



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofddorp, Hyde Park, blok 21

Gemeente Haarlemmermeer

Datum: 20 juni 2022

Projectnummer: 200372

NL.IMRO.0394.OGVHfdSaturnusst25-B001

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Situering en begrenzing van het besluitgebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Beleid	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Regionaal beleid	14
2.4	Gemeentelijk beleid	15
3	Ruimtelijke onderbouwing	28
3.1	Ruimtelijk kader	28
3.2	Huidige en beoogde situatie besluitgebied	28
4	Resultaten onderzoek	40
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	40
4.2	Bodem	41
4.3	Externe veiligheid	42
4.4	Bedrijven en milieuzonering	43
4.5	Ecologie	44
4.6	Geluid	45
4.7	Luchtkwaliteit	47
4.8	Milieueffectrapportage	49
4.9	Verkeer en parkeren	50
4.10	Water	52
4.11	Trillingen	54
4.12	Windhinder	55
5	Uitvoerbaarheid	57
5.1	Economische uitvoerbaarheid	57
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57

Bijlagen

Bijlage 1: toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 2: archeologisch onderzoek

Bijlage 3: bodem en asbestonderzoek

Bijlage 4: onderzoek externe veiligheid

Bijlage 5: quick scan bedrijven en milieuzonering

Bijlage 6: quick scan natuur

Bijlage 7: stikstofonderzoek

Bijlage 8: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 9: verkeersonderzoek

Bijlage 10: watertoets

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Hoofddorp heeft de ambitie zich te ontwikkelen tot een meer toekomstbestendige en levendige stad, waar werken, wonen en voorzieningen zich met elkaar vermengen. Een stad met een goede mix van functies en met de veerkracht om nieuwe functies op te nemen. Een stad waar de bewoners en ondernemers zich mee verbonden voelen en in willen investeren. Bovendien een stad die goed verbonden is aan het stedelijk netwerk binnen de metropoolregio Amsterdam.

Beukenhorst-West, het gebied tussen het winkelcentrum van Hoofddorp en het station, speelt een belangrijke rol in het realiseren van de genoemde ambities. In een open proces is gewerkt aan een verbetering van de samenhang en levendigheid van Hoofddorp. Dit open proces heeft in 2016 geresulteerd in het 'Inrichtingsplan & ontwikkelstrategie Hoofddorp Centraal', wat een kader vormt waarbinnen verschillende ruimtelijke initiatieven gerealiseerd kunnen worden. Beukenhorst-West maakt een gezichtsbepalend deel uit van Hoofddorp Centraal. Het gebied is in de huidige situatie in hoofdzaak bestemd voor kantoren, maar kent een hoog percentage structurele leegstand. Veel gebouwen zijn gedateerd en datzelfde geldt voor de openbare ruimte. Er is te weinig dynamiek en levendigheid en de (sociale) veiligheid laat te wensen over.

Het gebied Beukenhorst-West wordt gefaseerd getransformeerd van een kantorenwijk naar een gemengd, stedelijk woon- en werkgebied. Het project als geheel wordt aangeduid als 'Hyde Park'. Ten behoeve van de realisatie van Hyde Park en met het 'Inrichtingsplan & ontwikkelstrategie Hoofddorp Centraal' als vertrekpunt, is het stedenbouwkundig plan 'Hyde Park, A new hub for living & leisure' (24 mei 2018) opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan is op 19 juli 2018 door de gemeenteraad van Haarlemmermeer vastgesteld en deelt de herontwikkeling van Hyde Park op in verschillende blokken. De ontwikkeling als geheel omvat ongeveer 3.800 woningen.

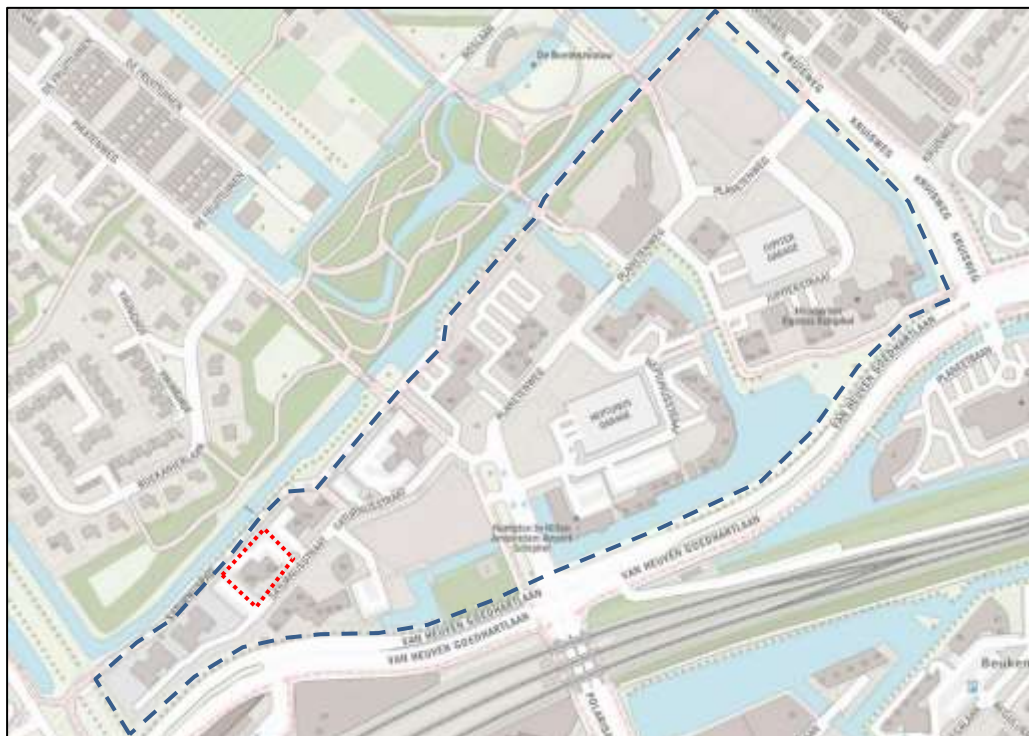
In het zuidwesten van Hyde Park bevindt zich 'blok 21' uit het stedenbouwkundig plan. Het voornemen bestaat om het kantorengedouw te slopen en ter plaatse een appartementengebouw te realiseren bestaande uit 150 wooneenheden. Het betreft een bouwblok met een binnentuin. De bebouwing bestaat in de basis uit vier huizen met elk een eigen verschijningsvorm en stedenbouwkundige accenten. De bouwhoogte varieert tussen de 15 meter (vijf bouwlagen) en 32,15 meter (negen bouwlagen). De voorgenomen ontwikkeling van het kavel past niet binnen het nu geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp-Centrum', aangezien de geldende kantoorbesteding geen woningbouw mogelijk maakt. Om de herontwikkeling van kantoorgebouw naar woongebouw mogelijk te maken wordt op basis van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' aangevraagd. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Situering en begrenzing van het besluitgebied

Hyde Park ligt aan de oostelijke entree van Hoofddorp, ten noorden van het NS station Hoofddorp. Blok 21 wordt aan de noordwestzijde begrensd door het Saturnuspad, aan de zuidoostzijde door de Saturnusstraat en aan de noordoost- en zuidwestzijde door kantoorbebouwing c.q. bijbehorende verharding. Navolgende afbeeldingen tonen een globale ligging en begrenzing van het besluitgebied, binnen Hyde Park als geheel.



Globale ligging besluitgebied (rode cirkel) binnen Hyde Park (blauw kader) bron: pdok.nl



Globale begrenzing besluitgebied (rood kader) ten opzichte van Hyde Park (blauw kader) bron: pdok.nl

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het besluitgebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum', welke is vastgesteld op 28 januari 2016 en een onherroepelijk status heeft. Op basis van dit bestemmingsplan kennen de gronden van onderhavig besluitgebied de enkelbestemming 'Kantoor', inclusief aangewezen bouwvlak.



Uitsnede uit verbeelding van het vigerende bestemmingsplan met daarop het besluitgebied bij benadering wit omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Kantoor

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren met de daarbij behorende nutsvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er gelden afzonderlijke bouwregels voor gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ondergrondse gebouwen. Gebouwen moeten worden gebouwd binnen bouwvlakken en dienen te voldoen aan de maximale bouwhoogte, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding (15 dan wel 18 meter). Ondergrondse gebouwen mogen onder voorwaarden zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Ten slotte mogen onder voorwaarden activiteiten worden toegestaan ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit, zoals detailhandel, dienstverlening en horeca.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, woonstraten, fietspaden, voetpaden, parkeervoorzieningen, groen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en kunstwerken, met de daarbij behorende voorzieningen, verhardingen en water(huishoudkundige voorzieningen). Gebouwen mogen enkel worden gebouwd ten behoeve van speelvoorzieningen, verkeersafwikkeling en nutsvoorzieningen, waarbij een maximale bouwhoogte en oppervlakte geldt van respectievelijk 4 meter en 20 m². Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kennen een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Naast het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum' gelden ter plaatse ook de thematische parapluplannen wonen, datacenters en parkeerregels, alsmede het voorbereidingsbesluit biomassacentrales 2021. De parapluplannen leggen het volgende juridisch-planologisch vast:

- Wonen: met dit plan zijn de begripsbepalingen en/of de bestemmingen die de functie wonen, woningen dan wel andere benamingen die zien op de functie wonen gewijzigd;
- Datacenters: met dit plan zijn een aantal ruimtelijke elementen van het Datacenterbeleid van de gemeente Haarlemmermeer juridisch-planologisch geborgd
- Parkeerregels: Met dit plan wordt juridisch-planologisch vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor onder andere het bouwen alleen wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd

Tot slot is met het getroffen voorbereidingsbesluit 'biomassacentrales 2021' een voor-aankondiging gedaan voor een thematisch bestemmingsplan met het oog op de regulering van biomassacentrales vanaf een vermogen van 0,5 megawatt

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de beoogde oprichting van een appartementengebouw niet toegestaan. Het voorgenomen initiatief past immers niet binnen de bestemmings- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken bestaat het voornemen om door toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verkrijgen voor het juridisch-planologisch toestaan van het initiatief.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het project moet voldoen. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de huidige en beoogde situatie gegeven. Hoofdstuk 4 bespreekt de haalbaarheid voor wat betreft de milieu- en omgevingsaspecten. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komt aan bod in hoofdstuk 5.

2 Beleid

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de beleidsonderdelen van verschillende overheden, voor zover van belang voor de ontwikkeling van Hyde Park. De verschillende paragrafen zijn gerangschikt naar overheidslaag.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de kaders van de NOVI. In de NOVI is opgenomen dat de ruimtedruk op de Metropoolregio groot is. Ook is er een grote vraag naar kwalitatief goede woningbouw. Binnen het besluitgebied, en binnen Hyde park als geheel, wordt een monofunctioneel kantoreng gebied met structurele leegstand getransformeerd naar een hoogwaardige woon- en werkomgeving, waarmee nadrukkelijk wordt beantwoord aan het eerste afwegingsprincipe door te streven naar meer gemengde gebieden. De potentiële ruimte voor woningbouw in de Metropoolregio wordt op deze wijze beter benut.

2.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen,

Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

2.1.3 Beleidsnota Mainport en Metropool

In de beleidsnota Mainport en Metropool (2016) wordt een gezamenlijke visie gegeven op het versterken van de Schipholregio. De visie is opgesteld door het Rijk, regionale partijen en de luchtvaartsector en vloeit voort uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Het is een nationaal belang voor het Rijk om balans te houden tussen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de luchtvaart en de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de regio. Versterking van de ruimtelijke samenhang en structuur van de regio wordt verbeterd door het versterken van de ruimtelijke economische structuur, het versterken van de leefomgeving en leefbaarheid en het versterken van de (landzijdige ontwikkeling van de) mainport Schiphol. De samenwerking wordt verbeterd door het versterken van de uitvoeringskracht. Dit moet ertoe leiden dat de regio een economische toppositie blijft behouden met plezier om er te werken, wonen en ontspannen.

De ruimtelijk-economische structuur wordt versterkt met behulp van de Kerncorridor Schiphol - Zuidas - Binnenstad. De Kerncorridor is zowel een marketing- als ontwikkelingsconcept waarin mensen en bedrijven een motief wordt geboden om hier te komen, zaken te doen en/of te (ver)blijven. In de beleidsnota worden een aantal elementen uitgelicht die bijdragen aan de Kerncorridor. De Beukenhorsten vormen een structuurdrager samen met andere knopen van de Kerncorridor. De ontwikkeling van de Beukenhorsten wordt daarbij genoemd als een voordelig alternatief met een meer duurzame insteek, voor de milieubewuste zakenman op fietsafstand van Schiphol, WTC en Plaza.

Het streven dat mainport Schiphol en metropoolregio Amsterdam in economisch opzicht tot de internationale top blijven behoren, wordt in belangrijke mate ondersteund door de woonkwaliteiten en leefbaarheid van het gebied. Dat betekent dat de economische groei en verdere ontwikkeling van mainport en metropool gediend zijn met behoud en versterking van de kwaliteit van de leefomgeving en tijdige inpassing van de verwachte woningvraag.

Voor de Noordvleugel wordt tot 2040 een woningbehoefte van 440.000 extra woningen verwacht, waarvan een groot deel een plaats zal krijgen in de Schipholregio. De woningbehoefte gaat samen met de bijbehorende voorzieningen en werklocaties, zodat het om een kwalitatieve en kwantitatieve verstedelijkingsopgave gaat. Het ruimtelijk contourenbeleid en de beleidskeuze 'wonen en vliegen' is opgesteld om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de luchtvaart en de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de regio in balans te houden. In het LIB Schiphol wordt helderheid gegeven over de beschikbare ruimte voor woningbouw en luchtvaart. Ook zal door gemeenten aan (nieuwe) bewoners van de regio beter en eerder over hinder worden gecommuniceerd, zodat zij zelf kunnen afwegen of de voordelen van het wonen in de Metropoolregio voor hen opwegen tegen mogelijke hinderbeleving.

