



gemeente Haarlemmermeer

bestemmingsplan Hoofddorp Oranjestraat

toelichting

bestemmingsplan vastgesteld 10 januari 2013

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Doel en planvorm	4
1.4	Geldende bestemmingsplannen	4
1.5	Proces	5
1.6	Leeswijzer	6
2	BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.1	Ruimtelijke structuur.....	7
2.2	Functionele structuur.....	7
3	BELEID EN REGELGEVING	8
3.1	Europa en Rijk.....	8
3.2	Provincie en regio	9
3.3	Gemeente	10
4	NIEUWE SITUATIE.....	13
4.1	Visie op het plangebied.....	13
4.2	Ruimtelijke structuur.....	13
4.3	Functionele structuur.....	13
5	ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	14
5.1	Water.....	14
5.2	Bodem	18
5.3	Flora en fauna	18
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	20
5.5	Geluid	21
5.6	Lucht.....	23
5.7	Externe veiligheid.....	24
5.8	Geur	25
5.9	Licht.....	25
5.10	Milieuzoneringen	26
5.11	Luchthavenverkeer.....	26
5.12	Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties	27
5.13	Explosieven	27
5.14	Milieueffectrapportage.....	27
6	UITVOERBAARHEID	28
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	28
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.3	Handhaafbaarheid.....	29
7	JURIDISCHE ASPECTEN	30

7.1	Opzet regels en verbeelding.....	30
7.2	Inleidende regels	30
7.3	Bestemmingsregels	30
7.4	Algemene regels.....	31
7.5	Overgangs- en slotregels	31

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Haarlemmermeer heeft het verzoek ontvangen zes woningen te mogen bouwen op gronden tussen de Oranjestraat en de Burgemeester Pabstlaan te Hoofddorp. Tevens is verzocht daartoe een bestemmingsplan te maken. Voorliggend plan is daarvan het uitvloeisel. Het nieuwe bestemmingsplan vervangt een gedeelte van het geldende bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt omsloten door de Burgemeester Pabstlaan en de achterterreinen van de woningen Oranjestraat 1-19 (oneven) en Kruisweg 1133-1143 (oneven).

Op de afbeelding hierna is de ligging van het plangebied globaal met een rode belijning aangegeven.



1.3 Doel en planvorm

Het bestemmingsplan beoogt de planologisch juridische regeling te bieden voor de overblijvende garageboxen en de zes nieuwe woningen, binnen de kaders van vastgesteld beleid.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Het geldende bestemmingsplan voor dit plangebied is Hoofddorp Noord.

Voorts zijn enkele paraplu-bestemmingsplannen van toepassing. De belangrijkste daarvan is het Paraplubestemmingsplan Luchthavenindeling.

1.5 Proces

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro). Deze procedure kent de volgende stappen.

Inspraak, doorgaans niet

De Wro kent voor het bestemmingsplan geen verplichting meer voor het voeren van een inspraakprocedure. Of er inspraak gehouden wordt, is afhankelijk van de gemeentelijke inspraakverordening.

De inspraakverordening van onze gemeente heeft het bieden van inspraak gekoppeld aan beleidsontwikkeling. Aangezien dit geen bestemmingsplan is dat ziet op beleidsontwikkeling, is geen inspraak gehouden voor dit plan en is volstaan met een zienswijzenperiode bij het ontwerpbestemmingsplan.

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken instanties. Dat zijn in ieder geval de VROM-inspectie, de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het is Haarlemmermeers gebruik geworden ook plaatselijke platformorganisaties een reactiemogelijkheid te geven. De toelichting gaat in op de uitkomsten van het vooroverleg.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten uit het overleg worden verwerkt in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan in deze periode schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken.

Vaststelling bestemmingsplan

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Dat gebeurt met in achtname van de afweging over ingekomen zienswijzen.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzageligging kunnen belanghebbenden beroep ingesteld worden bij de Raad van State. Zij kunnen dat uitsluitend indien zij ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hadden ingediend. Tegen de onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld, kunnen alle belanghebbenden beroep instellen.

Reactieve aanwijzing

De provincie en de minister hebben de mogelijkheid om in te grijpen in de vorm van een reactieve aanwijzing, voordat de beroepstermijn ingaat. Het onderdeel waar deze aanwijzing betrekking heeft, blijft dan geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan.

Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en als binnen die termijn geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een einduitspraak is gedaan over het eventueel ingestelde beroep.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijven wij de bestaande situatie in het plangebied, zowel ruimtelijk als functioneel. In hoofdstuk 3 gaan wij in op het van toepassing zijnde beleid van rijk, provincie, regio en gemeente. In hoofdstuk 4 geven wij de nieuwe situatie van het plangebied weer. In hoofdstuk 5 staan de conclusies van onderzoeksrapporten en de in het plangebied geldende beperkingen. In hoofdstuk 6 gaan we in op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 staan de juridische aspecten van het bestemmingsplan.

De regels staan in een apart stuk. Zij vormen met de verbeelding het juridisch bindend bestemmingsplan.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied heeft het karakter van een binnenterrein. De vorm van het terrein is ongeveer driehoekig. Ongeveer op het midden van het terrein staat een rij van elf garageboxen. Daarmee wordt het plangebied als het ware doorsneden. Voor het overige kent het plangebied geen bebouwing. Ten noorden van het plangebied is een groene strook langs de Burgemeester Pabstlaan. Evenzeer direct buiten het plangebied, is het omgrensd door de achterterreinen van woningen. Dat zijn de woningen Kruisweg 1133 tot en met 1143 (oneven) en Oranjestraat 1 tot en met 19.

2.2 Functionele structuur

De bestaande functies van het gebied komen redelijk overeen met de bestemmingen die de gronden in het geldende bestemmingsplan Hoofddorp-Noord hebben. Voor het verharde gedeelte aan de Oranjestraat-toegangskant geldt de bestemming Verblijfsgebied. Voor de garageboxen geldt de bestemming Autoboxen. En voor het graslandje achter, dus noordelijk van, de garageboxen geldt de bestemming tuinen en erven, waar geen gebouwen mogen worden gebouwd.

In het plangebied komen geen monumenten voor. Het plangebied zit niet in de invloedssfeer van een monument.

