuraftstanden aangehouden worden. Een andere mogelijkheid is het beëindigen van de betreffende bedrijfsactiviteiten waardoor de milieuvergunning komt te vervallen. Op dat moment gelden er vanuit milieuopzicht geen beperkingen voor het te realiseren woningbouwprogramma.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de verschillende woningbouwkavels. Alleen op de kavels Van Wees I en II gelden randvoorwaarden ten aanzien van het realiseren van woningbouw. De aan te houden afstanden ten opzichte van de opslag van vuurwerk en de paardenstal / mestopslag is verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan.

5.12 Luchtvaartverkeer

Beleid en normstelling

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is een besluit op basis van de Luchtvaartwet. Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied daaromheen beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en geluidsbelasting. Het LIB geeft regels voor gebruik en bestemming van de grond in deze gebieden. Op basis van het LIB kan de rijksoverheid beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zones rondom de luchthaven Schiphol. Primaire doelen zijn:

- voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer
- beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

De minister van Infrastructuur en Milieu kan een verklaring van geen bezwaar geven, zodat nieuwe bebouwing of functiewijziging toch mogelijk is.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt binnen diverse beperkingenzones van het LIB.

Zone Beperking aantrekking vogels:

Binnen deze zone dienen grondgebruik en activiteiten met een vogelaantrekkende werking zoveel mogelijk te worden beperkt. Daarbij gaat het onder andere om open water met een oppervlakte van 3 ha of meer. Hier is binnen dit bestemmingsplan geen sprake van.

Hoogtebeperkingen:

Binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met de maximale bouwhoogtes die in het LIB zijn opgenomen. De maximale bouwhoogte ter plaatse van de planlocatie Westkavel bedraagt 145 m en ter plaatse van de planlocatie Tegen Pleinen bedraagt de maximale bouwhoogte 60 meter. Binnen het plangebied wordt geen bebouwing met een dergelijke hoogte mogelijk gemaakt.

Het LIB vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

5.13 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Tussen de Deltaweg en ten westen van het Sportcomplex Koning Willem-Alexander, tussen de beide deellocaties van het plangebied, is een hoogspanningsverbinding gelegen (150 kV). In de omgeving van hoogspanningsverbindingen dient rekening te worden gehouden met de 'indicatieve zone' waarbinnen sprake kan zijn van verhoogde magneetvelden. Het beleid is erop gericht om geen nieuwe gevoelige functies (functies waar kinderen van 0 tot 15 jaar langdurig kunnen verblijven, zoals wonen, scholen en kinderopvangvoorzieningen) te realiseren binnen de indicatieve zone. Voor de betreffende verbinding bedraagt de indicatieve zone 80 m aan weerszijden. De verschillende woningbouwlocaties binnen het plangebied zijn buiten deze zone gelegen. De hoogspanningsverbinding vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van woningbouw.

Langs de Drie Merenweg ligt een 380 kV leiding. Deze is gezien de afstand tot de planlocaties niet van invloed op het planvoornemen.

Verder zijn binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig.

5.14 Duurzaamheid

Wet- en regelgeving

Speerpunten in het klimaatbeleid van de gemeente Haarlemmermeer zijn:

- een reductie van de CO₂-uitstoot van 30% (ten opzichte van 1990) in 2020;
- realisatie van 20% duurzame energie in 2020.

Deze doelstellingen zijn uitgewerkt in een Plan van Aanpak (PvA) voor de periode 2009-2020. In het PvA worden per thema een aantal projecten uitgewerkt waarmee CO₂-reductie kan worden behaald. Per project is de kosteneffectiviteit van een ton CO₂-besparing ingeschat. De totale opgave betreft een CO₂-reductie van circa 400 kiloton. In het PvA is voor bedrijven en gemeentelijke voorzieningen de doelstelling opgenomen van CO₂-neutrale nieuwbouw.

Onderzoek

De gemeente Haarlemmermeer heeft zichzelf, zoals omschreven in het Programma Ruimte voor Duurzaamheid (zie www.ruimtevoorduurzaamheid.com), ten doel gesteld dat alle te realiseren nieuwbouw binnen de gemeente Haarlemmermeer CO₂ neutraal, met een EPC=0 worden gerealiseerd. Deze ambitie is zeer hoog.