Toetsing

Hyde Park als geheel wordt ontwikkeld als woongebied met een onderscheidend karakter, wat een aanvulling en versterking is voor de Kerncorridor. De ontwikkeling van voorliggend besluitgebied, en Hyde Park als geheel, draagt bij aan de kwalitatieve en kwantitatieve verstedelijkingsopgave van de Schipholregio, doordat circa 3.000-4.000 woningen (waarvan 150 eenheden binnen voorliggend besluitgebied) met bijbehorende voorzieningen worden mogelijk gemaakt. Aan het LIB Schiphol wordt voldaan door een maximale bouwhoogte aan te houden binnen de ter plaatse geldende toetsingshoogtes en hoogtebeperkingen, zoals omschreven in het stedenbouwkundig plan. Daarmee is onderhavig project in lijn met het gestelde in de beleidsnota Mainport en Metropool.

2.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

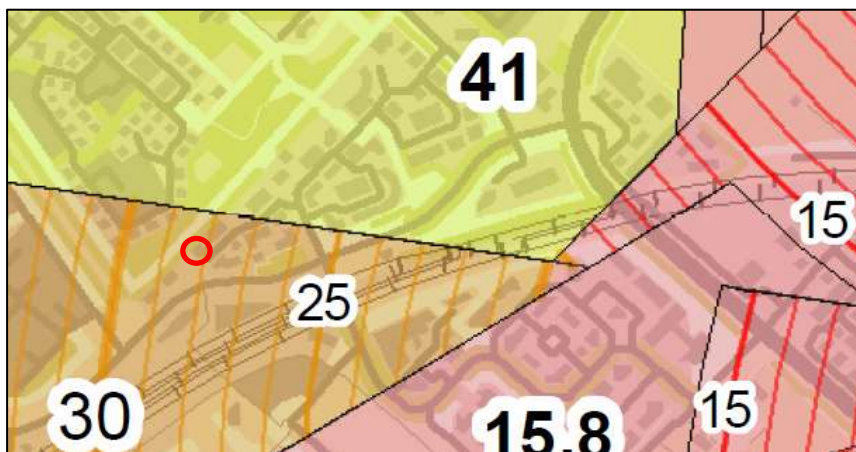
Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. SAB heeft een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ opgesteld. In deze toets wordt geconcludeerd dat sprake is van een

¹ SAB (2021). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Hoofddorp, Hyde Park, blok 21. Projectnummer: 200372. 13 juli 2021

stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Tevens is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Deze behoefte kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

2.1.5 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)

Voor de gehele ontwikkeling van Hyde Park gelden toets-hoogtes op basis van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). Daaruit blijkt dat op grond van bijlage 4 van het LIB uitsluitend na verkrijging van een verklaring van geen bezwaar van de minister een hogere maatvoering is toegestaan dan de waarde die uit de bijlage blijkt. Voor Hyde Park is dat 41 m ten opzichte van NAP voor het overgrote deel (geel gearceerd) en een range met waarden van 23 tot 29 meter aan de zuidzijde (oranje gearceerd). Bijlage 4a van het LIB legt daarnaast een hoogtebeperking op basis van radarverstoring over een range met waarden van 42 tot 46 m t.o.v. NAP. Van die laatste bijlage kan worden afgeweken na een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport.



Uitsnede bijlage 4 LIB, besluitgebied globaal rood omcirkeld (bron: Rijksoverheid)

Het bouwplan voorziet in bebouwing van maximaal 32,19 meter hoog. Uit de bovenstaande uitsnede volgt dat het besluitgebied zich bevindt ter hoogte van de lijn die een maximale bouwhoogte voorschrijft van 28 meter ten opzichte van NAP. Voor een klein deel van het besluitgebied geldt een maximale bouwhoogte van 27 meter. Op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland is geconstateerd dat het besluitgebied 4,2 meter onder NAP is gesitueerd. Aan de westzijde van het besluitgebied (waar een maximale bouwhoogte geldt van 28 meter) voorziet het bouwplan in een hoogte van 27,99 meter (inclusief ondergeschikte bouwdelen). Aan de oostzijde (waar een maximale bouwhoogte geldt van 27 meter) is het bouwplan 26,98 meter hoog. Het project voordoet daarmee aan het LIB en een nadere beschouwing zodoende niet noodzakelijk. Navolgende afbeelding geeft een dwarsdoorsnede weer van het beoogde gebouw.



Dwarsdoorsnede bouwplan (bron: DE architecten)

Daarnaast is in 2016 een afwegingsgebied voor externe veiligheid en geluid opgenomen in het LIB. In dit gebied mogen gemeenten op basis van een eigen integrale afweging omgevingsvergunningen afgeven voor de bouw van nieuwe woningen binnen het bestaand stedelijk gebied. Het besluitgebied valt buiten dit gebied, waarmee een nadere beschouwing niet nodig is.

Conclusie

Het rijksbeleid staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Noord-Holland

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland. De omgevingsvisie is opgesteld om koers te zetten richting te toekomst. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen.

De hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

1) Leefomgeving

De provincie Noord-Holland zet in op een gezonde en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving. Meer specifiek is er aandacht voor het realiseren van een klimaatbe-

stendig en waterrobuust Noord-Holland. Ook het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond maakt onderdeel uit van de provinciale ambitie op het gebied van de leefomgeving. Tot slot zet de provincie in op het vergroten van de biodiversiteit.

2) Gebruik van de leefomgeving

Ruimtelijke ontwikkelingen worden zo veel mogelijk gefaciliteerd, mits sprake is van het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij geldt dat de provincie ruimte biedt aan de ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. Ook moeten vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) met elkaar overeenstemmen. Het landschap moet daarbij worden benoemd, behouden en versterkt. Tot slot is sprake van een goede bereikbaarheid.

3) Energietransitie

De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie. De Omgevingsvisie NH2050 zorgt voor een balans tussen economische groei en leefbaarheid. Het doel daarvan is om het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau te houden. De visie geeft enerzijds richting en houvast naar een onbekende toekomst en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen.

Om het hoofddoel te bereiken worden vijf samenhangende bewegingen genoemd die een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken:

- dynamisch schiereiland: benutten van een unieke ligging;
- metropool in ontwikkeling: vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem;
- sterke kernen, sterke regio's: ontwikkeling van centrumgemeenten waarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio vitaal wordt gehouden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden;
- nieuwe energie: economische kansen benutten van energietransitie en circulaire economie;
- natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Alle vijf bewegingen hebben een economische drijver. De bewegingen verbinden deze economische kansen door het versterken van de leefbaarheid met het oog op duurzame economische groei.

Op 16 november 2020 is de omgevingsverordening NH 2020 vastgesteld. De borging van de provinciale belangen, zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie, vindt plaats in de PRV. In de PRV wordt een aantal algemene regels vastgesteld over onderwerpen in zowel het buitengebied als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee is gemoeid. De PRV wil voornamelijk de oorspronkelijke kwaliteiten van het landschap met de ondergrond en van de dorpen beschermen bij

nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Regionale afstemming is in geval van stedelijke ontwikkeling eveneens vereist.

Toetsing

Raadpleging van de digitale Omgevingsverordening NH2020 wijst uit dat het besluitgebied niet binnen een gebied ligt waar specifieke provinciale belangen spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat het besluitgebied in de Schiphol-Amsterdam regio ligt. Voor deze regio geldt dat het vanuit mobiliteitsoverwegingen wenselijk is woningen te ontwikkelen dichtbij de stedelijke concentraties.

De besluitgebieden liggen in de nabijheid van UNESCO gebied Stelling van Amsterdam. De zichtbaarheid en het functioneren van de verschillende zones van dit gebied worden niet aangetast door de ontwikkeling van het voorgenomen project. Een nadere beschouwing en/of overleg met het Werelderfgoedcomité is daarmee niet benodigd.

In het voorliggende initiatief wordt een hoog-stedelijk milieu gerealiseerd, binnen een transitiegebied van een monofunctioneel kantorenlandschap naar een gemengd woon- en werkgebied. Met de herontwikkeling van Hyde Park wordt eveneens een betere verbinding bewerkstelligd tussen het treinstation en het centrum van Hoofddorp. Zo wordt met dit project ingezet op een verdere stedelijke concentratie op nabije afstand van een treinstation. Dit sluit aan bij de ambities uit het provinciaal beleid.

2.2.2 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

Eén van de belangrijkste speerpunten uit de provinciale Woonagenda is het aanjagen van de woningbouwproductie. Daarbij wordt ingezet op woningbouw op die plekken waar het ruimtelijk goed past en waar de voorzieningen goed geregeld zijn. Daarnaast moet worden gezorgd voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Actiepunten zijn:

- Maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden;
- Bieden van kennis, meedenkkracht en hulp;
- Versnellen woningbouwproductie;
- Samenwerking stimuleren;
- Verduurzaming wonen;
- Meer flexibiliteit in de woningmarkt;
- Stimuleren circulair bouwen;
- Leveren van informatie en monitoring.

Via 'woonakkoorden' worden afspraken met regio's en gemeenten gemaakt over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen. Uitgangspunt is de juiste balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. De woonakkoorden vervangen daarmee de Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's).

De woonakkoorden dienen in overeenstemming te zijn met de provinciale Omgevingsvisie en de uitgangspunten, speerpunten, richtinggevende principes van de Woonagenda. Zoals opgenomen in de Omgevingsverordening is opname in de regionale programmering voorwaardelijk voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Eventuele grootschalige buitenstedelijke plannen van de regio worden wel onderdeel van de woonakkoorden. Dit deel van het woonakkoord wordt jaarlijks, of zoveel vaker als wenselijk, geactualiseerd. In de Omgevingsverordening wordt het onder voorwaarden

mogelijk gemaakt om in Noord-Holland Noord ook kleinschalige, buitenstedelijke woningbouwplannen in het woonakkoord op te nemen. In het voorjaar van 2021 wordt overleg gevoerd over het Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025 (Gemeente Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel, Uithoorn, Provincie Noord-Holland).

Toetsing

De voorgenomen woningbouw binnen onderhavig besluitgebied maakt onderdeel uit van één van de sleutelgebieden van de Metropoolregio Amsterdam (MRA); namelijk het gebied Zuidwest Amsterdam-Hoofddorp. De vraag naar woningen is en blijft groot. In de prognose uit 2019 werd voorzien dat de MRA tot 2040 circa 250.000 extra woningen nodig heeft om de groeiende bevolking onderdak te bieden. Naast de grote woningbouwopgave kent de MRA andere belangrijke maatschappelijke opgaven, zoals het verbeteren van de bereikbaarheid, het versterken van de economie en de energietransitie. Woningbouw draagt hier sterk aan bij, zolang dit zorgvuldig en in onderlinge afstemming gebeurt.

Voorliggend project voorziet op korte termijn in een woningaanbod van stedelijke appartementen. Dat is nodig om ook nu al in de behoefte te voorzien op een binnenstedelijke locatie, vlakbij een halte van hoogwaardig openbaar vervoer. Verdichting op deze locatie is hierbij gewenst en zorgt ervoor dat de druk om buitenstedelijk te gaan bouwen wordt verlicht. Door een mix van appartementen (sociaal, midden segment en dure segment) wordt aangesloten bij de huishoudensgroei. Doordat de huishoudensgroei voor een belangrijk deel wordt veroorzaakt door toename van één- en tweepersoonshuishoudens en deze huishoudens vaker in appartementen wonen, is de verwachting dat de vraag naar appartementen toeneemt. Voorliggend initiatief past binnen de provinciale woonagenda.

Conclusie

Het voorgenomen initiatief is in lijn met het gestelde in het provinciaal beleid.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Metropoolregio Amsterdam (MRA)

Door de Metropoolregio Amsterdam (een samenwerkingsverband tussen de gemeenten en provincies in de noordvleugel van de Randstad) is onderkend dat voor het werken naar de toekomstige metropolitane strategie (strategie om de (noordelijke) Randstad op termijn concurrerend te maken met grootstedelijke gebieden als Parijs en Londen) Schiphol en de regio elkaar nodig hebben. Om deze binding te bevestigen wordt een convenant opgesteld dat de onderlinge relaties regelt en waarin reeds lopende trajecten worden meegenomen.

Toetsing

Met voorliggend initiatief wordt bijgedragen aan de ambitie om een monofunctioneel kantorengedebied te transformeren naar een gemengd woon-werk gebied met een hoogstedelijk woonmilieu. Zo wordt met dit project een bijdrage geleverd aan het realiseren van een meer metropolitaanse uitstraling van de MRA-regio.

2.3.2 Intentieovereenkomst Aardgasvrije Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam

De uitfasering van het gebruik van aardgas in de gebouwde omgeving is in gang gezet. Op 30 januari 2018 heeft het college van Burgemeester en wethouders ingestemd met Intentieovereenkomst Aardgasvrije Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam, welke als doel heeft alle nieuwbouwprojecten voortaan aardgasvrij te realiseren. Dit is gevolgd door de aanpassing van de Gaswet waardoor nieuw te bouwen woningen sinds 1 juli 2018 in beginsel geen aardgasaansluiting meer krijgen.

Toetsing

De nieuwe gebouwen binnen Hyde Park, waaronder onderhavig besluitgebied, worden niet langer op het gas aangesloten. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw door middel van warmtepomptechniek in combinatie met een collectief bodemenergiesysteem (WKO) en energie uit oppervlaktewater (EOW) op duurzame wijze wordt verwarmd. Zo sluit de ontwikkeling aan op de intentieovereenkomst.