3 BELEID EN REGELGEVING

3.1 Europa en Rijk

3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De bij de nota behorende Uitvoeringsagenda biedt inzicht in de belangrijkste bij het beleid horende ruimtelijke investeringen en uitvoeringsacties. De nota legt het nationaal ruimtelijke beleid vast tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het kabinet staat een dynamisch, ontwikkelingsgericht ruimtelijk beleid voor en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het Rijk en de decentrale overheden.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

1. het versterken van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

Nederland ontwikkelt zich tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Zo worden in de Nota Ruimte een zestal nationale stedelijke netwerken in Nederland genoemd, waaronder de Randstad Holland, waarbinnen het plan 'Hoofddorp Oranjestraat' is gelegen.

3.1.2 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit (2006) geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid tot 2020. Door in het ruimtelijk beleid uit te gaan van de beschikbare infrastructurele capaciteit en door rekening te houden met de gevolgen voor verkeer en vervoer, kunnen regio's extra mobiliteit voorkomen. De doelstellingen van het beleid zijn:

- Het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- Het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- Een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
- Het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De decentrale overheden zijn verantwoordelijk voor de planologische doorwerking van de risicozones. Zij nemen de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen mee in het ruimtelijk beleid en maken de afwegingen. Van de decentrale overheden wordt bovendien verwacht dat zij vanuit hun eigen verantwoordelijkheid gesignaleerde problemen eerst op lokaal dan wel regionaal niveau oplossen.

Voorliggend plan maakt geen inbreuk op deze beleidsdoelen.

3.1.3 Structuurvisie Randstad 2040

De Structuurvisie Randstad 2040 geeft aan hoe de Randstad tot 2040 kan uitgroeien tot een internationaal krachtige, duurzame en aantrekkelijke regio. In zijn visie stelt het kabi-

net de steden centraal. Het wil dat nieuwe woonhuizen en kantoren vooral in de steden worden gebouwd om de stad sterker en aantrekkelijker te maken. Het kabinet wil het platteland ontzien en open en groen houden. Nabij de steden komen plekken van groene topkwaliteit. Het kabinet wil verder natuur en water van het Groene Hart verbinden met het IJsselmeer, de Zeeuwse wateren, de kust en de Utrechtse Heuvelrug. Het plan is een voorbeeld van binnenstedelijke woningbouw en voldoet daarmee aan het eerstgenoemde beleidsdoel.

3.1.4 Vierde Nationaal Milieubeleidsplan

In 2001 verscheen de kabinetsnota "Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid", bekend als het Vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). Daarin is het te voeren milieubeleid uiteengezet. Het NMP4 wil een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen dertig jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving. Dan zijn wel ingrijpende maatschappelijke (inter)nationale veranderingen en maatregelen nodig.

Duurzaamheid zal vooral op het bouwplanniveau worden geïmplementeerd.

3.2 Provincie en regio

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040;

Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. De hoofddoelstelling van de structuurvisie is behoud van de mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie, door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

In de periode tot 2040 zullen verdere globalisering en klimaatverandering en veranderingen en trends op nationaal en lokaal niveau grote gevolgen hebben voor Noord-Holland. Deze veranderingen leiden tot een aantal belangrijke ruimtelijke opgaven en keuzen.

Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen blijft het landelijk gebied open en dichtbij. Door voorzichtig om te gaan met uitleg buiten bestaande kernen wordt ingespeeld op de veranderingen in de bevolkingsontwikkeling op langere termijn. Door in te zetten op het op eigen grondgebied opwekken van duurzame energie wordt actief bijgedragen aan de CO₂-reductie. Door versterking van de waterkeringen en het aanleggen van calamiteitenbergingen wordt het land droog gehouden. En door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de eigen kenmerken, blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, te werken en om te bezoeken.

Voor de woningbouwopgave van ruim 200.000 woningen tot 2040 is vooral ruimte gezocht binnen het bestaande bebouwde gebied. Zogenaamde "uitleg" is beperkt gebleven. Voor deze uitzonderingen op de regel is met name ruimte gezocht in het economische kerngebied van de metropoolregio, dat zich uitstrekt van de Bollenstreek in Zuid-Holland tot Lelystad in Flevoland en Utrecht.

In de structuurvisie en de verordening is het gebied aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. Het beleid is daarbij gericht op duurzaam ruimtegebruik. Een van de elementen daarvan is voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting. Daarbij heeft de provincie de voorkeur voor binnenstedelijk bouwen, wat niet ten koste gaat van buitenstedelijk landschap.

Het voorliggende plan geeft invulling aan dit beleid.

3.2.2 Provinciale Woonvisie 2010-2020

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020' vastgesteld. In deze visie staat als doelstelling: "in 2020 beschikken de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu". De Regionale Actieprogramma's (RAP's) zijn het instrument om dit doel te bereiken.

Wij denken dat het kwalitatief goed wonen is in dit plangebied.

3.2.3 Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland

Het Verkeers- en vervoersplan Noord-Holland uit 2003 is in 2007 geactualiseerd. Dit provinciale verkeer- en vervoersplan is voor tenminste vijf jaren geldig.

Het verkeers- en vervoerplan heeft als speerpunten: anders betalen voor mobiliteit, ketenmobiliteit en mobiliteitsmanagement, impuls fiets, hoogwaardig openbaar vervoer, verkeersmanagement, goederenvervoer en ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt hierbij is gebiedsbenadering, verkeersveiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid.

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen wil de provincie dat duidelijk wordt gemaakt hoe de bereikbaarheid wordt vormgegeven. De bereikbaarheid van het gebied moet gegarandeerd zijn alvorens tot ontwikkeling kan worden overgegaan.

Het plangebied is voldoende voorzien van ontsluiting en bereikbaarheid.

3.3 Gemeente

3.3.1 Toekomstvisie Haarlemmermeer 2015

De gemeenteraad heeft in december 1997 de "Toekomstvisie Haarlemmermeer 2015" vastgesteld. De Toekomstvisie vormt een vervolg op het Structuurplan Haarlemmermeer 2005 en geeft een integrale ruimtelijke langetermijnvisie voor de komende twintig jaar op het woon- en leefmilieu, de economie en de mobiliteit in de gemeente. In de Toekomstvisie wordt ingezet op verdere economische groei, voldoende en gevarieerde woningen en voorzieningen, verbetering van het openbaar vervoer en behoud en versterking van natuurwaarden en recreatiewaarden. Dit alles binnen een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

De Toekomstvisie is uitgewerkt in negen zogeheten bouwstenen van beleid, die onderling nauw met elkaar samenhangen. Wij noemen daarvan de twee die relevantie hebben voor het plan.

