



Bestemmingsplan

HOOFFDORP ASSUMBURG 1

toelichting

Juni 2017



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3. DOEL EN PLANVORM	2
1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN EN REGELINGEN	2
1.5. PLANPROCES	2
1.6. LEESWIJZER	2
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	3
2.1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	3
3 BELEID EN REGELGEVING	8
3.1 RIJK	8
3.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	8
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	15
4 NIEUWE SITUATIE	21
4.1 VISIE OP HET PLANGEBIED	21
4.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	21
5 ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	24
5.1 WATER	24
5.2 BODEM	29
5.3 FLORA EN FAUNA	30
5.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	32
5.5 GELUID	35
5.6 LUCHT	36
5.7 EXTERNE VEILIGHEID	38
5.8 GEUR	39
5.9 LICHT	39
5.10 MILIEUZONERINGEN	40
5.11 LUCHTVAARTVERKEER	41
5.12 KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	41
5.13 EXPLOSIEVEN	42
5.14 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	42
6 UITVOERBAARHEID	43
6.1 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	43
6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
7 JURIDISCHE ASPECTEN	44
7.1 OPZET REGELS EN VERBEELDING	44
7.2 INLEIDENDE REGELS	45
7.3 BESTEMMINGSREGELS	45

7.4	ALGEMENE REGELS	45
7.5	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	46
7.6	HANDHAAFBAARHEID.....	46

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

In de nota van B&W van 29 juni 2010 'Onderzoek zwemwatercapaciteit en exploitatiemogelijkheden Spectrum' (2010.0028005) is geconstateerd dat met een nieuw aanbod van zwemvoorziening in de Zuidrand van Hoofddorp, voor de zwemvoorziening aan het Assumburg geen ruimte meer is. Daarbij is ook aangegeven dat de functie van de sporthal op deze locatie wel behouden dient te blijven om invulling te geven aan de behoefte aan voorzieningen voor de omringende wijk.

In de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 uit 2013 is de locatie opgenomen als woningbouwlocatie om bij te dragen aan de behoefte aan de binnenstedelijke woningbouwopgave voor Hoofddorp. Tot 1 oktober 2014 is ondernemers de kans te gegeven concrete (overname)plannen met nieuwe functies voor het zwembadgedeelte aan het college te presenteren. Dit zou een tijdelijk gebruik betreffen, aangezien op deze locatie uiteindelijk in woningbouw voorzien dient te worden. Dit heeft niet geleid tot uitvoerbare plannen.

Daarom heeft B&W in de nota 'Herontwikkeling Spectrumgebied' (2015.0020908) op 1 september 2015 besloten in te zetten op een herontwikkeling van het Spectrum-gebied met woningbouw, renovatie van de sporthal en nieuwbouw van de ondersteunende horecavoorziening.

Op de gronden van het te slopen zwembad en bijbehorend parkeerterrein zal worden voorzien in maximaal 55 woningen. De bouw van de woningen wil de gemeente Haarlemmermeer regelen met een bestemmingsplan.



ligging plangebied Hoofddorp Assumburg 1

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het westelijk deel van de wijk Toolenburg in Hoofddorp. Het wordt begrensd door het Altenburg aan de noordzijde, het Giessenburg aan de westzijde, achtererven van het Hamelenburg aan de zuidwestzijde, achtererven van het Klunderburg aan de zuidoostzijde en het Assumburg aan de oostzijde.

1.3. Doel en planvorm

De doelstelling van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Assumburg 1' is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de bouw van maximaal 55 woningen en voor de sporthal. In het bestemmingsplan wordt datgene wordt vastgelegd wat nodig is om de stedenbouwkundige kwaliteit te borgen. De uitwerking van de woningbouw op verkavelingsniveau wordt hierbij niet geregeld.

1.4. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Totdat dit bestemmingsplan in werking treedt, geldt voor deze gronden het bestemmingsplan 'Hoofddorp Toolenburg 2007'.

1.5. Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan rijk en provincie voor zover beleid van deze overheden in het geding is, en aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Door de gemeente Haarlemmermeer wordt ook de betreffende dorps- of wijkraad in de gelegenheid gesteld op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren. Binnengekomen reacties worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Tijdens de tervisieligging van het ontwerp bestemmingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

1.6. Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ruimtelijke ontwikkelingen Hoofddorp

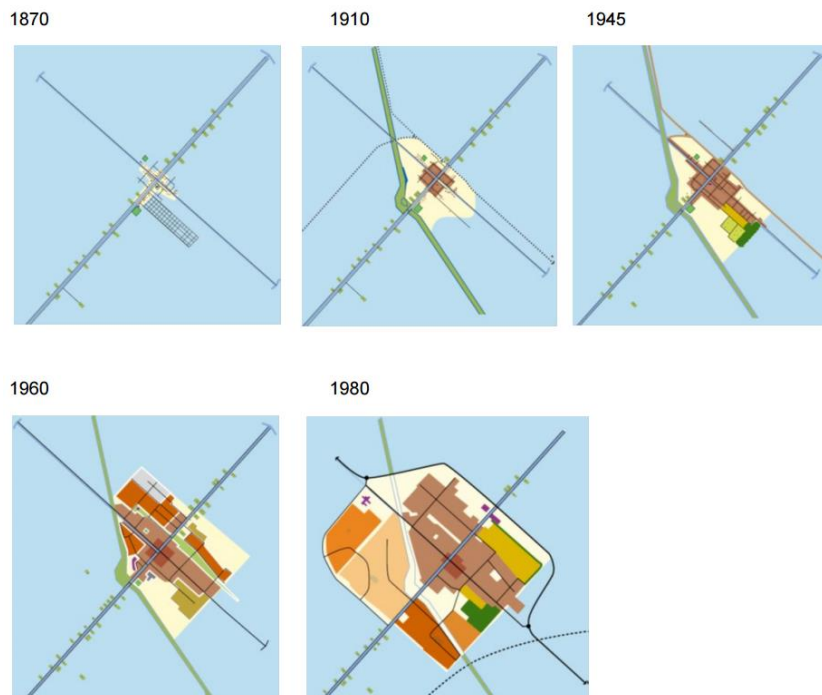
Hoofddorp heeft zich vanaf 1855 midden in de polder ontwikkeld als kruisdorp langs de Hoofdweg/Hoofdvaart en Kruisweg/Kruisvaart. Rond de eeuwwisseling wordt de Geniedijk aangelegd, onderdeel van de Stelling van Amsterdam. Begin 20e eeuw wordt de spoorlijn tussen Aalsmeer en Haarlem aangelegd, met bij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

Rond 1945 wordt binnen die begrenzing 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. Bij de interne structuur van de wijken wordt soms het polderraster losgelaten.

Hoofddorp verandert rond 1980 naar een stedelijk gebied met meerdere centra. De sprong over de Geniedijk is daarbij gemaakt. Voor een goede ontsluiting worden ten zuiden en ten noorden van Hoofddorp nieuwe wegen aangelegd, de Weg om de Noord en de Van Heuven Goedhartlaan. Deze vormen de nieuwe stadsranden.

Met de status als groeikern wordt deze randen al snel naar het westen en het zuiden overgestoken voor de bouw van nieuwe woonwijken zoals Overbos en Toolenburg en later Floriande, 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.





na 1980 en toekomst vanaf 2010 tot 2030

2.1.2 Stedenbouwkundige structuur

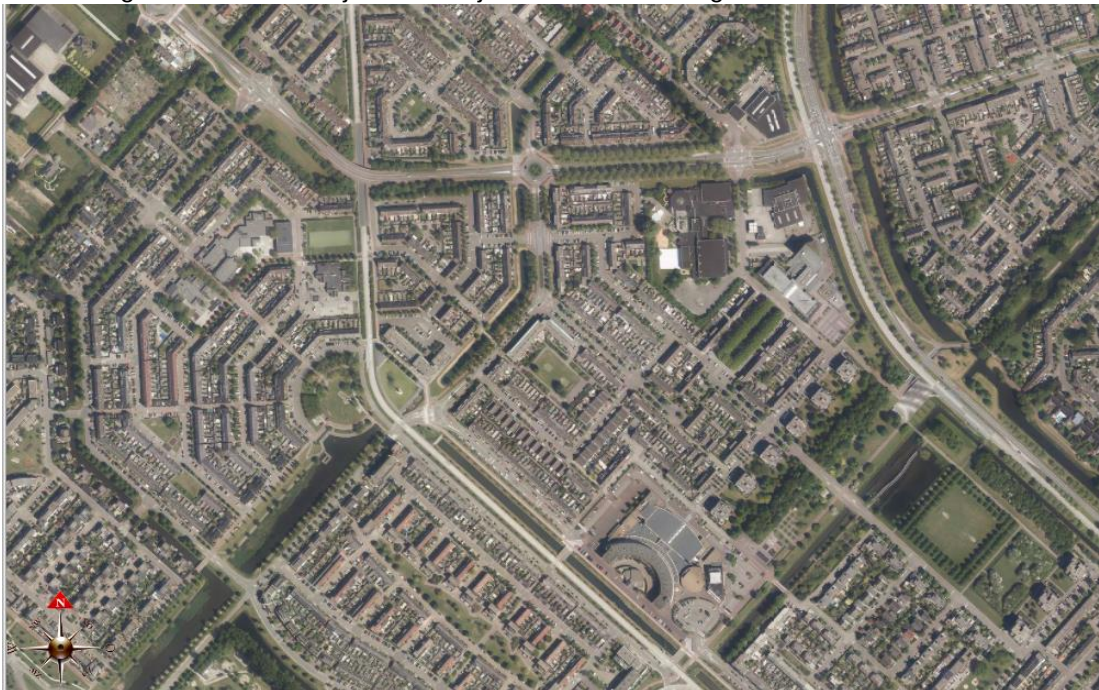
Ligging in de omgeving

Het plangebied ligt aan de rand van de wijk Toolenburg nabij de kruising Altenburg en Van Heuven Goedhartlaan.

De bebouwing van de wijk is opgebouwd uit schillen rondom twee buurtparken aan de zijkanten. Voorzieningen zijn als clusters herkenbaar binnen de wijk. Centraal in de wijk ligt langs de Nieuwerkerkertocht een langgerekt wijkpark.

Het Assumburg is een korte straat aan de buitenkant van deze structuur. De aanliggende percelen zijn onderdeel van het entreegebied van de wijk aan het Altenburg, een wijkontsluitingsweg vanaf de Van Heuven Goedhartlaan.

Dit entreegebied omvatte altijd enkele bijzondere voorzieningen in de vorm van een



middelbare school, enkele bedrijven en gebouwde sportvoorzieningen. Het plangebied ligt aan het Assumburg. Op de locatie staan gebouwde sportvoorzieningen.

