



bestemmingsplan

HOOFDDORP NASSAUPARK

Toelichting

januari 2015



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	1
1.3. DOEL EN PLANVORM	1
1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN EN REGELINGEN	1
1.5. PLANPROCES	2
1.6. LEESWIJZER	2
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	3
2.1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	3
2.2. FUNCTIONELE STRUCTUUR	3
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	5
3.1. RIJK EN EUROPA	5
3.2. PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	6
3.3. GEMEENTELIJK BELEID	10
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE	18
4.1. VISIE OP HET PLANGEBIED	18
4.2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR NIEUW WOONGEBIED	18
4.3. FUNCTIONELE STRUCTUUR NIEUW WOONGEBIED	26
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	29
5.1. MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	29
5.2. WATER	30
5.3. BODEM	34
5.4. FLORA EN FAUNA	35
5.5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	37
5.6. VERKEER	37
5.7. GELUID	39
5.8. LUCHT	44
5.9. EXTERNE VEILIGHEID	46
5.10. GEUR	47
5.11. LICHT	48
5.12. MILIEUZONERINGEN	49
5.13. LUCHTVAARTVERKEER	49
5.14. KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	50
5.15. EXPLOSIEVEN	50
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	52
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	52
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	52
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN	58

7.1.	OPZET REGELS EN VERBEELDING	58
7.2.	INLEIDENDE REGELS	58
7.3.	BESTEMMINGSREGELS.....	58
7.4.	ALGEMENE REGELS	58
7.5.	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	59
7.6.	HANDHAAFBAARHEID.....	59

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Door de verhuizing van honk- en softbalvereniging De Pioniers komt een groot deel van het sportpark Toolenburg in Hoofddorp vrij voor herontwikkeling. In aansluiting op de bestaande woonwijk Toolenburg zal op de vrijkomende gronden een woongebied ontwikkeld worden. Hiervoor dient een planologisch kader geboden te worden.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied 'Hoofddorp Nassaupark' is gelegen zuidoostelijk van de woonwijk Toolenburg-Oost, ten westen van de Hoofdvaart en noordoostelijk van de toekomstige woonwijk Tudorpark.



Luchtfoto bestemmingsplangebied 'Hoofddorp Nassaupark'

1.3. Doel en planvorm

Het doel van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Nassaupark' is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor het realiseren van een woongebied en maatschappelijke voorzieningen op de vrijgekomen gronden van het sportpark. Ook dient een juridisch-planologisch kader aangeboden te worden voor de aangrenzende te handhaven functies.

In dit bestemmingsplan worden globale bestemmingen gegeven voor een nader uit te werken verkaveling van het woongebied. De hoofdstructuur van de openbare ruimte (groen, water, verkeer) is bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit. Deze hoofdstructuur en aan de nieuwe wijk aangrenzende te behouden functies, worden gedetailleerd bestemd.

1.4. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Het bestemmingsplan 'Hoofddorp Nassaupark' vervangt gedeeltelijk de beheersverordening 'BADTOBERO', die is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 2013.

1.5. Planproces

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

Door de gemeente Haarlemmermeer wordt in dit stadium van planvorming ook de betreffende dorps- of wijkraad in de gelegenheid gesteld op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren.

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

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

1.6. Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Het noordwestelijk deel van het plangebied grenst aan de wijk Toolenburg. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Maria Tesselschadelaan. De woningen hierlangs liggen op ruim 35 meter van het plangebied. Aan de westzijde ligt de Caro van Eyksingel. De woningen hierlangs liggen ongeveer op 80 meter van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied wordt vanaf 2013 de nieuwe woonwijk Tudorpark gebouwd.

Bebouwd-onbebouwd

Het noordelijke en westelijke deel bestaat uit sportvelden. Het zuidoostelijke deel heeft meer gebouwde voorzieningen, deels voor sport en deel voor ontspanning. Aan de oostzijde staat langs de Hoofdweg-westzijde verspreide bebouwing, welke zich kenmerkt zich door een afwisseling van de bedrijfs- en de woonbebouwing. Dit zijn grote percelen met een eigen ontsluiting op de Hoofdweg.

Het gebied is voor autoverkeer ontsloten door een toegangsweg vanaf de Hoofdweg-westzijde. Er is een vrijliggend fietspad vanaf de Maria Tesselschadelaan naar het sportpark.

De (voormalige) sportvelden zijn aan de randen met Toolenburg omgeven door dichte singelbeplantingen. Dit bepaald mede de ruimtelijke kwaliteit voor de aangrenzende omgeving. De percelen met woningen en (voormalige) boerderijen langs de Hoofdweg worden ook gedeeltelijk van het sportpark afgeschermd door brede groensingels.

Er slingert een poeltje van noord naar zuid door het sportpark.

2.2. Functionele structuur

Voorzieningen

De bestaande situatie van het plangebied is te kenmerken als een voorzieningencluster. Er zijn diverse sportvoorzieningen, zoals de sportvelden van de honkbalvereniging De Pioniers, tennisbanen, een handbalvereniging, een schietvereniging en een fitnesscentrum. Er is daarnaast kinderopvang en een indoor speeltuin. De genoemde voorzieningen hebben overwegend een wijkgebonden karakter.

Verkeer en vervoer

De inrichting van wegen wordt afgestemd op de functie daarvan. De Hoofdweg-westzijde en de toegangsweg naar de voorzieningen in het plangebied zijn aangewezen als erftoegangswegen.

De ten zuiden van het plangebied gelegen Nieuwe Bennebroekerweg en ten oosten gelegen Hoofdweg-oostzijde zijn aangewezen als gebiedsontsluitingswegen. Overige wegen in de nabijheid zijn erftoegangswegen.

De fietsstrook langs de Hoofdweg-westzijde en de fietspaden/fietsverbindingen naar de wijk Toolenburg en langs de Maria Tesselschadelaan en Caro van Eycksingel en het fietspad langs de Bennebroekerweg, zijn aangemerkt als hoofdfietsroutes. Deze routes vervullen een belangrijke (inter)lokale functie.

Er is een algemene openbare parkeerplaats met ongeveer 300 plekken. Er is ook een aparte parkeerplaats behorende bij het fitnesscentrum, tennisbanen, de indoor speeltuin en de kinderopvang.

Water

De watergangen aan de oost-, noord- en westrand van het plangebied zijn van belang voor de afwatering van het plangebied.

Het poeltje met geulen binnen het plangebied vormt een wadi, waar de omliggende sportvelden op afwateren. 's Zomers staat het geheel droog, maar in herfst en winter kan het onder water staan en tijdelijk het water vasthouden.

Bedrijven

Langs de Hoofdweg wisselen de woon- en de bedrijfspercelen elkaar af.

De bedrijfsfuncties betreffen ter plaatse van de Hoofdweg 855a en 855b een autocleaningbedrijf en een bedrijf in onderhoud en reparaties van caravans, campers en levering van bijbehorende accessoires. Deze activiteiten zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan gevestigd.

Op Hoofdweg 873 is een opslagloods/machineberging als onderdeel van agrarisch bedrijf.

Kabels en leidingen

Op het terrein van de honkbalvereniging staat een GSM-mast. Deze zal worden verplaatst naar een locatie buiten het plangebied.

Langs de Hoofdweg-westzijde ligt een 50kV leiding. Voor het bestemmingsplan geeft dit geen belemmeringen.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Rijk en Europa

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)

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

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

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

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

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

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

In de Wro is het medebewind van provincie ten behoeve van het uitvoeren van het rijksbelang geregeld.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011) (2012)

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

- toekomstige uitbreiding van het hoofdwegennet en hoofdspoorwegennet;

- zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- aan de provincies is opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- Nationale Landschappen zoals het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, worden ruimtelijk beschermd;
- kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking en voor de bufferzones.

In het plangebied is het bundelen van verstedelijking van belang.

3.1.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (2011)

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 voor 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.

Deze ladder duurzame verstedelijking dient te worden toegepast bij het woningbouwplan Nassaupark.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

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

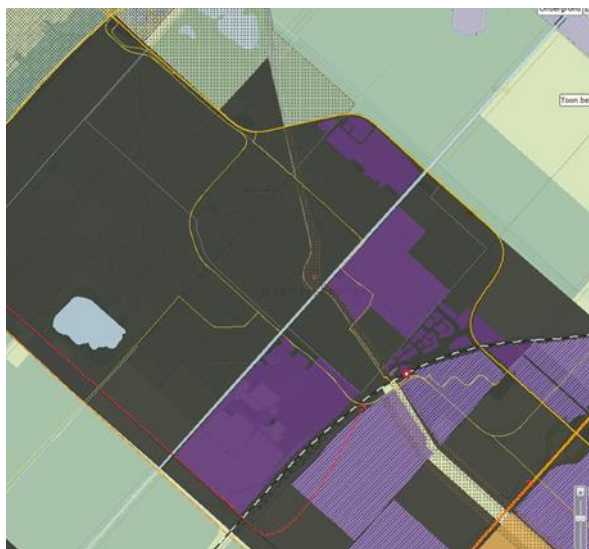
In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben, zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincie aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe de provincie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

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

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

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

Het plangebied 'Hoofddorp Nassaupark' is volledig aangewezen als Bestaan Bebouwd Gebied. Het gaat hier echter wel om verstedelijking, omdat het huidige bestemmingsplan hier niet in woningbouw voorziet. Daarom is het bepaalde ten aanzien van landelijk gebied van toepassing.



uitsnede kaart Structuurvisie met bestemmingsplangebied

3.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

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 structuurvisie' vastgesteld. Deze 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.

Omdat het bepaalde ten aanzien van landelijk gebied van toepassing is, dient op grond van artikel 13 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening nut en noodzaak van de woningbouwontwikkeling Nassaupark te worden onderbouwd en dient inzichtelijk te zijn

dat het plan in regionaal verband is afgestemd wat betreft woningbehoefte. Op grond van artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening dient ook voldaan te worden aan de uitgangspunten van de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

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. Monitor Woningbouw 2014

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

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

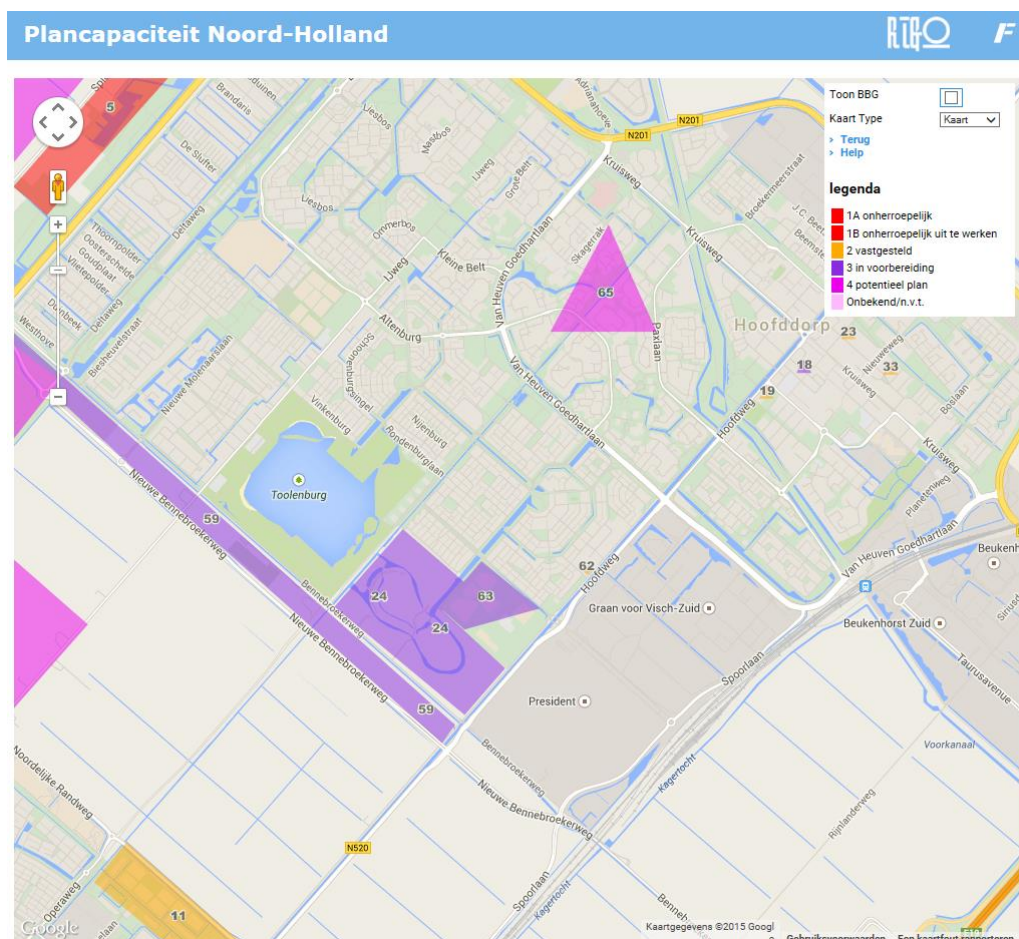
- het nut en de noodzaak van het bouwprogramma aan te tonen, en
- te onderbouwen waarom de beoogde ontwikkeling niet binnenstedelijk gerealiseerd kan worden.