Conclusie

Onderhavig project past binnen het gestelde in het regionaal beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De gemeenteraad van Haarlemmermeer heeft op 18 oktober 2012 de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 vastgesteld. Door middel van deze visie wil de gemeente "de samenhang laten zien van plannen en gewenste toekomstige ontwikkelingen". Het is een belangrijk ruimtelijk instrument waarin de inrichting van de ruimte beschreven wordt en dat de basis vormt voor alle bestemmingsplannen. Er staat bijvoorbeeld in hoofdlijnen in waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd mag worden. De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

- de atypische stedelijkheid versterken;
- de ruimte duurzaam en klimaatbestendig inrichten;
- fysiek en sociaal verbondenheid met elkaar en met de omgeving versterken;
- een aantrekkelijke ontmoetingsplaats zijn en blijven.

De structuurvisie beschrijft de wijze waarop ontwikkelingen mogelijk zijn en de wijze waarop de mens hierin centraal wordt gesteld. Het accent ligt daarbij op sociale duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De grondslagen en ontwerpprincipes die als uitgangspunt worden gehanteerd bij de verdere ontwikkeling van Haarlemmermeer zijn samengevat in zes kernpunten:

1. Duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.
2. Netwerk- en ketenmobiliteit: de knooppunten benut.
3. Energie als speerpunt.
4. Cultuurhistorie en diversiteit als drager.
5. Ontmoeten en verbinden: ruimte voor attracties.
6. Synergie met Schiphol.



Uitsnede uit de structuurvisie. Met een rode cirkel is de ligging van Hyde Park aangegeven (bron: gemeente Haarlemmermeer)

Toetsing

In de structuurvisie wordt reeds de ambitie uitgesproken om de huidige monofunctionele kantoorfunctie in Hyde Park in te wisselen ten behoeve van een gemengd woon- en werkgebied. In de structuurvisie is een aantal toetsingscriteria opgesteld, gebaseerd op de kernpunten uit de structuurvisie, waar de herontwikkeling van Hyde Park aan moet voldoen:

Water:

- bijdrage leveren aan duurzamer watersysteem, waarbij wordt ingespeeld op flexibel peilbeheer en een bepaalde hoeveelheid water of bergingsruimte;
- de bijdrage van water aan sociale ontmoetingen.

Verkeer:

- de ruimtelijke inrichting van de weg moet aansluiten bij de wegcategorie en bijdragen aan de beleving en verkeersveiligheid;
- de route vanaf het station naar het centrum krijgt de kwaliteit van een 'groene' boulevard. Langs de route worden ontmoetingsplekken (bijvoorbeeld horeca) gecreëerd.

Duurzaamheid:

- ruimtelijke randvoorwaarden voor duurzame oplossingen borgen in ruimtelijke plannen;
- groen in de nabijheid van woningen of als structurerende elementen laten bijdragen aan sociale ontmoetingen.

Economie:

- bijdrage leveren aan een evenwichtigere woon- werkbalans;
- bijdragen van woonmilieus en knooppunten aan mogelijkheden voor het nieuwe werken;
- mogelijkheden voor functiemenging in woongebieden benutten.

Luchthaven:

- goede en transparante informatievoorziening aan inwoners over de beperkingen en overlast door
- Schiphol;
- in de directe nabijheid van de luchthaven aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden aan werknemers van internationale bedrijven.

Wonen:

- woonmilieus moeten aansluiten bij de leefstijlen van de bevolking. Daarbij moet organische ontwikkeling en flexibiliteit ervoor zorgen dat de omgeving zich kan aanpassen aan de levensfasen van de inwoners.

Voorzieningen:

- vestiging van voorzieningen passend bij de dominante leefstijlen in de omgeving en tevens passend bij nabijgelegen knooppunten.

Het stedenbouwkundig plan voor Hyde Park, waar blok 21 deel van uitmaakt, is opgesteld met inachtneming van de toetsingscriteria uit de Structuurvisie Haarlemmermeer. Voorliggend initiatief voor blok 21 is op zijn beurt weer opgesteld binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan voor Hyde Park. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met het gestelde in de visie.

2.4.2 Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030

De structuurvisie Haarlemmermeer is uitgewerkt en geconcretiseerd in de deelstructuurvisie Hoofddorp 2030. De deelstructuurvisie is opgesteld om sturing te geven aan de ontwikkeling van Hoofddorp naar een grotere, intensieve, maar ook meer levendige stad. Het functioneert als toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen in Hoofddorp. Het ontwikkelingsconcept voor Hoofddorp gaat uit van de versterking van de stedelijke ontwikkeling rond het stationsgebied en het behouden van de cultuurhistorische waarden die Hoofddorp heeft. Voor de ontwikkeling van Hoofddorp wordt uitgegaan van transformatie, functiemenging, verbinden en verknopen.

Voor Hoofddorp zijn 10 opgaven geformuleerd:

1. bouwen van minimaal 3.300 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 vervoerinfrastructuur 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 klimaat neutrale plaats maken;



Legenda

- Woningbouw ontwikkelgebied, stedelijk compact
- Woningbouw ontwikkelgebied, grondgebonden compact
- Stadsontwikkelgebieden, centrum stedelijk
- Ontwikkelgebied Station - Stadscentrum
- Voorzieningen (nieuw)
- Bedrijfslocaties
- Groene verbindingen (bestaand en nieuw)
- Zoekgebieden water in bestaande groengebieden
- Nationale- en Regionale wegen (bestaand en te onderzoeken)
- Lokale wegen (bestaand en te onderzoeken nieuwe variant)
- HOV lijnen (bestaand en reserveringen voor de toekomst)
- Halteplaatsen en Knooppunten
- Wijkcentrum (nieuw)

Uitsnede deelstructuurvisie, met daarop Hyde Park globaal aangeduid (rood kader) bron: gemeente Haarlemmermeer

Voor elke opgave is in de deelstructuurvisie een analyse gegeven, vervolgens zijn de ambities en uitgangspunten gegeven voor de opgave. Ook worden concrete ruimtelijke oplossingen aangedragen.

Toetsing

In de deelstructuurvisie is Hyde Park, en daarmee onderhavig besluitgebied, aangeduid als 'stadsontwikkelgebieden, centrum stedelijk'. Met de voorgenomen ontwikkeling van het besluitgebied wordt bijgedragen aan het realiseren van de doelstellingen voor het gebied Hyde Park. In de eerste plaats vervult het initiatief en Hyde Park als geheel een belangrijk deel van de woningbouwopgave en zorgt het voor de transformatie van verouderde kantoorpanden, waarmee verdere leegstand wordt voorkomen. Daarnaast wordt bij de invulling van Hyde Park als geheel aansluiting gezocht bij de principes van functiemenging en wordt een duidelijk verbinding gerealiseerd tussen het trein-/busstation van Hoofddorp en het centrum. Aangezien voldaan wordt aan de criteria en om alle twijfel weg te nemen over rechtmatigheid van het in het kader van beleid toekennen van kenmerken aan het gebied Beukenhorst-West, heeft de Raad op 20 juni 2019 besloten om het gebied in afwijking van het 'Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030' aan te merken als woonmilieu 'Centrum stedelijk plus'.

Hyde Park maakt deel uit van het gebied station - Beukenhorst - stadspark. Voor dit gebied geldt de doelstelling om van Hoofddorp een levendige stad te maken. In de deelstructuurvisie wordt aangekondigd dat daarvoor een participatietraject in de vorm van een open en interactief planproces wordt gestart. Het stedenbouwkundig plan is een van de resultaten van dit open en interactieve planproces. Voorliggend initiatief voor blok 21 is op zijn beurt weer opgesteld binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan voor Hyde Park, waarmee het project in lijn is met de deelstructuurvisie.

2.4.3 Inrichtingsplan en ontwikkelstrategie Hoofddorp-Centraal

Naar aanleiding van de deelstructuurvisie Hoofddorp is in 2014 een open proces gestart met iedereen die zich betrokken voelt bij dit gebied. In 2017 is door het college 'Hoofddorp-Centraal Inrichtingsplan & ontwikkelstrategie, Ruimtelijke uitgangspunten voor initiatiefnemers' vastgesteld als vertrekpunt voor de dialoog met de initiatiefnemers in Beukenhorst-West.

Het inrichtingsplan duidt het gewenste toekomstige karakter van Hoofddorp-Centraal. Het is bedoeld als uitnodigend en open kader waarbinnen de kwaliteit van het gebied stap voor stap versterkt kan worden. De ontwikkelstrategie gaat over de wijze waarop het proces vormgegeven kan worden. Het inrichtingsplan bestaat uit twee onderdelen: de ruimtelijke hoofdstructuur en de programmatische hoofdstructuur. De ruimtelijke hoofdstructuur wordt gevormd door de route van station naar centrum en door het park. De route moet helder, overzichtelijk en veilig zijn. Voor de route zijn ontwerpprincipes opgenomen, namelijk:

1. levendige plinten begeleiden de route.
2. langs de route zijn verblijfsplekken.
3. de route heeft een eenduidige inrichting met hoge belevingswaarde.
4. de route vormt de ruggengraat van het park.

Voor de parkrand van Hyde Park zijn de volgende ontwerpprincipes gegeven:

1. Hoog/laag: lager aan het park en hoger op de 2^e linie
2. zachte overgang, park naar binnen halen
3. levendige functies in de plint aan de Planetenweg, in aanvulling op de functies in het centrum.

De programmatische hoofdstructuur heeft betrekking op het gebruik en de activiteiten in het gebied. Voor het gebied waar Hyde Park wordt gerealiseerd wordt aangegeven dat verkleuring naar andere functies essentieel is. Functies langs de route dragen bij aan een aantrekkelijke levensader van station naar centrum. In de plinten moet volop ruimte komen voor kleinschalige voorzieningen, horeca en andere functies die contact maken met de straat. Boven de plinten kan gewerkt of gewoond worden.

In de ontwikkelstrategie zijn stedenbouwkundige, financiële en organisatorische spelregels opgenomen voor private partijen die initiatieven willen ontwikkelen. Deze zijn verder uitgewerkt en vormen het kader voor planontwikkelingen in het gebied. De gemeente neemt de eerste stap in de ontwikkeling van Hoofddorp-Centraal, door het deel van de route door het wandelbos te realiseren.

Toetsing

Het inrichtingsplan vormt het vertrekpunt waarvan uit het stedenbouwkundig plan voor Hyde Park is ontwikkeld. De verdere dialoog heeft geleid tot vaststelling van het stedenbouwkundig plan en kaders voor de gebiedsontwikkeling.

Op 19 juli 2018 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan voor Hyde Park vastgesteld. Die omvat hogere bouwhoogten dan de conceptuitgangspunten, maar geven daarmee ook beter invulling aan de doelstellingen voor dit gebied. Het Stedenbouwkundige plan is een doorontwikkeling van de concept-ruimtelijke uitgangspunten. Het uitgangspunt van organische ontwikkeling is merendeels verschoven naar integrale gebiedsontwikkeling. De hogere stedelijke dichtheid en bouwhoogten vloeien voort uit de grote woningopgave in de regio, de mogelijkheid tot een gebiedsgerichte benadering, het realiseren van een levendige wijk met draagvlak voor functies en het borgen van economische uitvoerbaarheid van de transformatie. Deze locatie met een hoog stedelijk woonmilieu met hoge dichtheden, een gevarieerd woningaanbod, een levendige route en commerciële en maatschappelijke voorzieningen in de plint, is op loopafstand van het station en in het stadscentrum van Hoofddorp een passende ontwikkeling. Een dergelijk woonmilieu is er in Haarlemmermeer nog niet en is interessant voor uiteenlopende doelgroepen. In hoofdstuk 3 wordt nader in gegaan op het stedenbouwkundige plan en de positie daarin van dit blok.

2.4.4 Woonbeleidsprogramma 2019-2025

Om diversiteit in het woningaanbod in Haarlemmermeer, en ook Hoofddorp, te vergroten is het wenselijk hier nieuwbouw te realiseren in een centrum-stedelijk woonmilieu. Daarin gaat wonen in een grote woningdichtheid samen met werken, recreëren en winkelen. Hierin zullen veelal jonge starters en ouderen (empty-nesters) zich thuis voelen door de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer. In het stadscentrum van Hoofddorp wordt ook ingezet op centrum-stedelijk-plus: dit kent een nog grotere woningdichtheid.

Het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 van de gemeente volgt de conclusies van de woningmilieu en woningbehoefte onderzoeken van Companen (2012) en Rigo/WiMRA (2017) en de laatst gemeten woningbehoefterapportages van het Rigo uit 2019. Door demografische ontwikkelingen, het eenzijdige huidige woningaanbod in Haarlemmermeer (ruim 70% eengezinswoningen) en rijksbeleid is er een grote woningbe-

hoefte onder starters en onder huishoudens die aangewezen zijn op ambulante zorg. Dit vraagt om een substantieel aanbod aan sociale huurwoningen. In het centrumstedelijke woonmilieu zijn dit met name kleine appartementen voor 1- en 2 persoons-huishoudens. Voor levensloopbestendige woningen die genoeg ruimte bieden voor het gebruik van een rolstoel is voor een appartement met 2 slaapkamers minimaal 70 m² vloeroppervlakte nodig. In het najaar van 2019 wordt onderzocht hoeveel zorggeschikte woningen er in de nieuwbouw en bestaande voorraad nodig zijn.