Aan de overkant aan het Assumburg op de hoek met de Van Heuven Goedhartlaan en het Altenburg ligt een bedrijfsperceel. Hier was een garagebedrijf en benzineverkooppunt gevestigd. Dit staat al enkele jaren leeg. Op de andere hoek van de Van Heuven Goedhartlaan en Altenburg ligt een bedrijfsperceel waar nog steeds een garagebedrijf en benzineverkooppunt is gevestigd.

Aan het einde van het Assumburg ligt een middelbare school.

Voor het overige is het plangebied aan de zuidwestzijde en de zuidoostzijde omgeven met eengezinswoningen.

Wegenstructuur

Toolenburg-west wordt voor een belangrijk deel ontsloten door het Altenburg op de Van Heuven Goedhartlaan. Deze laatste maakt deel uit van de binnenring van de ontsluitingsstructuur van Hoofddorp.

Het Assumburg sluit rechtsreeks aan op het Altenburg. Het plangebied is daarmee zeer goed ontsloten. Er zijn geen andere uitwegen voor autoverkeer. Langzaamverkeer heeft wel een ontsluiting via de andere zijde van het Assumburg de wijk in en aansluitend op het fietspadennet. Hiermee kan de nabijgelegen middelbare school via het Assumburg goed met de fiets worden bereikt.

Langs het Altenburg ligt een vrijliggend fietspad en wandelpad tussen de weg en de aangrenzende woonpercelen. Deze percelen hebben geen directe ontsluiting op het Altenburg maar zijn onderdeel van de buurt.

Waterstructuur

Buiten het plangebied ligt een watergang langs de Van Heuven Goedhartlaan en de hoek langs het eerste deel van het Altenburg. Deze watergang stopt bij het Assumburg.

Aan de overzijde van het Altenburg ligt op de hoek met het Sonderholm het uiteinde van de watergang die langs het Sonderholm ligt.

Voor het overige is er geen water nabij of in het plangebied.

Groenstructuur

Het plangebied wordt aan de noordzijde, westzijde, zuidwestzijde en zuidoostzijde omgeven door een kenmerkende groenstrook, voor een groot deel bestaande uit opgaand groen om het terrein af te schermen van de woonomgeving. Op de locatie zelf is ook beplanting aanwezig.

Het Altenburg wordt vanaf het kruispunt met het Assumburg in westelijke richting begeleid met een groenstructuur van een dubbele rij bomen in een brede grasberm, waarin het fietspad en wandelpad liggen.

Aan de overzijde van het Altenburg is eenzelfde structuur aanwezig. Op de schuine hoek met het Sonderholm komt deze samen met de groene begeleiding met watergang langs het Sonderholm, waardoor de structuur daar wat meer omvang heeft.

Bebouwingsstructuur plangebied

Op de locatie zelf staan gebouwde sportvoorzieningen.

De sporthal ligt langs het Assumburg op enige afstand van de rand van de weg. De sporthal zal worden gerenoveerd.

Het zwembad met squasbanen en fitnessruimte ligt aan het Assumburg op de hoek met het Altenburg. Het ligt op enige afstand uit de rand van het Altenburg. Deze bebouwing zal worden gesloopt.

Langs het Altenburg liggen in het verlengde van de locatie de woningen met de voorgevel naar het Altenburg, ook op enige afstand van de rand van de weg. Dit zijn eengezinswoningen in twee bouwlagen plus een kap.

Eengezinswoningen aan de straten Giessenburg, Hamelenburg, Klunderburg die de locatie omringen zijn ook twee bouwlagen plus een kap.

Langs deze straten is voor het grootste deel sprake van woonpercelen die met de achtererven grenzen aan de bestaande groenstrook aan de rand van de locatie.

Uitzondering is Giessenburg, waar één woning met de zijgevel aan de groenstrook grenst en waar voor het overige de weg met de parkeerstrook grenst aan de locatie. Vanaf de andere zijde van de weg zijn de woningen met de voorgevel naar de locatie gekeerd.

Aan de overzijde van het Assumburg ligt een bedrijfsperceel waarvan de bebouwing gesloopt gaat worden en ook een woningbouwontwikkeling plaats zal vinden. Aangrenzend daaraan ligt een groot schoolgebouw in meerdere bouwlagen.

2.1.3 Aanwezige functies

Sportvoorzieningen

De sporthal is voor sportdoeleinden in gebruik door diverse sportverenigingen en door middelbare scholen voor de lessen lichamelijke opvoeding. Het voorziet daarmee in een belangrijke functie voor de omringende wijken.

Er is bijbehorende horeca aanwezig. Deze wordt niet als zelfstandige functie geëxploiteerd.

Sinds 2010 maakt beachvolleybalclub VCH Beach gebruik van drie beachvolleybalvelden op de voormalige ligweide van het zwembad. De club wil een nieuwe en bij voorkeur permanente locatie. Een aantal potentiële locaties zijn inmiddels onderzocht, maar nog geen van deze locaties is voldoende haalbaar gebleken. Momenteel wordt onderzocht of kan worden aangehaakt bij de ontwikkeling van een locatie in Park21. Voor de tussenliggende periode wordt gezocht naar een oplossing.

Bedrijf en milieu

De sporthal is geluidbron vanwege de bedrijfsvoering (afzuiginstallaties, airco) en geluid vanwege parkeren (met name dichtslaande portieren) en stemgeluid. Dit aspect speelt een rol in de overweging van een goede ruimtelijke ordening.

Voorzieningen

Het winkelcentrum Toolenburg ligt op ongeveer 350 meter afstand ten zuiden van het plangebied.

Openbaar Vervoer

Op ongeveer 300 meter afstand ligt aan de busbaan langs de Van Heuven Goedhartlaan een halte van Hoogwaardig Openbaar Vervoer.

3 BELEID EN REGELGEVING

3.1 Rijk

3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (2011)

In het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

Op grond van deze nieuwe bepaling moet voortaan in een bestemmingsplan worden beschreven op welke wijze, met betrekking tot o.a. bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en woningbouwlocaties, rekening is gehouden met de voorkeursvolgorde:

- Voorziet de geplande ontwikkeling in een behoefte binnen de regio aan deze voorziening, woningen in dit segment of aan bedrijventerreinen binnen deze milieucategorie?
- Als er wordt voorzien in de behoefte, dan bij voorkeur de ruimte hiervoor maken binnen bestaand stedelijk gebied (met uitzondering van lineaire bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken), door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- Als de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en als het niet mogelijk is om de ruimte hiervoor binnen bestaand stedelijk gebied te maken, dan bij voorkeur op een locatie daarbuiten die ontsloten is door verschillende vervoerswijzen.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

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

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben, zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincie aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe de provincie er in 2040 er uit moet komen uit te zien. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit richt de provincie zich op behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad.

Wat het duurzaam ruimtegebruik betreft is voor de provincie een voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting binnen Bestaan Bebouwd Gebied van belang.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

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

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

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

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

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moeten voldoen aan eisen van ruimtelijke kwaliteit zoals genoemd in artikel 15 van de PRV, waarbij onder andere geldt dat de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie dient te worden gevolgd. Onder bestaand bebouwd gebied wordt overeenkomstig art 1.1.1, lid 1, onder respectievelijk h en i, Bro, verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De bebouwing die in een bestemmingsplan mogelijk is maar nog niet gerealiseerd, valt onder bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied valt onder bestaand stedelijk gebied.

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

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

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

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

3.2.4 Samenwerkingsagenda wonen 2016-2020 (concept, 2016)

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

1. Bevorderen van de woningbouwproductie om tegemoet te komen aan de snel groeiende Woningbehoefte en om de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020.
2. Zo veel mogelijk locaties versnellen, naar voren halen en te zorgen voor meer harde plancapaciteit.
3. Aanvullend op de huidige locaties nieuwe plekken voor woningbouw zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en benutten van leegstand spelen hierin een belangrijke rol.
4. Bevorderen van het aanbod middensegment huur. Er is behoefte aan minimaal 5.000 woningen in het middensegment huur tot prijsgrens €900.

5. Werken aan een gezonde woningmarkt. Doel is een 'complete metropool', met aanbod in de verschillende woonmilieus, prijssegmenten en type woningen.
6. Op basis van inzicht in de positie van de verschillende doelgroepen te sturen op de ontwikkelingen in het aanbod en de voorraad van 'betaalbare' woningen. Een belangrijk toetspunt hierbij is de spreiding van de sociale voorraad en de beschikbaarheid over de regio, naar deelregio.
7. De sociale voorraad beter te benutten door doorstroming te stimuleren en te zorgen voor meer flexibiliteit.
8. Investerings in duurzaamheid bevorderen.
9. Zorgen voor een toegankelijke, rechtvaardige en transparante verdeling van sociale huurwoningen. Streven is woningzoekenden één etalage voor sociale huurwoningen te bieden.
10. Samen met de corporaties en marktpartijen te werken aan oplossingen om de grote Huisvestingsopgave van vergunninghouders te realiseren. Dit moet niet leiden tot verdringing van 'reguliere' woningzoekenden.

Om aan deze doelen te werken voert de Stadsregio danwel de samenwerkende gemeenten de volgende activiteiten uit:

- Het in beeld brengen van de vraag door woningmarktonderzoek, ook in kwalitatieve zin.
- Het in beeld brengen van het aanbod. Met de jaarlijkse Monitor Plan capaciteit die de Stadsregio en Provincie Noord-Holland samen laten uitvoeren, wordt de geplande woningbouwlocaties en de voorgenomen programmering bijgehouden. Ook participeert de Stadsregio in de Monitor Woningproductie, die de nieuwbouwproductie voor de MRA en de gehele Noordvleugel monitort.
- Het agenderen van de versnellingsopgave. Zo effectief mogelijk gebruik van binnenstedelijke locaties, in het bijzonder transformatielocaties, heeft nadrukkelijk de aandacht komende jaren.
- Het inzetten van marketing en communicatie over wonen en nieuwbouw:
- Het Stimuleren van de realisatie van middeldure huur.
- Het opstellen van een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016-2020 in opdracht van de provincie Noord-Holland. Met deze regionale samenwerkingsagenda legt de Stadsregio de basis voor het RAP. Vanuit een gezamenlijke strategie wordt gestreefd naar creëren van een woningaanbod dat past bij de kwaliteiten van regio en gemeenten en aansluit op de vraag.
- Het organiseren van de regionale afstemming over nut en noodzaak van woningbouwplannen in het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking en gemeenten hierin ondersteunen. Ten behoeve van ontheffingsaanvragen bij de provincie Noord-Holland in het kader van bouwen buiten bestaand bebouwd gebied. De Stadsregio levert de bouwstenen aan voor de onderbouwing van de regionale behoefte die gemeenten nodig hebben om aan de vereisten te voldoen vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