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

Tabel 13: Woningbehoefte en plancapaciteit

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

De locatie Hoofddorp Nassaupark is opgenomen in de monitor plancapaciteit (gebied 63) als zacht plan (in voorbereiding). Het realiseren van deze woningbouwlocatie draagt bij aan de aanbeveling die in de monitor wordt gedaan.



3.3. Gemeentelijk beleid

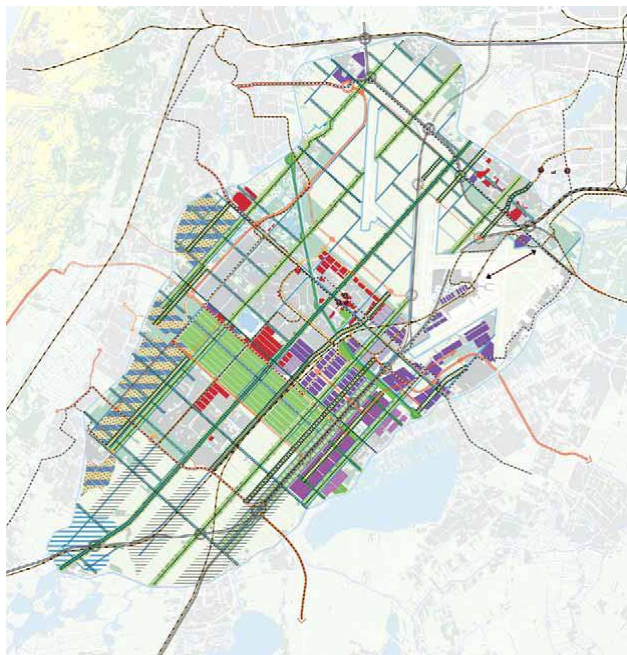
3.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

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

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

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

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



Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

In de toekomst wil Haarlemmermeer de diversiteit aan woon- en werkmilieus - haar zogeheten atypische stedelijkheid - versterken. Haarlemmermeer wil een gemeente zijn

die verbonden is en verbindt, een samenleving met samenhang. Dat betekent ook dat er samenhang moet zijn tussen alle ontwikkelingen die plaats vinden, zowel de ruimtelijke als de sociale ontwikkelingen. Haarlemmermeer positioneert zich ook in de toekomst als een attractieve ontmoetings- en vestigingsplaats. Duurzaamheid en oog voor bestaande structuren zijn leidend bij de toekomstige ruimtelijke, economische en sociale ontwikkelingen. De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn daarmee:

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

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

Met name het punt a-typische stedelijkheid heeft betrekking op Hoofddorp. Ofwel het versterken van de stedelijke kwaliteit van Hoofddorp door intensivering van wonen en voorzieningen en verbetering van kwaliteit, waarbij het bestaande karakter blijft gehandhaafd.

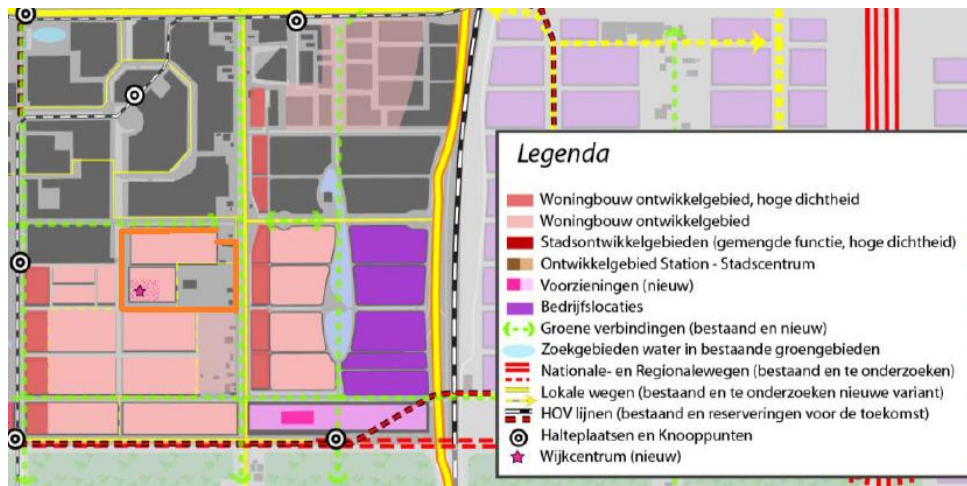
3.3.2 Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030

In de 'Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030' wordt sturing gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling van Hoofddorp. De gemeente wil van Hoofddorp een levendige, duurzame en goed bereikbare stad maken.

De deelstructuurvisie is de uitwerking van de tien opgaven:

1. bouwen van minimaal 3300 woningen voor starters, nieuwkomers en doorstromers,
2. voorzieningen realiseren die passen bij de veranderende behoeften,
3. herstructureren en transformeren van oudere bedrijven en sportgebieden,
4. bereikbaarheid garanderen door scheiden lokaal van regionaal verkeer
5. fiets- en openbaar vervoer-infrastructuur verbeteren,
6. het centrum op een logische en toekomstgerichte wijze bereikbaar houden,
7. koppelen van het werkgebied ten oosten van het spoor aan het centrum en het woongebied aan de westzijde van het spoor,
8. versterken en combineren van groen, water en ecologie met routes,
9. identiteit en herkenbaarheid van Hoofddorp verbeteren, en
10. van Hoofddorp een klimaatbestendige en klimaatneutrale plaats maken;

In deze deelstructuurvisie is een groot deel van het bestemmingsplangebied aangewezen als een 'woningbouwontwikkelgebied' waarvan de ontwikkeling al voorzien is voor 2020.



Uitsnede kaart Deelstructuurvisie Hoofddorp 3.0, plangebied oranje omlijnd

3.3.3 Woonvisie

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

De Woonvisie heeft als centrale doelstelling:

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

Drie belangrijke pijlers daarin zijn:

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

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

De richtlijn voor het gemeentelijk nieuwbouwprogramma is:

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

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

In het Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2012-2015 is opgenomen om een zelfbouwlocatie aan te wijzen. Daarin zullen alle woningen door particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd worden. Nassaupark is hiervoor gekozen als geschikte locatie.

3.3.4 Deltaplan Bereikbaarheid

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

De horizon van het plan ligt op 2030.

De uitgangspunten voor de fiets en het fietsnetwerk zijn het bevorderen van het fietsgebruik voor korte afstanden en de aanleg van ontbrekende schakels in het fietspadennetwerk.

De fietsstrook langs de Hoofdweg-westzijde en de fietspaden/fietsverbindingen naar de wijk Toolenburg en langs de Maria Tesselschasedelaan en Caro van Eycksingel en het fietspad langs de Bennebroekerweg, zijn aangemerkt als hoofdfietsroutes. Deze routes vervullen een belangrijke (inter)lokale functie. De maaswijdte van het hoofdfietsnetwerk is binnen de bebouwde kom circa 500 meter. Hoofdfietsroutes zorgen ook voor verbindingen tussen de kernen in de gemeente.

Ter verbetering van het fietspadennetwerk wordt het fietspad langs de Hoofdweg-westzijde opgewaardeerd tot een snelfietsroute.



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

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



Het parkeerbeleid heeft als doel:

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

Parkeren voor een voorziening of functie moet bij die voorziening worden opgelost, zoveel mogelijk op eigen terrein of binnen de plangrenzen van een grootschalige ontwikkeling. De te hanteren parkeernorm is afhankelijk van het type gebied en de functie. Het parkeren mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de openbare ruimte. In woonwijken richten wij ons op parkeerplaatsen voor bewoners en hun bezoekers.

3.3.5 Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030

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

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

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

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

3.3.6 Kaders klimaatbeleid 2008-2020

In 2008 heeft de gemeenteraad de nota 'Kaders klimaatbeleid 2008-2020' vastgesteld. 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 zorg dragen voor voldoende draagvlak. Verder zal het op te richten Natuur- en milieucentrum Haarlemmermeer als expertisecentrum fungeren en bijdragen aan klimaatbewustwording en actiebereidheid tot energie zuinig en op duurzaamheid gericht gedrag bij zowel burgers als bedrijven. De uitwerking van thema's en randvoorwaarden zal resulteren in een nog te schrijven gemeentelijk plan van aanpak.

3.3.7 Integrale beleidsnota horeca

In de 'Integrale beleidsnota horeca 2009' wordt geconstateerd dat het bestaande aanbod in Haarlemmermeer beperkt en versnipperd is. Dit dient te worden verbeterd, waarbij wordt uitgegaan van passende horecavoorzieningen zijn nabij de leef-, werk- en verblijfgebieden.

Voor Hoofddorp is het centrum als uitgaansgebied en horecaontwikkelgebied aangewezen. Het plangebied valt hier niet binnen. Wel is in het plangebied ruimte voor een buurtwinkelcentrum.

Het horecabeleid geeft aan dat horeca ontwikkelgebieden alle panden door horeca kunnen worden gebruikt (100% horeca) en in de buurtsteunpunten, wijk- en kernverzorgende centra een beperktere horecaconcentratie van maximaal 25% horeca is toestaan. Daarbuiten is alleen zelfstandige horeca toegestaan op belangrijke punten voor bijvoorbeeld recreatie.

Uitzondering is wanneer horeca een ondersteunende rol heeft ten opzichte van een hoofdfunctie (bijvoorbeeld bij een bedrijf). Dat mag altijd, mits de omvang niet meer is dan 10% van de oppervlakte van die hoofdfunctie, met een maximum van 150 m².

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

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

3.3.9 Integraal Huisvestingsplan Onderwijs

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

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

3.3.10 Referentiekader 'Hoofddorp Sportpark Toolenburg'

Het Referentiekader uit 2011 vormt het toetsingskader voor de uitwerking van de woningbouwontwikkeling voor het gebied Sportpark Toolenburg, later Nassaupark genoemd. De ambitie is een kleinschalige woonwijk te realiseren, waarin het prettig

wonen is. Het gebied dient enerzijds een voortzetting te zijn van de wijk Toolenburg en anderzijds aan te sluiten op de (nog in ontwikkeling zijnde) wijk Tudorpark.

De belangrijkste uitgangspunten van het referentiekader zijn:

- maximaal 300 woningen.
- ruimte voor het voorzieningenprogramma van heel Hoofddorp- Zuid
- de auto-ontsluiting bestaat uit een verbinding vanuit Tudorpark op de Hoofdweg-westzijde.
- bestaande groene randen worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt.
- groen wordt zoveel mogelijk uitgevoerd als oevers van de waterpartijen
- nieuwe waterpartijen sluiten aan bij waterstructuur van Toolenburg en van het toekomstige Tudorpark.
- toepassen van duurzaam bouwen.

Het stedenbouwkundig ontwerp dient te doen aan de bouwenvelop waarin deze en nog nadere uitgangspunten zijn opgenomen.

In een raadsbesluit van 19 maart 2009 is de parkeernorm voor Nassaupark vastgesteld van gemiddeld twee parkeerplaatsen per woning. Dit kan per woning verschillen, afhankelijk van het type woning en rekening houdend met parkeren op eigen terrein.

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1. Visie op het plangebied

Nassaupark levert een bijdrage aan de woningbouwopgave uit de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek van 15.000 woningen, waarvan 5.000 binnenstedelijk te realiseren zijn. Ook wordt hierbinnen beoogd een bijdrage te leveren aan het versterken van de concurrentiepositie van de metropoolregio, waartoe gestreefd wordt naar de bouw van minimaal 3300 woningen voor starters, nieuwkomers en doorstromers in heel Haarlemmermeer. Ook de actuele woningbehoefte onderschrijft de wens voor de woningbouw in Nassaupark.