Er is daarnaast een grote groep met een middeninkomen. Deze groep heeft geen toegang tot de sociale huur en wordt bij hun zoektocht naar een woning vaak voorbijgestreefd door kapitaalkrachtiger huishoudens of particuliere beleggers. Daarom is het belangrijk dat er veel betaalbare koop- en huurwoningen worden gebouwd. In het voorjaar van 2020 volgt een nader uitgewerkt programma middensegment. Zowel in het segment 'laag' als het segment 'midden' moet voldoende aanbod in nieuwbouwplannen komen. Daarom wordt voor alle ontwikkelingen met meer dan 30 woningen een aandeel 50% betaalbaar gerealiseerd, samengesteld uit bijvoorbeeld 30% sociale huur en 20% middensegment huur- en/ of koopwoningen. In het niet geregleerde dure prijssegment (50% markt) bepalen de ontwikkelaars welk type woning zij bouwen. In het stadscentrum van Hoofddorp zal dit liggen in dure appartementen; bedoeld voor stellen zonder kinderen, expats of meer vermogende empty nesters.

Toetsing

De beoogde invulling van het besluitgebied met een woongebouw bestaande uit 150 appartementen past binnen de ambities, zoals verwoord in de gemeentelijke woonvisie. Er wordt voorzien in een zeer gevarieerd woningbouwprogramma, bestaande uit woningen in zowel de sociale/betaalbare huur- en koopsector alsmede in de middeldure/dure koopsector. Daarbij wordt voldaan aan het criterium dat ten minste 50% van het programma voorziet in woningbouw in het betaalbare/middensegment (zie paragraaf 3.2.2 voor de percentages per categorie). Daarnaast zijn alle appartementen te bereiken via een lift, waarmee een levensloopbestendig karakter bestaat. Zo wordt een breed scala aan doelgroepen aangesproken met voorliggend initiatief: van de kleine huishoudensgroepen en middeninkomens tot starters en ouderen.

2.4.5 Mobiliteitsvisie Haarlemmermeer (2018)

Het aantal inwoners en ondernemers groeit zowel in Haarlemmermeer als in de regio. De druk op de verkeers- en vervoersnetwerken zal daardoor toenemen. Daarnaast zet de groei van de verkeersstromen van en naar de luchthaven de bereikbaarheid van de Multimodale Knoop Schiphol onder druk. Uitgangspunt voor de Mobiliteitsvisie Haarlemmermeer 2018 is dat de reiziger zelf het beste bepalen met welke vervoersmiddel hij zijn reis kan maken.

In de Mobiliteitsvisie is een groot aantal ambities opgenomen en benoemt een aantal thema's waarvoor doelstellingen zijn benoemd. De thema's zijn:

1. Netwerk verknopen;
2. Bereikbaarheid per auto;
3. Wegcategorisatieplan;
4. Goederenvervoer;
5. Bereikbaarheid per fiets;
6. Bereikbaarheid te voet;

7. Verkeersveiligheid;
8. Parkeren.

Toetsing

In Hyde Park wordt zoveel mogelijk ingezet op openbaar vervoer, langzaam verkeer en toekomstgerichte concepten als Smart Mobility (inzet van innovatieve ICT-oplossingen) en Mobility As A Service (MAAS). Mobility as a Service staat voor een transitie in mobiliteit, waarbij de consument mobiliteit inkoopt, in plaats van te investeren in transportmiddelen. Het eigen autogebruik wordt ontmoedigd. Hyde Park zet in op deelautogebruik (binnen onderhavig besluitgebied wordt ingezet op het gebruik van vijf deelauto's). Langzaam verkeer krijgt meer ruimte en meer routes dan de auto en geheel Hyde Park wordt een 30 km zone (woonerf). Daarbij komt dat het besluitgebied op loop-/fietsafstand ligt van het trein- en busstation van Hoofddorp, waarmee een goede openbaar vervoersbereikbaarheid bestaat. Voorliggend initiatief sluit daarmee aan bij de mobiliteitsdoelstellingen van Hyde Park.

2.4.6 Handboek parkeernormen 2018

Op 6 februari 2018 is in het college van Burgemeester en wethouders de nota 'Actualisatie beleidsregel Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer' vastgesteld. De beleidsregel is een uitwerking van de eerder door de raad vastgestelde kaders 'Strategisch parkeerbeleid' (d.d. 16 maart 2017, nummer 2017.0005871).

Met het handboek en bijbehorende parkeernormentabel kan voor benoemde situaties de parkeernorm op eenduidige wijze worden vastgesteld. De norm is afhankelijk van de betreffende functie, stedelijkheid, centrumligging, afstand tot HOV-halte of NS-station. De tabel bestaat uit een samenvoeging van de parkeerkencijfers uit de CROW-publicatie 317, de CROW-publicatie 182 voor zover deze niet in publicatie 317 zijn geactualiseerd en andere normen op basis van ervaringen bij het toepassen van parkeerbeleid. Dat laatste betreft normen voor functies die niet in een van de genoemde CROW-publicaties voorkomen. Zeer kleine woningen (tot 40 m² woonoppervlak) en goedkopere sociale huurwoningen zijn een aparte categorieën in de parkeernormentabel.

Een parkeerbalans vergelijkt de verwachte parkeervraag van een ontwikkeling met het parkeeraanbod. Daarmee wordt beoordeeld of bij een ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Bij het opstellen van een parkeerbalans wordt rekening gehouden met:

- Bezoekersaandeel: minimaal het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers moet voor bezoekers toegankelijk zijn;
- Deelauto's: bij een deelautoverplichting kan er een correctie worden toegepast op de autonome parkeervraag voor bewoners;
- Dubbelgebruik van parkeerplaatsen: dit wordt berekend op basis van aanwezigheidspercentages op verschillende dagdelen, niet alle functies pieken op hetzelfde moment in hun parkeervraag;
- Correctie voor parkeren op eigen erf: niet alle parkeergelegenheid op eigen erf wordt altijd door de eigenaar gebruikt.

Als niet in voldoende parkeren kan worden voorzien, kan worden afgeweken van het benodigd aantal parkeerplaatsen wanneer parkeeronderzoek uitwijst dat in de directe

omgeving voldoende parkeerruimte beschikbaar is voor de parkeerders van de ontwikkeling. In sommige gevallen kan een overeenkomst gesloten worden om de parkeerplekken op openbaar gebied buiten de plangrenzen te realiseren. De grondprijzennota bepaalt dat dit alleen kan tegen vergoeding van de daarmee gemoeide kosten.

De gemeentelijke parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen, nieuwe uitbreidingen of herinrichtingen. In bestaande situaties is uitgegaan van de normen die golden ten tijde van de realisering. Als er vanuit de bestaande situatie knelpunten liggen moeten er oplossingen komen, die gebaseerd zijn op onderzoek van de bestaande situatie.

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

Toetsing

Met dit project wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, voor zowel gemotoriseerd als fietsvervoer. Onderdeel van voorliggend bouwplan betreft de realisatie van een parkeerkelder en drie parkeerruimten voor fietsen. Een nadere onderbouwing van het aspect parkeren vindt plaats in paragraaf 4.9. Hieruit blijkt dat het project voldoet aan het parkeernormenbeleid.

2.4.7 Beeldkwaliteitplan en Welstand

Naast de planologische procedure is ook de welstandstoets van belang. Daartoe is het beeldkwaliteitplan Hyde Park opgesteld, dat op 6 december 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van de bebouwde en de onbebouwde omgeving van het projectgebied. Het beeldkwaliteitsplan vormt een directe aanvulling vormen op het Welstandsbeleid en vormt daarbij het kader voor de welstandstoets bij vergunningaanvragen.

Uitgangspunt bij het welstandsbeleid is dat welstandstoezicht alleen moet plaatsvinden daar waar dat belangrijk wordt gevonden. Er zijn plekken in de polder waar een esthetische beoordeling niet zo belangrijk is en de ruimtelijke dynamiek meer haar gang kan en mag gaan. Andere plekken verdienen juist weer sturing of bescherming, bijvoorbeeld rond monumenten of bijzondere ensembles. Het beleid is gericht op de regulering: voor minder bouwaanvragen een welstandstoets gebaseerd op minder en duidelijkere regels.

In het beeldkwaliteitplan is aangegeven dat de bebouwing de uitstraling krijgt van 'Hoofddorpse huizen', waarin de maat kan variëren maar wel tot dezelfde familie blijven behoren. Daarnaast krijgt elk huis een verschillende architectuur met bijbehorende materialisering, raamopeningen, en buitenruimten. De 'happen' in de gevel worden gebruikt om de differentiatie per huis te benadrukken. Grote aaneengesloten gevelwanden (vanaf 800 m² aaneengesloten gevelvlak) worden gebroken met grote onregelmatige 'happen'. De 'happen' moeten een verbijzondering van een grotere, formele gevel zijn en niet dusdanig groot dat zij de gevel als geheel domineren. De invulling van de 'happen' bestaat uit geclusterde individuele buitenruimten, gemeenschappelijk-

ke buitenruimten of aaneengesloten galerijen en trappenhuizen die zorgen voor een gemeenschapsgevoel en levendigheid.

Tot slot krijgen de gesloten bouwblokken een gemeenschappelijke binnentuin met een groen karakter. Er is geen mogelijkheid voor privétuinen. Woningen op de begane grond krijgen wel een eigen terras dat direct grenst aan de gemeenschappelijke binnentuin. De binnentuinen zijn niet voor publiek toegankelijk. De kwaliteit en de verhoudingen van de gemeenschappelijke binnentuinen zijn een aandachtspunt voor verdere uitwerking van de blokken. Hierbij is de groene invulling met bomen, heesters en grassen maar ook de diversiteit van buitenruimtes per Hoofddorps huis een belangrijk uitgangspunt. Het ontwerp van de binnentuinen krijgt tevens een asymmetrische zonering zodat er maximaal gebruik gemaakt kan worden van de bezonning.

Door het Q-team en Welstand wordt de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen beoordeeld of deze voldoet aan het Beeldkwaliteitsplan. Het beoogde bouwplan voor blok 21 is opgesteld, rekening houdend met de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan.

2.4.8 Uitvoeringsagenda Klimaatadaptie

Vanuit het Rijk hebben gemeentes de verplichting om de leefomgeving in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust in te richten. Er is actie nodig om klimaatverandering en de gevolgen daarvan tegengaan en om maatregelen te integreren in beleid. Door klimaatverandering hebben we al te maken met warmere zomers, heviger buien en langere periodes van droogte. De gevolgen van klimaatverandering in Haarlemmermeer is in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat we risico lopen op hittestress in stedelijke kernen, op verzilting door droogte en wateroverlast door hevige regen. Door hevige buien kan schade aan gebouwen ontstaan en hitte kan leiden tot gezondheidsklachten. Deze nadelige effecten willen we zoveel mogelijk voorkomen of beperken. Daartoe willen we bij gebiedsontwikkelingen kaders meegeven aan ontwikkelaars. Hoe we het klimaatadaptatiebeleid gaan opstellen is beschreven in de Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie. In deze agenda hebben we een drietal ambities geformuleerd, die als uitgangspunt dienen voor het klimaatadaptatiebeleid (1) een koele woon- en werkomgeving, (2) droogtegevoeligheid verminderen en een (3) waterrobuuste leefomgeving. Deze ambities zijn een vertaling van de effecten die we vanuit het Rijk verplicht zijn om te onderzoeken, namelijk hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen.

Toetsing

In het kader van de ontwikkeling van Hyde Park heeft de gemeente Haarlemmermeer een Klimaattoets op laten stellen (Civilink, Documentnummer: 1908801-R01 d.d. 26-02-2020). Op basis van deze toets worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Aanbevolen wordt om het maaiveld dusdanig in te richten dat regenwater oppervlakkig kan afstromen naar het oppervlaktewater. Ook wordt aanbevolen het maaiveld bij alle inritten dusdanig in te richten dat eventueel water op straat niet naar binnen kan stromen;
- De verharde oppervlakken zorgen tijdens warme zomerdagen voor een verhoogd risico op hittestress. Dit risico wordt beperkt door de vele groenelementen in de openbare ruimte. De grote schaduwplekken afkomstig van hoog-

bouw zullen ook de beleving van hittestress beperken. Door voldoende groen in de binnentuinen kan daar een koeler microklimaat ontstaan wat het verblijf daar aangenamer maakt;

- De nieuwe onderdelen van het HWA stelsel worden uitgevoerd als IT riool waarmee risico op droogte verder wordt beperkt.

Met blok 21 wordt rekening gehouden met de aanbevelingen. Er worden groene elementen toegevoegd, waarmee ten opzichte van de huidige situatie een afname aan verharding ontstaat. Dit komt het microklimaat en de waterhuishoudkundige situatie ten goede.

2.4.9 *Beleid voor commerciële voorzieningen Haarlemmermeer; regels en ruimte (2019)*

Met het besluit 'Beleid voor commerciële voorzieningen Haarlemmermeer; regels en ruimte' (2019) is het beleid voor commerciële voorzieningen uit 2016 geactualiseerd. Dit beleid betreft detailhandel, horeca, ambulante handel, motorbrandstoffenverkoop-punten en commerciële dienstverlening. Buiten deze afbakening vallen verblijfsaccommodaties zoals hotels, bed & breakfast en recreatiewoningen, en leisure. Deze thema's vallen onder het beleid Toerisme, evenementen en promotie en het accommodatiebeleid.

Hoofddoel van het beleid voor commerciële voorzieningen is om de voorzieningenstructuur en -centra in Haarlemmermeer vitaal en toekomstbestendig te houden. Een structuur waarbinnen meer dan in het voorgaande beleid ruimte bestaat voor ondernemerschap, dynamiek en innovatie.