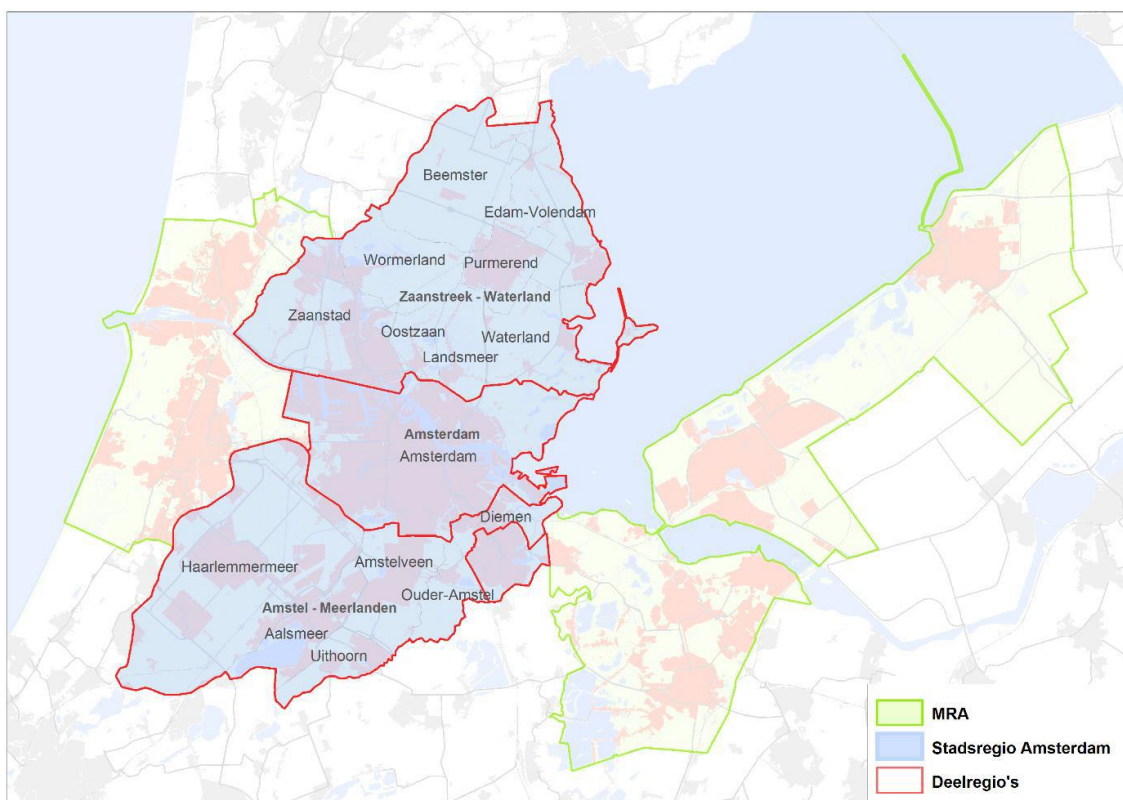
3.2.5 Prognose 2015-2040, Concentratie in Steden (september 2015)

Uit de Prognose 2015-2040 blijkt dat Noord-Holland in 2040 naar verwachting 3,123 miljoen inwoners zal hebben, een groei van 368.000 personen ten opzichte van 2015. □

Deze groei zit bijna volledig in Noord-Holland-Zuid. Dit leidt in de periode 2015-2040 tot een groei van 238.000 huishoudens en een gewenste groei van de woningvoorraad van ongeveer 231.000 woningen, waarvan 21.000 in Noord-Holland-Noord en 210.000 in Noord-Holland-Zuid.

Tegelijkertijd vinden grote veranderingen plaats in de leeftijdsamenstelling van de bevolking. In alle regio's neemt tot 2040 het aantal 65+ers toe met meer dan 50% en in veel regio's verdubbelt het aantal huishoudens boven de 75 jaar. De toename van het aantal huishoudens zit bijna volledig bij oudere alleenstaanden en huishoudens samenwonend zonder kinderen. Het aantal gezinnen met kinderen neemt nauwelijks toe en daalt zelfs in Noord-Holland-Noord.

De uitkomsten van deze prognose laten zien dat bij een vraaggerichte ontwikkeling behoefte is aan verdere verstedelijking van Amsterdam aangrenzende regio's.



Figuur 1 Metropoolregio Amsterdam, de Stadsregio Amsterdam en de drie deelregio's

In de hele regio Amstelland Meerlanden gaat het aantal inwoners en huishoudens nog fors groeien. De prognose voor Amstelland Meerlanden tussen 2015 en 2040 komt uit op 40.000 woningen. Voor Haarlemmermeer zelf bedraagt die prognose 18.700 woningen. Door de specifieke groei uit het verleden zal het aantal 65+ers in deze regio met 80% toenemen en ook het aantal oudere huishoudens stijgt fors. Daarnaast is er een relatief hoge groei van het aantal jonge huishoudens. Zie de hier volgende tabellen.

Amstelland-Meerlanden

Regio	2015	2015-2020	2015-2030	2015-2040	2040	% 2015-2040
Bevolking totaal	329.900	13.800	44.100	71.700	401.600	22%
Jongeren <15 jaar	59.400	-1.200	3.400	9.500	68.900	16%
Potentiele Beroepsbevolking (15-67 jaar)	222.500	7.200	15.700	18.800	241.300	8%
Ouderen 65+ jaar	55.600	7.800	27.400	44.700	100.300	80%
Huishoudens totaal	146.900	9.800	27.700	39.900	186.800	27%
Huishoudens <35 jaar	25.900	2.400	4.900	4.300	30.200	17%
Huishoudens 35-65 jaar	83.000	1.200	1.900	2.400	85.400	3%
Huishoudens 65-75 jaar	20.500	3.300	8.500	10.800	31.300	53%
Huishoudens 75+ jaar	17.600	2.800	12.300	22.400	40.000	127%
Woningbehoefte	145.300	9.800	27.800	40.000	185.300	28%

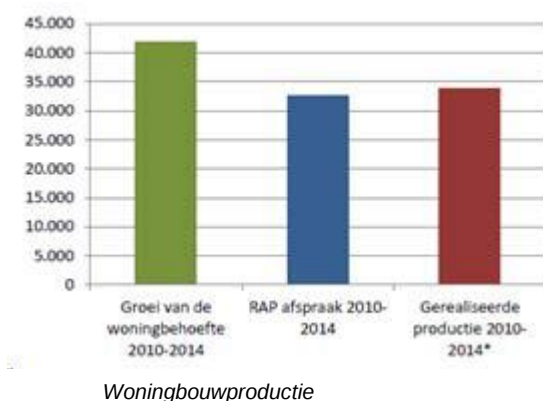
Gemeente	Bevolking				Huishoudens					
	2015	2020	2030	2040	2015-2040	2015	2020	2030	2040	2015-2040
Aalsmeer	31.100	31.800	32.400	33.500	2.400	12.800	13.300	13.900	14.500	1.700
Amstelveen	86.600	91.400	98.500	104.300	17.700	42.600	45.300	48.900	50.800	8.200
Diemen	26.900	29.400	32.300	36.000	9.100	13.700	15.600	17.400	19.200	5.500
Haarlemmermeer	143.400	147.200	160.900	173.200	29.800	59.200	62.400	71.700	77.900	18.700
Ouder-Amstel	13.200	14.700	19.500	22.900	9.700	6.000	6.900	8.600	9.700	3.700
Uithoorn	28.700	29.300	30.400	31.700	3.000	12.700	13.200	14.100	14.600	1.900
Totaal	329.900	343.700	374.000	401.600	71.700	146.900	156.700	174.600	186.800	39.900

3.2.6 RAP en Monitor Woningbouw 2015

Het monitoren van de in de RAP's gemaakte afspraken over woningbouwproductie gebeurt in de jaarlijkse Monitor Woningbouw.

Haarlemmermeer valt onder de RAP Stadsregio Amsterdam. Uit het Regionaal Actieplan Stadsregio Amsterdam 2011-2015 (RAP 2012) blijkt dat deze deelregio populair is bij het beter opgeleide, welvarender deel van de Amsterdamse huishoudens met een verhuishwens naar de regio. Binnen deze regio is het gewenste eindresultaat na de eerste RAP periode (2010-2014), een bruto toevoeging van 32.517 woningen waarvan 13.438 nultredenwoningen. De regio loopt voor op deze afspraak, maar op basis van de woningbehoefte is het afgesproken aantal te laag, en komt er eind 2014 nog bijna 10.000 woningen tekort.

De regio zal met een nieuw regionaal actieprogramma wonen komen. De 'Prognose 2015-2040, Concentratie in Steden (2015) en de 'Regionale samenwerkingsagenda 2016 - 2020 (2016) vormen de grondslag vormt voor het nieuw op te stellen Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP). Binnen de woonregio Stadsregio Amsterdam maakt de gemeente Haarlemmermeer onderdeel uit van deelregio Zuid / Amstelland-Meerlanden.



Voor de verdere toekomst geeft de Monitor Woningbouw over 2014 aan dat binnen de Metropoolregio Amsterdam tot 2030 een woningbehoefte is van 150.000 woningen. Voor de woonregio Stadsregio Amsterdam waar Haarlemmermeer deel van uitmaakt bedraagt dit bijna 120.000 woningen. Tot 2040 is er sprake van een woningbehoefte van 171.000 in deze woonregio. Er is in de woonregio een onvoldoende plancapaciteit van 105.800 aanwezig. De woningbehoefte in de Stadsregio Amsterdam tot 2040 bedraagt 171.000 woningen en de plancapaciteit is 105.800. Er is dus een groot tekort aan harde en zachte plannen.

Het is belangrijk om de productie in deze regio's op gang te houden door te zorgen voor voldoende 'harde' plannen. Een deel van de plannen ligt namelijk nog niet vast in bestemmingsplannen, wat betekent dat de bouw van deze woningen nog onzeker is. Het is van belang om plancapaciteit die beschikbaar is, ook daadwerkelijk te benutten.