- Hoofddorp, stad van Haarlemmermeer;
- Behoud karakter en leefbaarheid van de kernen.

3.3.2 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is in voorontwerpfase.

De ontwerpstructuurvisie Haarlemmermeer 2030 hebben wij vastgesteld in maart 2012. Vervolgens is daarover participatie gevoerd. Hierin staat ten aanzien van deze locatie een typering als bestaand stedelijk gebied.

De beoogde woonfunctie past daarin.

3.3.3 Structuurvisie Hoofddorp is in voorontwerpfase.

De voorontwerpstructuurvisie Hoofddorp 2030 hebben wij vastgesteld in februari 2012. Vervolgens wordt daarover participatie gevoerd. Hierin staat ten aanzien van deze locatie een typering als bestaand stedelijk gebied.

De beoogde woonfunctie past daarin.

3.3.4 Woonvisie 2008-2011; Woonvisie 2012-2015

Op 4 december 2008 heeft de gemeenteraad de nota "Woonvisie 2008-2011" vastgesteld. Leidraad voor nog op te stellen woningbouwprogramma's is daarin gesteld op 40 procent sociale huur en goedkope koop en 60 procent (middel)dure segment. De woonruimteverdeling in de sociale sector in de Stadregio Amsterdam is nog altijd een kwestie van het verdelen van schaarste. Woningtoewijzing blijft maatwerk waarbij de gemeente extra aandacht geeft aan kwetsbare groepen.

De uitvoeringagenda omvat concrete woonproductieafspraken met wooncorporaties:

- het voortvarend tot uitvoering brengen van de woningproductie;
- programma's van stedelijke vernieuwing en transformatie: Het stimuleren van duurzaamheid, veiligheid en toegankelijkheid in (met name) de bestaande woningvoorraad;
- samenhang aanbrengen tussen de fysieke en sociale aanpak van buurten die extra kwaliteitsimpulsen nodig hebben;
- het leveren van een hogere bijdrage aan lokale doorstroming en de huisvesting van kwetsbare groepen, waaronder starters.

In de planontwikkeling, die loopt vanaf enkele jaren geleden, is rekening gehouden met de Woonvisie 2008-2011.

Het plan voldoet ook aan de Woonvisie 2012-2015, ook al is die er niet op van toepassing.

3.3.5 Milieubeleid Haarlemmermeer

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

In de gemeentelijke visie concentreren de milieuinspanningen zich op drie hoofdonderwerpen:

- ontwikkeling: maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen die vooral de milieudruk beogen te verminderen (bijvoorbeeld grondstoffenbesparing, 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 ruimtelijkeontwikkelingsprojecten duurzaam worden ontwikkeld volgens het ambitieniveau uit de daarvoor ontwikkelde beleidskaders.

3.3.6 Klimaatbeleid Haarlemmermeer

Bij raadsbesluit van 2 juli 2009 heeft de gemeenteraad zijn 'Klimaatbeleid 2009-2020' vastgesteld. Dat gaat ook over nieuwbouwwoningen. De uitwerking van de diverse thema's en randvoorwaarden zal resulteren in een nog te schrijven gemeentelijk plan van aanpak.

3.3.7 Welstandsnota 2010

De gemeenteraad heeft op 18 februari 2010 de welstandsnota 2010 vastgesteld.

De welstandsnota geeft het geldende welstandsbeleid van Haarlemmermeer weer. In de welstandsnota is het grondgebied van Haarlemmermeer onderscheiden naar welstandsregimes van verschillende 'zwaarte': een beperkt, een regulier en een bijzonder regime, met een oplopende reeks toetsingscriteria.

Een aanvraag die valt onder het beperkte welstandsregime, wordt door of namens het college getoetst of deze voldoet aan de loketcriteria. Een aanvraag die valt onder het reguliere of bijzondere welstandsregime, zal altijd voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Als een aanvraag valt onder het regulier welstandsregime, zal worden volstaan met een enkelvoudige toets door een lid van de welstandscommissie. Als een aanvraag valt onder het bijzonder welstandsregime, zal de voltallige welstandscommissie een advies aan het college geven.

De welstandscommissie beoordeelt de gevolgen van de ruimtelijke ingreep voor de kwaliteit van de openbare ruimte, het algemeen belang. Daarbij gaat het niet om mooi of lelijk, maar om elementen als compositie, schaal, maat, ritme, verhoudingen, materialen en kleuren.

De toepassing op 'Hoofddorp Oranjestraat' geeft aan, dat daar het reguliere regime geldt.

4 NIEUWE SITUATIE

4.1 Visie op het plangebied

Het plangebied heeft nu het karakter van een binnenterrein en valt daarom niet op. Aan de zijde van de Burgemeester Pabstlaan is hoogopgaand groen. Dat heeft geen hoogstaande kwaliteit. Een andere invulling aan die zijde, zoals nu in de vorm van de geprojecteerde woningen, is daarom uit groenoogpunt niet bezwaarlijk. Uit stedenbouwkundig oogpunt en qua woonbeleid is de woonfunctie een welkome invulling.

4.2 Ruimtelijke structuur

De invulling van het terrein met woningen vindt plaats in de vorm van twee blokjes van elk drie woningen, beide in de lengterichting van de Burgemeester Pabstlaan, met de voorzijde naar die laan toegekeerd. Zo geleiden de nieuwe woningen op traditionele wijze de weg waarlangs zij mogelijk gemaakt zijn.

Zes van de elf garageboxen worden gehandhaafd. De overige worden gesloopt. Die ruimte wordt benut voor de toegankelijkheid van de woningen en voor parkeerruimte.

De locatie blijft onveranderd ontsloten op de Oranjestraat.

Een nieuw element is de ontsluiting van het plangebied, uitsluitend voor langzaam verkeer, op de Burgemeester Pabstlaan.