Om dit te bereiken wordt vastgehouden aan concentratie van voorzieningen in winkelcentra. Waar nodig wordt met betrokkenen overlegd over het compacter maken van centra. Verder wordt ruimte gegeven om in te spelen op trends en ontwikkelingen door onder andere meer functiemenging mogelijk te maken. Binnen de kaders van onder andere de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), Verordening Fysiek Domein en regels voor vergunningen wordt ruimte gezocht voor gezamenlijke evenementen, straatverkoop en pop-up winkels of horeca. Ook wordt ingezet op lokaal ondernemerschap en diversiteit. Dit beleid geeft daarmee binnen kaders ruimte in centra en daarbuiten. De rol van de gemeente is hierbij vooral faciliterend en stimulerend.

De basis van dit commerciële voorzieningenbeleid bestaat uit drie pijlers:

- A. Concentratie in toekomstbestendige centra;
- B. Stimuleren van kwaliteit en diversiteit in de voorzieningencentra;
- C. Basis op orde in alle centra.

Op grond van deze pijlers zijn per centrum een koers en beleidsregels uitgewerkt.



Stadscentrum Hoofddorp is het gebied tussen Hoofdvaart, Kruisweg, Station-NS en Geniedijk dat in het gemeentelijk beleid als een geheel wordt beschouwd. Daarbinnen ligt het winkelcentrum.

Het beleid voor commerciële voorzieningen zet in op het compact blijven van het winkelcentrum. Daarbinnen wordt ruimte geboden voor detailhandel en een aanvullend programma op het gebied van cultuur, horeca en vermaak. Daar waar mogelijk wordt ingezet op lokaal ondernemerschap en diversiteit. Door woningbouw in het stadscentrum en de omgeving neemt het draagvlak voor commerciële voorzieningen toe. Door te investeren in de beeldkwaliteit van het vastgoed (door de eigenaren) en de openbare ruimte (door onze gemeente) wordt kwaliteit toegevoegd. Hiermee gaat de gebiedskwaliteit van het Stadscentrum omhoog.

De belangrijkste onderdelen van de koers voor Stadscentrum Hoofddorp zijn:

- dóórontwikkeling van regionaal koopcentrum naar een stadscentrum met meer ruimte voor ontmoeting en beleving;
- denken in deelgebieden en gericht samenwerken;
- routing naar en in centrum verbeteren (loop, fiets, openbaar vervoer en auto);
- verlengen en verbeteren van verblijf, ontmoeten stimuleren;
- verhaal Stadscentrum Hoofddorp gezamenlijk verder ontwikkelen met onder andere vastgoedeigenaren en ondernemers.

Nieuwe horeca zal primair in (en aan de randen van) het winkelcentrum geclusterd worden, met daarbij als concentratieplekken het Raadhuisplein, Kruisweg (omgeving Dik Tromplein) en het buitenplein van het winkelgebied Polderplein. Horeca kan zich in beginsel vrij ontwikkelen waar dit in een geldend bestemmingsplan is opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, conform de Bro. Dit is ook van toepassing voor commerciële voorzieningen.

Toetsing

In de plinten van de bebouwing van Hyde Park worden voorzieningen gerealiseerd. Deze voorzieningen moeten faciliterend zijn voor bewoners en omwonende van Hyde Park. Daarnaast dragen de voorzieningen bij aan de verbinding tussen het station en de rest van Hoofddorp. Het gaat dan vooral om zorg, sport/spel, ontmoeting, horeca en een snelle boodschap. De diverse voorzieningen profiteren tijdens kantooruren van de werknemers uit Hyde Park, de omliggende werkgebieden en de passanten richting de rest van Hoofddorp en van de Hyde Park bewoners. Hierbij zorgen de verbeterde verbindingen met de omgeving en de stedelijke opzet van Hyde Park, waardoor het gebied relatief veel bewoners en werknemers krijgt. Dit zorgt voor voldoende draagvlak voor voorzieningen zodat de gewenste stedelijke dynamiek tot stand komt. Concentratie van voorzieningen is gedacht aan de hoofdroute door het gebied, aan de Planetenweg tussen de Van Heuven Goedhartlaan en het Planetenpad.

In de plint van blok 21 is 87 m² bvo aan nader in te vullen commerciële plint. Het bouwplan ligt aan de hoofdroute.

Conclusie

Het voorgenomen initiatief is in lijn met het gestelde in het gemeentelijk beleid.

3 Ruimtelijke onderbouwing

3.1 Ruimtelijk kader

Ten behoeve van de transformatie van Hyde Park als kantorenwijk naar stadswijk is het stedenbouwkundig plan 'Hyde Park, A new hub for living & leisure' opgesteld (vastgesteld op 19 juli 2018). Het plan heeft als doel om de thans verouderde en in onbruik geraakte kantorenlocatie Beukenhorst-West te transformeren naar een levendige stadsomgeving, genaamd Hyde Park.

3.1.1 Ambities uit het stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan formuleert verschillende ambities waar de verschillende blokken, en dus ook onderhavig besluitgebied, aan moeten beantwoorden. Dit betreft de volgende ambities:

- Bijdragen aan de woonopgave in de Metropoolregio Amsterdam;
- Bijdragen aan Hoofddorp Centraal als centrum van de gemeente Haarlemmermeer;
- Schakelvorming tussen station en winkelgebied;
- Voorzien in hoogstedelijke dynamiek;
- Maximale verbinding bewerkstellingen met de omgeving;
- Hyde Park en het Wandelbos versterken elkaar;
- Groene inrichting met speelvoorzieningen;
- Goede bezonning, daglichttoetreding en zicht op het park

In paragraaf 3.2.2 wordt uitgebreid ingegaan op de wijze hoe de ontwikkeling van blok 21 antwoord geeft op de ambities uit het stedenbouwkundig plan.

Het woningbouwprogramma past binnen het totale programma voor Hyde Park en stedenbouwkundig wordt aangesloten op de structuur en de kaders zoals die in het stedenbouwkundig plan zijn vastgelegd. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van de ambities voor Hyde Park.

3.2 Huidige en beoogde situatie besluitgebied

3.2.1 Huidige situatie

Omgeving besluitgebied

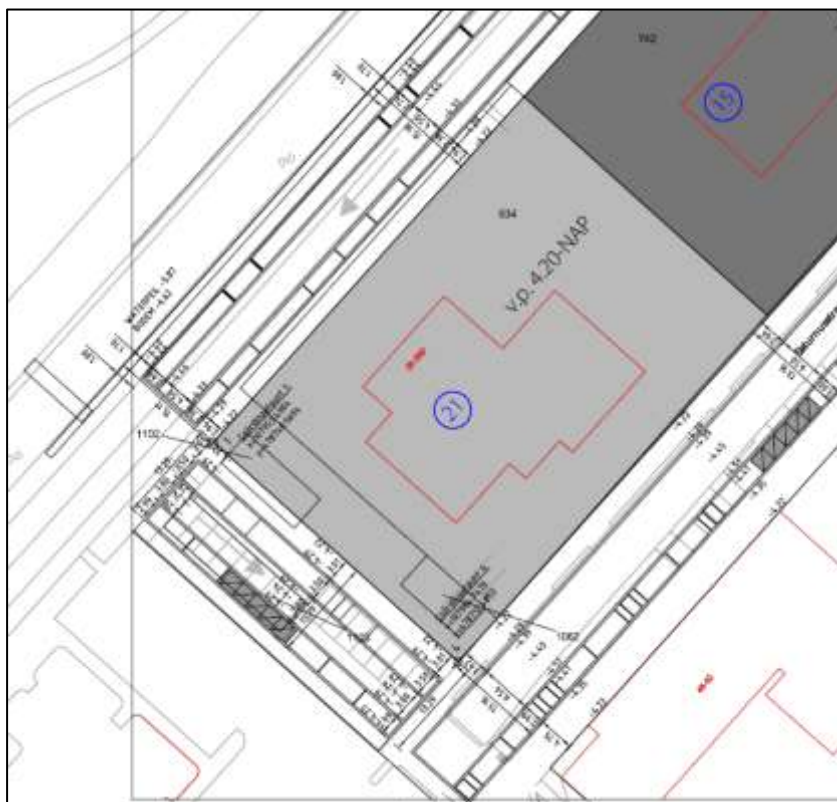
Het gebied waar het besluitgebied deel van uitmaakt, Beukenhorst-West, is op dit moment een monofunctionele, verouderde kantoorlocatie waar sprake is van structurele leegstand. Op enkele plekken in het gebied zijn oude kantoorpanden gesloopt. Hoewel het gebied goed ontsloten is voor de auto en het openbaar vervoer ligt het toch geïsoleerd. De huidige kantorenwijk bestaat uit losse gebouwen omringd door parkeerterrein. De openbare ruimte is stenig van karakter en is hoofdzakelijk in gebruik ten behoeve van verkeer en parkeren.

Het monofunctionele karakter zorgt ervoor dat het buiten kantoor tijden aan (be)leefbaarheid ontbreekt. Het gebied mist een gezonde mix van functies die in ste-

delijke gebieden nodig is voor een goed verblijfsklimaat. Daarnaast is het gebied relatief slecht met zijn omgeving verbonden. Het gebied is gerealiseerd in de periode van de bloemkoolwijken, bedrijventerreinen en kantoorparken en heeft deels de hiervoor kenmerkende opzet van een hoofdontsluiting en daaraan gekoppelde subwijken met rondlopende straten, met als resultaat een in zichzelf gekeerde structuur. Navolgend is deze structuur weergegeven.



Huidige situatie omgeving, met daarop het besluitgebied globaal rood aangeduid (bron: pdok.nl)



Situatiekaart kadaster met daarop het besluitgebied lichtgrijs (21) aangeduid (bron: DE)

Besluitgebied

In de huidige situatie herbergt het besluitgebied het adres Saturnusstraat 25, waar een bedrijfsverzamelgebouw is gesitueerd, bestaande uit vijf lagen. Rondom het gebouw bevinden zich enkele meer solitaire bomen in combinatie met hagen. Desondanks domineert de hoeveelheid parkeerplaatsen voornamelijk het beeld in en rondom het besluitgebied, waardoor het terrein een stenig karakter heeft. Navolgende afbeelding geeft dit weer. Ten westen van het besluitgebied bevindt zich het stadspark Hoofddorp, inclusief wandelpaden/wandelbos, waarachter de piratenwijk is gesitueerd (eengezinswoningen).



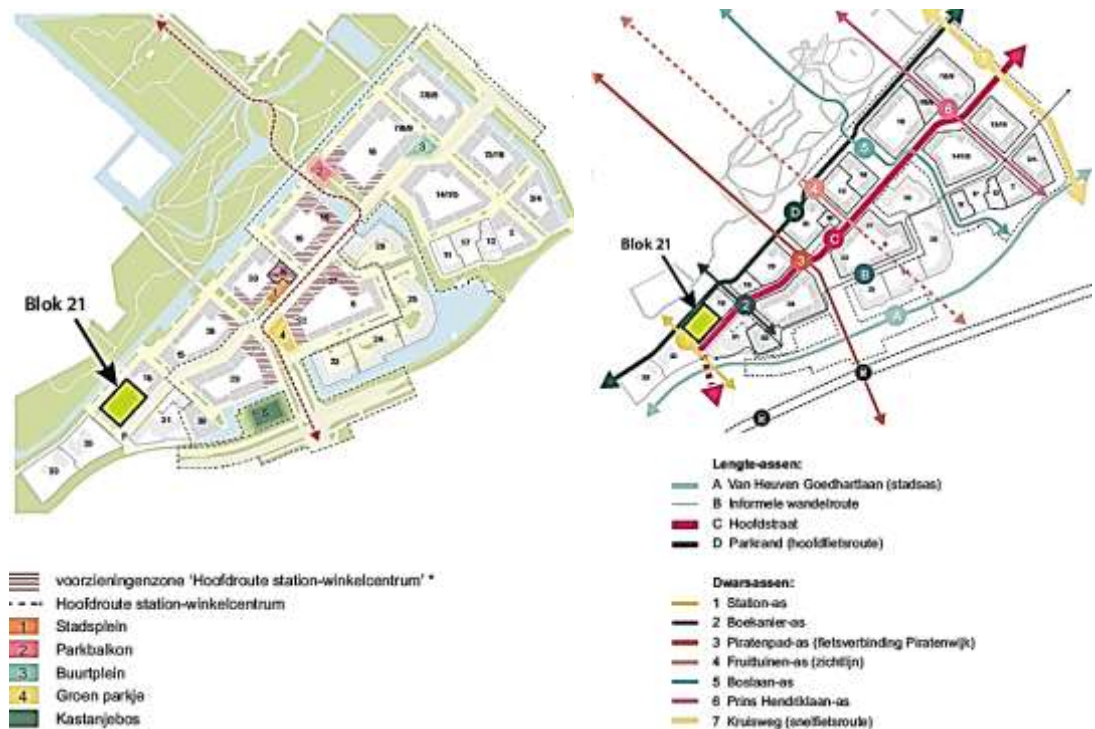
Impressie huidige situatie besluitgebied (bron: Google Maps)

3.2.2 Beoogde situatie

Positie besluitgebied binnen Hyde Park

Hyde Park als geheel kent een gridstructuur, waarbij enkele belangrijke lengte- en dwarsassen te benoemen zijn. De oorspronkelijke structuur van het Haarlemmermeergrid wordt weer hersteld waarin lange lijnen vanuit het stadscentrum worden doorgetrokken en er een duidelijke structuur ontstaat die past bij Haarlemmermeer. Hyde Park en het Wandelbos (westzijde) versterken elkaar waardoor het park kan functioneren als stadspark. De nieuwe bebouwing omkadert het park en draagt bij aan de levendigheid en veiligheid van de routes door het park met een nieuw publiek en intensiever gebruik. De opzet van Hyde Park wordt zodanig dat de nieuwe bewoners zoveel mogelijk de kwaliteit van het park beleven.