Voor de bebouwing van het plangebied is, conform het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid, onderstaande score voor de gebouwen de ambitie om gehaald te worden (zie figuur). Dit gaat uit van GPR-gebouw versie 4.2. Hierover worden afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.

Energie	Milieu	Gezondheid	Gebruikskwaliteit	Toekomstwaarde
8,5	7	8	7,5	7

Conclusie

Door bij het ontwerp van de bebouwing rekening te houden met het gebruik van energie en CO₂-neutrale bouw wordt bij deze ontwikkeling rekening gehouden met het aspect duurzaamheid.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het project beschreven. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de financiële en maatschappelijk uitvoerbaarheid.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden.

In dit geval is de gemeente zelf eigenaar van de gronden en worden de exploitatiekosten verhaald middels de gronduitgifte.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Watertoets

Over de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in de Zuidrand is in een vroegtijdig stadium van planvorming al overleg gevoerd met het hoogheemraadschap van Rijnland. Geïnterviewd is wat de toename aan verharding in het gehele gebied Zuidrand is, en op welke manier deze toename gecompenseerd kan worden in de vorm van open water. Een belangrijke maatregel om te voorzien in extra oppervlaktewater is het verbreden van de Bennebroekertocht en het creëren van waterpartijen zoals bij Aquaradius en het hotel nabij de Spoorlaan. Met deze opgestelde waterbalans kan het waterschap zich vinden. De balans is voor ieder afzonderlijk bestemmingsplan voor de Zuidrand het uitgangspunt om de waterhuishouding op orde te houden.

6.3.2 Overleg ex art 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Bro toegezonden aan de provincie Noord-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland.

Voor de provincie Noord-Holland geeft het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding voor het maken van opmerkingen. Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft laten weten dat er geen waterhuishoudkundige belangen in het geding zijn. Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding om opmerkingen te maken.

Gelijktijdig met het wettelijk vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan voor reactie toegezonden aan de klankbordgroep Zuidrand. In deze fase van de bestemmingsplanprocedure is van de klankbordgroep geen reactie ontvangen.

Op verzoek is het voorontwerp bestemmingsplan ook toegestuurd naar Liander. Door de voorgenomen woningbouwontwikkelingen worden de bedrijfsbelangen van Liander echter niet geschaad.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Dit bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel voor de beoogde ontwikkeling van de deellocaties Westkavel en Tegen Pleinen. Daarbij wordt een zekere mate van flexibiliteit geboden om tijdens de ontwikkelperiode in te kunnen spelen op gewenste ontwikkelingen. De flexibiliteit is echter wel ingekaderd, zodat voldoende rechtszekerheid bestaat voor belanghebbenden.

7.2 Opzet regels en planverbeelding

Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi.

Opbouw planregels

De regels van het plan bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregel.

7.3 Inleidende regels

Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hierin is ook gesteld dat ondergeschikte bouwdelen voor wat betreft bouwen buiten beschouwing worden gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1 m. Het gaat hierbij dus niet om overschrijdingen van goot- en bouwhoogte in de verticale richting.

Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) een nieuwe aangelegenheid. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plan voorkomende bestemmingen bestaan ofwel uit één vlak: een bestemmingsvlak, ofwel uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. Soms komt het voor dat het bestemmingsvlak en het bouwvlak met elkaar samenvallen. Op de verbeelding is dan uitsluitend een bouwvlak te zien (het bestemmingsvlak ligt hieronder).

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt in de volgende verschillende aanduidingen:

- functieaanduidingen: hiermee wordt nader gespecificeerd welk gebruik in de verschillende deelgebieden is toegestaan; in het bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van verschillende functieaanduidingen, deze functie aanduidingen zullen in de onderstaande paragraaf per bestemming worden toegelicht;
- maatvoeringaanduidingen: deze aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik; op de verbeelding is onder meer sprake van maatvoeringaanduidingen ten behoeve van de maximale bouwhoogte en bebouwingspercentages;
- bouwaanduidingen: de bouwaanduiding heeft in het algemeen betrekking op de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken. Middels de bouwaanduiding worden specifieke bebouwingsvarianten aangeduid, zoals een onderdoorgang, overkraging of aan het bouwen gerelateerde regels.

