

Overzicht bijlagen ontwerp omgevingsvergunning Hoofddorp Laan van Buckingham 9-23

01. Aanvraag omgevingsvergunning
02. Ruimtelijke onderbouwing
03. Parkeerbalans
04. Situatietekening bouwveld

Formulierversie
2017.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	3225963
Aanvraagnaam	Tudorpark bouwveld 4 bouwnummer 79-86
Uw referentiecode	-

Ingediend op	29-09-2017
Soort procedure	Reguliere procedure

Projectomschrijving	Voor dit project is eerder vooroverleg geweest onder aanvraagnummer 3084447. Bouwveld 4 bnr 74-78, 87-90 en 119-126 zijn apart ingediend
---------------------	--

Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	nvt
Bijlagen n.v.t. of al bekend	nvt

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Haarlemmermeer
Telefoonnummer:	0900-1852
E-mailadres:	info@haarlemmermeer.nl
Website:	www.haarlemmermeer.nl
Contactpersoon:	Cluster Veiligheid

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Formulierversie
2017.01

Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Haarlemmermeer
Kadastrale gemeente	☒ Haarlemmermeer
Kadastrale sectie	AD
Kadastraal perceelnummer	11546
Bouwplannaam	Tudorpark bouwveld 4
Bouwnummer	79-86
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☒ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	overige percelen: AD 2417, AD 2418, AD 11327

Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot
of ander drijvend object met een
woonfunctie?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of
meer woningen?

- ☒ Ja
☐ Nee

Voor welke functie wordt de woning
gebouwd?

- ☒ Eigen bewoning
☐ Zorgwoning
☐ Anders

Is er sprake van particulier
opdrachtgeverschap?

- ☐ Ja
☒ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van
toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

-

Hebt u voor deze
bouwwerkzaamheden al eerder
een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto
vloeroppervlakte van het bouwwerk
door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte
van het bouwwerk in m2
voor uitvoering van de
bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte
van het bouwwerk in
m2 na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden?

1840

6 Bruto inhoud bouwwerk

- Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee
- Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0
- Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 5985

7 Oppervlakte bebouwd terrein

- Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee
- Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0
- Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 736

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

- Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee
- Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

9 Gebruik

- Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties
- Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties
- Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 1523
- Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 8960

10 Huurwoningen

- Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0
- Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

11 Koopwoningen

- Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 8

Wat is het aantal
koopwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd?

0

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de
werkzaamheden bewoner van het
bouwwerk?