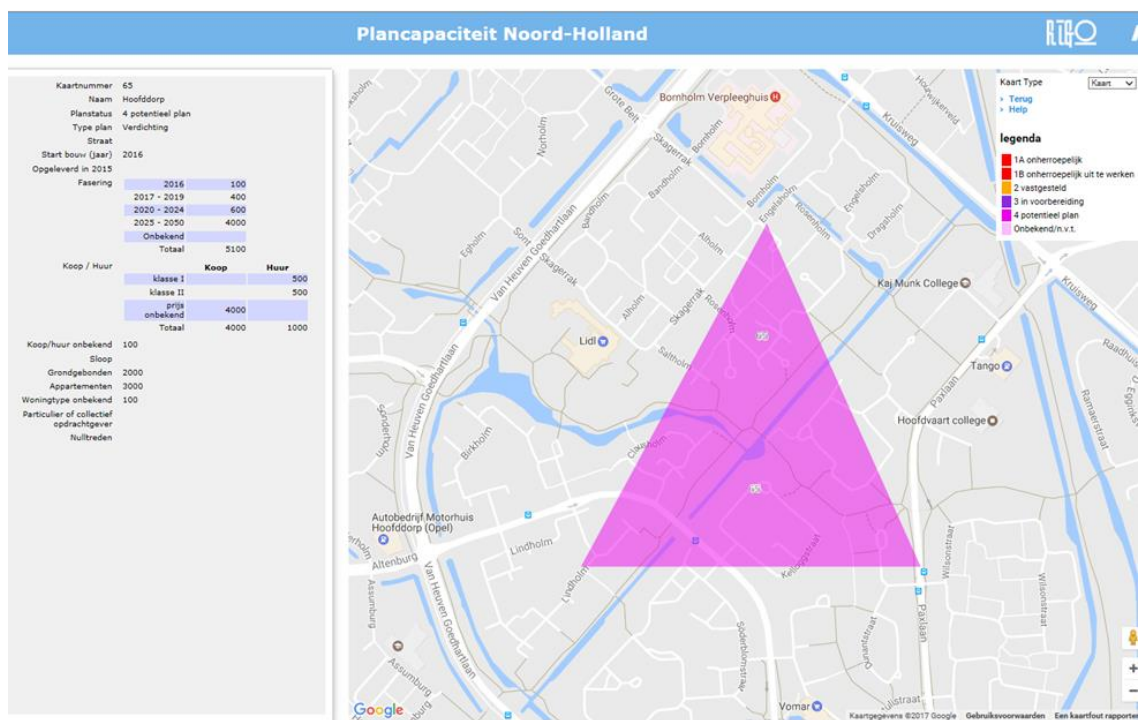
Tabel 13: Woningbehoefte en plancapaciteit

	Woningbehoefte 2015-2020	Woningbehoefte 2015-2030	Woningbehoefte 2015-2040	Plan capaciteit*	Waarvan Hard	Waarvan zacht
Kop van Noord-Holland	1.800	3.000	1.000	4.600	2.400	2.300
West-Friesland	3.900	9.200	9.700	11.700	4.300	7.300
Regio Alkmaar	4.500	9.900	10.600	11.000	9.000	2.000
Stadsregio Amsterdam	44.400	119.300	171.000	105.800	41.500	64.300
IJmond/Zuid-Kennemerland	8.100	18.900	25.000	14.300	6.100	8.100
Gooi & Vechtstreek	4.200	10.600	13.600	12.000	3.200	8.800

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

Uit: Monitor Woningbouw 2015

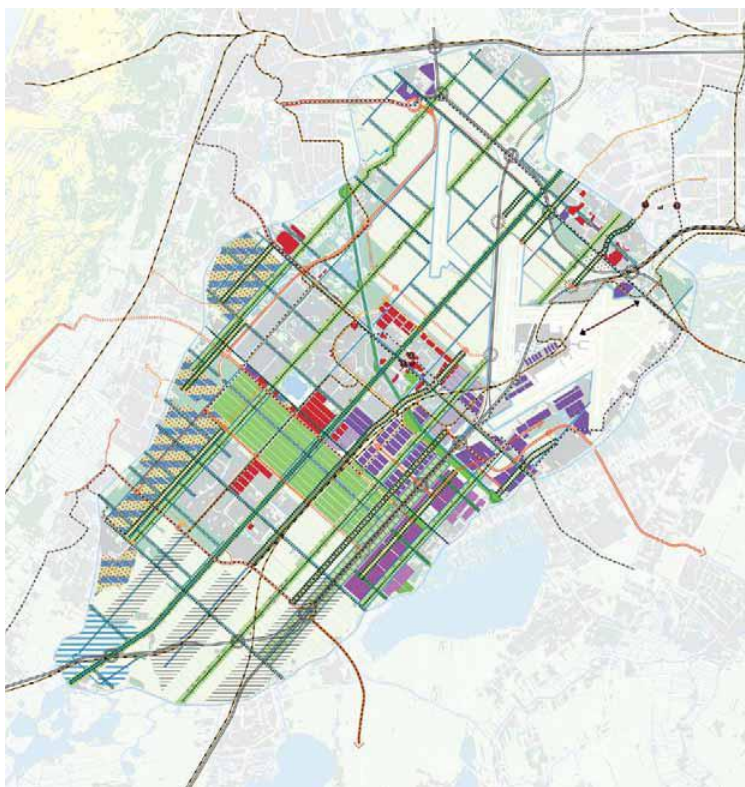
Ten aanzien van de plancapaciteit zijn voor Hoofddorp enkele concrete locaties genoemd en is voor het overige het binnenstedelijk gebied van Hoofddorp opgenomen voor 5100 woningen, waarvan ongeveer 2000 grondgebonden woningen en 3000 appartementen. Het voorliggende plangebied levert een bijdrage aan de invulling daarvan.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is in 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Het gaat over belangrijke structurerende zaken met ontwerpprincipes voor duurzaamheid, een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem, energie, netwerk- en ketenmobiliteit, de synergie met Schiphol, ruimte voor attracties, en de cultuurhistorie en diversiteit als drager van de ontwikkelingen. Daarbij wordt aangegeven dat Haarlemmermeer de bestaande diversiteit aan woon- en werkmilieus - haar zogeheten atypische stedelijkheid - wil versterken. Ofwel onder andere het versterken van de stedelijke kwaliteit van Hoofddorp door intensivering van wonen en voorzieningen en verbetering van kwaliteit, waarbij het bestaande karakter wordt gehandhaafd. Op de kaart van de Structuurvisie is de locatie Assumburg aangeduid als mogelijke woningbouwlocatie.



Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

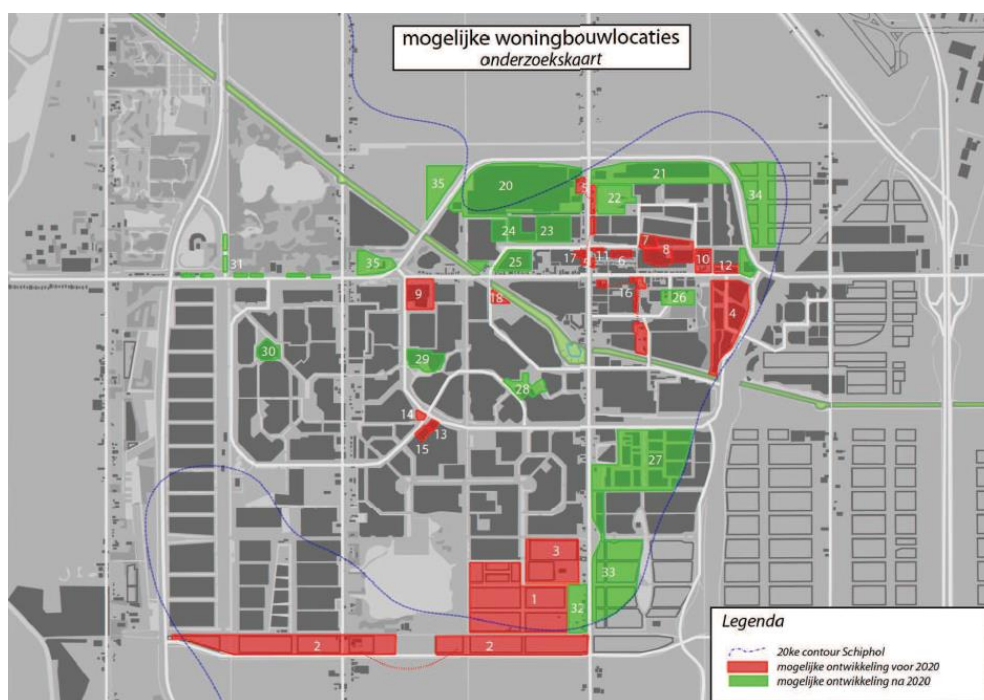
3.3.2 Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 (2013)

In de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 wordt aangegeven dat de kern Hoofddorp is veranderd van een dorp in de richting van een stad, met de bijbehorende positieve en negatieve effecten. De woningbouwbehoefte in Haarlemmermeer blijft onverminderd groot, het streven en beleid van Rijk en Provincie zijn erop gericht om vooral

binnenstedelijk te ontwikkelen. Dat leidt ertoe dat de binnenstedelijke woningbouwopgave voor Hoofddorp groot is.

De deelstructuurvisie geeft richtinggevende uitspraken over mogelijkheden voor extra woningen binnen Hoofddorp. Dit kan worden ingevuld door transformatie van verouderd stedelijk gebied en door bebouwing van beschikbare gebieden.

Op bepaalde plekken is hoogbouw van circa 30 meter en hoger wenselijk om de 'compacte stad' vorm te geven en herkenningspunten aan te brengen. Maar ook verdichting met laagbouw woningen kan een verrijking zijn van de leefomgeving.



mogelijke woningbouwlocaties Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030

De deelstructuurvisie geeft mogelijke woningbouwlocatie aan. Voor de locatie Assumburg 1 (Spectrum) worden ongeveer 50 woningen aangegeven, voor de locatie Assumburg 2-4 (voormalig garagebedrijf) worden ongeveer 80 woningen aangegeven.

3.3.3 Nota herontwikkeling Spectrum-gebied

In de nota van B&W van 29 juni 2010 'Onderzoek zwemwatercapaciteit en exploitatiemogelijkheden Spectrum' (2010.0028005) is geconstateerd dat met een nieuw aanbod van zwemvoorziening in de Zuidrand van Hoofddorp, voor de zwemvoorziening aan het Assumburg geen ruimte meer is. Daarbij is ook aangegeven dat de functie van de sporthal op deze locatie wel behouden dient te blijven om invulling te geven aan de behoefte aan voorzieningen voor de omringende wijk.

Tot 1 oktober 2014 is ondernemers de kans te gegeven concrete (overname)plannen met nieuwe functies voor het zwembadgedeelte aan het college te presenteren. Dit zou een tijdelijk gebruik betreffen, aangezien op deze locatie uiteindelijk in woningbouw voorzien dient te worden. Dit heeft niet geleid tot uitvoerbare plannen.

Daarom heeft B&W in de nota 'Herontwikkeling Spectrumgebied' (2015.0020908) op 1 september 2015 besloten in te zetten op een herontwikkeling van het Spectrum-gebied

met woningbouw, renovatie van de sporthal en nieuwbouw van de ondersteunende horecavoorziening.

3.3.3 Deltaplan Bereikbaarheid (2012)

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

De horizon van het plan ligt op 2030.

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

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

In Hoofddorp is het functioneren van een binnen- en buitenring belangrijk. Deze sluiten beide aan op de stadsas (Spoorlaan en het in het verlengde daarvan gelegen deel van de Van Heuven Goedhartlaan).

Voor de fiets zijn de aanleg van ontbrekende schakels in het netwerk en verbetering van de kwaliteit van het bestaande fietsnetwerk belangrijke uitgangspunten.

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. Het parkeren mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de openbare ruimte.

3.3.4 Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (2014)

Met het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer zijn de parkeernormen uit het Deltaplan Bereikbaarheid geactualiseerd. De parkeernormen zijn gebaseerd op een landelijke richtlijn, uitgegeven door het CROW, "Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering", publicatie 317.