4.3 Functionele structuur

Binnen de nieuw bestemde woonfunctie zijn, overeenkomstig het ingediende ontwerp van de woningen, woningen in twee lagen plus kap mogelijk gemaakt. Dit sluit aan bij de maatvoering van de omringende en als zodanig bestemde woningen aan de Kruisweg en de Oranjestraat.

Door de afstand die de nieuwe woonbebouwing in acht neemt van de Burgemeester Pabstlaan, blijft een substantieel deel van de groenzone intact. En de doorsteek voor langzaam verkeer naar deze laan doet daar niet aan af.

Er zijn in het plangebied geen natuurwaarden die in het bestemmingsplan bescherming behoeven.

Het woonbeleid krijgt overeenkomstig de Woonvisie 2008-2011 in het plan gestalte: drie woningen zijn starterswoningen en er zijn drie woningen in het middensegment.

De buitenruimte van het plangebied wordt zo ingericht dat ruimte is voor de 11 parkeerplaatsen die deze zes woningen volgens de Haarlemmermeerse parkeernormering vergen. Voor het overige is voldoende ruimte voor de nodige in- en uitrijbewegingen.

In het verkeersbeleid staat het bevorderen van bereikbaarheid voorop. Op de schaal van 'Hoofddorp Oranjestraat' betekent dit een even simpele als duidelijke verkeersstructuur: handhaving van de bestaande ontsluiting van het gebied op de Oranjestraat voor alle verkeer. Een nieuw element is een uitmonding op de Burgemeester Pabstlaan, tussen de twee blokjes woningen door, alleen voor langzaam verkeer.

5 ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1 Water

5.1.1 Beleid 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, die op 22 december 2009 in werking is getreden, 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. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Het heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan formuleert een antwoord op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeert in duurzaam waterbeheer.

Wet "Verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken"

Per 1 januari 2008 is de wet "Verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken" van kracht geworden. Daarmee is de zorgplicht van de gemeente uitgebreid tot afvalwater, hemelwater en grondwater. Voorheen beperkte de wettelijke zorgplicht zich tot het inzamelen en transporteren van afvalwater.

De zorgplicht van de gemeente omvat:

- een zorgplicht voor de inzameling en transport van het stedelijk afvalwater;
- een zorgplicht voor de doelmatige inzameling en verwerking van het afvloeiend hemelwater;
- een zorgplicht voor het in openbaar gebied treffen van maatregelen, om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen.

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 grondwater 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 zijn ambities voor deze periode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het 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 (2009) 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 maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn taken als beheerder van de waterkwaliteit en waterkwantiteit kan uitvoeren. Het is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken. Het bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatwerken en ook voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

Voor hoofdwatertgangen is een beschermingszone bepaald van vijf meter breedte, gemeten vanuit de insteek. De beschermingszone van de overige watergangen betreft een strook van twee meter, gemeten vanaf de insteek. Bebouwing en beplanting mogen niet plaatsvinden binnen zowel de kernzone als de beschermingszone.

Waterkeringen zijn ingedeeld in drie zones: een kernzone, een beschermingszone en een buitenbeschermingszone. Als kernzone wordt aangemerkt het gedeelte van de waterkering gelegen tussen de buitenteenlijn (snijvlak kade boezemwaterlijn) en de insteek aan de polderzijde. Als beschermingszone wordt aangemerkt een 15 meter brede strook aan weerszijden van de kernzone. Als buitenbeschermingszone wordt aangemerkt een 50 meter brede strook aan weerszijden van de beschermingszones.

In de Keur staat voor welke activiteiten in deze zones geboden en verboden gelden. Er staan bepalingen bij over ontgraving, bebouwing en beplanting ter bescherming van de waterkerende functie en de waterbeheersing van waterkeringen.

Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit 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. In het geval van herstructurering, nieuwbouwplannen of andere ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak vergroot wordt, zal er watercompensatie plaats moeten vinden. Die compensatie is door het Hoogheemraadschap van Rijnland gesteld op een aandeel open water van minimaal 15 procent van de toename aan verhard oppervlak. Bij demping van oppervlaktewater is volledige compensatie van toepassing.

De inrichting van bestaande of nieuwe watergangen moet worden afgestemd op een goede waterkwaliteit of verbetering ervan. Hierbij kan worden gedacht aan het streven naar aaneengesloten waterelementen, natuurvriendelijke oevers, minimale waterdiepte, een minimum aan duikers of andere kunstwerken, watercirculatie en doorspoelbaarheid. Bij werkzaamheden of toekomstige (her)inrichting zullen maatregelen als afkoppelen van schoon verhard oppervlak van daken en wegen - gelet op de knelpunten in het watersysteem - worden overwogen.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap van Rijnland)

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

Waterplan Haarlemmermeer

Het Waterplan Haarlemmermeer is in mei 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. De hierin gestelde doelen met betrekking tot de riolering, het oplossen van infrastructurele knelpunten en nemen van maatregelen, zijn ook opgenomen in het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013.

In het Waterplan Haarlemmermeer zijn beleidsmatige en operationele afspraken gemaakt over het watersysteem en de waterketen, waaronder ook zijn begrepen de riolering en het stedelijke ontwateringstelsel. De belangrijkste afspraken uit het Waterplan Haarlemmermeer zijn:

- Voor nieuwbouwgebieden wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel toegepast of een stelsel met een vuiluitworp minder dan of gelijk aan een verbeterd gescheiden stelsel. Er wordt gestreefd naar het afkoppelen van zo veel mogelijk schoon verhard oppervlak;
- Grondeigenaren zijn bij grondwateroverlast zelf verantwoordelijk voor de afvoer van grondwater van hun terrein;
- Een maatregelenpakket voor het aanpakken van knelpunten in de waterkwantiteit en waterkwaliteit;
- De hoeveelheid rioolvreemd water wordt teruggedrongen.

Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013

Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013, in maart 2009 door de gemeenteraad vastgesteld, geeft de hoofdlijn van het riolerings-, hemelwater- en grondwaterbeleid weer. Dit plan heeft een beleidsmatig en strategisch karakter. Streefbeelden, doelen en functionele eisen worden benoemd. Het Gemeentelijk rioleringsplan geeft de kaders voor het beheer van de middelen die nodig zijn voor het

uitvoeren van de taken die bij de wettelijke zorgplicht behoren. Het gemeentelijk roleringsplan richt zich op het stedelijk waterbeheer in de Haarlemmermeer. Voor het buitengebied richt de zorg zich voornamelijk op het inzamelen van het afvalwater en minder op de zorg voor hemelwater en grondwater.