☐ Ja

☒ Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

-

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

☐ Ja

☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Details_BA-R-DT-01 - DETAILS veld 4	2017-09-29_Details_BA-R-DT-01 - DETAILS veld 4.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2017-09-29	In behandeling
Nieman_bbr bouwveld 3-4_.pdf	Nieman_bbr bouwveld 3-4_.pdf	Gezondheid Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	2017-09-29	In behandeling
Kaskon constructieve uitgangspunten	Kaskon_cu-01 constructieve uitgangspunten-.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2017-09-29	In behandeling
Tudorpark-km staat-veld1-9_.pdf	400-170925Tudorpark-km staat-veld1-9_.pdf	Welstand	2017-09-29	In behandeling
Kleurenkaart_veld3-9_.pdf	Kleurenkaart_veld3-9_.pdf	Welstand	2017-09-29	In behandeling
Matrix kleuren_veld1-9_.pdf	Matrix kleuren_veld1-9_.pdf	Welstand	2017-09-29	In behandeling
Geomet_deelplan 2_.pdf	Geomet_deelplan 2_.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2017-09-29	In behandeling
Situatie bouwveld 3-4_Brandveiligheid	20161261_Situatie bouwveld 3-4_Brandveiligheid-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2017-09-29	In behandeling
B_001_S_V3_4-SIT_.pdf	B_001_S_V3_4-SIT_.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2017-09-29	In behandeling
Tudorpark fase II veld 3-9_.pdf	L013-20170928--Tudorpark fase II veld 3-9_.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	2017-09-29	In behandeling
parkeerbalans deelplan 2-1 2-2 5-1_2_.pdf	L013-20170928 parkeerbalans deelplan 2-1 2-2 5-1_2_.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	2017-09-29	In behandeling
Geluidsrapportage M_P 24-04-2017_.pdf	Geluidsrapportage M_P 24-04-2017_.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	2017-09-29	In behandeling
Vrijst bodemond Omgevingsdienst	20141027 Vrijstelling bodemonderzoek Omgevingsdienst okt14-19.pdf	Gezondheid Energiezuinigheid en milieu	2017-09-29	In behandeling
overzicht deel B veld 4_.pdf	B_010_S_V4 B - overzicht deel B veld 4_.pdf	Plattegronden, doorsneden en	2017-09-29	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken		
B_100_S_t-D1-PLG_pdf	B_100_S_t-D1-P-LG.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2017-09-29	In behandeling
B_100_S_t-E1-PLG_pdf	B_100_S_t-E1-P-LG.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2017-09-29	In behandeling
B_100_S_t-E2-PLG_pdf	B_100_S_t-E2-P-LG.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2017-09-29	In behandeling
B_100_S_t-G-PLG_pdf	B_100_S_t-G-PL-G.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2017-09-29	In behandeling
B_200_S_t-D1-GEV DRSN_pdf	B_200_S_t-D1-GEV DRSN.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2017-09-29	In behandeling
B_200_S_t-E1-GEV DRSN_pdf	B_200_S_t-E1-GEV DRSN.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2017-09-29	In behandeling
B_200_S_t-E2-GEV DRSN_pdf	B_200_S_t-E2-GEV DRSN.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2017-09-29	In behandeling
B_200_S_t-G-GEV DRSN_pdf	B_200_S_t-G-GEV DRSN.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2017-09-29	In behandeling
B_100_S_t-D1-PLG_HW-A_VW_pdf	B_100_S_t-D1-P-LG_HWA_VW.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu	2017-09-29	In behandeling
B_100_S_t-E1-PLG_HW-A_VW_pdf	B_100_S_t-E1-P-LG_HWA_VW.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu	2017-09-29	In behandeling
B_100_S_t-E2-PLG_HW-A_VW_pdf	B_100_S_t-E2-P-LG_HWA_VW.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu	2017-09-29	In behandeling
B_100_S_t-G-PLG_HWA_VW_pdf	B_100_S_t-G-PL-G_HWA_VW.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu	2017-09-29	In behandeling

Ruimtelijke onderbouwing afwijkingsprocedure voor 2 woningen in Tudorpark uitwerkingsplan B

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plan Tudorpark wordt gefaseerd uitgevoerd. Thans is de tweede fase aan de orde. Voor deze tweede fase is een aantal aanvragen om omgevingsvergunning ingediend. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het gebied waarvoor het Uitwerkingsplan Hoofddorp Tudorpark B vastgesteld. Het plan is een uitwerking van het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving (moederplan) en bevat voor dit deel van het plangebied de vereiste gedetailleerde bestemming om nieuwe woningen mogelijk te maken.

Voor het gehele gebied is een verkaveling opgesteld en is een aantal aanvragen om omgevingsvergunning ingediend.

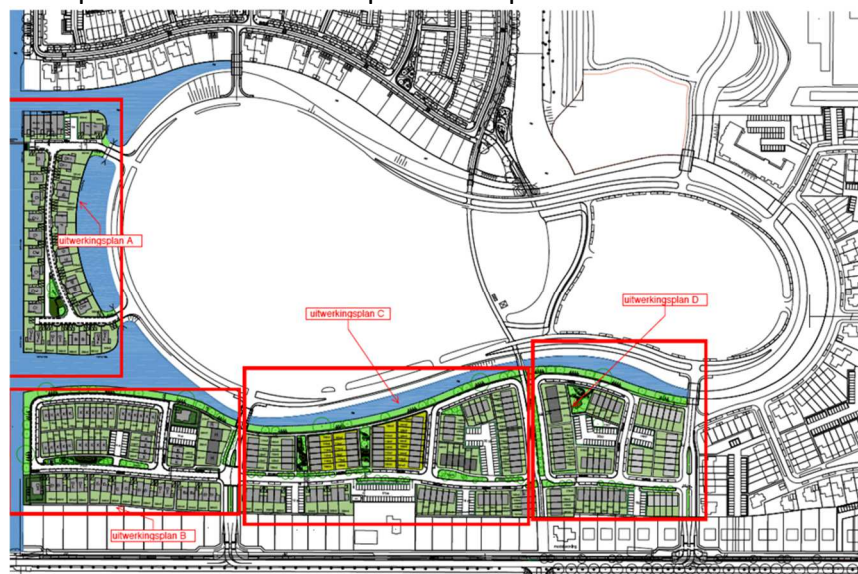
Voor twee woningen namelijk de bouwnummers 43 en 79 is sprake van een afwijking van het bestemmingsplan. Afwijking is vereist van de regel in het Uitwerkingsplan dat de diepte van de voortuinen minimaal 3 meter moet zijn.