Met het handboek en bijbehorende berekeningsblad kan voor benoemde situaties de parkeernorm op eenduidige wijze worden vastgesteld. Door combinaties van de zes in te voeren variabelen te weten functie, centrumligging, stedelijkheid, afstand tot HOV-halte of station, recht op OV-vergoeding en doelgroep met traditioneel lager autobezit, wordt de parkeernorm gericht uitgerekend.

Er zullen in bij nieuwe (bestemmings)plannen geen parkeernormen meer separaat vastgelegd worden. In plaats daarvan wordt verwezen naar dit handboek.

3.3.5 Beleidsnota Commerciële voorzieningen Haarlemmermeer 2016

De ambitie is om een goed ontsloten en bereikbare gemeente te zijn met een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat. Een passend (commercieel) voorzieningenaanbod speelt daarbij een belangrijke rol. Met de beleidsnota 'Commerciële voorzieningen Haarlemmermeer 2016', is een integraal beleid opgesteld voor alle commerciële voorzieningen. Het beleid is gericht op structuurversterking door concentratie van (commerciële) voorzieningen in toekomstbestendige centra en het voorkomen van structurele leegstand van (commercieel) vastgoed. Door functiemenging in de centra mogelijk te maken wordt innovatie en ondernemerschap bevorderd. Ook wordt ingezet op het stimuleren van vernieuwende initiatieven op de juiste plekken en het faciliteren van de vestiging van ZZP'ers en/of de ontwikkeling van een vitale wijkeconomie in wijken en kernen. In dit bestemmingsplan worden deze beleidsuitgangspunten waar mogelijk gefaciliteerd.

Per commercieel voorzieningencentrum is een handelingsstrategie uitgewerkt. Om dynamiek en innovatie te bevorderen wordt een aantal beperkende regels en verordeningen waar mogelijk verminderd (bijvoorbeeld voor Bed & Breakfast). Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen (zoals de verkoop van gevaarlijke stoffen in een kernwinkelgebied) of om het aanbod en/of gemak van de consument te verbeteren, moeten specifieke branches en functies buiten de bestaande voorzieningencusters onder voorwaarden kunnen worden gevestigd. Detailhandel, horeca of dienstverlening als ondergeschikte activiteit van een hoofdactiviteit wordt onder voorwaarden toegestaan bij een hoofdfunctie.

Motorbrandstof verkooppunten worden uit veiligheidsoverwegingen toegestaan langs uitvalswegen en op bedrijventerreinen, waarbij aanvullende vestigingsvoorwaarden worden gesteld. Verplaatsing uit woonwijken en kernen naar de door de raad vastgestelde hervestigingslocaties wordt waar mogelijk gefaciliteerd.

3.3.6 Woonvisie 2012-2015 (2012)

Voorspelbaarheid en maakbaarheid zijn op de achtergrond gedrongen door de hoge dynamiek in de samenleving en op de woningmarkt. De Woonvisie heeft daarom als belangrijk uitgangspunt om niet de markt te willen bepalen, maar om in te spelen op de vraag en het aanbod op de woningmarkt.

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.

Daarnaast is er facetbeleid: duurzaamheid, inbraakpreventie en toegankelijkheid. De Woonvisie stelt duurzaamheid als één van de prioriteiten. De Woonvisie volgt de uitgangspunten van het vigerende duurzaamheidsbeleid (Programma Ruimte voor Duurzaamheid).

Initiatieven voor transformatie van kantoren worden aangemoedigd en ondersteund.

3.3.7 Woonagenda (2015)

Met de Woonagenda wordt naast de nog steeds geldende Woonvisie een verdieping gegeven van het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid. Hierbij zijn vier speerpunten:

1. Relatie gemeente en corporatie: Sturingsmogelijkheden richting woningbouwcorporaties worden beter benut, bijvoorbeeld nieuwe prestatieafspraken.
2. Toegankelijkheid en betaalbaarheid sociale huursegment. Er komen nieuwe afspraken over het aanbod sociale huurwoningen: minstens een nader te bepalen percentage van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt weer als sociale huurwoning verhuurd en er komen nieuwe maatregelen ten aanzien van urgenties en bijzondere doelgroepen.
3. Wonen en zorg: Haarlemmermeeders die zorg behoeven moeten langer zelfstandig thuis (kunnen) blijven wonen.
4. Woningbouwontwikkeling in de nieuwe woningmarkt: De nieuwe woningmarkt heeft geen vooraf bepaald percentage in de programmering. Er wordt gekozen voor een gerichte inzet per segment.

3.3.8 Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030 (2004)

De centrale doelstelling van het gemeentelijk milieubeleid is in deze nota als volgt geformuleerd: "In 2030 hebben we de voorwaarden bereikt voor een duurzame en leefbare groei en ontwikkeling".

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

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

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

3.3.9 Kaders klimaatbeleid 2008-2020

In deze nota zijn de kaders voor toekomstig klimaatbeleid vastgelegd. Algemene doelstelling van het klimaatbeleid is (1) een reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 van 30 procent ten opzichte van 1990 en (2) de realisatie van 20 procent duurzame energie in 2020. Bij de ontwikkeling en uitvoering van het klimaatbeleid/ energiebeleid wordt de trias energetica aangehouden als leidend principe:

1. Beperking van de energievraag;

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

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

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

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

4 NIEUWE SITUATIE

4.1 Visie op het plangebied

Door het wegvallen van de functie van het zwembad, fitness en squashbanen aan het Assumburg 1, is een deel van de bestaande gebouwde sportvoorzieningen buiten gebruik. Door deze voorzieningen te vervangen door woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan het opvangen van de woningbehoefte.

De sporthal blijft bestaan naast de nieuw te bouwen woningen.

De locatie Assumburg 1 biedt mogelijkheden voor woningbouw aansluitend aan de bebouwingsstructuur van het omringende woongebied met eengezinshuizen en aansluitend op de ideeën voor woningbouw aan de andere zijde van het Assumburg. De locatie biedt daarmee ruimte voor 55 woningen. Door de ligging van de twee locaties ieder aan de eigen zijde van de weg, is het goed mogelijk beide locaties op zichzelf te laten ontwikkelen.

4.2 Ruimtelijke structuur

Duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking vraagt om de volgende afweging:

- 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.

De Monitor Woningbouw 2015 geeft aan dat voor de woonregio Stadsregio Amsterdam waar Haarlemmermeer deel van uitmaakt tot 2040 sprake is van een woningbehoefte van 171.000 in deze woonregio. Er is in de woonregio een onvoldoende plancapaciteit van 105.800 aanwezig. Voor Haarlemmermeer zijn in de Monitor in totaal plannen voor circa 17.900 woningen opgenomen, zowel harde (vastgestelde) als zachte (in voorbereiding zijnde) plannen). De woningbehoefte in Haarlemmermeer bedraagt 18.700 woningen. Zowel in de RAP 2012 als in de prognoses die onderlegger zijn voor de aanstaande RAP blijkt dus een grote woningbehoefte in de deelregio Amstelland Meerlanden en wordt aangedrongen op het snel realiseren van woningbouwplannen. Alleen de harde plannen die in de Monitor Woningbouw zijn opgenomen volstaan niet om in de behoefte te voorzien.

De Samenwerkingsagenda van de Stadsregio geeft aan dat er in de stadsregio behoefte is aan minimaal 5.000 woningen in het middensegment huur tot prijsgrens €900. Ook wordt aangegeven dat gewerkt moet worden aan een gezonde woningmarkt : een

'complete metropool', met aanbod in de verschillende woonmilieus, prijssegmenten en type woningen.

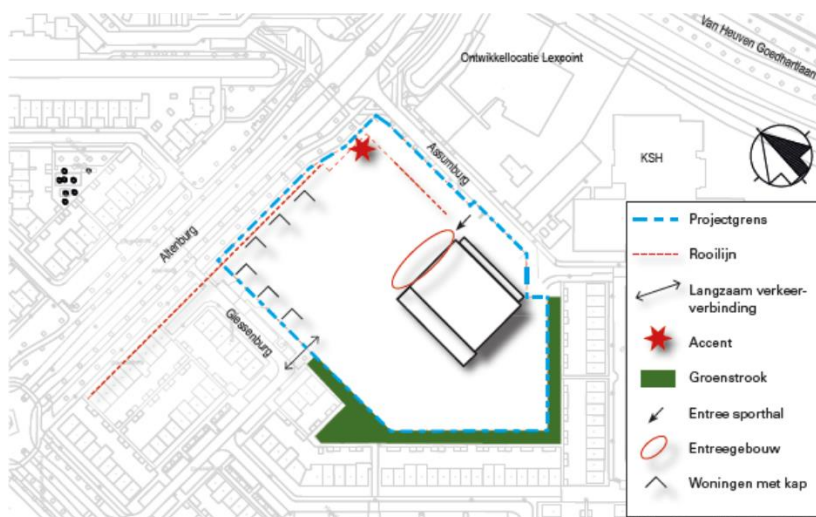
De Woonagenda geeft het gemeentelijk beleid aan voor het bouwen binnen de woningbehoefte. Daarin is uitgangspunt om het aanbod van sociale huurwoningen met name te bieden in de grotere nieuwbouwprojecten. De locatie Assumburg 1 betreft kleinschalige woningbouw. In aansluiting op de Woonagenda zijn in het woningbouwprogramma voor deze locatie minimaal 14 huurwoningen met een beoogde huurprijs van € 750,- per maand opgenomen. Voor deze huurprijzen in het zogeheten derde segment, die net boven het niveau van de sociale huur uitkomen, bestaat veel vraag. Daarnaast kunnen deze huurwoningen de doorstroming vanuit de sociale huur bevorderen. Omdat het hier kleinschalige woningbouw betreft, is gekozen voor een uitbreiding van aanbod in eerder genoemde huurwoningen en een aanbod in middeldure koopwoningen. Met de ontwikkeling van deze binnenstedelijke locatie wordt dus bijgedragen aan het voorzien in een woningbehoefte binnen de regio. Hiermee is sprake van een duurzame verstedelijking.

Stedenbouwkundige inrichting

De geplande woningbouw ligt rondom de te handhaven sporthal. De sporthal zal opgenomen moeten worden in de verkaveling en onderdeel worden van de stedenbouwkundige structuur.

De maximale bouwhoogte van de woningen sluit met 10 meter aan op de rest van de wijk. Woningen dienen te worden gebouwd met een kap waarbij de goothoogte maximaal 7 meter is, echter is op enkele hoeken een afwijkend accent mogelijk waarbij geen kap wordt toegepast. Deze accenten worden niet toegestaan aan het Altenburg en het Giessenburg.