5.1.2 Onderzoek

Een watertoets voor het plangebied dient deel uit te maken van de toelichting. Deze wordt opgesteld volgens de 'handreiking watertoets' van Rijnland.

Watersysteem

Haarlemmermeer valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het stelsel van kanalen en meren dat dient als aanvoer- en afvoersysteem van het water in het beheersgebied, wordt de boezem genoemd. Ook dient de boezem voor de ontvangst en afvoer van effluent van de afvalwaterzuiveringsinstallaties. Het peil van de boezem wordt gehandhaafd op circa NAP –0,60 meter.

Haarlemmermeer is waterhuishoudkundig verdeeld in meer dan 70 verschillende watersystemen. In deze watersystemen, ook wel peilvakken genoemd, worden verschillende waterpeilen gevoerd. Daarbinnen is één "hoofdvak" te onderscheiden; de polderboezem. Dit is een aaneengesloten watersysteem waarop bijna alle peilvakken binnen Haarlemmermeer het overtollige water lozen.

In de polderboezem, GH-52.140.00, wordt naar een peil gestreefd van in de zomer NAP min 5,87 meter en in de winter (schouwpeil) NAP min 6,02 meter.

Het overtollige water binnen de polderboezem wordt door de gemalen Lijnden, Koning Willem I en Leeghwater naar de Ringvaart gepompt. Bij het gemaal Leeghwater bevindt zich eveneens een inlaat, waar in tijden van watertekort water uit de Ringvaart ingelaten kan worden. In de Ringdijk zijn ook diverse kleine inlaten aanwezig.

Het plangebied ligt in peilvak GH-52.140.46 van de Haarlemmermeerpolder met een vast peil van NAP min 5,72 m en wordt middels het inlaatgemaal Kruisweg 1197 vanuit de polderboezem van water voorzien en op peilgehouden.

In het Waterplan Haarlemmermeer worden knelpunten in het watersysteem van de gemeente beschreven. De waterkwaliteit is in de hele gemeente matig. Dit komt door de aanwezigheid in het water van voedingsstoffen, de zogenaamde nutriënten. Dit betreft vooral stikstof en fosfor, en vanwege gebruik van landbouwbestrijdingsmiddelen een teveel aan zout.

Voor Hoofddorp Oranjestraat worden geen specifieke knelpunten genoemd.

Taakverdeling

Het beheer van het water in het plangebied is de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Rijnland beheert het regionale boezemwater en is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en waterkwaliteit van het oppervlaktewater in polders en boezem. Rijnland zuivert het afvalwater in het gehele beheersgebied en toetst tevens de vuiluitworp uit het gemeentelijk rioolstelsel.

Rijnland is tevens verantwoordelijk voor de waterhuishouding, de beveiliging tegen hoog water, het beheer en het onderhoud van de hoofdwatergangen, het peilbeheer, en de aanvoer en afvoer van water.

De aangrenzende eigenaren onderhouden de overige watergangen.

De gemeente Haarlemmermeer is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken, de aanleg en zorg voor de riolering en de bescherming van landschappelijke waarden van wateren en de ontwatering.

Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan kent een ontwikkeling waarbij toename plaatsvindt van verhard oppervlak. Die toename is 483 m². Desgevraagd heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland de initiatiefnemer per brief d.d. 18 juli 2011, nr. 1132629, te kennen gegeven dat geen compenserende maatregelen behoeven te worden opgenomen. Er hoeft dan ook niet te worden voorzien in nieuw oppervlaktewater. Rijnland heeft in deze brief ingestemd met de waterparagraaf.

5.1.3 Conclusie

Op grond van het vorenstaande levert het aandachtsgebied 'water' geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

Rijnland heeft ons voorzien van een positief wateradvies.

5.2 Bodem

5.2.1 Beleid en regelgeving

Het bodembeleid onderscheidt drie soorten grond en bodem met elk 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 spelen 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. 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.

5.2.2 Onderzoek

Het bureau Inpijn-Blokpoel heeft een verkennend bodemonderzoek gedaan en heeft daarover op 24 november 2010 een rapport uitgebracht.

Er is sprake van diverse stoffen in concentraties op grond waarvan de grond niet als onverdacht te kwalificeren is. Grond die eventueel moet worden afgevoerd, is niet zonder meer elders te gebruiken.

De gemeente heeft het rapport beoordeeld en is het eens met deze bevindingen.

5.2.3 Conclusie

Over het geheel leidt de rapportage en de beoordeling tot de conclusie dat de kwaliteit van de bodem aanvaardbaar wordt geacht voor de beoogde woonfunctie.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Beleid 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. De soortenbescherming is geregeld via de Flora- en Faunawetgeving.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. De reikwijdte van de wet gaat verder dan alleen de gebieden zelf, omdat hij is gekoppeld aan het complete leefgebied van de populaties die in de te beschermen gebied leven. Hoever de reikwijdte gaat is daarmee afhankelijk van de soorten die voorkomen in de te beschermen gebieden. Voor de meeste soorten is de reikwijdte ongeveer samenvallend met de gebiedsgrenzen, maar er zijn uitzonderingen: de meervleermuizenpopulatie van Natura 200 gebied Markermeer foerageert tot op tientallen kilometers afstand, ook rondom en in de Haarlemmermeer!

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 moet in principe worden ontzien, in de zin dat zij niet onnodig mogen worden verstoord (zorgplicht). Bij algemene maatregel van bestuur worden (in verschillende mate) 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. Alle gewervelde dieren zijn beschermd, evenals sommige insecten en planten. Uitzonderd zijn enkele plaagdieren: huismuis, bruine rat, zwarte rat, en de vissen die onder de visserijwet vallen.

Bij ruimtelijke ingrepen dient beoordeeld te worden in welke mate sprake is van negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden op aanwezige soorten.