Bouwnummer 43 maakt onderdeel uit van de aanvraag, geregistreerd bij het OLO onder nummer 3226293

Bouwnummer 79 maakt onderdeel uit van de aanvraag om omgevingsvergunning, geregistreerd bij OLO onder nummer 3225963.

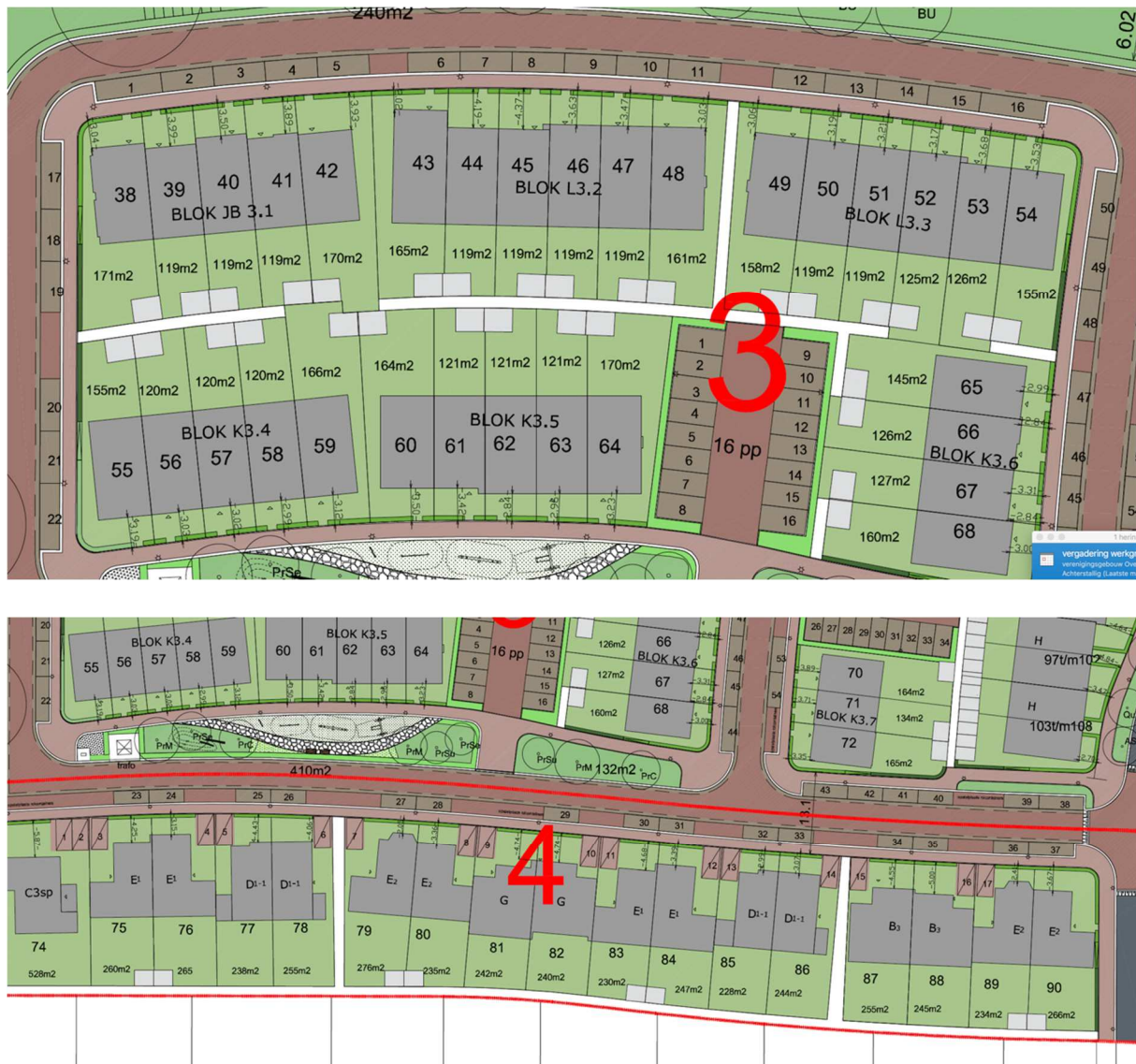
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Op onderstaande kaart is de ligging van het plangebied Hoofddorp Tudorpark B aangegeven ten opzichte van het totale plan Tudorpark.