Aan de zijde van het Altenburg is het uitgangspunt een heldere ruimtelijke structuur en voortzetting van het bestaande profiel van die weg. Daartoe dient het bestaande bebouwingsbeeld en de voorgevelrooilijn langs die weg op deze locatie te worden voortgezet. Daarbij geeft de toegang tot de wijk en de buurt bij het Assumburg aanleiding tot een hoogte accent op de hoek, waarbij de rooilijn iets terug springt. Op deze locatie pas hier maximaal vijf bouwlagen. Dit sluit aan op de gedachte nieuwbouw op de locatie aan de andere zijde van het Assumburg, waar vijf of meer bouwlagen worden voorzien. Langs het Assumburg dient de rooilijn van woningen te worden afgestemd op de voorgevelrooilijn van de sporthal.



Verkeer

De auto ontsluiting vindt plaats aan één zijde vanaf het Assumburg. Daarmee leidt de ontwikkeling niet tot meer autoverkeer door het omringende woongebied. Voor langzaam verkeer worden zo mogelijk wel in (een) extra verbinding(en) voorzien. Met name aan de zijde van Giessenburg is deze verbinding wenselijk en mogelijk.

Voor de sporthal geldt een parkeerbehoefte van 58 parkeerplaatsen.

Voor de woningen is de parkeerbehoefte afhankelijk van de woonfunctie (koop, huur, duur/midden/goedkoop). Voor deze locatie geldt op grond van het geldende parkeerbeleid:

Functie	p-norm
koop, vrijstaand	1,7 per woning
koop, twee-onder-een-kap	1,6 per woning
koop, tussen/hoek	1,4 per woning
koop, etage, duur (meer dan € 300.000)	1,5 per woning
koop, etage, midden (tussen € 183.843 en € 300.000)	1,3 per woning
koop, etage, goedkoop (minder dan € 183.843)	1,1 per woning
huurhuis, vrije sector	1,4 per woning
huurhuis, sociale huur	1,1 per woning
huur, etage, duur (meer dan € 900 per maand)	1,3 per woning
huur, etage, midden/goedkoop (minder dan € 900 per maand)	0,9 per woning
kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,6 per kamer
kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	0,2 per kamer
aanleunwoning, serviceflat	0,9 per woning

Groen

Aan de zuidzijde van het planprojectgebied ligt een groenstrook die de huidige woningbouw afschermt van het zwembad en de sporthal. Deze groenstrook dient als ruimtelijke buffer behouden te blijven.

Woningverdeling

Het op deze locatie toegepaste woningbeleid resulteert in een programma waarin 55 woningen zijn opgenomen, met minimaal 14 huurwoningen in het zogenaamde derde segment (beoogde huurprijs € 750,- per maand). De prijzen voor de koopwoningen variëren tussen € 220.000,- en € 260.000,- .

5 ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan 2016-2021 (2015)

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld.

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

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

Watervisie 2021

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

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

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

Op de kaart Overstromingsrisico Noord-Holland zijn de overstromingsgevoelige gebieden indicatief aangegeven. De provincie maakt nog duidelijk welke gemeenten tot het overstromingsgevoelige gebied worden gerekend en in hun bestemmingsplannen duidelijk moeten maken hoe rekening wordt gehouden met het overstromingsrisico. Daarbij is uitgangspunt het "waterrobuust inrichten": het zodanig inrichten van overstromingsgevoelig gebied dat bij een overstroming de kans op slachtoffers klein is en de economische schade beperkt blijft. Er is nauwelijks overstromingsrisico vanuit de Noordzee, omdat deze kust grotendeels door een breed duingebied wordt beschermd.

Waterbeheerplan 5 2016-2021

Samen werken aan water staat centraal. Zodat nu en in de toekomst in dit unieke deel van Nederland onder zeeniveau gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Water is een maatschappelijke opgave, en Rijnland wil samen met haar omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Die toekomst wordt mede bepaald door trends in klimaat en maatschappij en de noodzaak om op duurzame wijze met onze omgeving om te gaan. De verwachte toename van neerslag en droogte, bodemdaling, verzilting zeespiegelrijzing en de verdergaande verstedelijking, leggen een steeds grotere druk op het watersysteem.

De hoofdamië is schoon water en droge voeten. Dit wordt bereikt door:

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

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater en hemelwater. Allereerst moet geprobeerd worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op

straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

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

Keur Rijnland 2015

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

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

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

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap van Rijnland)

In de Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder heeft het hoogheemraadschap het waterbeleid (een klimaatbestendig en robuust watersysteem) verder geconcretiseerd. Het watersysteem wordt vormgegeven volgens principes: flexibele peilen, hogere peilen, lijn/vlakkig ontwerp en optimalisatie van de inrichting. Hierbij worden de belangen van de bestaande en nieuwe gebruiksfuncties zoveel mogelijk ondersteund. De eerste drie principes zijn met name van toepassing bij gewijzigd gebruik.

Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030

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

Het Waterplan heeft onder andere als ambities:

- het scheiden van vuil afvalwater en schoon regenwater;
- het tijdelijk bergen van water om extreme neerslag op te vangen;
- afvalwater als bron te gebruiken waaruit afvalstoffen en energie gewonnen kunnen worden. Haarlemmermeer past bijvoorbeeld innovatieve ontwikkelingen toe bij het inzamelen van afvalwater zoals riothermie, het winnen van warmte uit afvalwater.

In het Waterplan worden ook grondwatermaatregelen beschreven, omdat deze een belangrijke link hebben met de rest van het watersysteem, zoals oppervlaktewater en de

ruimtelijke inrichting. Daarnaast is er in het verleden onvoldoende aandacht besteed aan grondwater, waardoor een inhaalslag nodig is om aan de zorgplicht te voldoen.

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

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

De gemeente is op grond van de Wet milieubeheer verplicht periodiek een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vast te stellen om invulling te geven aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP bevat rioleringsbeleid en een overzicht van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen, inclusief de actuele toestand ervan en de te verwachten vervangingsperioden. Ook geeft het plan inzicht in de wijze waarop de riolering wordt beheerd, welke effecten er zijn voor het milieu en hoe het beheer wordt gefinancierd.

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

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

Bij nieuwbouw en verbouw is het gescheiden aanbieden van het afvalwater en het hemelwater het uitgangspunt. Voor nieuwbouwwijken en grotere reconstructiegebieden wordt uitgegaan van een zwaardere ontwerpnorm voor het rioolstelsel, waardoor zwaardere regenbuien minder snel overlast veroorzaken.

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

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

5.1.2 Onderzoek

De wijk Toolenburg ligt in het peilvak 12 dat ook de wijken Overbos, Bornholm en Pax omvat.

Buiten het plangebied ligt een watergang langs de Van Heuven Goedhartlaan en de hoek langs het eerste deel van het Altenburg. Deze watergang stopt bij het Assumburg. Aan de overzijde van het Altenburg ligt op de hoek met het Sonderholm het uiteinde van de watergang die langs het Sonderholm ligt. Deze watergangen zijn met een duiker onder het Altenburg met elkaar verbonden.

Voor het overige is er geen water nabij of in het plangebied.



watergangen omgeving Assumburg bron: Rijnland_viewer

Bestaande situatie

De bestaande verharding bestaat uit:

- Bebouwd:
 - Zwembad 3200 m²
 - Tussendeel 950 m²
 - Sporthal 2750 m²
 - totaal 6900 m²
- Gesloten verharding
(m.n. parkeerterrein): 2300 m²
- toegangsgebied semi-verhard 1000 m²

Totaal verhard 10200 m²

Overige terrein bestaat uit onverhard 4800 m².

Toekomstige situatie

Er is geen uitgewerkt verkavelingsplan, maar op basis van het programma kunnen voor de toekomstige situatie de volgende oppervlakten worden aangehouden:

- Sloop zwembad 4150 m²
- + Woningbouw* 3000 m²
- + Strook/entree sporthal 250 m²

Totaal bebouwd $6900 - 900 = 6000 \text{ m}^2$

* woningbouw uitgaande van programma 40 eengezinswoningen en 15 gestapelde woningen:

- 40 eengezinswoningen+bijgebouwen a 65m^2 : 2600 m^2
- Gestapelde woningbouw voetprint 300 m^2
Totaal 2900 m^2 ; afgerond 3000 m^2

Er kan van uit worden gegaan dat er niet meer oppervlakte aan gesloten verharding zal zijn dan in de bestaande situatie. Bij inrichting van erftoegangswegen zal bij voorkeur open verharding (klinkerbestrating) zal worden toegepast. De gezamenlijke oppervlakte hiervan blijft ongeveer 3300 m^2 .

Met een vermindering van bebouwde oppervlakte en gelijkblijvende verharding, is er bij deze ontwikkeling geen sprake van toename van de verharde oppervlakte.

In Toolenburg en dus ook op deze locatie ligt het verbeterd gescheiden Haarlemmermeersstelsel. Dit houdt in dat het regenwater van de wegen in een afkoppelriool wordt afgevoerd naar waterpartijen. Hemelwaterafvoer van de woningen gaat op het droogweerafvoer. Ook voor de woningen in deze ontwikkeling gaat het hemelwaterafvoer op het afkoppelriool. Deze gaat naar de watergang aan de andere zijde van het Assumburg, langs het Altenburg. Indien binnen de planuitvoering mogelijk zal er een nieuwe hemelwaterafvoer naar de watergang worden aangelegd.

Omdat er geen sprake is van compensatie van toename van verharding is er geen noodzaak voor het realiseren van water. De beperkte omvang van de locatie heeft ook geen ruimte voor realiseren van oppervlaktewater en grenst ook niet aan oppervlaktewater waarmee een logische verbinding zou kunnen worden gemaakt. Het plan voorziet dan ook niet in het realiseren van water.

5.1.3 Conclusie

Er is geen sprake van watercompensatie.

Er zijn geen (hoofd)watergangen die dienen te worden beschermd.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving

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

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

Voor alle typen grond speelt de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit (BsB) en de Vrijstellingsregeling grondverzet een rol. Indien gesaneerd moet worden, bestaan specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde en de milieuhygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag (zogenaamde bodemgebruikswaarden (BGW's). Bodemgebruikswaarden zijn een product van het functiegericht saneringsbeleid

"Van Trechter naar Zeef". Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Dit besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie. Tevens biedt het besluit meer mogelijkheden voor grondverzet.

De bodemkwaliteitskaart (2011) van Haarlemmermeer geeft aan wat de gemiddelde kwaliteit van de grond op niet-verdachte locaties is in de gemeente.

5.2.2 Onderzoek

Bij het toekennen van bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is, in het bijzonder wanneer een nieuw ruimtelijk plan voorziet in nieuwe ontwikkelingen. Aangetoond moet zijn dat de bodem geschikt is voor een nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.

Het doel van het historisch bodemonderzoek is vast te stellen of er, op basis van historische gegevens, bodemverontreiniging verwacht kan worden.

De bodemkwaliteitskaart geeft voor het plangebied de bodemfunctie wonen.

De verwachting is niet dat de activiteiten van het zwembad tot een bodemverontreiniging hebben geleid. Er mag daarom vanuit worden gegaan dat de bodem dezelfde kwaliteit heeft als de omgeving en dat is schone grond.