7.4 Bestemmingsregels

7.4.1 Enkelbestemmingen

Agrarisch-Paardenhouderij

Een deel van de kavels Van Wees I en II is in de huidige situatie in gebruik als gebruiksgerichte paardenhouderij (geen paardenfokkerij). Gronden worden grotendeels gebruikt als paardenwei en zijn ingericht met bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals een buitenbak. De gronden die alleen gebruikt worden voor deze agrarische doeleinden zijn bestemd als Agrarisch-Paardenhouderij.

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid (2) maakt aansluitend op en in het verlengde van de locatie Tegen Pleinen de ontwikkeling van woningbouw mogelijk, zoals beoogd in de bouwenvelophe voor deze gronden. Ontwerpvrijheid biedt het bestemmingsplan voor de stedenbouwkundige verkaveling. Het doorzetten van de geluidwal, het verbreden van de Bennebroekertocht en het aanleggen van de groene parkzone met wandelpaden zijn absolute randvoorwaarden. Het gebied moet daarnaast voor autoverkeer bereikbaar zijn via de Bennebroekerweg, via de brug(gen) die gerealiseerd worden bij de kavel Tegen Pleinen.

Gemengd

De kavel van Wees I, grenzen aan de IJweg, in de huidige situatie zowel in gebruik voor agrarische als voor bedrijfsdoeleinden. Naast bebouwing en voorzieningen ten behoeve van de gebruiksgerichte paardenhouderij (stallen en mestopslag) bevinden zich bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn voor opslag van uiteenlopende goederen. Ook vindt op het perceel ondergeschikte verkoop plaats van consumentenvuurwerk. Gezien het gecombineerde agrarische en bedrijfsmatige gebruik van de gronden is hier de bestemming Gemengd opgenomen. Twee hoofdgroepen van bestemmingen zijn hierbinnen samengebracht.

De wijzigingsbevoegdheid (1) die deels ook over de gronden met de bestemming Agrarisch-Paardenhouderij valt, maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk zoals beoogd in de bouwveloppe voor deze gronden. Omdat woningbouw hier stedenbouwkundig aansluit bij woningbouw langs de IJweg, gelden andere randvoorwaarden dan bij de achtergelegen gronden van Van Wees.

Groen

Bij de westelijke deellocatie Westkavel is een rand rond de beoogde bouwlocatie van Westkavel en het project Aquaradius als Groen bestemd. Bij de deellocatie Tegen Pleinen is de strook ten zuiden van de Bennebroekertocht als Groen bestemd. Binnen deze bestemming zijn groen- en watervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan. Bij de deellocatie Tegen Pleinen moeten in het gebied met de aanduiding 'ontsluiting' minimaal twee wegen ten behoeve van de ontsluiting van de deellocatie worden aangelegd. Daar de exacte locatie nog niet is bepaald, is deze zone met een aanduiding op de verbeelding weergegeven.

Binnen de bestemming Groen zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen of nutsvoorzieningen toegestaan met een maximumbouwhoogte van ten hoogste 4 meter. Het oppervlak van een gebouw ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 10 m².

Verkeer

Bij de deellocatie Westkavel zijn de gronden die bedoeld zijn voor de ontsluiting voor autoverkeer en parkeervoorzieningen bestemd als Verkeer. Binnen deze bestemming zijn wegen en andere verkeersvoorzieningen, zoals fiets- en voetpaden toegestaan. Daarnaast zijn parkeerplaatsen, groen- en watervoorzieningen, speelvoorzieningen, bermen en overige verhardingen toegestaan.

Binnen de bestemming zijn gebouwen toegestaan ten behoeve van de bestemming, daarnaast mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. De bouwhoogte hiervan mag niet meer bedragen dan 10 meter. Bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding, de verlichting of voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit vallen hier niet onder en zijn vergunningvrij.

Water

Het bestaand oppervlaktewater in het plangebied, de Bennebroekertocht, is bestemd als Water. Binnen deze bestemming mogen water en bruggen worden aangelegd en zijn eveneens vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, groen en voorzieningen voor fiets- en voetverkeer toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'brug' dienen, ten behoeve van de ontsluiting van de deellocatie Tegen Pleinen, minimaal twee bruggen over de watergang worden aangelegd.