In het middendeel van Hyde Park is een hoofdroute beoogd van het station naar het winkelcentrum van Hoofddorp. De bouwblokken aan deze hoofdroute zijn in het stedenbouwkundig plan aangewezen als voorzieningszone, waarbij een commerciële plint op de begane grond is beoogd. Blok 21 is het meest zuidelijke blok van Hyde Park en grenst daarmee niet aan de hoofdroute 'station - winkelcentrum'. Wel grenst blok 21 aan twee lengteassen: de parkrand aan de noordwestzijde (wonen/werken en mogelijk voorzieningen) en de hoofdstraat aan de zuidoostzijde (commerciële dienstverlening, kantoor en mogelijk voorzieningen). Onderdeel van dit blok betreft een kleinschalige commerciële voorziening. Navolgende uitsneden uit het stedenbouwkundig plan tonen de ligging van het besluitgebied binnen Hyde Park als geheel.



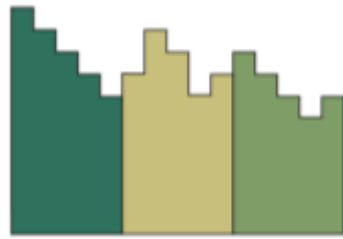
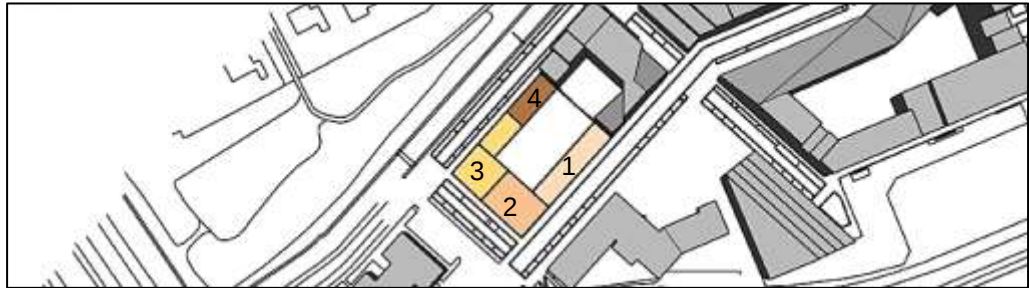
Ligging blok 21 binnen structuur van Hyde Park (bron: MVRDV, bewerking DE Architecten)

Besluitgebied

Blok 21 is zoals gesteld het meest zuidelijke blok van Hyde Park en is daarmee een belangrijke zichtlocatie vanaf de doorgaande weg langs het besluitgebied (lengteas C). Het gebouw is opgedeeld in meerdere 'Hoofddorpse huizen', conform de gehele ontwikkeling van Hyde Park. Hiermee worden gebouwen bedoeld met een verspringende gevellijn. De 'happen' in de gevel zijn contrasterend en worden gebruikt om de differentiatie per huis te benadrukken. Zo wordt voorzien in een hoogstedelijk woonmilieu, maar wordt voorkomen dat er een te stevige massa wordt gerealiseerd. Binnen blok 21 zijn vier Hoofddorpse huizen beoogd, namelijk twee hoekhuizen, één huis langs de doorgaande weg en één huis aan de parkzijde. De bebouwing heeft een maximale bouwhoogte van 32 meter. Door de situering van de beoogde bebouwing wordt voorzien in een binnenplaats en een aansluiting op de ontwikkeling van het noordelijk gesitueerde blok 15. Er zal voor de beide blokken worden voorzien in een gezamenlijke binnentuin en de opzet in Hoofddorpse huizen wordt eveneens ter plaatse van blok 15 toegepast, zodat één geheel ontstaat. In het ontwerp van blok 21 is rekening gehouden met een mogelijke aansluiting op de parkeergarage en het maaiveld van blok 15. De gemeenschappelijke entree voor het parkeren komt in dat geval aan de noordoostzijde van blok 15.

Het besluitgebied ligt aan de westzijde van Hyde Park als geheel en ligt daarmee aan de zijde van de piratenwijk. Aangezien het stadspark zich tussen beiden bevindt is de afstand tussen de meest nabije woning en blok 21 circa 75 meter. Door de geruime afstand is geen sprake van de aantasting van privacy of bezonning.

Navolgend is de opdeling in verschillende 'huizen', de gewenste verspringende gevellijn en de structuur van de bebouwing weergegeven, waarna per 'huis' verder wordt ingegaan op het ontwerp.



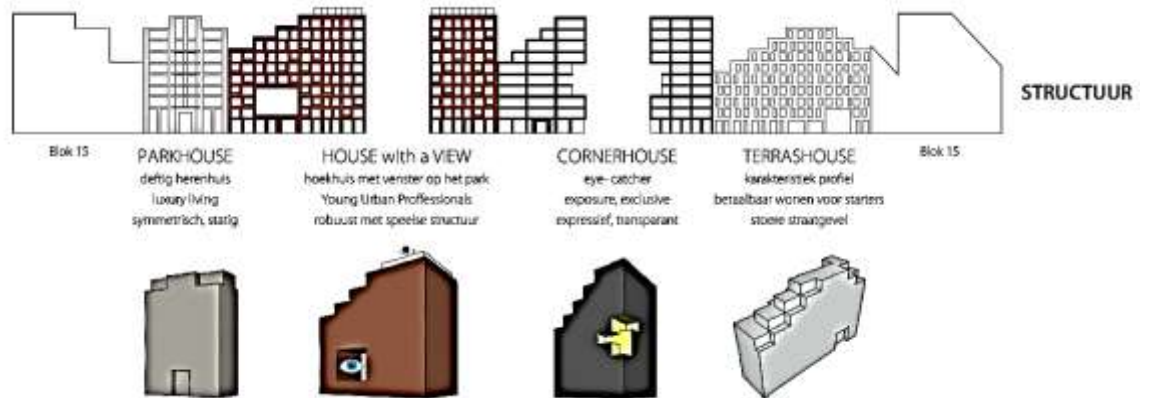
Beoogde indeling en gevellijn (bron: respectievelijk DE Architecten en MVRDV)

De verspringende gevellijn waarborgt een goede bezonning en daglichttoetreding. Op basis van het stedenbouwkundig plan voor Hyde Park is deze waarborging gevonden bij een afschuining van 38 graden naar het zuiden. Dit werkt door in blok 21, zodat naastgelegen bouwblokken voldoende bezonning hebben.



Impressie beoogde situatie besluitgebied gezien vanuit de zuidoost- en zuidwesthoek (bron: DE Architecten)

De structuur van de bebouwing en de accenten zijn weergegeven in de navolgende afbeelding.



Huis 1 'Terrashouse' bevindt zich aan de oostzijde van het besluitgebied en wordt gekenmerkt door een karakteristieke trapsgewijs verspringende straatgevel, om te zorgen voor zon voor het binnenterrein en een overgang naar huis 2. Hierdoor ontstaan de karakteristieke driezijdig trapsgewijs aflopende terrassen. Het huis wordt voornamelijk ingericht met tweekamerappartementen, alsmede betaalbare huur en middeldure koop/huurwoningen (laatstgenoemde op de bovenste etages). De beoogde doelgroepen zijn met name starters. Het huis wordt voorzien van een licht gevelaanzicht (witte stenen) en is verbijzonderd met een dubbele 'hap' zodat een zichtrelatie ontstaat tussen de straat en de gemeenschappelijke binnentuin.



Impressie bouwmassa huis 1 (bron: DE Architecten)

Huis 2 'Cornerhouse' bevindt zich op de meest prominente hoek van het blok en vormt daardoor een belangrijke accentfunctie wat zich uit in het hoogteaccent (vormgeving) en de opvallende hap op de hoek. De opbouw zorgt daarnaast voor een suncut richting het binnenterrein. Het programma bestaat uit driekamerappartementen in verschillende typen en afmetingen, waarmee met name het duurdere segment wordt bediend.



Impressie bouwmassa huis 2 (bron: DE Architecten)

Huis 3 'Towerhouse' bevindt zich aan de westzijde van het besluitgebied en kenmerkt zich door de grote sparing in het volume die fungeert als een venster op het park vanuit de gemeenschappelijke binnentuin. Dit huis is met name ingericht met betaalbare appartementen/studio's, aangevuld met luxe penthouses. De beoogde doelgroepen betreffen starters en 1/2 persoonshuishoudens. Het huis heeft royale dakterrassen bij de toplagen.



Impressie bouwmassa huis 3 (bron: DE Architecten)

Huis 4 'Parkhouse' bevindt zich ten slotte aan de noordzijde van het besluitgebied en kenmerkt zich als een chiq herenhuys met uitzicht op het park en met een zonnige binnengevel. Dit huis is hoofdzakelijk ingevuld met appartementen in de dure koop-sector (driekamerappartementen, penthouses en dubbellaagse gezinswoningen). De beoogde doelgroepen betreffen senioren, gezinnen en stellen.



Impressie bouwmassa huis 4 (bron: DE Architecten)

De bestaande bebouwing van blok 21 zal circulair gesloopt worden. Bij de ontwikkeling van het beoogde bouwplan wordt ingezet op een duurzame collectieve energievoorziening (WKO) en een klimaatbestendige buitenruimte (binnentuinen met een groene invulling). Daarmee wordt invulling gegeven aan de duurzaamheidsambities.

Programma

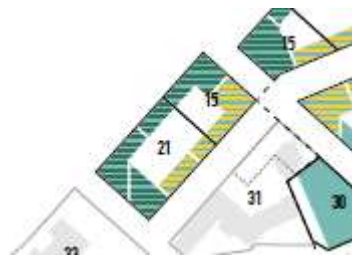
Het totale programma bestaat uit 150 appartementen uit verschillende segmenten, met een oppervlakte variërend tussen de 31 en 174 m². Navolgend is het woonprogramma nader geduid.

Type appartement	Aantal	Percentage van totaal	Huis
Sociale huur	49	32,7%	1
Vrije sector huur	4	2,7%	1
Koop duur	66	44%	2, 3 en 4
Koop midden	31	20,7%	3
Totaal	150	100%	

Uit de tabel blijkt dat ruim 50% wordt voorzien in het betaalbare/middeldure segment, waarmee wordt voldaan aan de afspraken uit het woonbeleid.

Naast het woningbouwprogramma bevat het Cornerhouse (huis 2) 87 m² aan nader in te vullen commerciële ruimte vanwege de zichtlijn vanaf het stationsgebied, de prominente hoek en de ligging aan de hoofdroute. Uit de navolgende uitsnede volgt dat de

hoek van het Cornerhouse valt onder de park zone, waarin op interessante plekken voorzieningen zijn beoogd. Daarmee is de voorziening ter plaatse gewenst.



Hoofdstraat
Commerciële dienstverlening zonder baliefunctie, kantoor en op interessante plekken mogelijk voorzieningen.

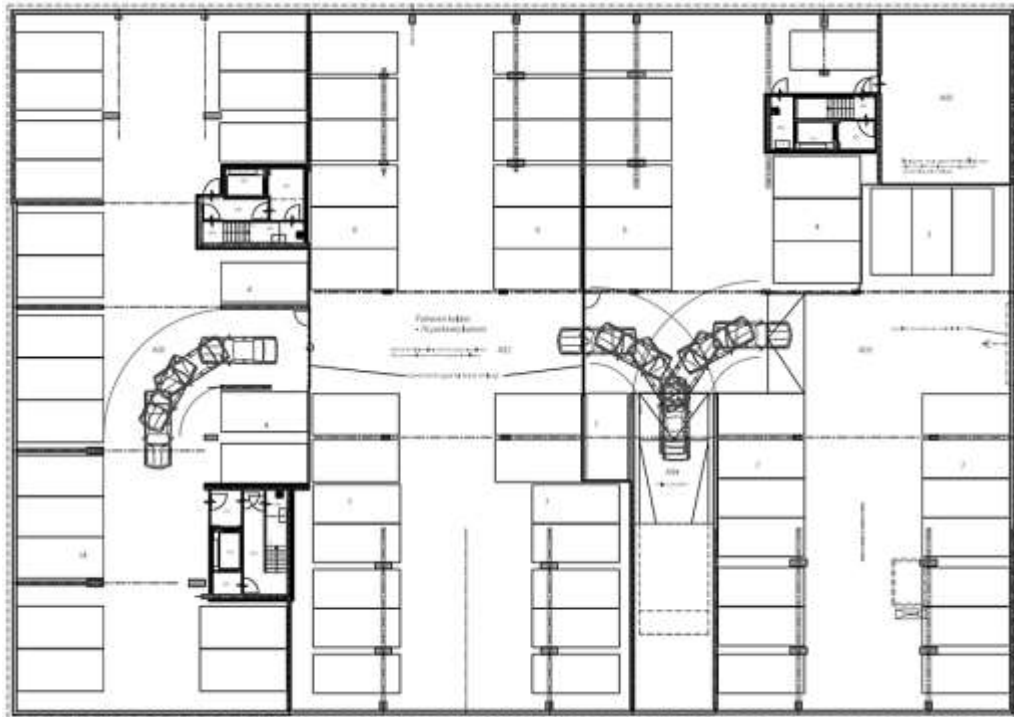
Park zone
Wonen / werken en op interessante plekken mogelijk voorzieningen.