Gezien de ligging van de locatie ingeklemd in verstedelijkt gebied voldoet de woningbouwlocatie Nassaupark aan de Ladder duurzame verstedelijking, Provinciale Verordening Structuurvisie en de Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie.

De ambitie is een kleinschalige woonwijk te realiseren die aansluit op de omgeving en waarin het prettig wonen is.

Bij de ontwikkeling worden de ambities op het gebied van duurzaamheid nageleefd. Functies in het plangebied die behouden blijven, dienen passend te worden bestemd.

De woningbouwlocatie wordt gefaseerd ontwikkeld, waarmee tussentijds kan worden ingespeeld op veranderende (markt)omstandigheden.

4.2. Verantwoording van verstedelijking

Omdat het bepaalde ten aanzien van landelijk gebied van toepassing is, dient op grond van artikel 13 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening nut en noodzaak van de woningbouwontwikkeling Nassaupark te worden onderbouwd en dient inzichtelijk te zijn dat het plan in regionaal verband is afgestemd wat betreft woningbehoefte. Op grond van artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening dient ook voldaan te worden aan de uitgangspunten van de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Omdat het nieuwe woningbouw betreft is de Ladder duurzame verstedelijking zoals beschreven in de Bro van toepassing.

Verantwoording woningbehoefte en duurzaamheid

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

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

Actuele regionale woningbehoefte

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

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

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

In de Monitor Woningbehoefte. Wordt ook de monitor plancapaciteit weergegeven.

Daarin is de locatie Hoofddorp Nassaupark opgenomen (gebied 63) als zacht plan (c.q. in voorbereiding). Het realiseren van deze woningbouwlocatie draagt bij aan de aanbeveling die in de Monitor Woningbehoefte wordt gedaan.

Gemeentebreed wordt een aandeel van 30% voor sociale huur gerealiseerd, echter niet per woningbouwplan maar vanuit het oogpunt van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en voornamelijk in plannen van enige omvang. De locatie Nassaupark met 300 woningen kan niet substantieel bijdragen aan het bestand sociale huurwoningen. De woonkavels zullen allen worden uitgegeven voor particulier opdrachtgeverschap. Het 'betaalbaar bouwen' krijgt gestalte door het aanbieden van kavels met een relatief klein oppervlak waaraan een starterslening kan worden gekoppeld.

Woningbouwlocatie

De locatie Nassaupark ligt in de zuidelijke rand van Hoofddorp. Het betreft een transformatie van sportvelden, waar aan de buitenrand verspreide woningbouw en een cluster bebouwde sport-/vermaak-/maatschappelijke voorzieningen staat. Deze locatie ligt ingeklemd tussen de bestaande wijk Toolenburg en de in aanbouw zijnde wijk Tudorpark.

De mogelijkheden voor woningbouw in Hoofddorp zijn verwoord in de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030. Daarin zijn diverse binnenstedelijke locaties benoemd. Deze hebben echter onvoldoende capaciteit om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Daarom wordt ook ingezet op locatie aan en in de rand van Hoofddorp. Daarin zijn Tudorpark (in aanbouw) en de Zuidrand uitleggebieden aan de zuidkant en Nassaupark als gezegd een locatie in de rand van Hoofddorp.

De locatie ligt nabij HOV verbinding en ligt aan een bestaande ontsluitingsstructuur.

Conclusie

Gezien de woningbehoefte, de transformatie van sportpark naar woningbouw en de ligging ingeklemd in verstedelijkt gebied met bestaande hoogwaardige ontsluitingsstructuren, voldoet de woningbouwlocatie Nassaupark aan de Provinciale

Verordening Structuurvisie, de Provinciale Woonvisie en aan de Ladder duurzame verstedelijking.

Verantwoording Landschap en Cultuurhistorie

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

Globale ligging locatie

De locatie Nassaupark ligt achter het lint van de Hoofdweg-westzijde in de zuidelijke rand van Hoofddorp, op voormalige honkbalvelden en voetbalvelden. Hoofddorp ligt in het midden van Haarlemmermeer.

Landschap in groter verband

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

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

Dorp

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

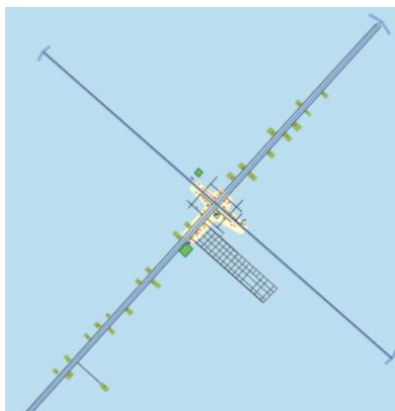
Rond 1945 is Hoofddorp een overzichtelijke kern in een weidse polder. Binnen de begrenzing is voornamelijk in zuidoostelijke richting uitgebreid. Het rechthoekige stratenpatroon volgt de typerende richting van de polderverkaveling. Langs de straten zijn veelal vrijstaande woningen gebouwd.

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

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

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

1870



1910



1945



1960



1980



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

De in 2013 vastgestelde Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 laat de volgende stap in de ontwikkeling van Hoofddorp zien.



Begrenzing locatie

De woningbouwlocatie Nassaupark ligt in de zuidelijke rand van Hoofddorp naast de structuurlijnen Hoofdweg en Hoofdvaart. Het ligt daarbij op een afstand van ongeveer 50 meter tot 300 meter van de Hoofdweg.

De locatie ligt ingeklemd tussen aan de noord- en westzijde de bestaande wijk Toolenburg en aan de zuidoostzijde een groot cluster bebouwde sport-/vermaak-/maatschappelijke voorzieningen. Aan de zuidzijde wordt het voor het overige begrensd door de aanbouw zijnde wijk Tudorpark. Aan de oostrand wordt het voor het overige begrensd door een appartementengebouw en bebouwing (voormalige agrarische woningen) in het lint langs de Hoofdweg en een sportvoorziening (handbalvelden met clubhuis).

Aan de andere zijde van de Hoofdweg ligt de locatie Bedrijventerrein De President met geldende bedrijfsbestemmingen, waarvan het noordelijk deel inmiddels voor een groot deel is gerealiseerd.

Waarden

Gronden in of in de omgeving van de woningbouwlocatie Nassaupark zijn in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie niet aangewezen als aardkundig monument, aardkundig waardevol gebied of archeologisch gebied van provinciaal belang. Er is geen sprake van cultuurhistorische objecten op of nabij de locatie. Het is gelegen naast de historische structuurlijnen Hoofdweg en Hoofdvaart.

Er is geen sprake van een aangewezen stiltegebied.

De zichtelijke beëindiging van het bebouwde gebied van Hoofddorp bevindt zich aan de Bennebroekerweg op een afstand van ongeveer 600 meter van de zuidelijke grens van het projectgebied. Zuidelijk van de Bennebroekerweg is de polder nog open. De gronden in de omgeving kennen minder openheid dan andere delen van het polderlandschap en zijn aan te merken als matig open.

Stedenbouwkundig ontwerp

Om een rustige woonwijk te realiseren zullen in het gebied maximaal 300 woningen worden gerealiseerd. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting van het gebied op de Hoofdweg. Over de gehele zijde langs de Hoofdweg vindt geen inbreuk plaats op de bestaande structuur of bebouwing. Het ontwerp voor het gebied ziet erop dat het enerzijds aansluit op de wijk Toolenburg en anderzijds een voortzetting is van de in aanbouw zijnde woonwijk Tudorpark.

De aansluitingen worden gerealiseerd door de bestaande groene randen van het (voormalige) sportpark te handhaven en zo mogelijk te versterken en gebruikswaarde te geven voor de nieuwe en de bestaande woonwijk en door waterpartijen aan te laten sluiten bij de waterstructuur van Toolenburg en van het toekomstige Tudorpark. De auto-ontsluiting van het gebied bestaat uit een centrale, meanderende verbinding vanuit Tudorpark die aansluit op de bestaande ontsluiting van het gebied haaks op de Hoofdweg-westzijde. Deze ontsluitingsweg is gekoppeld aan de interne groen-/waterstructuur, welke een voortzetting is vanuit Tudorpark.

Rondom de meanderende groen- en waterstructuur is een aantal bouwblokken gegroepeerd. De bouwblokken zijn aan de buitenzijde rechthoekig, Haarlemmermeers zoals ook Toolenburg is vormgegeven. Aan de binnenzijde is de wegenstructuur in vloeiende lijnen gedacht. De bouwblokken zijn gefixeerd, de invulling echter niet. Toekomstige bewoners krijgen een grote mate van vrijheid om hun woning naar eigen inzicht vorm te geven. Dit sluit aan bij het ontwerp van Tudorpark.

Uitgangspunt is dat in de wijk zowel ruimte is voor grondgebonden woningbouw als voor woningbouw in gestapelde vorm. De grondgebonden woningen mogen maximaal 10 meter hoog zijn. Gestapelde woningbouw is maximaal 13 meter hoog. Om zorg te dragen voor een zorgvuldige aansluiting bij de laagbouw van de bestaande wijk Toolenburg, is aan de randen van Nassaupark gestapelde woningbouw uitgesloten. Aan die randen zijn de kavels gedacht met rijen woningen.

Conclusie

Vanwege de afstand tot de Hoofdweg, de afscherming door bestaande bebouwing van het voorzieningencluster, bebouwde overige percelen en groen, zal de woningbouw vanaf de Hoofdweg nauwelijks waarneembaar zijn. Aan de andere zijden van de locatie liggen bestaande woonwijken. Er is sprake van een rustige woonwijk met beperkte bouwhoogte, waarbij het stedenbouwkundig ontwerp aansluit op de aanliggende wijken. Het open landschap begint op een afstand van ongeveer 600 meter ten zuiden van de woningbouwlocatie Nassaupark.

Er is dan ook geen sprake van inbreuk op openheid of andere kenmerken van het landschap of historische structuurlijnen vanwege de woningbouwlocatie Nassaupark. Gezien de ligging van de locatie ingeklemd in verstedelijkt gebied heeft de geplande woningbouw geen impact op de landschappelijke omgeving.

4.3. Ruimtelijke structuur nieuw woongebied

In een referentiekader zijn de uitgangspunten vastgesteld voor het nieuwe woongebied van ongeveer 12 ha. Om een rustige woonwijk te realiseren zullen in het gebied maximaal 300 woningen worden gerealiseerd. Belangrijk voor de ruimtelijke opzet zijn de aansluiting op het bestaande Toolenburg en op het in ontwikkeling zijnde Tudorpark. Hiertoe dienen de bestaande groene randen van het (voormalige) sportpark te worden gehandhaafd en zo mogelijk versterkt. Nieuwe waterpartijen sluiten aan bij waterstructuur van Toolenburg en van het toekomstige Tudorpark.

De auto-ontsluiting van het gebied bestaat uit een verbinding vanuit Tudorpark op de Hoofdweg-westzijde.



situatie te ontwikkelen gebied

4.2.1 Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig plan voor Nassaupark doet qua structuur mee met het veel grotere Tudorpark, zij het dat dat plan een bijzondere, bepaalde beeldtaal krijgt en Nassaupark niet. Het plan zal namelijk ingevuld worden met vrije kavels, waarbij slechts enkele richtlijnen worden meegegeven.

Voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk zijn de ligging van bestaande groensingels en een wadi belangrijke uitgangspunten geweest. In principe is het hele plan omsloten door water en bestaand groen. Aan de noordzijde, aan de kant van de wijk Toolenburg, is een forse groene omzoming gedacht om de overgang tussen bestaande woonbebouwing en de nieuwe wijk te verzachten. Ditzelfde is aan de westzijde van het plan gedacht aan het brede water dat de wijk Toolenburg in noord-zuidrichting verbindt met Tudorpark. Centraal in de nieuwe woonwijk is een meanderende groensingel voorzien waarlangs ter plaatse van de huidige wadi een bescheiden watergang is

geprojecteerd. Het toevoegen van extra oppervlaktewater in de wijk is niet alleen van belang om de toename aan verhard oppervlak in het gebied te compenseren. Tezamen met de groenvoorzieningen draagt het water bij aan de belevingswaarde van de wijk.

Rondom de meanderende groen- en waterstructuur is een aantal bouwblokken gegroepeerd. De bouwblokken zijn aan de buitenzijde rechthoekig, Haarlemmermeers. Aan de binnenzijde is de wegenstructuur in vloeiende lijnen gedacht. De bouwblokken zijn gefixeerd, de invulling echter niet. Toekomstige bewoners krijgen een grote mate van vrijheid om hun woning naar eigen inzicht vorm te geven.