Afbeelding 1 Kaart waarop aangegeven de 4 uitwerkingsplannen. Onderhavige onderbouwing heeft betrekking op uitwerkingsplan B

Op de kaart hieronder is de verkaveling aangegeven met daarop aangegeven op welke woningen deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft.



Afbeelding 2 Uitsnede van de verkaveling waarop bouwnummers 43 en 79 zijn aangegeven

1.3 Aanleiding en procedure

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat het afwijken van de genoemde regel in het Uitwerkingsplan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Geldende bestemmingsplan en regelingen

De twee woningen waarvoor een verzoek is ingediend om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan zijn gelegen in het bestemmingsplan Hoofddorp Uitwerkingsplan B. Dat plan is vastgesteld op 12 september 2017 en inmiddels in werking getreden.

In de regel van dit bestemmingsplan is aangegeven dat de diepte van de voortuinen minimaal 3 meter moet zijn. In artikel 22 van de regels van het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving (het moederplan) is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van deze regel voor maximaal 20 %. Deze regel is in het Uitwerkingsplan van

overeenkomstige toepassing verklaard. Bij twee woningen is sprake van een zodanige afwijking van de voorgeschreven diepte van 3 meter dat deze ook niet kan worden vergund met toepassing van een binnenplanse afwijking. Dat betekent dat het noodzakelijk is om voor beide woningen een afwijkingsprocedure te voeren met toepassing van de procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3. Hiervoor is vereist dat een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld.

1.5 Procedure

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 21 oktober 2010 een verklaring van geen bedenkingen vastgesteld. Bij die verklaring zijn categorieën aangewezen. Bij één van die categorieën gaat het om concrete bouwplannen voor nieuwbouw van woningen waarbij ten opzichte van de mogelijkheden van het bestemmingsplan wordt afgeweken van de situering van het bouwvlak en de stedenbouwkundige opzet van de bebouwing. Omdat wordt afgeweken in dit concrete plan van de voorgeschreven stedenbouwkundige opzet van de bebouwing (voortuin moet minimaal 3 meter zijn) bij twee woningen in het plan, kan gebruik gemaakt worden van deze verklaring van geen bedenkingen. Dat betekent dat daarmee ten behoeve van dit plan niet meer een aparte stap richting raad behoeft te worden gemaakt.

Terinzagelegging ontwerp

Een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. De aanvraag wordt daarom voor advies voorgelegd aan rijk, provincie en waterschap indien hun belangen in het geding zijn. Binnengekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerp van de omgevingsvergunning kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden afgewogen in de te verlenen vergunning.

De verleende vergunning wordt ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Raad van State.

1.6 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze onderbouwing geeft een beeld van de bestaande situatie ter plaatse van de planlocatie. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. Het derde hoofdstuk gaat in op het relevante beleid, de regelgeving en de invloed hiervan op de omgevingsvergunning. Het vierde hoofdstuk gaat in op de nieuwe situatie. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en het laatste hoofdstuk gaat in op de juridische aspecten van deze omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het onderstaande is ontleend aan de toelichting van het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark B.