Wonen - Gestapeld

De ontwikkeling van het project Aquaradius is in de verbeelding bestemd als Wonen - Gestapeld. Hierbij is de vigerende regeling opgenomen op basis van de geldende beheersverordening. De hoofdbouw valt binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak, maar nog steeds binnen de bestemming Wonen - Gestapeld, zijn bijbehorende bouwwerken en geluidwerende voorzieningen toegestaan. Afhankelijk van de situering van deze bouwwerken (vrijstaand of tegen het hoofdgebouw aangebouwd) is hiervoor de hoogte bepaald. Voor Westkavel geldt dat maximaal 74 (nieuwe) woningen mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte oplopend van 12 meter aan de zijde van Aquaradius tot 21 meter aan de zijde van de N205.

Binnen de woondoeleinden is het toegestaan om een beroep dan wel bedrijf aan huis te hebben. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de primaire functie wonen in het hoofdgebouw. Ook mag het gebruik niet leiden tot een voor de woonomgeving onaanvaardbare situatie wat betreft geluid, verkeersveiligheid en parkeerdruk.

Woongebied

De bouwkwavel 'Tegen Pleinen' is voorzien van de bestemming Woongebied. Door deze globale wijze van bestemmen biedt het bestemmingsplan ruimte voor het nader uitwerken van een stedenbouwkundige verkaveling, rekening houdend met randvoorwaarden die voortvloeien uit de bouwvelop en het kavelpaspoort.

Woonbebouwing kan op deze gronden zowel worden gerealiseerd in de vorm van gestapelde, als grondgebonden woningen. Aan de zijde van de Molenaarslaan is in aansluiting op de bebouwingsmassa van het Haarlemmermeer Lyceum een grotere bouwhoogte toegestaan en ook wenselijk. Randvoorwaarden ten aanzien van geluidwerende voorzieningen zijn opgenomen om te waarborgen dat sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De aanleg van de geluidwal, waar in of doorheen mag worden gebouwd, en het realiseren van in ieder geval een geluidluwe gevel per woning zijn hiervoor van belang.

Alle kavels binnen de zuidrand van Hoofddorp worden ontsloten via de Bennebroekerweg. Om die reden geldt ook voor de woningbouwlocatie Tegen Pleinen dat voorzien moet worden in een ontsluiting voor autoverkeer vanaf deze weg. Gezien het aantal woningen van maximaal 120 zijn twee bruggen nodig om de wijk goed te kunnen ontsluiten.

Binnen het Woongebied is het toegestaan om een beroep dan wel bedrijf aan huis te hebben. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de primaire functie wonen in het hoofdgebouw. Ook mag het gebruik niet leiden tot een voor de woonomgeving onaanvaardbare situatie wat betreft geluid, verkeersveiligheid en parkeerdruk.

7.5 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen:

Antidubbeltelregel

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan afgeweken kan worden. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Dit betreft bijvoorbeeld de vrijstelling ten behoeve van afwijking van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijking is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen.

Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsgrenzen

Dit betreft de bevoegdheid de bestemmingsgrenzen, in geringe mate, te wijzigen. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd of dat daarmee de milieusituatie verslechtert. De overschrijdingen mogen ten hoogste 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot.

Overige regels

In dit artikel zijn de overige regels opgenomen.

Parkeerregels

In dit artikel staan de regels ten aanzien van het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen.

Werking wettelijke regelingen

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de toepassing van de bestemmingsplanregels. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

7.6 Overgangs- en slotregel

In artikel 3.2.1 van het Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

In de slotregel is aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangeduid.

7.7 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten mag worden aangewend. In dit bestemmingsplan zijn regels gesteld, waarbij het bestaande gebruik niet kan worden voortgezet omdat sprake is van nieuwe ontwikkelingen. Ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen is een nieuwe set regels opgesteld waarbinnen de ontwikkeling dient plaats te vinden. 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, gebruikers en andere rechthebbenden dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan te worden gehouden.

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 de 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.

Bijlagen bij de toelichting

Separaat bijlagenboek

- Bijlage 1 Kavelpaspoort Westkavel**
 - Bijlage 2 Kavelpaspoort Tegen Pleinen**
 - Bijlage 3 Verkeerskundige onderzoeken**
 - Bijlage 4 Waterhuishoudkundig plan Zuidrand**
 - Bijlage 5 Bodemonderzoek Westkavel**
 - Bijlage 6 Bodemonderzoek Tegen Pleinen**
 - Bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
 - Bijlage 8 Archeologisch bureauonderzoek**
 - Bijlage 9 MER Natuur, cultuurhistorie en archeologie**
 - Bijlage 10 MER Externe veiligheid**
-