Ten aanzien van zwaar beschermde natuur is bij ruimtelijke ingrepen een ontheffing nodig, waarin onder meer wordt geregeld hoe met de aanwezige dieren wordt omgegaan, welke mitigerende maatregelen worden genomen en hoe natuur wordt gecompenseerd. Ten aanzien van alle broedvogels geldt dat tijdens het broedseizoen van half maart tot 1 augustus geen verstoring mag optreden. Indien de ruimtelijke ingrepen in deze periode een aanvang nemen, dan dient een ontheffing te worden aangevraagd. Buiten het broedseizoen is geen ontheffing nodig bij ruimtelijke ingrepen, tenzij permanente vaste rust- of verblijfplaatsen van vogels in het gebied aanwezig zijn. (Roestbomen voor ransuilen, spechtenholen en vaste jaagtakken van ijsvogels zijn ook beschermd.)

Voor zwak beschermde natuur geldt dat het gespaard moet blijven of moet worden verplaatst dan wel de kans moet krijgen te vluchten naar een andere plek waar de exemplaren een gereede kans van voortbestaan hebben.

5.3.2 Onderzoek

Het plangebied valt niet binnen een beschermd Natura 2000-gebied. Het is geen biotoop voor de meervleermuis of andere diersoorten uit een Natura 2000-gebied.

5.3.2.1 Beschrijving aanwezige biotopen

Het betreft een open veld met gemaaid gras, smalle weegbree en heermoes, daarlangs een bosrand met ruigtekruiden (speerdistel, brandnetel, kruldistel, smeerwortel) en daarin 8 exemplaren weverskaarde (beschermd, algemene soort).

Verder een serie garageboxen met verharding.

Een deel van het open veld is laaggelegen en staat zo te zien zo nu en dan onder water. Er is geen mogelijkheid voor vogelnesten, geen mogelijkheid voor vleermuizen en er zijn geen molshopen.

Er zijn geen andere beschermde plantensoorten of diersoorten.

5.3.2.2 Waarnemingen van planten en dieren

Er zijn geen dieren of diersporen waargenomen. Aan planten alleen de al genoemde weverskaarde, die bij ruimtelijke ontwikkelingen niet beschermd hoeft te worden.

5.3.3 Conclusie

Er is vanuit de flora- en faunawetgeving geen belemmering om het plan doorgang te doen vinden.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Beleid 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. Die bedreiging komt 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 ter plekke, omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

De Beleidsnota Cultureel Erfgoed Gemeente Haarlemmermeer gaat in een breed kader in op cultuurhistorie in de gemeente Haarlemmermeer. Het monumentenbeleid en het archeologiebeleid in algemene zin komen in deze nota aan bod. Binnen het gemeentelijk monumentenbeleid is een belangrijke taak weggelegd voor de 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.

Deze onderwerpen zijn samengenomen in de nota Erfgoed op de kaart', die de gemeenteraad op 17 februari 2011 heeft vastgesteld.

5.4.2 Onderzoek

5.4.2.1 Cultuurhistorie

5.4.2.2 Aardkundige monumenten en waarden

Aardkundige waarden zijn onderdeel van het landschap die iets vertellen over de natuurlijke ontstaanswijze van een gebied. De provincie Noord-Holland heeft een lijst van 80 aardkundig waardevolle gebieden, zogenaamde bodembeschermingsgebieden, vastgesteld. Van deze gebieden zijn zeventien objecten of gebieden aangewezen als provinciaal aardkundig monument.

In Haarlemmermeer komen geen door de provincie aangewezen aardkundige monumenten of aardkundig waardevolle gebieden voor.

5.4.2.3 Cultuurhistorische monumenten en waarden

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland worden punten, lijnen en vlakken van waarde aangegeven voor historische geografie, archeologie en bouwkunde. Rijksmonumenten en provinciale monumenten zijn ook op deze waardenkaart aangegeven.

Geen ervan heeft betrekking op het plangebied.

5.4.2.4 Archeologische monumenten en waarden

In het plangebied bevinden zich geen door het Rijk, provincie of gemeente beschermde archeologische monumenten. Het concrete plan dat dit bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken, is van zodanig geringe omvang dat er geen plicht tot nader onderzoek is.

5.4.2.5 Stads- en dorpsgezichten en gebouwde Monumenten

In het plangebied bevinden zich geen door het Rijk, provincie of gemeente beschermde stads- en dorpsgezichten of gebouwde monumenten.

5.4.3 Conclusie

In het aspect cultuurhistorie en archeologie zit geen belemmering voor het plan.

5.5 Geluid

5.5.1 Beleid en regelgeving

Wegverkeerslawaaï

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. Deze zogeheten "hogere waarde" mag alleen worden vastgesteld als uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen, niet mogelijk is. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Dit zijn de niveaus na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.¹

Bij het toekennen van nieuwe bestemmingen zal de geluidsbelasting onderzocht moeten worden. Vastgesteld zal moeten worden dat de toegekende bestemming op akoestisch gebied realiseerbaar is.

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

5.5.2 Onderzoek

IDDS heeft akoestisch onderzoek gedaan en heeft een rapport uitgebracht d.d. 6 december 2010, nr. 1009C350/COB/rap6.

Uit deze rapportage blijkt dat alle nieuwe woningen vanwege de Burgemeester Pabstlaan een geluidbelasting (L_{den}) zullen ondervinden van 54 dB. Vanwege de Kruisweg is de geluidbelasting 44 dB. De Oranjestraat, die een 30 km/uur-weg is, leidt tot een geluidbelasting van 29 dB.

Nadien is ons gemeentelijke verkeersmodel inmiddels geactualiseerd en aangepast. Ten opzichte van de verkeersintensiteiten die de gemeente eerder had verstrekt, zijn de intensiteiten omlaag gegaan. Blijkens bijlage 1 van het rapport werd het getal van 8000 motorvoertuigen (mvt) gehanteerd voor de Burg. Pabstlaan tussen Kruisweg en Zoetermeerstraat. Volgens de actuele gegevens bedraagt de verkeersintensiteit 5700 mvt in 2020.

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

Het aantal woningen dat hogere waarden nodig heeft, blijft gelijk (alle zes). Door de afname van het verkeer neemt bij de woningen echter de geluidbelasting circa 1 à 2 dB af. De nieuwe getallen zijn vermeld op de herziene kaartbijlage bij het rapport. Het gaat om niveau's van 50 dB tot en met 53 dB, mede afhankelijk van begane grond/ verdieping.