Uitgangspunt is dat in de wijk zowel ruimte is voor grondgebonden woningbouw als voor woningbouw in gestapelde vorm. De grondgebonden woningen, zijnde de vrijstaande woningen, dubbele woningen of rijtjeswoningen, mogen maximaal 10 meter hoog zijn. Gestapelde woningbouw is maximaal 13 meter hoog. Om zorg te dragen voor een zorgvuldige aansluiting bij de laagbouw van de bestaande wijk Toolenburg, is aan de randen van de wijk Nassaupark gestapelde woningbouw uitgesloten. Aan die randen zijn de kavels gedacht waar woningen in een rij worden gerealiseerd.

Bij de uitwerking van het gebied wordt rekening gehouden met de gevolgen van de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en vanwege bestaande voorzieningen, en met lichthinder vanwege de lichtmasten bij het handbalveld.



ruimtelijke hoofdstructuur woonwijk Nassaupark

Verkeer en parkeren

De wijk zal voor het autoverkeer ontsloten worden via een hoofdtoegangsweg die aansluit op de Hoofdweg Westzijde. Deze ontsluitingsweg staat in directe verbinding met de hoofdwegenstructuur van de wijk Tudorpark, waardoor het op langere termijn voor bewoners van Tudorpark mogelijk wordt om via de Hoofdweg Westzijde hun wijk te bereiken. De ontsluitingsweg krijgt een 30 km/u regime.

De wegen krijgen het karakter van erftoegangswegen. Hier geldt een snelheidsregime van 30 km/u en fietsers maken gebruik van hetzelfde wegvak als de automobilisten. Vrij liggende fietspaden worden niet aangelegd. Wel worden er voor langzaam verkeer twee verbindingen gemaakt met de Maria Tesselschadelaan. Parkeerplaatsen ten behoeve van rijwoningen krijgen een plek in de openbare ruimte. Dat gebeurt gedeeltelijk door middel van langsparkeren en gedeeltelijk door middel van 'parkeerkoffers' (binnen het bouwblok gelegen parkeervelden). Voor deze woningen wordt een norm aangehouden van twee parkeerplaatsen per woning.

Bij vrijstaande woningen en twee- onder-één-kapwoningen vindt parkeren plaats op eigen terrein. Bij deze woningen wordt alleen voor bezoekersparkeren (0,3 plaats per woning) ruimte geboden in de openbare ruimte.

Bij gestapelde woningbouw vindt parkeren op eigen terrein plaats.

Bij de uiteindelijke inrichting van het woon/voorzieningen blok wordt rekening gehouden met de uitkomsten van het parkeeronderzoek ten aanzien van de bestaande voorzieningen, door in voldoende parkeerplaatsen te realiseren voor de bestaande voorzieningen (zie ook 4.4.1).

4.2.2 Wijze van bestemmen

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

Aangezien de verkaveling voor de nieuwe wijk nog moeten worden uitgewerkt, zijn in dit bestemmingsplan globale woonbestemmingen opgenomen.

4.4. Functionele structuur nieuw woongebied

4.3.1 Woningbouwprogramma

In Nassaupark is ruimte voor maximaal 300 woningen. Binnen bepaalde randvoorwaarden is het aan kopers van de kavels om verder vorm te geven aan hun eigen woning. Aangezien alle kavels bedoeld zijn voor particulier opdrachtgeverschap, zullen in de wijk geen huurwoningen gerealiseerd worden. Het 'betaalbaar bouwen' krijgt gestalte door het aanbieden van kavels met een relatief klein oppervlak waaraan een starterslening kan worden gekoppeld.

4.3.2 Voorzieningen

Het plangebied moet ruimte kunnen bieden aan het voorzieningenprogramma van heel Hoofddorp- Zuid (Zuidrand, Tudorpark en Nassaupark). Het gaat hierbij om maatschappelijke voorzieningen zoals gezondheid, en sportvoorzieningen en commerciële voorzieningen gericht op dienstverlening. Voorzieningen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden. Dit kan in combinatie met woningbouw.

De scholen in de omliggende wijken hebben voldoende ruimte om de toekomstige onderwijsbehoefte op te vangen. In het voorzieningenprogramma is dan ook geen basisschool opgenomen.

Om te zorgen voor een aangenaam woon- en leefklimaat is het ook van belang dat detailhandelsvoorzieningen, die zich richten op de dagelijkse levensbehoeften, zich in de

nabijheid van de woonwijk bevinden. Het bestaande winkelcentrum Toolenburg, het winkelcentrum Floriande en winkels voor zowel dagelijkse als niet-dagelijkse goederen in het centrum van Hoofddorp, bevinden op een afstand van circa 2,5 kilometer ligt van de nieuwe wijk. Daarmee zijn voldoende detailhandelsvoorzieningen in de nabijheid beschikbaar en is er geen aanleiding voor het mogelijk maken van detailhandel in de nieuwe wijk.

4.3.3 Milieu en veiligheid

De doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid zoals opgenomen in het Referentiekader zijn uitgangspunt voor de planontwikkeling en realisatie. Dit betekent:

- Toepassing van energie efficiënte en duurzame maatregelen, zodanig dat deze CO₂ neutraal zijn en het binnenmilieu goed is en 50% van de koellast zal energie efficiënt worden opgewekt;
- Afkoppeling van regenwater;
- Zoveel als mogelijk toepassen van natuurvriendelijke oevers;
- Gebruik van duurzame, niet uitlogbare materialen;
- Scheiding en hergebruik van afval.

4.4 Te handhaven gebied

4.4.1 Voorzieningen

De in het plangebied bestaande voorzieningen betreft verschillende sportvoorzieningen, kinderdagverblijf en een speelparadijs.

Met het vervallen van de honk- en softbalvelden vervalt ook een deel van de parkeervoorzieningen. Het is van belang dat voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de voorzieningen die wel in het gebied blijven. Hier is onderzoek naar gedaan (zie H5). Uit het onderzoek blijkt dat het parkeerterrein met 126 plaatsen dat resteert niet volstaat. Er is een tekort berekend van 23 plaatsen.

Bij de uiteindelijke inrichting van het woon/voorzieningen blok in het nieuwbouwplan wordt rekening gehouden met de uitkomsten van het parkeeronderzoek door voldoende parkeerplaatsen te realiseren ten behoeve van de bestaande voorzieningen.

In verband met het voorkomen van (extra) parkeerdruk is het van belang dat het oppervlak van de verschillende functies aan een maximum gebonden wordt. Functies kunnen binnen gebouwen wel onderling worden uitgewisseld. Alleen de locatie van de schietvereniging wordt expliciet vastgelegd. Reden hiervoor is dat rekening gehouden moet worden met de geluidsproductie van deze voorziening in relatie tot nieuwe woningbouw.

4.4.2 Lintbebouwing Hoofdweg-westzijde

Uitgangspunt is het voor de polderwegen kenmerkende afwisselende beeld langs de Hoofdweg-westzijde te behouden.

Voor de woningen betekent dit het vastleggen van vrijstaande woningen op relatief grote percelen, gelegen op enige afstand van de weg. De kenmerkende onbebouwde ruimte tussen de weg en de voorgevel van de woningen blijft behouden. Afhankelijk van de

omvang van de percelen geldt in de bestemming Wonen wel een ruimere maat voor het maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken dan bij rijtjeswoningen in woonwijken.

De twee voormalig agrarische bedrijfspercelen hebben binnen de bestemming Wonen de mogelijkheid voor stille opslag. Verdergaand bedrijfsmatig gebruik is hier ongewenst, gezien de ligging nabij bestaande woningen en nabij het toekomstig woongebied. Bedrijventerreinen in de omgeving hebben voor die functies voldoende areaal.

Voor het agrarische bedrijfsperceel is het behoud van het huidige bouwblok uitgangspunt, om het open karakter van de polderweg te behouden.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. 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 omvat 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).

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

5.1.1. Onderzoek

De geplande woonwijk Nassaupark grenst direct aan de ook geplande woonwijk Tudorpark. Dit ontwikkelingsgebied grenst aan Hoofddorp Zuidrand, wat een nog te verstedelijken gebied is tussen de Bennebroekerweg en de Nieuwe Bennebroekerweg. Dat gebied is aangewezen voor de bouw van woningen, sportvoorzieningen en commerciële voorzieningen.

De ontwikkelingen in de Zuidrand zijn besluitmer-plichtig op grond van het te realiseren aantal woningen en bezoekersaantallen van voorzieningen. Voor de verschillende mer-(beoordelings)plichtige activiteiten is één mer-procedure doorlopen, om zo de samenhang tussen de activiteiten beter te kunnen beschrijven.

In het MER 'Hoofddorp-Zuid' (2011) zijn voor de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen de referentiesituatie (huidige situatie en autonome ontwikkelingen), de voorgenomen ontwikkelingen (het basisalternatief) en het meest milieuvriendelijke alternatief beschreven. Ook is de invulling van het voorkeursalternatief opgenomen (VKA): welke zaken uit het meest milieuvriendelijke alternatief wel en niet uitgevoerd zullen worden en de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden binnen de Zuidrand.

5.1.2. Conclusie

Met het opstellen van het MER 'Hoofddorp-Zuid' is aan de verplichting uit het Besluit m.e.r. voldaan. Dit MER vormt hiermee een onderbouwend rapport bij dit bestemmingsplan voor zover nodig voor het mogelijk maken van de woonwijk Nassaupark.

In enkele hierna volgende paragrafen zal mede gerefereerd worden aan onderzoeken die in het kader van het MER zijn uitgevoerd.

5.2. Water

5.2.1. 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.

Het Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan geldt voor de planperiode 2009-2015 en is opgesteld op basis van de Waterwet. Het heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan formuleert een antwoord op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeert in duurzaam waterbeheer.

Provinciaal waterplan Noord-Holland 2010-2015, "Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren"

Klimaatbestendig waterbeheer speelt een centrale rol in het Waterplan Noord-Holland 2010-2015. Het plan is van toepassing op grond- en oppervlaktewater. Het Waterplan geeft de strategische waterdoelen tot 2040 en de concrete acties tot 2015. Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid.

Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap van Rijnland)

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende

water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels (Hoogheemraadschap van Rijnland)

In de meest recente Keur is ingespeeld op de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De “Keur en Beleidsregels” maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken. De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatwerken alsmede voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels die bij de Keur horen is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. Datgene wat Rijnland zelf geregeld heeft in de Keur wordt niet extra geregeld in het bestemmingsplan. Wel moeten de uitgangspunten van beleid in het kader van een goede ruimtelijke ordening terugkomen in de onderbouwing van het bestemmingsplan.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap van Rijnland)

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

5.2.2. Onderzoek

Bestaand oppervlaktewater

Er worden gemaakt tussen primaire watergangen en overig polderwater. Een primaire watergang zorgt voor de afwatering of watertoevoer voor meerdere belanghebbenden. Het systeem aan overige watergangen watert af op primaire watergangen die uiteindelijk via gemalen afwateren op het regionale boezemstelsel.

Direct grenzend aan de oostzijde van het plangebied ligt de Hoofdvaart. Dit is een primaire watergang die het water afvoert naar de gemalen in Lijnden en in Buitenkaag. Aan de westzijde ligt de watergang langs de Caro van Ecksingel. Deze wordt aangemerkt als overig polderwater. Deze watergang staat via de watergang langs de Maria

Tesselschadelaan in oostelijke richting in verbinding met de Hoofdvaart en in westelijke richting in verbinding met de Nieuwerkerkertocht. De Hoofdvaart en de Nieuwerkerkertocht zijn beide een primaire watergang.

Binnen het plangebied ligt alleen een wadi, waar de omliggende sportvelden op afwateren. 's Zomers staat het geheel droog, maar in herfst en winter kan het onder water staan en tijdelijk het water vasthouden.

In de huidige situatie is in het te ontwikkelen gebied 192 m² oppervlaktewater aanwezig. In de nabije omgeving van het plangebied is geen natte ecologische hoofdstructuur of waterkering gelegen.

Het plangebied ligt binnen het boezempeil, met een zomerpeil van -5,87 m N.A.P. en een winterpeil van - 6,02 m N.A.P.



Overzicht watergangen in en nabij het plangebied. Primaire watergangen donkerblauw, overig polderwater lichtblauw.

Bron: Legger hoogheemraadschap van Rijnland.