Ontsluiting, parkeren en binnentuin

Het (fiets)parkeren wordt gebouwd opgelost, zowel ondergronds als op de begane grondlaag (in totaal 96 autoparkeerplaatsen en 416 fietsparkeerplaatsen). Bovenop de gebouwde parkeervoorziening is een verhoogde binnentuin beoogd. Op de begane grond zijn eveneens woningen beoogd met een inpandige berging die tevens vanaf maaiveld toegankelijk is. Vanuit de parkeergarage is er één centrale ontsluiting (lift en trap) die toegang geeft tot de begane grond en verhoogde binnentuin. De individuele trappenhuizen van de vier huizen zijn zowel bereikbaar vanaf niveau 0 als vanaf de binnentuin. Op deze wijze is voorzien in een efficiënte indeling van zowel de parkeerkelder, het gemeenschappelijk bouwblok en de individuele huizen. Vanwege de hoge bebouwingsdichtheid in Hyde Park is een groene inrichting van groot belang voor het woonklimaat. Zodoende is een groene invulling van het binnenterrein van belang. Navolgend is een impressie weergegeven van de binnentuin met paden, meetingplaces en aangrenzende tuinen, waarna achtereenvolgens plattegronden van de (parkeer)kelder, de begane grond en de eerste etage volgen, alsmede gevelaanzichten met maatvoering.



Impressie beoogde binnentuin (bron: DE Architecten)



Plattegrond verdieping -1(bron: DE Architecten)



Plattegrond begane grond (bron: DE Architecten)



Plattegrond verdieping 1 (bron: DE Architecten)



(bron: DE Architecten)



(bron: DE Architecten)

Met de voorliggende ontwikkeling wordt nadrukkelijk beantwoord aan de ambities die zijn gesteld in het stedenbouwkundig plan. Er wordt voorzien in een hoogstedelijke ontwikkeling, waarin een gedifferentieerd woonprogramma is beoogd gericht op verschillende doelgroepen. Het beoogde bouwblok zoekt verbinding met de omgeving door stedenbouwkundige accenten en zicht op het stadspark ten noordwesten van het besluitgebied.

4 Resultaten onderzoek

Dit hoofdstuk bevat de verantwoording van de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Het doel van het beleid over archeologie en cultuurhistorie is het erfgoed van Haarlemmermeer goed te beheren en te bewaren voor toekomstige generaties en de kracht van het erfgoed te benutten voor de economische, ruimtelijke en culturele ontwikkeling van Haarlemmermeer. Het gaat hierbij om archeologische vondsten, infrastructuurle elementen, cultuurlandschappen, gebouwde of groene monumenten als en immaterieel erfgoed zoals verhalen en tradities.

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij planologische procedures.

Toetsing

De gemeente heeft specifiek beleid opgesteld in de vorm van 'archeologiebeleid Haarlemmermeer 2020-2030'. In dit beleid is een verwachtingskaart en een beleidskaart opgenomen. Op de verwachtingskaart is te zien wat de verwachting is op archeologische vondsten naar aanleiding van onderzoek van historische kaarten en eerdere vondsten. Als er nieuwe vondsten zijn gedaan wordt de kaart daarop bijgewerkt. De beleidskaart geeft aan wanneer er verder onderzoek gedaan moet worden als de bodem verstoord wordt. Naar aanleiding van de verwachtingen zijn zes regimes ingevoerd. De grootte van het plangebied en de diepte van de grondverstoring bepalen of er onderzoek gepleegd moet worden.

	Zone	Onderzoeksverplichting
Waarde	Archeologie 1 Provinciaal monument	Stelling van Amsterdam: geen bodemingreep toegestaan. Vergunning aanvragen bij provincie.
	Archeologie 2	Vastgestelde archeologische waarden Onderzoek verplicht bij alle bodemingrepen.
	Archeologie 3	Bij bodemingrepen groter dan 50 m2 en dieper dan 40 cm: archeologisch onderzoek.
	Archeologie 4	Bij bodemingrepen groter dan 500m2 en dieper dan 40 cm: archeologisch onderzoek.
	Archeologie 5	Bij bodemingrepen groter dan 2.500m2 en dieper dan 40 cm: archeologisch onderzoek.
	Archeologie 6	Bij bodemingrepen groter dan 10.000m2 en dieper dan 40 cm: archeologisch onderzoek.
Verwachting	Gebied zonder archeologische verwachting	Geen onderzoek.

Hyde Park ligt binnen gebied 6 van de beleidskaart. Er geldt een lage archeologische verwachting.

Ter plaatse van het besluitgebied is voorzien in een archeologisch bureauonderzoek². Op basis van dit onderzoek wordt gesteld dat mogelijk archeologische waarden uit het Laat Paleolithicum en Vroeg Mesolithicum in de top van het Pleistoceen door het plaatsen van nieuwe funderingspalen worden verstoord. Echter, omdat het archeologische potentiële niveau diep ligt en omdat de kans bestaat dat een eventuele vindplaats al verstoord is geraakt wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Geadviseerd wordt het besluitgebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Tevens zijn er geen cultuurhistorische elementen in het plangebied aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden. Een nadere beschouwing is zodoende niet benodigd.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van een planprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Door De Klinker Milieu is ter plaatse van het besluitgebied voorzien in een verkennend bodemonderzoek³. Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bodem bevat plaatselijk een puinfundatie;
- In zowel de boven- als ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium, molybdeen, xylenen en naftaleen;
- De puinverharding is niet asbesthoudend.

Op basis van de bovenstaande conclusies kan worden gesteld dat het terrein op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Geotechniek

Er is gebruik gemaakt van gegevens uit het DINOlaket (TNO), het verkennend bodemonderzoek en het Actueel Nederlands Hoogtebestand. Het maaiveldniveau ter hoogte van het besluitgebied bedraagt circa NAP -4,3 m. De freatische grondwater-

² Bureau voor Archeologie (2021). Hyde Park blokken 20 en 21, Saturnusstraat en Planetenweg, Hoofddorp. Rapportnummer: 1054. 28 mei 2021.

³ De Klinker Milieu (2021). Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek. Hyde Park locatie 2 Hoofddorp. Rapportnummer: K20B921-2. 11 januari 2021.

stand bedraagt NAP -5,87 m en de stijghoogte van het eerste watervoerende pakket is NAP -5,0 m. De lokale bodemopbouw ziet er als volgt uit:

Diepte [m-mv]	Bodemsamenstelling
0,07 – 0,20	Zand, matig grof, zwak siltig
0,20 – 0,70	volledig puingranulaat
0,70 – 1,30	Klei, uiterst siltig
1,50 – 2,70	Zand, matig grof, matig siltig

Lokale bodemopbouw (bron: De Klinker Milieu)

Gelet op de bodemopbouw kan worden gesteld dat het gebied geschikt is voor bouwobjecten.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Door SAB is voorzien in een quick scan externe veiligheid⁴. Op basis van dit onderzoek blijkt dat de ontwikkellocatie niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR

⁴ SAB (2021). Quick scan externe veiligheid. Hyde Park blok 20 en 21 te Hoofddorp. Projectnummer: 200372. 7 juli 2021.

10-6) en/of plasbrandaandachtsgebied en/of het invloedsgebied voor groepsrisico van een risicobron ligt. Daarmee is een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico niet vereist.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Door SAB is een quick scan bedrijven en milieuzonering⁵ uitgevoerd. Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling wordt geconcludeerd dat juridisch-planologisch gezien aan alle richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan. Voor de omliggende functies geldt daarom dat deze functies niet worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Nader onderzoek op het gebied van bedrijven en milieuzonering is daarmee niet noodzakelijk.

⁵ SAB (2021). Quick scan bedrijven en milieuzonering Hyde Park, blok 20 en 21 Hoofddorp. Kenmerk: 200372. 1 februari 2021.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.5 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁶ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het besluitgebied. Naast beschermde natuurwaarden in het besluitgebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het besluitgebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid ligt in de omgeving van het plangebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van Kennemerland-Zuid is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het besluitgebied niet uit te sluiten. Nader onderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening⁷ is daarom uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden, zowel in de aanleg- als gebruiksfase.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het besluitgebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het project dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het besluitgebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

⁶ SAB (2020). Quick scan natuur. Hoofddorp, Hyde Park blok 20 en 21. Projectnummer: 200372. 10 december 2020

⁷ SAB (2021). Onderzoek stikstofdepositie. Hoofddorp, Hyde Park, blok 20 en 21. Projectnummer: 200372. 31 mei 2021.

In en nabij het besluitgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het besluitgebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Echter met de geplande ruimtelijke ontwikkelingen kan leefgebied voor de rugstreeppad ontstaan door sloop en het braak laten liggen van gronden, voorafgaand aan de ontwikkeling. Aangeraden wordt om tijdens de realisatiefase ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Hiermee kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.6 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In de juridisch-planologische procedure moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Met voorliggend project worden nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt in de vorm van appartementen. Om de geluidbelasting te meten op deze nieuwe functie is een akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaaï⁸ uitgevoerd.

⁸ SAB (2022). Akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaaï. Hoofddorp, Hyde Park, blok 21. Projectnummer: 200372. 16 juni 2022.

Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Spoorlijn Schiphol - Leiden

Als gevolg van de spoorlijn Schiphol - Leiden betreft de hoogste geluidbelasting 62 dB betreft. Deze is waarneembaar op de 9^{de} verdieping voor appartementen P en O (zie tabel 6 van het akoestisch onderzoek). De maximale ontheffingswaarde wordt in totaliteit niet overschreden.

Van Heuven Goedhartlaan

Uit de berekening blijkt dat als gevolg van de Van Heuven Goedhartlaan de voorkeursgrenswaarde voor het merendeel van de appartementen aan de zuid- en westzijde wordt overschreden. De hoogste geluidbelasting bedraagt 55 dB en is waarneembaar voor appartementen C1 (2^{de} en 6^{de} verdieping), Q (7^{de}, 8^{de} en 9^{de} verdieping), C3 (4^{de} verdieping) en C2 (3^{de} verdieping) (zie tabel 6 van het akoestisch onderzoek). De maximale ontheffingswaarde wordt in totaliteit niet overschreden.

Saturnusstraat (30 km/uur)

Uit de berekening blijkt dat als gevolg van de Saturnusstraat de hoogste geluidbelasting 57 dB betreft en waarneembaar is op de begane grond voor appartement A5. De gehanteerde voorkeursgrenswaarde wordt voor het merendeel van de appartementen overschreden aan de zuid- en westzijde. De maximale ontheffingswaarde wordt in totaliteit niet overschreden.

Polarisavenue en Graan voor Visch

Uit de berekening blijkt dat als gevolg van de Polarisavenue en Graan voor Visch de voorkeursgrenswaarde in totaliteit niet wordt overschreden. Er wordt daarmee voldaan aan de Wgh.

Planetenweg

Uit de berekening blijkt dat als gevolg van de Plantenweg de gehanteerde voorkeursgrenswaarde in totaliteit niet wordt overschreden. Op basis van de resultaten wordt daarmee voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Luchtvaartlawaaï

Het plangebied ligt op de rand van de 55 dB(A) contour ten gevolge van het vliegtuiglawaaï van de aanvliegroutes van Schiphol. De geluidbelasting op het bouwplan is daarom op maximaal 54 dB(A) bepaald en is meegenomen in de cumulatieve berekening.

Cumulatie

Voor het plan geldt dat de hoogste gecumuleerde geluidbelasting 65 dB (excl. aftrek conform art. 110g Wgh) bedraagt en waarneembaar is op de eerste verdieping voor appartement C4, op de tweede verdieping voor appartement C1, en op de tweede verdieping voor appartement C3. De gemeentelijke randvoorwaarde van maximaal 65 dB (L_{cum}) wordt daarmee in totaliteit niet overschreden.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan de akoestische binnenwaarde bij woningen. Afhankelijk van de gecumuleerde geluidbelasting wordt de

minimaal benodigde karakteristieke gevelwering bepaald. Ten gevolge van weg- en railverkeerslawaai dient voldaan te worden aan een binnenwaarde van 33 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek dienen de eventueel benodigde gevelmaatregelen bij de ontvanger te worden bepaald om zodoende een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen

Aanvraag hogere grenswaarden

Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet akoestisch doeltreffend genoeg zijn. Daarnaast is sprake van financiële, landschappelijke, verkeerskundige, stedenbouwkundige en/of civieltechnische bezwaren. Op basis van het ontwerp van bouwblok 21 heeft geen van de woningen een cumulatieve belasting van meer dan 65 dB(A). Na afscherming op appartement niveau zullen hoogstwaarschijnlijk meer woningen beschikken over (gedeeltelijk) geluidluwe gevels en kan ook worden voldaan aan de gemeentelijke randvoorwaarde van maximaal 15% van de woningen die niet beschikken over een geluidluwe gevel. Hogere grenswaarden dienen te worden aangevraagd conform tabel 7 van het akoestisch onderzoek.

Conclusie

Met het verkrijgen van hogere grenswaarden vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese

luchtkwaliteitsnormen. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggend project voorziet in de realisatie van één appartementengebouw bestaande uit maximaal 150 eenheden en circa 87 m² aan commerciële ruimte. Het project draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, aangezien het woningbouwprogramma ruimschoots onder de grenswaarde blijft en de commerciële ruimte zeer kleinschalig is. Volledigheidshalve is dit met de NIBM-tool inzichtelijk gemaakt. De verkeersgeneratie door toedoen van onderhavig project is vastgesteld op 653 verkeersbewegingen (worstcase 1% vrachtverkeer). Dat levert navolgend beeld op:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		653
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,46
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Bron: Infomil

Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. Navolgende tabel laat dit zien. Hieruit komt eveneens naar voren dat er een afname in concentratie wordt verwacht de aankomende jaren.