5.2.2 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving

Vogel- en Habitatrichtlijn

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

Wet Natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 vervangt de Wet Natuurbescherming de Flora en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. Het doel van de wet is volgens artikel 1.10:

- a. het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde, en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- b. het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies, en

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

Was het in de vorige wetgeving nog zo dat individuele exemplaren van zeldzame soorten werden beschermd, nu betreft het bescherming van de soort. Een belangrijk criterium in de wet is ‘gunstige staat van instandhouding van een soort’. Daarvan is sprake als:

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

Provinciale structuurvisie en het provinciaal natuurbeheerplan

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

5.3.2 Onderzoek

Het terrein is geïnspecteerd op 29 april 2016 in de vroege middag. Het was droog, maar wel vrij winderig. Temperatuur rond de 12 graden.

Omschrijving object:

Een tweetal geschakelde sportgebouwen, waarvan de sporthal nog in gebruik. Daar omheen groen, variërend van een dichte bosjesstrook tot aan open grasveld, dit ook om het aanliggende parkeerterrein en de ligweide.

Onderzocht is op:

- Voorkomen beschermde planten
- Voorkomen vogels
- Voorkomen kruipende zoogdieren
- Geschiktheid voor vliegende zoogdieren
- Amfibieën en reptielen

Andere beschermde groepen zijn bij voorbaat uit te sluiten wegens ontbrekende biotoop.

Resultaten

Er komen geen beschermde planten voor. Wel opvallende hoeveelheden *Scilla non-scripta* (echte wilde hyacint) en citroenmelisse.

In een boom naast de parkeerplaats nestelt een paar eksters. Andere vogels zijn niet waargenomen of gehoord. Er zijn ook geen waarnemingen van eventuele broedende vogels op het dak.

Er zijn geen kruipende zoogdieren of sporen daarvan waargenomen.

De panden zijn zo gesloten, zo windgevoelig en geëxponeerd dat vliegende zoogdieren kunnen worden uitgesloten.

Amfibieën en reptielen vinden hier geen leefbare biotoop, bovendien is water niet dichtbij aanwezig.

5.3.3 Conclusie

Er zijn geen beschermde soorten aanwezig die de ontwikkeling in de weg zouden kunnen zitten.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving

Nederland tekende in 1992 het Verdrag van Malta dat de omgang met het Europees archeologisch erfgoed regelt.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden waarmee de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving is 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 komen in deze nota aan bod. Binnen het gemeentelijk monumentenbeleid is een belangrijke taak weggelegd voor de Erfgoedcommissie. De taak van de commissie is omschreven in de gemeentelijke erfgoedverordening, vastgesteld in 2011. 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.

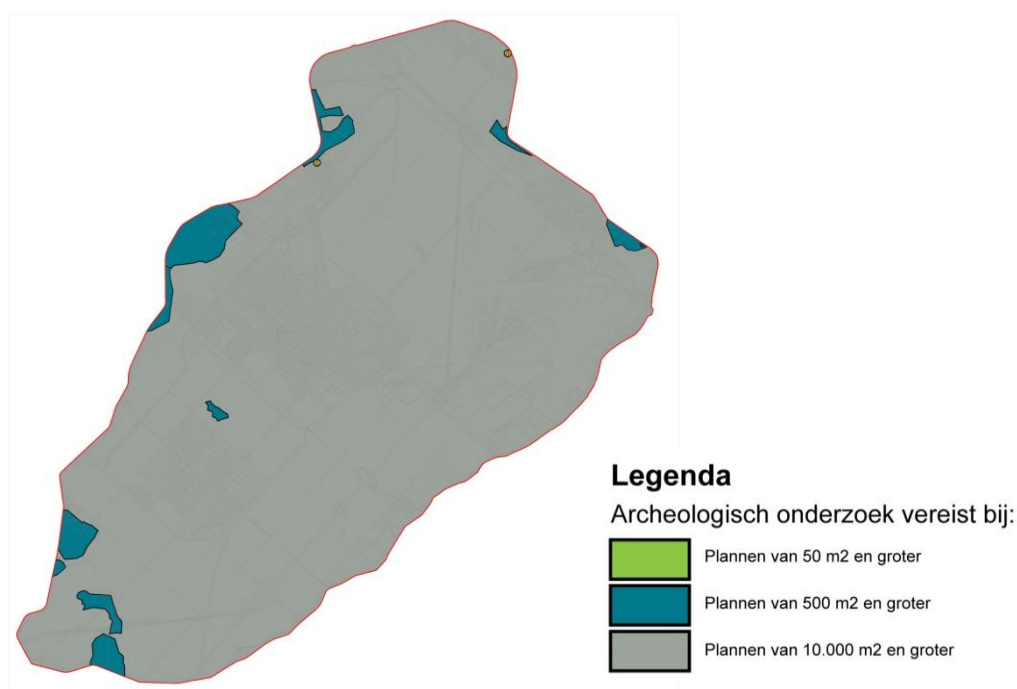
Monumentenwet 1988

De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. De bescherming geldt voor gebouwde monumenten en objecten, historische buitenplaatsen, stads- en dorpsgezichten, en archeologische monumenten boven en onder water. Ook provincies en gemeenten kunnen beschermde monumenten aanwijzen. In de loop van 2016 is de Monumentenwet grotendeels vervangen door Erfgoedwet.

Nota 'Erfgoed op de kaart'

Het cultureel erfgoed dient integraal onderdeel uit te maken van het ruimtelijk beleid. De nota 'Erfgoed op de kaart' schetst een groot aantal mogelijkheden om het erfgoedbeleid van Haarlemmermeer te verstevigen en te zorgen voor het borgen van de wettelijk verplichte taken in de uitvoering van het beleid. Deze taken hebben betrekking op de bescherming van het bodemarchief, door archeologische waarden mee te laten wegen in ruimtelijke planprocedures en het ter plaatse bewaren van archeologische waarden.

Op de Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer wordt per archeologisch waardevol gebied in de gemeente een regime aangegeven, dat vaststelt bij welke planomvang rekening gehouden moet worden met archeologische waarden en welke eisen daaraan worden gesteld. Voor de archeologisch waardevolle gebieden wordt in de planregels van nieuwe bestemmingsplannen opgenomen dat aan reguliere vergunningen voor bouw en aanleg van werken archeologische voorschriften kunnen worden verbonden.



archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer

De toegepaste archeologieregimes van de beleidskaart archeologie zijn:

- 1) Locaties waar op een klein oppervlak belangwekkende archeologische resten verwacht worden;
- 2) Zones waar een middelhoge tot hoge archeologische verwachting bestaat;
- 3) Gebieden met een geringe archeologische verwachting;
- 4) Speciale categorie: provinciaal monument.

5.4.2 Inventarisatie

Historie

Haarlemmermeer/Hoofddorp

Halverwege de negentiende eeuw is de Haarlemmermeer drooggelegd. Sinds 11 juli 1855 vormt de Haarlemmermeerpolder in zijn geheel, inclusief ringdijk en ringvaart, de gemeente Haarlemmermeer.

Bij de drooglegging is gebruik gemaakt van een rechthoekig stelsel van vaarten en tochten. Evenwijdig aan de watergangen werd een stelsel van wegen aangelegd. De

Hoofdvaart is de breedste en van oorsprong voor de afwatering belangrijkste waterloop in de polder.

Vanaf 1853 is Kruisdorp ontstaan als een kruisvormige kern langs de Hoofdvaart/ Hoofdweg en de Kruisvaart/ Kruisweg. Het vormde al snel het administratieve, economische en bestuurlijke centrum van de gemeente. In 1868 werd de naam van dit dorp veranderd in Hoofddorp.

Rond 1900 is de verdedigingskring 'Stelling van Amsterdam' gebouwd. De Geniedijk in Haarlemmermeer is hier onderdeel van. De Geniedijk doorsnijdt voor een deel de rechthoekige structuur van Haarlemmermeer.

In 1950 telde Hoofddorp vijfduizend inwoners. De werkgelegenheid betrof vooral landbouw met daarnaast wat veeteelt en tuinbouw. Ook het vliegveld Schiphol (in 1917 begonnen als militair vliegveld) zorgde voor werkgelegenheid.

Tot die tijd was Hoofddorp met name in de zuidoostelijke richting uitgebreid. Daarna maakte Hoofddorp een groei door in westelijke, noordelijke en oostelijke richting.

In de jaren zeventig werd Haarlemmermeer en vooral Hoofddorp aangewezen als groeikern. Aan deze groeikernstatus was een bouwopgave van 8.500 woningen gekoppeld. In en rond Hoofddorp werd gezocht naar geschikte locaties.

Door het vervallen van de militaire status van de Stelling in 1963, was het mogelijk om in Hoofddorp ten zuiden van de Geniedijk woonwijken te realiseren met elk hun eigen stedenbouwkundige opzet en voorzieningen. De opbouw van concentrische kern veranderde hiermee steeds meer naar een stedelijk gebied met meerdere centra. Het inwonertal is in 2015 gegroeid tot ruim 73.000.

Door die enorme groei is Hoofddorp veel veranderd. In het centrum zijn de laatste tientallen jaren kantoren, winkels, appartementen, theater en een bioscoop gebouwd.

Een van de nieuwe bouwlocaties bij de aanwijzing als groeikern was de wijk Toolenburg. Hier zijn ongeveer 5.500 woningen gebouwd op voormalige agrarische gronden.

Cultuurhistorische waarden

In het plangebied zijn geen gebouwde monumenten.

Op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland valt niet te verwachten dat er in het plangebied voorwerpen van archeologische waarde aangetroffen kan worden.

Aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden door de provincie aangewezen komen niet voor in Haarlemmermeer. In de gemeente Haarlemmermeer bevinden zich geen door het rijk, provincie of gemeente beschermde archeologische monumenten.

De archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer geeft aan dat het plangebied een gebied is met een geringe archeologische verwachting, dat is het laagste archeologische regime. Bij ontwikkelingen van meer dan 10.000 m² dient onderzoek plaats te vinden. De oppervlakte van de te ontwikkelen gronden bedraagt minder dan 10.000 meter.

5.4.3 Conclusie

Er is geen aanleiding tot het voeren van onderzoek of het opnemen van een beschermende dubbelbestemming.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden, kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan, de zogenaamde "hogere waarde". Tot vaststelling daarvan kan worden besloten, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug te brengen onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, niet mogelijk zijn. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.¹

Industrielawaai

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

Luchtverkeerslawaaï

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

¹ Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden, is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek, aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

Lden en 's nachts Lnight – veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

Overig

Geluid van andere inrichtingen dan zogeheten 'grote lawaaimakers' in het kader van een aangewezen industrielawaai, wordt getoetst en geregeld in het kader van de Wet milieubeheer of Activiteitenbesluit. Zie 5.10 *Milieuzonerings*.