Realisatie oppervlaktewater

Door de aanleg van de nieuwe woonwijk op de gronden van het sportcomplex, zal het oppervlak aan verharding in het gebied toenemen. Om te voorkomen dat de opvang van water wordt afgewenteld op naastgelegen gebieden is uitgangspunt van het hoogheemraadschap van Rijnland dat van die toename aan verharding 15% gecompenseerd wordt in de vorm van open water.

In januari 2014 is het 'Waterhuishoudkundig-rioleringsplan Sportpark Toolenburg' opgesteld. Deze is bijgevoegd. In het rapport is berekend hoeveel extra verharding er in het gebied komt en hoeveel nieuw oppervlaktewater daarvoor nodig is. In het waterhuishoudkundig plan is uitgegaan van de proefverkaveling van 260 woningen. Het woningbouwplan gaat niet uit van een vaste verkaveling, maar houdt rekening met

flexibiliteit tijdens de ontwikkeling waarbij het totaal uitgeefbaar gebied hetzelfde blijft. Als er meer behoefte blijkt te zijn aan kleinere kavels, zal er binnen het uitgeefbaar gebied dus plaats zijn voor meer woningen. Het bestemmingsplan gaat uit van maximaal 300 te bouwen woningen.

Bestaand verhard oppervlak is 27.834 m² en in de nieuwe situatie is er 60.038 m² verhard oppervlakte. De toename van verharding is dus 32.204 m².

Op basis van de regel van 15%, betekent dit ongeveer 4.800 m² te realiseren oppervlaktewater. Vermeerderd met een kleine 200 m² water wat wordt gedempt, komt dit uiteindelijk op 5000 m² nieuw oppervlaktewater.

In de ontwikkeling van het woongebied zal worden voorzien in een nieuwe watergang. Deze sluit aan de noordzijde aan op de watergang langs de Maria Tesselschadelaan en aan de zuidzijde op het oppervlaktewater van het realiseren woongebied Tudorpark. In het stedenbouwkundig ontwerp voor Nassaupark is ongeveer 4100 m² wateroppervlak aanwezig. Het te kort van ongeveer 900 m² zal elders in Hoofddorp-Zuid binnen hetzelfde peilvak worden gerealiseerd. Die oppervlakte zal in 2015 worden afgeboekt van de Waterbalans Zuidrand. Onderstaand de waterbalans voor 2014 en 2015.

Waterbalans Zuidrand

versie 24-06-2014

aangelegd water ter compensatie vs verharding

	Saldo	4.607,41	m2
<i>medio 2014</i>	<i>Kavel 1; Aquaradius verharding + beb.</i>	-978,00	m2
	<i>Kavel 1; dempen sloten</i>	-366,75	m2
	<i>Kavel 1; Openbare ruimte Gemeente</i>	-184,65	m2
	<i>Kavel 1; water Aquaradius</i>	ntb	m2
	Saldo	3.078,01	m2
<i>eind 2014</i>	<i>Kavel 2; H'meer Lyceum bebouwing</i>	-287,85	m2
	<i>Kavel 2; H'meer Lyceum verharding</i>	-900,00	m2
	<i>Kavel 6; Hotel kavel</i>	-1.279,80	m2
	Saldo	610,36	m2
<i>2015</i>	<i>Kavel 1; water Aquaradius</i>	5.000,00	m2
	<i>Compensatie Nassaupark (sportpark TB)</i>	-900,00	m2
	<i>Kavel 6; water Hotel</i>	7.493,00	m2
	Saldo	12.203,36	m2
	<i>Kavel 1; St Jacob verharding</i>	-450,75	m2
	<i>Kavel 1; water</i>	6.977,40	m2
	Saldo	18.730,01	m2
			m2
			m2
	Saldo	18.730,01	m2

Rioleringssysteem

Bij de woningbouw zal voorzien worden in een gescheiden rioolsysteem, waarbij een afkoppeling van hemelwater van 100% plaats zal vinden.

De afvoer van grond- en hemelwater zal in het te ontwikkelen terrein worden gecombineerd in één leiding, in een zogehete drainagetransportriool ofwel DT-riool. Het DT-riool zal hoofdzakelijk lozen op een nieuw aan te leggen oppervlaktewater in het

midden van het plangebied, welke in verbinding staat met het overig oppervlaktewater in de boezem.

De droogweerafvoer (DWA-stelsel) zal binnen de hoofdstructuur van het stedenbouwkundig ontwerp worden opgesplitst in een noordelijk en zuidelijk deel, met voor elk zijn eigen rioolgemaal. In het noordelijk deel van het te ontwikkelen gebied is momenteel geen DWA-stelsel gelegen, in het zuidelijk deel wel. Elk deel krijgt zijn eigen rioolgemaal.

De gebouwen van te handhaven voorzieningen zullen aangesloten dienen worden op het nieuwe DWA-stelsel.

In het eerder genoemde rapport wordt uitgebreid ingegaan op het aan te leggen rioleringssysteem.

5.2.3. Conclusie

Door de aanleg van nieuw oppervlaktewater in het plangebied Nassaupark en ook buiten het plangebied doch in hetzelfde peilvak en door de afwateringsmogelijkheden op primaire watergangen, zal de waterhuishouding in het gebied goed zijn.

5.3. Bodem

5.3.1. Wet- en regelgeving

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

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

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

5.3.2. 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, is het van belang om bij de planvoorbereiding onderzoek naar de bodemkwaliteit te laten uitvoeren. Een bestemming kan pas worden opgenomen als is aangetoond 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.

In november 2013 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is samengevat het volgende gebleken.

Gebleken is dat het zand langs de erfgrens met nr. 855 is niet geschikt voor hergebruik elders vanwege een lichte verhoging aan minerale olie. Op overige terreindelen is geen verontreiniging te verwachten boven de vastgestelde achtergrondconcentraties uit de bodemkwaliteitskaart.

De totale asfaltconstructie van het parkeerterrein en fietspad is geschikt voor warm hergebruik.

Onder het parkeerterrein en het fietspad zijn lichte verhogingen aan zware metalen, minerale olie, PAK en/of PCB's aangetoond. Het is daarom niet geschikt voor hergebruik elders. In het grondwater zijn lichte verhogingen aangetoond met barium, molybdeen en minerale olie. Er is geen aanleiding om een aanvullend onderzoek te verrichten naar de lichte verhogingen.

Het gravel alsmede de lavastenen op de honkbalvelden voldoen indicatief aan de eisen voor een NV Bouwstof.

Voor de locatie geldt een vrijstelling voor het uitvoeren van bodemonderzoek voor de activiteit bouw voor een periode van vijf jaar, dat is tot december 2018.

5.3.3. Conclusie

Er zijn geen beperkingen voor ontwikkelingen voor woningbouw en voorzieningen. Er zijn een paar (beperkte) zaken wat betreft grondverzet en een gedeelte van de fundering van het parkeerterrein is niet herbruikbaar.

5.4. Flora en fauna

5.4.1. Wet- en regelgeving

Vogel- en Habitatrichtlijn

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

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet regelt de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen die voorzien in een bescherming van vogel-, planten- en diersoorten en hun leefomgeving. Deze wet

heeft niet alleen als doel de zeldzame plant- en diersoorten, maar alle in het wild voorkomende soorten in stand te houden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden: de soort beschermen, de leefomgeving beschermen en schadelijke handelingen verbieden.

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

5.4.2. Onderzoek

In november 2008 is een quickscan gedaan voor de flora en fauna in het plangebied.

Daarbij zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Wel wordt geconstateerd dat het gebied zeer geschikt is voor allerlei soorten kleine zangvogels.

Specifiek onderdeel van het gebied is de wadi. Hier is in juli 2009 een extra beschouwing op gedaan. Daarin wordt geconstateerd dat de wilde marjolein (ooit gezaaid) hier voorkomt. Gezien de beschermde status van deze soort moet ontheffing worden aangevraagd voor het opheffen van deze groeiplaats. Dat geldt ook voor de in een orchideeëninventarisatie in juni 2009 waargenomen rietorchissen.

In de ontheffingsaanvraag moet worden ingegaan op:

- reden van voorkomen (vermoedelijk ooit uitgezaaid)
- mogelijkheid voor behoud van deze soort op/om deze plek
- mogelijkheid voor verplaatsing naar een gelijkwaardige plek (onder begeleiding van een ervaren ecooloog).

Voor het overige zijn geen soorten aangetroffen of te verwachten die een belemmering vormen voor de uit te voeren werkzaamheden.

5.4.3. Conclusie

Voor het opheffen van de groeiplaats van de wilde marjolein (ooit gezaaid) en de rietorchis moet ontheffing worden aangevraagd. Onder voorbehoud daarvan zijn er geen redenen om de activiteiten te weigeren, mits deze buiten het broedseizoen worden verricht.

Het is aan te bevelen om de groene stroken in het gebied zoveel mogelijk te behouden, om zo min mogelijk broedruimte voor de kleine vogels te verwijderen.

Geconcludeerd kan worden dat de flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet op voorhand in de weg staat.

5.5. Cultuurhistorie en archeologie

5.5.1. Wet- en regelgeving

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

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

De Beleidsnota Cultureel Erfgoed Gemeente Haarlemmermeer gaat in een breed kader in op cultuurhistorie in de gemeente Haarlemmermeer. Het monumentenbeleid en het archeologiebeleid in algemene zin komt in deze nota aan bod. Binnen het gemeentelijk monumentenbeleid is een belangrijke taak weggelegd voor de monumentencommissie. De taak van de monumentencommissie is omschreven in de gemeentelijke monumentenverordening. In de Nota Ruimtelijk Beleid en Archeologie Haarlemmermeer wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening.

5.5.2. Inventarisatie

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.

5.5.3. Conclusie

In het plangebied zijn geen te beschermen waarden aanwezig.

5.6. Verkeer

5.6.1. Ontsluitingsstructuur

Aan de zuidzijde van Hoofddorp zijn verschillende ruimtelijke ontwikkelingen op gebied van woningbouw en voorzieningen. In 2008 is onderzoek verricht naar de gevolgen van deze ontwikkelingen op de bestaande infrastructuur. In het 'Hoofdrapport verkeersstudie Hoofddorp-Zuid' is onder andere onderzocht wat de effecten zouden zijn van een ontsluiting van de voorziene woonwijk Tudorpark in noordelijke richting, via Toolenburg en/of het Sportpark Toolenburg (nu Nassaupark). Dit laatste om de bestaande wegen in Toolenburg zo min mogelijk te belasten.

Algemene conclusie uit het rapport is dat door de ontwikkelingen de huidige wegvakken rijbaan-indeling ook in 2018 het verkeer kunnen verwerken. Wel zullen er problemen ontstaan op kruispunten. Buiten het onderzoeksgebied zal voor een goede doorstroming van het verkeer in de Zuidrand de Bennebroekerweg tussen de Spoorlaan en de A4 uitgebouwd moeten worden.

Specifiek ten aanzien van Tudorpark en Nassaupark is geconcludeerd dat een noordelijke ontsluiting van Tudorpark via de Caro van Eycksingel zorgt voor ongeveer drie keer zoveel autoverkeer op die weg. Een ontsluiting via de toekomstige woonwijk op het sportpark en vervolgens op de Maria Tesselschadelaan, geeft op die laan 10 tot 20% meer verkeer. Dit verkeer is grotendeels gericht op het winkelcentrum in Toolenburg. Extra verkeer op de Maria Tesselschadelaan richting de brug kan worden vermeden door de ontsluiting van Tudorpark via het bestaande sportpark te laten verlopen naar de Hoofdweg-westzijde.

In 2009 heeft de gemeenteraad besloten dat de noordelijke ontsluiting van Tudorpark zal plaatsvinden via het sportpark.

Relatie met MER Hoofddorp Zuid (2011)

Uit het in het kader van het MER verrichte onderzoek is gebleken dat zonder de ontwikkeling van de Zuidrand, Tudorpark en Sportpark (Nassaupark) er op termijn sprake zal zijn van enkele knelpunten in de verkeersstructuur. Het gaat daarbij om de capaciteit van de Bennebroekerweg tussen de Spoorlaan en de A4 (met name de kruising bij de Rijnlanderweg). Het extra verkeer van en naar Hoofddorp Zuid verandert de aard van dit knelpunt slechts in zeer beperkte mate. Maatregelen om bovengenoemd knelpunt op te lossen zullen worden genomen.

5.6.2. Parkeren

Ontwikkелgebied

Voor het ontwikkelgebied wordt op grond van de kaders zoals in het raadsbesluit van 19 maart 2009 zijn vastgesteld, een parkeernorm gehanteerd van gemiddeld twee parkeerplaatsen per woning, volgens onderstaand overzicht.