Het rapport besteedt aandacht aan de cumulatie van geluid, afkomstig van de diverse bronnen. In de rapportage zijn ook bron- en overdrachtsmaatregelen in de beschouwing betrokken. Geen daarvan is goed toepasbaar. Daarom komt men terecht op de aanbeveling c.q. noodzaak een hogerewaardenprocedure te volgen.

Het akoestisch rapport is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

5.5.3 Conclusie

Wij kunnen ons vinden in het bijgestelde rapport.

De benodigde hogerewaardenprocedure zal volgens de wettelijke verplichting, tegelijk gestart worden als de tervisielgging van het ontwerpbestemmingsplan.

5.6 Lucht

5.6.1 Beleid en regelgeving

Wet luchtkwaliteit

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

Wet milieubeheer

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide en fijn stof 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;
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk;
- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂)², of

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

- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB 'Gevoelige Bestemmingen' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.6.2 Onderzoek

In de rapportage bevindingen noodzaak tot luchtonderzoek projectlocatie Oranjestraat te Hoofddorp van IDDS d.d. 30 november 2010 nr. 1009C350/COB/rap4 staat samengevat het volgende.

Er worden 6 woningen gerealiseerd. Dit aantal valt ruim binnen het criterium 'niet in betekenende mate' voor de categorie woningbouwlocatie; qua aantal ligt de grens 1500 woningen bij één ontsluitingsweg. Met andere woorden het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht 'niet in betekenende mate'. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Aangaande de ruimtelijke ordening is bekeken of het aanvaardbaar is om het bouwplan op de gewenste plek te realiseren. Het plan voorziet niet in gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaardentehuizen, verzorgingstehuizen en verpleegtehuizen.

5.6.3 Conclusie

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Beleid 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 (REVI II) zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd, zoals tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties.

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.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen – zowel over de weg, per spoor als over het water – is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) uit 2006. De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. 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.

Aan de belemmeringen die met het luchtvaartverkeer van en naar de luchthaven Schiphol verband houden, is in paragraaf 5.11 aandacht besteed.

5.7.2 Onderzoek

Het bureau IDDS heeft op 30 december 2010 rapport met nr. 1009C350/COB/rap 7 uitgebracht over de externe veiligheid van het plan in verband met een nabije hogedrukaardgasleiding.

In het rapport staan de volgende conclusies:

1. het plaatsgebonden risico voldoet aan de norm en vormt geen belemmering voor de planontwikkeling;
2. Het groepsrisico blijft na planrealisatie onder de oriëntatiewaarde;
3. De realisatie van het plan leidt niet tot een berekenbare toename van het groepsrisico. Om die reden is er geen verplichting het groepsrisico te verantwoorden.

Het rapport over de externe veiligheid is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

5.7.3 Conclusie

Wij kunnen ons vinden in de verwoorde conclusies.

De externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.8 Geur

5.8.1 Beleid en regelgeving

Het algemene uitgangspunt van het Nederlandse geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. De mate van hinder die nog acceptabel is, moet worden vastgesteld door het bevoegde bestuursorgaan ten aanzien van de Wet milieubeheer.

5.8.2 Onderzoek

Dit aspect is in dit plangebied niet aan de orde en vanuit de omgeving evenmin.

5.8.3 Conclusie

Het aspect geur is geen belemmering voor het plan.

5.9 Licht

5.9.1 Beleid en regelgeving

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.

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

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

5.9.2 Onderzoek

Bij het maken van het plan is dit aspect niet aan de orde.

Bij het realiseren van het plan zal men voldoen aan de betreffende gemeentelijk leidraad, waarin ook de straatverlichting een onderwerp vormt.

5.9.3 Conclusie

Het aspect licht vormt geen belemmering voor het plan.

5.10 Milieuzoneringen

5.10.1 Beleid en regelgeving

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 kan een ruimtelijke scheiding worden aangebracht tussen milieubelastende functies, zoals bedrijven, en milieugevoelige functies, zoals wonen. De VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/ milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is.

5.10.2 Onderzoek

Er is geen sprake van bedrijven in het plan en er is geen sprake van belemmerende bedrijvigheid buiten het plan die van invloed is op het plan.

5.10.3 Conclusie

Milieuzonering is niet aan de orde in het plan.

5.11 Luchthavenverkeer

5.11.1 Beleid en regelgeving

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) uit 2003 bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. In het beperkingengebied gelden beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Het gaat daarbij om hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

5.11.2 Onderzoek

Wij constateren dat het plan niet raakt aan een van de genoemde beperkingen van het LIB: het plan ligt buiten het gebied waar de vliegveiligheid in het geding is, het plan laat geen hoogten toe hoger dan volgens het LIB en het plan bevat geen bestemmingen die vogels aantrekken.

5.11.3 Conclusie

De verhouding tussen het LIB en het plan zorgt niet voor een belemmering voor het plan.

5.12 Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties

Los van de gasleiding die in paragraaf 7 is beoordeeld, heeft het onderwerp kabels, leidingen en dergelijke geen relevantie voor het plan.

5.13 Explosieven

5.13.1 Beleid en regelgeving

De opslag van munitie en/of explosieven valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. 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.

5.13.2 Onderzoek

Op de risicokaart van Nederland komt in de buurt van het plan nog de intussen verdwenen LPG aan de Paxlaan voor.

5.13.3 Conclusie

Wat explosieven betreft, is er geen belemmering voor het plan.

5.14 Milieueffectrapportage

Het plan is van dien aard en omvang dat dit onderwerp niet aan de orde is.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Algemeen

Het bestemmingsplan beoogt de realisering van de uitgangspunten uit de toelichting zoveel mogelijk juridisch mogelijk te maken. Daadwerkelijke uitvoering met betrekking tot inrichting van gronden is veelal "sectoraal beleid" en zullen via uitvoeringsplannen van dat beleid aan de orde komen. In dat kader worden daar dan financiële middelen beschikbaar gesteld. Uit oogpunt van kostenbesparing zal de uitvoering van verschillende ontwikkelingen goed op elkaar af gestemd moeten worden.