5.5.2 Onderzoek

Op deze locatie is sprake van wegverkeerslawaaï.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het ter plaatse optredende wegverkeerslawaaï uitgevoerd (Akoestisch onderzoek wegverkeerherontwikkeling Spectrum-gebied Hoofddorp, projectnummer 2016034.1.Spectrum-Hoofddorp, revisie 0 d.d. 29 november 2016).

Uit de berekeningen blijkt dat de weg Altenburg maatgevend is. De hoogst berekende waarde bedraagt 55 dB. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 7 dB overschreden. De overige wegen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Bij het bepalen van hogere waardes wordt gezien vanaf Altenburg ten aanzien van de 1e lijns bebouwing gerekend met 55 dB, daarop volgende bebouwing tot ter hoogte van de sporthal op 53 dB. In het besluit voor de Hogere waarden is dit nader aangegeven.

5.5.3 Conclusie

Geluid geeft geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

5.6 Lucht

5.6.1 Wet- en regelgeving

Wet luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal AMvB's en Ministeriële Regelingen.

Wet milieubeheer

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

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming, is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
- Per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂)², of
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)³.

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

5.6.2 Onderzoek

De ontwikkeling van het plangebied valt met maximaal 55 woningen ruim binnen de categorie die volgens het besluit NIBM (de AMvB 'Niet In Betekenende Mate bijdragen') niet aan de grenswaarde hoeft te worden getoetst.

5.6.3 Conclusie

Luchtkwaliteit geeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

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

³ Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdrages van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

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

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is de normstelling vastgelegd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het plaatsgebonden risico onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

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

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.

5.7.2 Onderzoek

Ten zuiden van het plangebied ligt langs de Nieuwerkerkertocht een gasleiding en een CO₂-leiding.

leiding	soort	PR 10 ⁻⁶ -contour	invloedsgebied	afstand tot plangebied
Pipeline control	CO ₂	4 m	23 m	circa 215 m
W-532-12	aardgas	0 m	140 m	circa 215 m

Het plangebied ligt ruim buiten de invloedsgebieden van deze leidingen.

Het plangebied ligt ook ruim buiten invloedsgebieden van Bevi-inrichtingen en van vervoer van gevaarlijke stoffen.

Er is geen nader onderzoek nodig.

5.7.3 Conclusie

Externe veiligheid geeft geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

5.8 Geur

Het algemene uitgangspunt van het Nederlandse geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Als er geen hinder is, hoeven er geen maatregelen getroffen te worden. De mate van hinder die nog acceptabel is, moet worden vastgesteld door het bevoegde bestuursorgaan ten aanzien van de Wet milieubeheer. Er zijn binnen of nabij het plangebied geen functies die onderzoek vergen op dit punt.

5.8.1 Conclusie

Geur geeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.9 Licht

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

- Nota ruimte; ruimte voor ontwikkeling, deel 4;
- Natuur voor mensen, mensen voor natuur; nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw;
- Meerjarenprogramma vitaal platteland (mjp).

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

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

5.9.1 Conclusie

Er is geen sprake van lichthinder ten gevolge van dit bestemmingsplan.

5.10 Milieuzonerings

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

5.10.1 Onderzoek

Op ongeveer 70 meter afstand ligt aan de overzijde van het Altenburg een garagebedrijf met benzineverkoop. Deze is niet van invloed op de planvorming.

Het nabijgelegen schoolgebouw ligt op ongeveer 40 meter afstand van de rand van het te ontwikkelen gebied waar de sporthal staat. De school is een geluidsbron vanwege stemgeluid van jongeren buiten. Door de ligging van de buitenruimte van de school achter het schoolgebouw op ruim 100 afstand van de rand van het te ontwikkelen gebied, is dit niet van invloed op de planvorming.

De sporthal op het terrein zelf is geluidbron vanwege de bedrijfsvoering. Daarnaast is er geluid vanwege parkeren (met name dichtslaan van portieren) en stemgeluid, wat niet valt onder het Activiteitenbesluit maar wel een weging is voor een goede ruimtelijke ordening. Er wordt niet voldaan aan de in de VNG-richtlijn opgenomen richtafstand voor sporthallen van 50 meter. Doordat bij de renovatie van de sporthal de luchtbehandelingsinstallaties en airco's in pandig gesitueerd zijn, geven deze geen geluidbelasting op omringende woningbouw.

In de planregels is opgenomen dat bij de omgevingsvergunning een akoestisch onderzoek moet worden gevoegd dat aantoont dat ter plaatse van de nieuwbouw wordt voldaan aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

5.10.2 Conclusie

Bij de uitwerking van de woningbouwontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van sporthal en zal er ten aanzien van die sporthal sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening.

5.11 Luchtvaartverkeer

5.11.1 Wet- en regelgeving

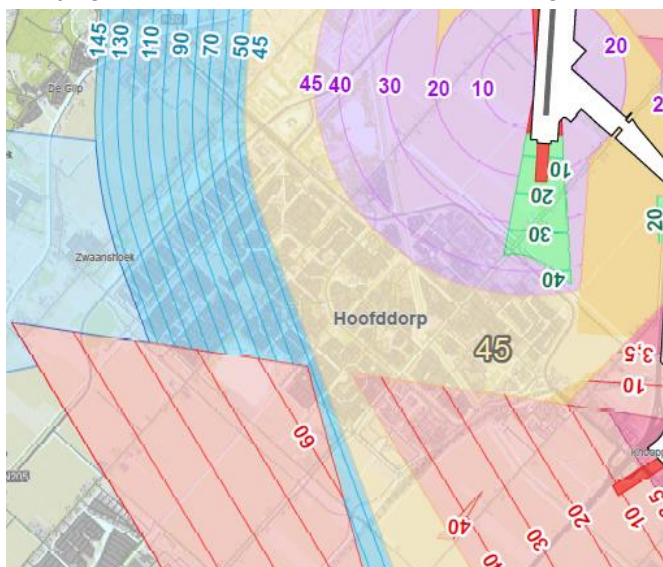
Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenluchtverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien het plangebied gelegen is binnen het beperkingengebied, gelden beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Er zal overleg moeten plaatsvinden met de VROM-inspectie, de inspectie Verkeer en Water en de Luchtverkeersleiding Nederland. Het gaat daarbij om afwegingen die moeten worden gemaakt met betrekking tot hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

5.11.2 Inventarisatie

Het plangebied ligt in het hoogte beperkingengebied, met een hoogtebeperking tot 45 meter in het horizontale vlak. Het ligt ook binnen het gebied voor beperking van aantrekkende werking van vogels.

Er zijn geen bestaande functies of ontwikkelingen die hiermee in conflict zijn.



5.11.3 Conclusie

Het LIB geeft geen beperkingen voor dit bestemmingsplan.

5.12 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Onder de grond liggen netwerken van kabels en leidingen voor onder andere nutsvoorzieningen, (tele)communicatie en riolering. Graafwerkzaamheden in de openbare weg voor de aanleg, uitbreiding en/ of onderhoud van deze werken mogen alleen plaatsvinden met vergunning en/of instemming van de gemeente.

Het wettelijk kader ten aanzien van plaatsing van antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie wordt in de kern gevormd door de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening en de Monumentenwet. Antenne-installaties tot vijf meter hoogte zijn in principe vergunningvrij. Antennes voor C2000, het communicatienetwerk voor hulpverleningsdiensten zijn vergunningvrij, ongeacht hun hoogte.

5.12.1 Inventarisatie

Er zijn in of nabij het plangebied geen kabels, leidingen of installaties die planologisch relevant zijn.

5.12.2 Conclusie

Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.13 Explosieven

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

Opslag van explosieven doet zich in of nabij het plangebied niet voor.

5.14 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen, waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling bevat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Overigens moet daarnaast worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijk milieueffecten kan hebben, waarbij naast de drempelwaarden ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken. Dit in verband met het arrest van het Hof van Justitie van de EU van 15 oktober 2009 (C-225/08).

Dit bestemmingsplan kent geen ontwikkelingen die een m.e.r. vergen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.2.1 Resultaten watertoets

Een bestemmingsplan kan alleen worden vastgesteld als het Hoogheemraadschap een positief wateradvies op het plan heeft gegeven. Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een positief wateradvies gegeven op dit bestemmingsplan.

6.2.2 Resultaten wettelijk vooroverleg

Een voorontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan in ieder geval rijk en provincie voor zover beleid van deze overheden hierin in het geding is. Ten aanzien van dit plangebied spelen geen rijksbelangen of provinciale belangen.

Een bestemmingsplan dient altijd te worden toegezonden aan het betreffende hoogheemraadschap. Voor dit bestemmingsplan heeft het vooroverleg en het verzoek om een positief wateradvies gelijktijdig plaatsgevonden.

De Wijkraad Toolenburg en de klankbordgroep (participatieplatform) voor het project hebben geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Opzet regels en verbeelding

Het bestemmingsplan is op lokaal niveau een belangrijk instrument voor toetsing van ideeën en plannen, om te bezien of iemand voor een omgevingsvergunning in aanmerking komt.

Daarvóór zit de stap om naar de landelijke wetgeving te kijken. Die geeft regels, opsommingen van soorten situaties, waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. In zo'n situatie is het bestemmingsplan in het geheel niet aan de orde. Voor iets wat vergunningvrij is, kan er dan ook sprake zijn van strijdigheid met het bestemmingsplan. Ook als er wel een vergunning nodig is, als er dus aan het bestemmingsplan wordt getoetst, kan in landelijke wetgeving, met name de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), vermeld zijn die afwijkingsmogelijkheden bieden die niet in het bestemmingsplan staat.

Dan het bestemmingsplan zelf.

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2 Inleidende regels

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

7.3 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen die horen bij de op de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Algemeen

In principe geldt voor alle percelen ten aanzien van bebouwing het volgende:

- de hoofdbebouwing moet gesitueerd worden binnen het bouwvlak;
- de maximale bouwhoogten en eventueel goothoogten zijn aangegeven op verbeelding.

Sport

In deze bestemming wordt het gebruik van de sportvoorziening geregeld.

Woongebied

Binnen deze bestemming is het realiseren van woningen en bijbehorende erven, en van groen, verkeer en overige openbare buitenruimte mogelijk. Het geeft de stedenbouwkundige randvoorwaarden, waarbinnen een nadere uitwerking plaats kan vinden. Deze bestemming geeft een directe bouwtitel.

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

Een aparte aanduiding is opgenomen op de hoek Altenburg/Assumburg gebied om gestapelde woningen mogelijk te maken.

7.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan.

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

7.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

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

Slotregel

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

7.6 Handhaafbaarheid

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

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

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

Onder handhaving wordt niet alleen het repressief optreden verstaan, maar ook preventie en voorlichting. Repressief optreden bestaat uit toezicht en opsporing en in het verlengde daarvan – na afweging van belangen waaronder de effectiviteit van optreden – correctie, bestaande uit sancties en maatregelen. De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit

het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele afwijkingen.