Zichtjaar	Concentraties wegen direct rondom het plangebied		
	stikstofdioxide (NO ₂), jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool
2020	20,7 µg/m ³	16,5 µg/m ³	8,4 µg/m ³
2030	15,4 µg/m ³	14,9 µg/m ³	7,2 µg/m ³
Grenswaarden	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De WHO (World Health Organisation) kent een wettelijke norm voor luchtkwaliteit op gevoelige functies. In 2018 heeft de GGD een richtlijn gegeven voor aan te houden afstanden van gevoelige functies tot wegen. Dit is bij wegen met > 10.000 mvt/etm een afstand van 50 meter. Jurisprudentie geeft aan dat vanuit goede ruimtelijke ordening gemeenten hierover afweging moet maken bij ontwikkelingen. In de Omgevingsvisie Haarlemmermeer (vastgesteld december 2021) is opgenomen dat vanwege gezondheid Haarlemmermeer beleid gaat maken, kijkend naar afstand tot wegen en belangenafweging voor het mogelijk blijven maken van ontwikkelingen. Het voorliggende besluitgebied ligt binnen de 50 meter van de Van Heuven Goedhartlaan. Dit betreft een weg met meer dan 10.000 verkeersbewegingen. Daarom is een nadere beschouwing van belang. Ter plaatse geldt een heersende zuidwestelijke windrichtingen. Zodoende waait de wind overwegend van het gebouw af, wat een gunstige ligging betekent. Het project voorziet in een appartementengebouw met een gemeenschappelijke buitenruimte aan de binnenzijde van het blok. Daarnaast betreft het een binnenstedelijke ontwikkeling, binnen de bestaande stedelijke structuur. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als passend wordt geacht en dat het voor wat betreft luchtkwaliteit relatief gunstig is gesitueerd. Gelet op de uitkomsten van de NIBM- en NSL-tools, waaruit blijkt dat de concentraties van maatgevende stoffen afnemen en geen waardes bestaan die in de buurt komen van grenswaarden, maakt dat een nadere motivering niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.8 Milieueffectrapportage

Inleiding

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan. Pas na het uitvoeren van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een m.e.r. moet worden doorlopen.

Toetsing

In het kader van de ontwikkeling van Hyde Park als geheel is voorzien in een m.e.r.-beoordeling (bron: Aanmeldingsnotitie m.e.r.- beoordeling Beukenhorst-West Hoofddorp, Tauw) waaruit volgt dat de ontwikkeling als geheel geen belangrijke waarden beïnvloed en dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat haalbaar en uitvoerbaar is. Met dit project hebben voor de aspecten stikstof en verkeer belangrijke veranderingen plaatsgevonden in het beleid. Voor de beide aspecten heeft in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing onderzoek plaatsgevonden, waaruit blijkt dat er geen belemmeringen ontstaan. De eventuele negatieve effecten zijn zeer gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalificeren. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.- (beoordelings-)procedure is zodoende niet nodig.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect milieueffectrapportage geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Door Goudappel is voorzien in een verkeerskundige toetsing⁹ voor Hyde Park als geheel, aangezien de verkeersbijdrage van dit blok niet op zichzelf kan worden beschouwd. In toetsing is ingegaan op de verkeersgeneratie en de verkeersafwikkeling in de toekomst. Navolgende figuur laat drie varianten zien. Hieruit komt naar voren dat Hyde Park voor een toename van de verkeersgeneratie van het gebied zorgt. In absolute aantallen gaat het om totaal +8.100 verkeersbewegingen extra ten opzichte van de referentiesituatie, wat overeenkomt met een relatieve toename van 117%. Ondanks een relatief laag auto-aandeel onder de toekomstig bewoners van Hyde Park, zorgt het grote programma toch voor een aanzienlijke stijging van de autoritten van en naar dit gebied.

⁹ Goudappel (2021). Actualisatie verkeersonderzoek Hyde Park. Kenmerk: 010580.20211026.R1.02. 16 december 2021.



Verskil in verkeersgeneratie tussen de varianten (bron: Goudappel)

De verkeersdruk op de omliggende wegen van het gebied neemt toe, dit komt deels door autonome ontwikkeling en deels door de ontwikkeling van Hyde Park. In de autonome situatie neemt het verkeer op alle wegvakken substantieel toe. Hyde Park zorgt voor een verkeerstoename op met name de Kruisweg, de Van Heuven Goedhartlaan in zuidwestelijke richting en N201 in zuidelijke richting.

Kruispunten zijn veelal maatgevend in het stedelijk wegennet voor de verkeersafwikkeling. Een vijftal omliggende kruispunten is geanalyseerd. Vier van de vijf kruispunten zijn goed in staat om het verkeer af te wikkelen in 2030. Enkel het kruispunt Van Heuven Goedhartlaan – Planetenweg – Polarisavenue kan in de avondspits de verkeersdruk in 2030 niet goed verwerken. Dat is reeds in de autonome situatie een opgave. Het planeffect van Hyde Park is gering: Hyde Park zorgt voor een beperkte verkeerstoename van 2%, en zorgt voor een iets gunstigere verkeersafwikkeling (lagere cyclustijd). Desondanks blijft sprake van een knelpunt. In deze studie zijn diverse lokale maatregelen verkend om de verkeersafwikkeling bij dit kruispunt te verbeteren. Er zijn echter geen wenselijke en haalbare maatregelen, de onderzochte maatregelen zijn of niet effectief of niet (eenvoudig) uitvoerbaar of niet wenselijk voor fietsers en voetgangers. In de toekomst zullen dan ook wachtrijen ontstaan op de Polarisavenue die op kunnen lopen tot ongeveer 400 meter. De Polarisavenue is gelegen in een kantorengebied waar wachtrijvorming minder tot hinder is dan wachtrijvorming in woonwijken (met geluids- en stankoverlast voor omwonenden).

Van oudsher werden wegen gedimensioneerd op de piekvraag in de spitsperioden, terwijl deze capaciteit het gros van de dag niet nodig is. Dit is echter niet vol te houden richting de toekomst. In de spitsperioden is enige wachtrijvorming en vertraging niet ondenkbaar, zolang er geen netwerkblokkades (gridlocks) ontstaan. Dit is hier niet het geval, en daarom wordt aanbevolen deze situatie te accepteren. Enige vertraging voor autoverkeer kan bovendien het gebruik van openbaar vervoer en de fiets stimuleren. Ook is de gemeente Haarlemmermeer bezig met onderzoek naar verbeteringen van de verkeersstructuur voor de lange termijn. De verwachting is dat uit dit traject een robuuste oplossing wordt gevonden waarmee de bereikbaarheid op lange termijn geborgd wordt.

Al met al staat het aspect verkeer de ontwikkeling Hyde Park, en daarmee dit blok, niet in de weg.

Parkeren

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen heeft de gemeente Haarlemmermeer beleid in de vorm van het Handboek Parkeernormen 2018. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient gekeken te worden naar het functietype en waar de functie zal worden gerealiseerd. De minimale normen voor 'sterk stedelijk' en 'in centrum' zijn gehanteerd. Daarnaast worden de categorieën 'koop, etage, duur', 'koop, etage, midden', 'koop, etage, goedkoop' en 'huur, etage, midden/goedkoop' aangehouden. Navolgend is een parkeerbalans opgenomen, gebaseerd op de hiervoor genoemde uitgangspunten, waarbij tevens rekening is gehouden met de commerciële ruimte. De in pandige parkeervoorziening is toegankelijk voor bezoekers van de woningen en de commerciële ruimte.

woningtype	parkeereis	bezoekersdeel	45,00	1,00	45,00
koop duur (300.000 +)	1	bewonersdeel	83,90	0,80	67,12
koop midden (183.843 - 300.000)	0,9	commercieel	0,79	1,00	0,79
koop goedkoop (183.843-)	0,8				112,91
huur sociaal (40 m2+)	0,6	deelauto	4		16,78
		totaal eis			96,13

Op basis van bovenstaande tabel blijkt dat er in totaal 112,91 parkeerplaatsen nodig zijn. Gezien het voornemen om te voorzien in vier deelauto's bestaat een totale behoefte aan 96 parkeerplaatsen. Binnen voorliggend bouwplan zijn 96 parkeerplaatsen aanwezig. Daarmee wordt voorzien in voldoende parkeerruimte.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.10 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Watervisie 2021

De inzet van het provinciaal waterbeleid is om Noord-Holland nog mooier, bedrijviger en veiliger maken. Daarbij moet er een impuls uitgaan voor de leefomgevingskwaliteit en/of het vestigingsklimaat. Waterproblemen worden aangepakt wanneer er toch al gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Voor Haarlemmermeer speelt met name het vinden van toekomstbestendige oplossingen voor de schoon- en zoetwaterproblematiek. Voor waterveiligheid wordt uitgegaan van: veilige dijken en duinen (laag 1 en ook de belangrijkste); een waterrobuuste ruimtelijke inrichting van overstromingsgevoelige gebieden (laag 2) en een op overstromingsrampen toegesneden calamiteitenorganisatie (laag 3). Deze meervoudige benadering van waterveiligheid wordt “meerlaags veiligheid” genoemd.

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

Beleid Hoogheemraadschap Rijnland - Waterbeheerplan 2016-2021

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van het hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft het hoogheemraadschap van Rijnland aan wat haar ambities voor de genoemde planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Het hoogheemraadschap van Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer. De vier hoofddoelen

zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, gezond water en de waterketen. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.

Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap van 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. Gezond water is de zorgplicht om het water schoon zoals past bij de functie van het water te houden. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

Toetsing

Voor de voorgenomen ontwikkeling is de digitale watertoets¹⁰ doorlopen. Op basis van deze toets wordt gesteld dat de normale procedure wordt gevolgd, waarmee het hoogheemraadschap zal worden betrokken bij de ontwikkeling. In de huidige situatie is het besluitgebied volledig verhard. In de toekomstige situatie zal een binnentuin worden gerealiseerd, waarmee sprake is van een afname van verharding. Dit komt het microklimaat en de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het besluitgebied ten goede. Het hoogheemraadschap heeft in het stedenbouwkundig plan voorwaarden gesteld aan de binnentuinen van de bouwblokken. Zo moet een grondlaag bestaan uit minsten 0,6 meter grondlaag en geldt voor blok 21 een oppervlakte van 940 m² aan groene binnentuin. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Een nadere beschouwing wordt zodoende niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.11 Trillingen

Algemeen

In Nederland bestaat geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Hierin is de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voorgeschreven. Om aan te kunnen tonen of er voor een beoogd plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om mogelijke trillingshinder inzichtelijk te maken. Er is een aantal richtlijnen en beleidsregels die hiervoor worden gebruikt, namelijk:

¹⁰ Hoogheemraadschap van Rijnland (2021). Digitale watertoets, Hyde Park blok 21, Hoofddorp. Dossiercode: 20210528-13-26617. 28 mei 2021.

- SBR-richtlijn;
- Beleidsregel trillingshinder spoor;
- Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen;
- Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening.

De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van $V_{\max}$ van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

Toetsing

Ten zuidoosten van het besluitgebied bevindt zich het spoor Hoofddorp-Amsterdam. Een spoortracé op korte afstand kan trillinghinder veroorzaken. Voor woningen wordt een kritische afstand gehanteerd van 61 meter. Het besluitgebied bevindt zich op circa 140 meter afstand van het spoor. Een nadere onderbouwing is zodoende niet benodigd.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.12 Windhinder

Algemeen

Er is geen formele, landelijke vastgestelde eis voor windhinder en windgevaar. Wel wordt voor de beoordeling veelal gebruik gemaakt van de NEN 8100. De NEN 8100 (norm voor windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving) geeft aan wanneer er aanleiding is om onderzoek te doen naar windhinder. Onderzoek naar windhinder is noodzakelijk bij een bouwhoogte van meer dan 30 meter.

Toetsing

Aangezien met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van de realisatie van bebouwing met een grotere hoogte dan 30 meter is het aspect windhinder nader onderzocht in het kader van het stedenbouwkundig plan van Hyde Park als geheel.



Beoordeling windgevaar conform NEN 8100 (bron: DPA Cauberg-Huygen)

De bovenstaande figuur (bron: rapportage CFD-windhinderonderzoek, DPA Cauberg-Huygen) laat zien dat er in nagenoeg het hele gebied Hyde Park geen windgevaar aanwezig is. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat enkel bij de zuidwesthoek van blok 21 een klein gebied (globaal zwart omcirkeld) met een beperkt risico op windgevaar aanwezig is. Een 'beperkt risico' is acceptabel in doorloopgebieden, maar niet in slentergebieden. Op basis hiervan wordt geadviseerd om op deze hoek geen entree te situeren. In het ontwerp van blok 21 is ter hoogte van deze hoek geen entree voorzien. Daarmee is nader onderzoek niet benodigd.

Conclusie

het aspect wind is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het project. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door project moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende project wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het project verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwing is hiermee aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie, overleg en inspraak

Op 30 juni 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met het inrichtingsplan en de ontwikkelstrategie van Hoofddorp-Centraal. Naar aanleiding van dit besluit is het Stedenbouwkundig plan Hyde Park vastgesteld. De vaste participanten van Hoofddorp-Centraal, andere buurtbewoners (piratenwijk c.q. vereniging Maak Beukenhorst Mooi), ondernemers en mensen die geïnteresseerd zijn in een woning in het gebied, hebben kunnen meepraten over het Stedenbouwkundig Plan. Deze ruimtelijke onderbouwing is het vervolg van dit proces.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van ruimtelijke procedures, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het hoogheemraadschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het project. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In deze paragraaf of in een bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien

5.2.2 Zienswijzen

De ruimtelijke onderbouwing zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. Bij het besluit over de definitieve verklaring van geen bedenkingen en bij de definitieve omgevingsvergunning worden ingediende zienswijzen afgewogen.