Sportpark Toolenburg	
Aangepaste parkeernorm op verzoek Raad gem. 2pp's per woning.	
1,8 woning kost prijs tot 221.000 in matig stedelijk gebied (<i>Goedkoop</i>)	
2 woning kostprijs tussen 221.000 en 296.000 in matig stedelijk gebied (<i>midden</i>)	
2,3 woning kostprijs > 296.000 in matig stedelijk gebied (<i>duur</i>)	
reductie factor parkeren op eigenterrein	
2pp's naast elkaar	0,85
2pp's achter elkaar	0,85
1pp	0,8

Bestaande voorzieningen

De meeste functies vallen onder de noemer sport. De normering (CROW publicatie 317) geeft hoge pieken van maximaal 478 pp, die geen recht doen aan de situatie ter plaatse. In maart 2014 is onderzoek gedaan naar de parkeerbezetting op woensdag en zaterdag. In september 2014 is onderzoek gedaan naar de parkeerbezetting op zondag. Het parkeeronderzoek geeft een grote piek van 113, die valt op woensdagavond. En een grootste piek van 130 die valt op zondag vroeg in de middag. Er zijn in de nieuwe situatie nog 126 plaatsen bij de bestaande voorzieningen, terwijl de vraag naar parkeerplaatsen maximaal 130 is.

Een parkeerplaats met 85 – 90% bezetting wordt in de praktijk als vol ervaren. Daarvan uitgaande is er een tekort van 23 parkeerplaatsen.

Deze parkeerplaatsen zouden in de directe nabijheid van de voorzieningen (ook de handbalvelden) moeten worden aangelegd.

Conclusie

Indien bij de uiteindelijke inrichting van het woon/voorzieningen blok rekening wordt gehouden met de uitkomsten van het parkeeronderzoek en voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden ten behoeve van bestaande voorzieningen, wordt in voldoende mate in parkeren voorzien.

5.7. Geluid

5.7.1. Wet- en regelgeving

Wegverkeer

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

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

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 (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. Dit vergt geen nader toets in relatie tot het bestemmingsplan. Wel zijn er enkele inrichtingen en activiteiten die buiten die regelgeving vallen, die in het kader van de ruimtelijke ordening een beoordeling vergen en waarbij geluid een rol speelt.

5.7.2. Onderzoek

Wegverkeerslawaaï

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

In het 'Rapport Ontwikkeling Nassaupark, Quickscan geluid' van oktober 2014 is een akoestische toets gedaan.

werkingsfeer 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.

De verkeersgeneratie op basis van de nieuwe ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden met het plan zijn in het onderzoek meegenomen.

De geluidsbelasting van de volgende wegen is berekend:

- *Maria Tesselschadelaan*

Er is sprake van een lichte verkeerstoename, die een zeer geringe invloed heeft op de geluidsbelasting op de woningen aan de laan zelf. De maatgevende geluidsbelasting komt overeen met een geluidsbelasting van 56 dB voor stedelijke gebieden. Op de noordzijde van het woningbouwgebied veroorzaakt het verkeer een geluidsbelasting van 56 dB. Dat is hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor nieuwbouw. Deze geluidbelastingen zijn gebaseerd op een 50 km/u regime.

- *Hoofdweg westzijde*

Er is sprake van een verkeerstoename, met een beperkt effect van 1 dB op de geluidsbelasting op de Hoofdweg-westzijde. Ten noorden van de ontsluitingsweg van het gebied, komt dit overeen met een geluidsbelasting van 58dB voor (sterk) stedelijke gebieden. Ten zuiden van de ontsluitingsweg van het gebied, komt dit overeen met een geluidsbelasting van 53 dB voor een gemiddeld stedelijk niveau. De Hoofdweg-westzijde heeft geen invloed op de geluidsbelasting op de woningbouw in het plan Nassaupark.

- *ontsluiting Nassaupark*

Op de ontsluitingsweg in Nassaupark zal een 30 km/u regime worden ingesteld. De geluidbelasting op de grens van het uitgeefbaar gebied voorzieningen/woningen is 57 dB. Dat is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor woningbouw.

- *woonstraten*

Op deze straten zal een 30 km/u regime worden ingesteld. De geluidbelasting bedraagt 52 tot 54 dB op de gevel. Dat is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor woningbouw.

Industrielawaai

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

Luchtverkeerslawaai

In het kader van het Besluit-MER Hoofddorp-Zuid is onderzoek gedaan naar het luchtvaartlawaai vanwege de luchthaven Schiphol in relatie tot het gehele plangebied van die MER. Het plangebied - waar Nassaupark onderdeel van uit maakt – ligt buiten de primaire aandachtscontouren voor luchtvaartlawaai (de 35 Ke contour en de 26 dB(A) night contour). Het ligt als onderdeel van het stedelijk gebied van Hoofddorp wel binnen de secundaire aandachtscontour 20 Ke. De geluidbelasting vanwege het luchtvaartlawaai bedraagt circa L_{den} 50 dB tot L_{den} 53 dB en L_{night} 42 dB tot L_{night} 46 dB.

Overig

Dit betreft activiteiten die niet vallen onder de Wet milieubeheer of de algemene regels uit het Activiteiten besluit. Wel dient het geluid beschouwd te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het onderzoek gaat hier op in.

In de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen en afgestemd op de omgevingskwaliteit. Zie ook 5.12 Milieuzonering. Beschouwingen hierover zijn in dit onderzoek meegenomen.

- *Kinderopvang Het kasteeltje*

Voor de kinderopvang geldt een richtafstand van 30 meter voor het omgevingstype van een rustige woonwijk.

Voor de gevolgen van het stemgeluid van buiten spelende kinderen is indicatief het geluid van acht spelende kinderen berekend. De geluidsbelasting ligt op 55 meter afstand van het buitenspeel terrein op het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A) gedurende de dagperiode. Op 70 meter afstand van het speel terrein wordt het maximale geluidsniveau (piekniveaus) van 70 dB(A) gedurende de dagperiode behaald.

- *Het Speelkasteel*

Dit is een binnen- en buitenspeelparadijs gericht op kinderen van nul tot twaalf jaar. Hier geldt een richtafstand van 50 meter voor het omgevingstype van een rustige woonwijk.

Voor de gevolgen van het stemgeluid van buiten spelende kinderen is indicatief het geluid van 60 spelende kinderen berekend. De geluidsbelasting ligt op 30 meter afstand van het buitenspeel terrein op het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A) gedurende de dagperiode. Op 70 meter afstand van het speel terrein wordt het maximale geluidsniveau (piekniveaus) van 70 dB(A) gedurende de dagperiode behaald.

- *Healthcity*

Dit is een wellness en fitnessclub, met ook schoonheidsspecialiste, kapsalon, mondhygiëniste, fysiotherapie, sauna met zwemgelegenheid.

Richtafstanden die hiervoor gelden uit de VNG publicatie voor milieuzonering bedraagt 50 meter vanwege zwemgelegenheid en 30 meter vanwege sauna.

Door aan-/afrijdende bezoekers en de luchtkoelinstallatie op het dak is er in de avond 8 dB overschrijding (rapport Mosch 2010).

- *Handbalvereniging SV Lotus*

Voor veldsportcomplex (met verlichting) geldt een richtafstand van 50 meter.

De 50 dB(A) contour ligt op 45 meter.

- *Schietsportvereniging 't Fort*

Dit betreft een binnenschietaccommodatie voor het sportschieten met vuurwapens. De richtafstand voor de hier aanwezige schietbanen bedraagt 200 m.

De geluidnorm is 45/40/35 dB(A) op 50 meter afstand. Uit eerder onderzoek (akoestisch onderzoek Schietsportvereniging 't Fort van akoestisch adviesbureau Mosch (d.d.17 maart 2013) blijkt dat aan die wettelijke grenswaarden wordt voldaan.

- *Hoofdweg 855*

Aan Hoofdweg 855 is Cleaning Service Haarlemmermeer gevestigd. Dit bedrijf valt in de categorie autowasserijen met een richtafstand van de VNG van 30 meter.

Aan de noordoostelijk kant van het plangebied geeft dit een overlap van 6 meter tot 9 meter op de woonplot.

- *Mogelijk kinderdagverblijf of basisschool op woon-/voorzieningen plot*

Ook hier speelt het stemgeluid van buiten spelende kinderen een rol. Gezien de vermeldde afstanden bij het bestaande kinderdagverblijf en speelparadijs, zal het een grote opgave zijn dit goed in te passen.

Overwegingen

De berekende te hoge geluidbelasting van 56 dB vanwege de Maria Tesselschadelaan op de noordelijke rand van het nieuwe woongebied, is gebaseerd op een 50 km/u regime. Voor die overschrijding kan een hogere waarde worden vastgesteld. Bij de afweging daarover dient te worden bekeken of er reële mogelijkheden zijn de geluidbelasting te verminderen. Bekend is dat toepassen van een stil wegdektype of een 30 km/u regime ongeveer 3 dB geluidswinst kan worden behaald.

In de zomer 2014 is de Maria Tesselschadelaan geherprofileerd, waarbij het als 30 km/u regime is ingericht. Hiermee is de situatie voor de noordzijde van het plangebied verbeterd. Aangezien het inmiddels dus een 30 km/u gebied betreft dwingt de Wet Geluidhinder hier niet tot maatregelen. Het vaststellen van een hogere waarde is daarmee ook niet nodig.

De woonstraten en de ontsluitingsweg geven een relatief hoge geluidbelasting voor een rustige woonwijk, zelfs boven de voorkeursgrenswaarde. Aangezien het 30 km/u gebied betreft dwingt de Wet Geluidhinder hier niet tot maatregelen.

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is een beoordeling en afweging van de geluidsniveaus, de wenselijkheid en mogelijke maatregelen wel nodig.

Aanbevolen wordt een stil wegdektype toe te passen. Met name voor het gedeelte van de ontsluitingsweg dat op korte afstand ligt van de woon-/voorzieningenplot aangezien de geluidsbelasting daar het hoogst is. Ook wordt geadviseerd als in deze rand van de woon-/voorzieningenplot woningen worden gebouwd, deze met de voorgevel aan de straatzijde te projecteren. Hiermee wordt de tuinzijde minder belast.

Vanwege het piekniveau is een richtafstand 70 meter wenselijk tussen de buitenspeelterreinen en de woningbouw. Ten aanzien van het kinderdagverblijf wordt hieraan voldaan. Ten aanzien van het speelparadijs wordt hier niet aan voldaan. Een deel van de buitenruimten van het speelparadijs wordt door de eigen bebouwing afgeschermd. Aan de westzijde van de speelhal is dat niet het geval. Een maatregel tegen de geluidbelasting kan zijn een geluidsmuur te plaatsen. Andere mogelijkheid is tegenover dit gedeelte van de buitenspeelplaats op de voorzieningen-/woonplot binnen de afstand van 70 meter (betekend strook van ongeveer 40 meter van de woon-/voorzieningenplot) voorzieningen te bouwen die niet geluidsgevoelig zijn. Door aan de rand afschermend bouwen is de totale aan te houden afstand mogelijk te verkleinen.

Er is een richtafstand van 45 meter wenselijk tussen het handbalveld en de woningbouw. De afstand tot de woon-/voorzieningenplot is 10 meter. Geadviseerd binnen genoemde afstand bij voorkeur geen woningen te bouwen, maar voorzieningen. Door afschermend te bouwen kan de totale aan te houden afstand mogelijk worden verkleind. Andere mogelijke maatregelen zijn een afscherpende voorziening van ongeveer 2,5 meter hoogte te plaatsen op de rand van het terrein van de handbalvereniging, of tuinmuur van 2 meter hoogte op rand van oostelijke grens van nabijgelegen woonpercelen. Een andere maatregel kan zijn om het gebruik van de handbal te verplaatsen van het westelijk veld naar het oostelijk veld. Dit kan echter erg ingrijpen op de activiteiten van de handbalvereniging.

Er is een richtafstand van 50 meter wenselijk tussen de schietvereniging en de woningbouw. Met afstand van 80-100 meter wordt hier aan voldaan. Door maatregelen aan de nooddeur is het piekniveau omlaag gebracht.

Ten aanzien van Healthcity zal het toepassen van geluidsreducerende maatregelen bij de luchtkoeler naar verwachting voldoende zijn om overschrijding van de geluidnorm op de woon-/voorzieningenplot weg te nemen. Als dit niet mogelijk is, geldt voor de woon-/voorzieningenplot over een zone van ongeveer 40 meter tegenover parkeerterrein een belemmering voor woningbouw.