In de gevallen dat er sprake is van herinrichting van de bestaande openbare infrastructuur of van groenvoorzieningen, zullen de uitvoerende werken bekostigd worden uit de budgetten voor buurtbeheer en uit beschikbare onderhoudsbudgetten. Het gaat hierbij ook om uitgaven voor het instandhouden en versterken van de kwaliteit van de openbare buitenruimte.

Kostenverhaal

De gemeente maakt vaak kosten voor het maken van een bestemmingsplan. De wet stelt verplicht plankosten te verhalen, in rekening te brengen. Dat kan via het vaststellen van een exploitatieplan. Als het kostenverhaal op een andere manier verzekerd is, is een exploitatieplan niet verplicht. Een andere manier kan zijn: een overeenkomst met de verzoeker, met de exploitant van gronden in het plan. Als het gaat om een overeenkomst die voorafgaand aan de vaststelling van het plan gesloten is, heet die een anterieure overeenkomst.

In dit geval is een anterieure overeenkomst in de maak. Die krijgt haar beslag voorafgaande aan de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overleginstanties en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners worden daarom ook de lokale platformorganisatie(s) benaderd. De resultaten van het vooroverleg zijn direct hierna vermeld.

De afweging van zienswijzen, die in de vaststellingsfase plaatsvindt, staat in het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

6.2.2 Vooroverleg-reacties en beantwoording.

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken overheden en partijen. Het bestemmingsplan is daartoe op 3 november 2011 voorgelegd aan de hierna met naam genoemde instanties met het verzoek uiterlijk 1 december 2011 te reageren.

1. VROM-inspectie
2. Provincie Noord-Holland

3. Hoogheemraadschap Rijnland

Ook het lokale bewonersplatform hebben wij de reactie-gelegenheid geboden:

4. wijkraad Hoofddorp-Noord

Wij geven hierna de reacties weer en onze beantwoording.

1. De VROM-inspectie heeft gevraagd over twee onderwerpen die rijksbelangen raken, de betreffende onderzoeksrapporten als bijlage bij de toelichting te voegen. Daarom hebben wij dat gedaan aangaande geluid en externe veiligheid.

2. De provincie Noord-Holland heeft niet gereageerd.

3. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft ons van een positief wateradvies voorzien.

4. De wijkraad Hoofddorp-Noord heeft niet gereageerd.

6.3 Handhaafbaarheid

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

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

Met deze oogmerken is in het plan gestreefd naar een eenvoud, toegankelijkheid en leesbaarheid van de regels die aansluit bij de opzet van andere nieuwe of in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen.

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 het 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 het vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en een duidelijke afweging bij eventuele verzoeken om afwijking van het bestemmingsplan.

Het gemeentelijk handhavingsbeleid is gebaseerd op de nota Van Inspanning naar Resultaat, een kadernota handhaving voor de dienst Openbare Werken en de Brandweer uit 2001.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Opzet regels en verbeelding

De bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding krijgen in combinatie met de planregels de precieze juridische betekenis.

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken.

- In hoofdstuk 1 "Inleidende Bepalingen" zijn begrippen gedefinieerd die in de regels voorkomen en is de wijze van meten vastgelegd, bijvoorbeeld van de hoogte van gebouwen.
- In hoofdstuk 2 "Bestemmingsregels" wordt per bestemming een juridische uitwerking gegeven van de bestemmingsvlakken en nadere aanduidingen op de verbeelding. In een enkel artikel is een specifieke afwijking van de bouwregels opgenomen.
- In hoofdstuk 3 "Algemene Regels" worden regelingen gegeven voor zones waarvan een beperkende werking uit kan gaan. Die gelden boven de mogelijkheden die een bestemming biedt. Overige artikelen betreffen onder andere uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening en de anti-dubbeltelbepaling.
- In hoofdstuk 4 "Overgangs- en Slotregels" zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

7.2 Inleidende regels

Zie voor de aard van deze regels 7.1.

7.3 Bestemmingsregels

7.3.1 Bestemmingen

Tuin

Gronden aan de voorzijde van een woning krijgen volgens vastgesteld beleid de bestemming 'Tuin'. Dit geldt ook voor de ruimte aan de zijkant van een woning, tot iets achter de voorste bouwgrens.

Verkeer

Het groen dat van belang is voor de ruimtelijke structuur, wordt als 'Groen' bestemd; dat komt niet in het plan voor. Het overige groen, wel in het plan voorkomend, is opgenomen in de bestemming 'Verkeer', waarbinnen in het algemeen ook andere functies van de openbare buitenruimte zoals speelvoorzieningen, voetpaden, fietspaden en bermen mogelijk zijn.

Verkeer – Garagebox

Dit is een verbijzondering van de bestemming Verkeer voor garageboxen. De formulering is daarop toegesneden.

Wonen

De maatvoering van de woningen in het plan is afgestemd op het intussen voorliggende woningontwerp. Daarom is het oostelijke van de twee blokken iets lager bestemd dan het andere.

Veel toegepaste mogelijkheden voor woninguitbreiding worden rechtstreeks in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Zo ook hier: voor alle zes woningen geldt dat ze tot 3 meter achter de op de verbeelding opgenomen achterste bouwgrens in één bouwlaag een aanbouw mogen hebben.

Aan huis verbonden beroepen

Aan de aan huis verbonden beroepen zijn in de bestemming "Wonen" regels gesteld. Het gebruik dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. Dit houdt in dat de betreffende ruimte geen duidelijk zelfstandig element mag vormen. Ook mag het gebruik niet leiden tot een voor de woonomgeving onaanvaardbare situatie wat betreft geluid, verkeersveiligheid en parkeerdruk. De uiterlijke verschijning van de woning mag niet worden veranderd en er mogen geen reclame-uitingen worden aangebracht.

7.3.2 Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen komen in het plan niet voor.

7.4 Algemene regels

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

In de algemene regels zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, de regeling omtrent afwijken van de regels en omtrent algemene afwijkingen.

7.5 Overgangs- en slotregels

7.5.1 Overgangsrecht

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

Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstallen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan in werking treedt – 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.

De tekst van het overgangsrecht is woordelijk uit het Besluit ruimtelijke ordening overgenomen. Het genoemde Besluit verplicht daartoe.

7.5.2 Slotregel

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

- - - -