Het bedrijf aan Hoofdweg 855 heeft zich gevestigd in strijd met het geldende bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt op het betreffende perceel alleen opslag toegestaan. Dat geeft geen belemmeringen.

In het voorzieningenprogramma wordt niet in een kinderdagverblijf en/of school voorzien.

5.7.3. Conclusie

Geluidhinder staat de ontwikkeling van woningbouw en voorzieningen niet in de weg, mits rekening wordt gehouden met de aanbevelingen (zie *Overwegingen*) over afschermend bouwen en mogelijk aanvullende maatregelen.

5.8. Lucht

5.8.1. Wet- en regelgeving

Wet luchtkwaliteit

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

Wet Milieubeheer

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

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

- Grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
- Per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂)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 ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB 'Gevoelige Bestemmingen' moet in beide gevallen worden nageleefd.

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.

5.8.2. Onderzoek

In het MER Hoofddorp Zuidrand zijn de resultaten van het onderzoek naar de luchtkwaliteit in Hoofddorp Zuidrand vermeld en zijn de effecten op de luchtkwaliteit als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen beschreven.

De concentraties verontreinigende stoffen zijn ruimschoots lager dan de normen.

5.8.3. Conclusie

De ontwikkeling van de hele Zuidrand van Hoofddorp, en daarmee ook de ontwikkeling van Sportpark Toolenburg (Nassaupark), heeft geen nadelig effect op de luchtkwaliteit in de omgeving. Tevens wordt in het te ontwikkelen gebied overal voldaan aan de normen voor luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit staat daarmee de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.9. Externe veiligheid

5.9.1. Wet- en regelgeving

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

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

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

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

5.9.2. Onderzoek

In het gebied zijn geen bedrijven aanwezig die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen. De routing voor gevaarlijke stoffen bevindt zich niet in of nabij het plangebied. Er zijn geen buisleidingen in het plangebied of met effecten tot binnen het plangebied.

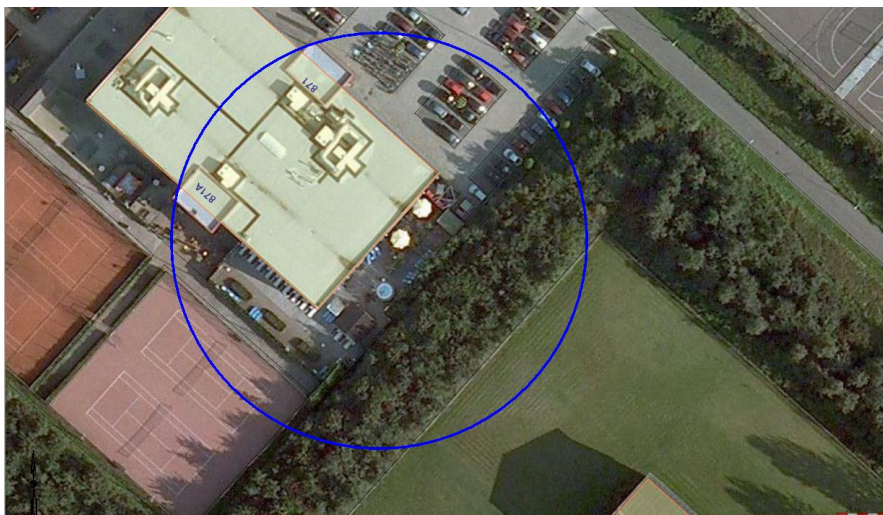
In en nabij het plangebied zijn wel een twee bedrijven / installaties met aandachtspunten voor veiligheid namelijk:

- schietvereniging met opslag van munitie; zie 'explosieven'.
- sportcomplex met opslag van chloorbleekloog.

Hoofdweg 871 Health City Toolenburg

De gescheiden opslagruimten voor het vanwege het zwembad aanwezige chloorbleekloog en zwavelzuur, bevinden zich in het midden van de buitengevel aan de kant van de Hoofdweg. In de Leidraad Risico Inventarisatie - Gevaarlijke Stoffen (LRI-GS) zijn effectafstanden voor chloorbleekloog opgenomen. Voor de opslag in dit geval van maximaal 300 liter geldt geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}). Voor de opslag van deze omvang geldt een effectafstand (1% letaliteit) van 40 meter. De contour die deze effectafstand oplevert valt voor een deel buiten de inrichtingsgrens van Health City.

Een zwembad valt niet onder het Bevi. Dus grenswaarde/richtwaarde en verantwoording is niet aan de orde.



5.9.3. Conclusie

Externe veiligheid geeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.10. 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.

5.10.1. Onderzoek

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

5.10.2. Conclusie

Dit aspect geeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.11. Licht

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

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

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

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

5.11.1. Onderzoek

In het rapport 'Lichthinderonderzoek Plan Nassaupark' van september 2014, is onderzoek gedaan naar de hinder vanwege de verlichtingsinstallatie van de handbalvereniging.

Voor het bepalen van lichthinder is de aanbeveling 'Algemene richtlijn betreffende lichthinder, deel 1 Algemeen en Grenswaarden voor sportverlichting' van het NSvV gehanteerd.

In voor- en najaar wordt bij elkaar ongeveer 12 weken per jaar de lichtinstallatie gebruikt tussen 18 en 21.30 u, op maandag t/m donderdag. De afscherpende invloed van aanwezige bomen en bebouwing is niet meegenomen.

Voor de voorzieningenlocatie blijkt dat de verticale lichtsterkte ruim onder de richtlijn van 10 Lux zit. De lichtsterkte licht echter op ruim de helft van de waarnemer locaties boven de richtlijn van 10.000 Candela.

Voor woningbouw plot 6 geldt dat ook hier de richtlijn voor lichtsterkte wordt overschreden, ook al ligt de gevellijn met 72 meter op meer dan de minimumafstand van 50 meter volgens de VNG-richtlijnen voor bedrijfshinder.

Om overlast op de plot voorzieningen en plot 6 te voorkomen danwel terug te dringen, wordt aanbevolen:

- De gevellijn van woningen verder van de installatie af te situeren, danwel het gebruik van het westelijk veld te verplaatsen naar het oostelijk veld (nu feitelijk niet in gebruik); en/of
- Lichtafschermkappen aan te brengen;
- Groenblijvende vegetatie tussen de verlichting en de woningen aan te brengen;

- Aanpassen lichtpunthoogte en elevatie-tilhoeken van de installatie.

5.11.2. Conclusie

Lichthinder staat het bestemmingsplan niet in de weg, mits bij de uitvoering rekening wordt gehouden met de aanbevelingen uit het rapport.

5.12. Milieuzoneringen

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). In de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen en afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of vergelijkbaar omgevingstype. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is.

5.12.1. Onderzoek

De in het plangebied voorkomende bedrijven en voorzieningen bevinden zich voornamelijk aan de randen van het te ontwikkelen gebied. Direct langs de Hoofdweg-westzijde zijn bedrijfsactiviteiten. Verder van de Hoofdweg af zijn enkele voorzieningen.

De aanwezige bedrijfsactiviteiten zijn gevestigd op Hoofdweg 855 en Hoofdweg 873. Deze hebben een milieucategorie 2. Deze milieucategorie kent op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering een indicatieve aan te houden afstand ten opzichte van woningen van 30 meter.

Het woongebied reikt tot binnen de richtafstand van de activiteiten op Hoofdweg 855. Opgemerkt wordt dat de bedrijfsactiviteiten hier in strijd met het geldende bestemmingsplan zijn gevestigd. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt stille opslag toegestaan, maar geen verdere bedrijfsactiviteiten.

De situering van nieuwe woningbouw is ook beoordeeld en ten opzichte van omliggende voorzieningen. Dit is gedaan in het akoestisch onderzoek 'Rapport Ontwikkeling Nassaupark, Quickscan geluid' uit oktober 2014, waarbij behalve geluid ook ingegaan op de richtafstanden van de VNG. De beschouwingen hierover zijn daarom meegenomen in 5.7 Geluid.

5.12.2. Conclusie

De het plan opgenomen bedrijfsactiviteiten leveren op voorhand geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van overige activiteiten komt het uit te werken woongebied binnen de 50 meter richtlijn ten opzichte van de handbalvereniging.

5.13. Luchtvaartverkeer

5.13.1. Wet- en regelgeving

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

5.13.2. Inventarisatie

Er beperkingen ten aanzien van functies die grote vogelconcentraties aantrekken en beperkingen ten aanzien van de toegestane hoogte van bebouwing. Concreet gelden er hoogtebeperkingen van 45 meter aan de noordzijde van het gebied tot 60 meter aan de zuidzijde daarvan.

De toegestane maximale hoogtes in het bestemmingsplannen blijven ver beneden die hoogtebeperkingen uit het luchthavenindelingbesluit. En er zijn geen bestemmingen in het plangebied opgenomen die grote vogelconcentraties aantrekken.

5.13.3. Conclusie

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

5.14. Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

5.14.1. Inventarisatie

Op het terrein van de honkbalvereniging staat een GSM-mast. Deze zal worden verplaatst naar een locatie buiten het plangebied. Verder ligt er langs de Hoofdweg-westzijde een 50kV leiding. Voor het plan geeft dit geen belemmeringen.

5.14.2. Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.15. Explosieven

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

5.15.1. Onderzoek

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

5.13.2 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

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

Op basis van het referentiekader woningbouw is een grondexploitatie opgesteld. Als voorwaarde was gesteld dat de verplaatsing van Hoofddorp Pioniers mede gefinancierd moet worden door de woningbouwontwikkeling. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. In de grondexploitatie is voor de verplaatsing van de Pioniers een (separate) bijdrage van € 6,1 miljoen (€ 5,9 miljoen, geïndexeerd over 2008-2011) opgenomen.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de totstandkoming van het referentiekader wat aan dit bestemmingsplan is voorafgegaan, is participatie gepleegd met een klankbordgroep, waarin omwonenden en betrokken sportverenigingen in vertegenwoordigd waren. Over de verplaatsing van sportvoorzieningen is intensief overleg gevoerd met betrokken verenigingen. Met de klankbordgroep zijn, mede refererend aan andere nieuwbouwwijken, diverse onderwerpen en thema's in meerdere bijeenkomsten besproken. Ook zijn keuzes ten aanzien van ruimtelijke structuren en functies voorgelegd en uitgewerkt. Over het referentiekader heeft vervolgens een bredere informatieavond voor zowel klankbordgroepleden als overige bewoners en belanghebbenden plaatsgevonden.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Bij het vooroverleg zullen de klankbordgroep en wijkraad betrokken worden.

De reacties uit het vooroverleg zullen voorzien van een beantwoording verwerkt worden in het bestemmingsplan.

6.2.1. Resultaten watertoets

Op 9 juli 2014 is door het Hoogheemraadschap van Rijnland een positief wateradvies gegeven op het bestemmingsplan, met de constatering dat in voldoende nieuw oppervlaktewater wordt voorzien door realisatie in het plangebied en buiten het plangebied.

6.2.2. Resultaten wettelijk vooroverleg

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

In het geval van bestemmingsplan 'Hoofddorp Nassaupark' is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan het hoogheemraadschap. Deze heeft hierop een eerste reactie gegeven, waarna na aanpassingen aan de waterparagraaf later een positief wateradvies is afgegeven.

Daarnaast is de wijkraad, de klankbordgroep en de eigenaren en gebruikers van bestaande voorzieningen in het plangebied, in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren.

6.2.3. Resultaten inspraak op ontwerp bestemmingsplan

Onderstaan zijn de reacties van de omgeving tijdens het vooroverleg opgenomen, met de gemeentelijke reactie daarop.

Handbalvereniging Lotus

a. Wat wordt bedoeld met:

- 6.3 Afwijken van de bouwregel: de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²
- 6.4 Specifieke gebruiksregels: Het gebruik van gebouwen voor activiteiten zoals horeca en detailhandel, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan

Reactie:

- *Bebouwing moet volgens het bestemmingsplan binnen een bouwvlak geplaatst worden. Dit voorschrift regelt dat het college kan toestaan dat buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Die bebouwing mag dan per perceel niet meer zijn dan 20 m². Dit gaat dus alleen om de bebouwing die buiten het bouwvlak op een perceel wordt toegestaan. In de praktijk gaat het meestal om schuurtjes of fietsenstallingen.*
- *Bij diverse functies staat de gemeente standaard horeca en detailhandel als ondersteunende activiteiten toe. Bij sport wordt op deze manier bijvoorbeeld een kantine of verkoop van clubshirts mogelijk gemaakt. Binnen deze regeling vallen geen functies die volledig onafhankelijk van de sportfunctie bestaan, zoals een café, zaalverhuur of een losse winkel. In overleg met de vereniging is geconstateerd dat het huidige gebruik van de faciliteiten van de handbalvereniging binnen de bestemming vallen.*

b. Er bestaan grote zorgen over het aantal parkeerplaatsen. Alleen de huidige parkeerplaats van Health City blijft over, deze moet gebruikt worden door Health City, Lotus, Het Kasteel en de schietvereniging, dit is onvoldoende. Op zondag staat de parkeerplaats van HC vol, de 25 tot 35 auto's van Lotus passen daar niet bij. Handbal

heeft een regionaal karakter en vraagt relatief meer parkeerplaatsen dan bijv. voetbal.

Reactie:

Naar aanleiding van de reacties en de zorgen van de omgeving is nader onderzoek gedaan naar de huidige parkeersituatie op de drukste momenten. Hieruit blijkt dat er in de nieuwe situatie op de zondagmiddag een gering tekort aan parkeerplaatsen kan ontstaan. Bij de uiteindelijke inrichting van bestemmingsvlak 'Woongebied 2', wordt rekening wordt gehouden met het parkeeronderzoek en worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken is in de bestemmingsregel van 'Woongebied 2' expliciet opgenomen dat in dat gebied parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemmingen 'sport' en 'maatschappelijk' gerealiseerd mogen worden. In een gesprek naar aanleiding van deze reactie is toegezegd dat de mogelijkheid van extra parkeerplaatsen op eigen terrein wordt onderzocht.

M.J.A. Oldenkotte namens Schietvereniging 't Fort

- c. In de toelichting bij punt 4.4 onder 4.1 voorzieningen wordt wel de handbalvereniging genoemd in verband met parkeerruimte waarin moet worden voorzien, maar niet 't Fort. Bij het Fort zijn op eigen terrein slechts 2 parkeerplaatsen voor invaliden. De overige leden en gebruikers parkeren op de parkeerplaats van het sportpark. Overdag zijn er door de week gemiddeld 30 auto's. 's Avonds en op zondagmiddag zijn er gemiddeld 30 tot 40 auto's. De vereniging wil voorkomen dat leden en vaak geüniformeerde gebruikers (zoals de Douane en FIOD) overlast creëren voor de nieuwe wijk. Zij moeten met wapens van hun auto naar de schietvereniging lopen. De parkeerplaatsen aan de rand van de wijk liggen op de grootste afstand en de vereniging wil niet de parkeerplaatsen gebruiken die eigenlijk voor de bewoners zijn. Dit is eerder besproken met de vereniging, er zou een parkeerplan opgesteld worden waarin de parkeerbehoefte van de vereniging meegenomen kon worden.

Reactie:

Zie onze reactie onder punt b. Bij de inrichting van het gebied wordt er rekening mee gehouden dat er voldoende parkeerplaatsen zijn, het gaat hierbij niet om parkeerplaatsen die eigenlijk voor bewoners zijn.

- d. De vereniging wijst er op dat het pand altijd bereikbaar moet zijn voor leveranciers, hulpdiensten en invaliden, dit is op de tekening nog niet zichtbaar.

Reactie:

In de bestemming Gemengd zijn meerdere functies toegestaan, ook wegen. Deze wegen zijn niet zichtbaar op de kaart maar zijn wel geregeld en liggen er wel. Het is geenszins de bedoeling de ontsluiting van de schietvereniging te verwijderen, dit is ook vanwege diverse andere regelgeving niet toegestaan.

- e. Daarnaast wil de vereniging inspraak hebben op de invulling van het groengebied rond het pand. Speelvoorzieningen waar hangplekken kunnen ontstaan zijn onwenselijk te dicht op het pand. Het is zeker voor damesleden nu al niet veilig om alleen naar hun geparkeerde auto te lopen.

Reactie:

Er wordt nagegaan of het mogelijk is om de schietvereniging bij de inrichting van het groen rond het pand te betrekken.

- f. De begrenzing op de tekening komt niet overeen met gemaakte afspraken.

Reactie:

De begrenzing van het perceel komt overeen met de kadastrale perceelgrenzen.

- g. De vereniging heeft altijd bezwaar gemaakt tegen de bouw van woningen en maatschappelijke voorzieningen rondom de schietaccomodatie. Dit kan op termijn problemen opleveren tussen de schietvereniging en de omgeving. Schietsport wordt niet altijd op de juiste wijze gewaardeerd en de vrees is dat overlast zal worden geveinsd of aangedragen om de vereniging te weren.

Reactie:

Bij de inrichting van het woongebied is rekening gehouden met de schietvereniging. Ook zijn er in een eerder stadium al maatregelen genomen aan het gebouw van de schietvereniging. Hierdoor zal de schietvereniging niet alleen op papier maar ook feitelijk geen hinder opleveren voor de geplande woningen.

Dhr. Van Ginkel, grondeigenaar

- h. Het speelmasteel dient bereikbaar te blijven voor bussen die kinderen aan- en afvoeren en in de onmiddellijke omgeving dienen parkeerplaatsen aanwezig te zijn.

Reactie:

Het bestemmingsplan heeft niet tot gevolg dat het speelmasteel niet meer bereikbaar is voor bussen, en er blijven parkeerplaatsen in de directe omgeving van het speelmasteel beschikbaar. In een gesprek naar aanleiding van deze reactie is afgesproken dat de bussen de kinderen voor de deur kunnen afzetten en dat er iets verderop een opstelplek wordt gerealiseerd waar de bussen kunnen wachten.

- i. De vestiging van een nieuw kdv in de directe omgeving van happy kids kan een ernstig gevaar betekenen voor de werkgelegenheid van de werknemers bij happy kids en indirect bij Health city.

Reactie:

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan diverse functies, waaronder de maatschappelijke functie. In het voorzieningenprogramma is een kinderdagverblijf niet opgenomen. Wij zien echter geen aanleiding om voor de gehele looptijd van dit bestemmingsplan kinderopvang expliciet uit te sluiten.

A.C. Koot namens Kinderspeelparadijs het Speelmasteel, kinderdagverblijf Het Kasteeltje, Healthcity Nederland,

- j. Exploitanten reageren in aanvulling op de reactie van de heer van Ginkel. In de afgelopen perioden is er meerdere malen overleg geweest tussen eigenaren, gebruikers en de gemeente, keer op keer zijn de gevolgen van het inperken van de parkeerfaciliteiten ter sprake gekomen. Indien de bussen niet langer bij het Speelmasteel kunnen komen moeten de kinderen een afstand gaan lopen, dit levert een onveilige situatie op. In het laatste gesprek is

door de gemeente een oplossing aangedragen voor de problematiek, gevraagd wordt deze oplossing op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

Het parkeerterrein wordt tevens intensief gebruikt door Healthcity en het kdv. Inperken van de parkeerplaatsen zal leiden tot wildparkeren en daarmee tot gevaarlijke situaties.

Reactie:

Zie onze eerdere reactie hierboven.

- k. Exploitanten hebben meebetaald aan de aanleg van het parkeerterrein. Zij horen graag hoe de compensatie hiervan volgens de gemeente kan plaatsvinden, als de gemeente besluit het parkeerterrein ergens anders voor te gebruiken.

Reactie:

Dit onderwerp is geen onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure en zal in overleg met de betrokken partijen worden besproken.

- l. Er is voldoende kinderopvangcapaciteit aanwezig; naast Happykids, waar meer dan 250 plaatsen BSO en 140 kindplaatsen kinderdagverblijf beschikbaar zijn, is bijvoorbeeld ook Twinkel aan de Hoofdvaart op loopafstand beschikbaar. Daarnaast is uitbreiding op de bestaande vestiging mogelijk. Afgelopen jaren zijn enorme investeringen gedaan om op deze plek kinderopvang aantrekkelijk te maken en te houden. Wanneer bij een nieuwe school in het ontwikkelingsplan, ook een nieuw kinderopvangcentrum zou komen, zou dit een ernstig gevaar kunnen betekenen voor de continuïteit van de onderneming. Dit zal zijn weerslag hebben op de werkgelegenheid.

Reactie:

Zie onze eerdere reactie hierboven

Voormalige klankbordgroep, bewoners van de Maria Tesselschadelaan 57, 113 en 145

- m. De Maria Tesselschadelaan is niet bedoeld en ingericht als gebiedsontsluitingsweg, maar in dit plan wel als zodanig opgenomen. In de loop der jaren is er steeds meer verkeer over de weg gekomen. Bewoners vrezen dat er nog meer verkeer zal komen door bewoners van de nieuwe wijken die boodschappen doen in winkelcentrum Toolenburg, bewoners van Toolenburg Oost die de oprit van Hoofddorp zuid van de A4 opgaan en ouders die kinderen naar de nieuwe school brengen.

Reactie:

De Maria Tesselschadelaan is in het verleden wel degelijk ingericht als gebiedsontsluitingsweg met 50 km/uur. (de vroegere categorie gebiedsontsluitingsweg valt tegenwoordig in de categorie ontsluitingsweg) Inmiddels is besloten de snelheid op de Maria Tesselschadelaan te verlagen naar 30 km/uur.

De verkeersintensiteiten zijn relatief laag voor een ontsluitingsweg. De huidige intensiteiten zijn normaal voor erftoegangswegen. De toename door de nieuwe woningen is maximaal 8 voertuigbewegingen per etmaal per woning. De Maria Tesselschadelaan is hierop ruim berekend.

De toename door bewoners van Toolenburg Oost die naar de A4 gaan, zal beperkt zijn, omdat veel mensen ook nu al de route naar de Hoofdweg of de Spoorlaan kiezen en dus ook gebruikmaken van de Maria Tesselschadelaan.

- n. Er is nog geen duidelijkheid over de stop- en parkeergelegenheid bij de nieuwe school/bsz/zorgcentrum die moet voorkomen dat op de Maria Tesselschadelaan wordt gestopt of geparkeerd.

Reactie:

De gehele invulling van het voorzieningengebied is nog niet bekend. Wel is bekend dat een school hierin niet wordt opgenomen. De voorzieningen zoals bijvoorbeeld een zorgcentrum worden centraal in het plangebied in "Woongebied -2" gerealiseerd.. Het is hierdoor niet te verwachten dat op de Maria Tesselschadelaan gestopt of geparkeerd zal worden vanwege van deze voorzieningen.

- o. Voorgesteld wordt te kiezen voor een stil wegdektype.

Reactie:

Zoals hierboven is beschreven is de toename van verkeer slechts zeer gering. Dit bestemmingsplan vormt geen aanleiding voor de aanpassing van de Maria Tesselschadelaan.

In het plan voor Nassaupark is in het verleden al een aanpassing gedaan waarmee de woningen van Nassaupark verder van de weg af zijn gesitueerd en de tussenliggende zachte berm is verbreed. Met een geluidsreducerend wegdek zal het geluidsniveau niet noemenswaardig omlaag gaan, terwijl de kosten hiervan hoog zijn. Het geluidsniveau van 56 dB wordt als acceptabel geacht voor deze situatie. Het geluidsniveau blijft ruim onder de wettelijk maximale toegestane geluidsbelasting van 63 dB.

- p. Bewoners zijn voor een 30 km regime, maar willen wel aandacht en onderzoek houden voor geluid en luchtkwaliteit. Ook vragen bewoners zorg en aandacht voor de herinrichting van de midden waterpartij. Deze is aangeplant met bijzondere planten in overleg met Meergroen.

Reactie:

Wij blijven nu en in de toekomst werken aan een goede ruimtelijke ordening en een nieuw woongebied dat past in zijn omgeving.

- q. Bewoners vragen hoe er om wordt gegaan met eventuele planschade voor omliggende woningen.

Reactie:

Wanneer eigenaren vermoeden dat zij planschade lijden door dit plan, kunnen zij een verzoek tot vergoeding van planschade indienen bij de gemeente.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Opzet regels en verbeelding

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2. Inleidende regels

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

7.3. Bestemmingsregels

In de regels zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingen Agrarisch, Gemengd, Groen, Tuin, Verkeer, Water, Wonen en Woongebied.

7.4. Algemene regels

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

afwijkingsregels.

7.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

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

Slotregel

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

7.6. Handhaafbaarheid

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

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

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

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