2.1 Ruimtelijke structuur

Historie

De Haarlemmermeerpolder is in 1852 drooggelegd en vervolgens ontgonnen. Sinds 11 juli 1855 vormt de Haarlemmermeerpolder in zijn geheel, inclusief ringdijk en ringvaart, de gemeente Haarlemmermeer. Nadat Venneperdorp en Kruisdorp (later Hoofddorp) gesticht waren, vormde Kruisdorp al spoedig het administratieve en economische centrum van de gemeente.

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

Hoofddorp is de grootste kern van de gemeente Haarlemmermeer. In het zuiden van Hoofddorp ligt de wijk Toolenburg. Aansluitend op die wijk is vanaf 2014 het woongebied Tudorpark in ontwikkeling. Een gebied dat ruimte biedt aan in totaal 1250 woningen. Het is aantrekkelijk gelegen tussen de wijk Toolenburg aan de noordzijde en de Bennebroekerweg aan de zuidzijde.

Inmiddels zijn de eerste twee deelplannen binnen de gedetailleerde bestemming aan de noordzijde ontwikkeld en gerealiseerd. Verder is de hoofdstructuur aangelegd en is een deel van de vrije sector kavels aan de Bennebroekerweg gerealiseerd.



Afbeelding 3 Deelgebieden Tudorpark met daarop aangegeven het reeds gerealiseerde deelplan in het noorden, de thans aan de orde zijnde uitwerkingsplan A t/m D





Afbeelding 4 Impressie van reeds gerealiseerde woningbouw in het eerste deelplan

Bestaande situatie

De huidige situatie bestaat uit een gedeeltelijk bouwrijp gebied. De hoofdstructuur in het gebied is bij de ontwikkeling van de eerste twee deelplannen reeds aangelegd. Tevens is langs de Bennebroekerweg een aantal vrije sector kavels ontwikkeld en gerealiseerd.

Voor wat betreft de ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk als geheel verwijzen wij naar hoofdstuk 4.2.1 van de toelichting op het moederplan.

Deze hoofdstructuur is romantisch van opzet en vormt een contrast met de rechtlijnigheid van de polder. Met het vastleggen van de hoofdstructuur is vanzelf ook de ligging van de bouwvelden zichtbaar gemaakt.

Concreet wordt de hoofdstructuur gevormd door een slingerende parkachtige loop. De hoofdontsluitingen zijn ruimtelijk vormgegeven als lanen. De loop is een combinatie van een doorgaande watersingel gecombineerd met in het groen gelegen wegen. Het profiel van de loop wisselt. Soms liggen de verschillende rijrichtingen los van elkaar, dan weer komen ze samen, soms is het water smal dan weer breed. Dit geeft een zeer afwisselend en parkachtig beeld.

In het profiel van de loop wordt een bonte verzameling van park en laanbomen voorgesteld; ze geven het plan een lommerrijk karakter. Vanaf de Bennebroekerweg takken twee hoofdontsluitingen aan op deze centraal gelegen loop, die vervolgens de verschillende deelplannen ontsluit voor autoverkeer. Het hart van de wijk wordt gevormd door een groene weide met grote bomen, gelegen aan het water.

Het water in de wijk wordt deels langs de randen van de wijk gesitueerd, maar voornamelijk opgenomen in de hoofdstructuur van de loop. Aan de buitenzijde van de loop ligt een ring van water, het water varieert in maat en heeft overwegend groene oevers. Een waterverbinding wordt gemaakt aan de westzijde naar de bestaande sloot en naar de

Aan de noordzijde wordt voorzien in een ontsluitingsroute via sportpark Toolenburg. In het plan is tot slot een reservering opgenomen die het mogelijk maakt een ontsluitingsweg voor autoverkeer te realiseren op de Hoofdvaart westzijde.



Ten behoeve van de beeldkwaliteit van het plan en de inrichting van de openbare ruimte is het thema “Tudor” gekozen. Het thema “Tudor” komt terug in de beeldkwaliteit van de woningen en in de inrichting van de openbare ruimte.

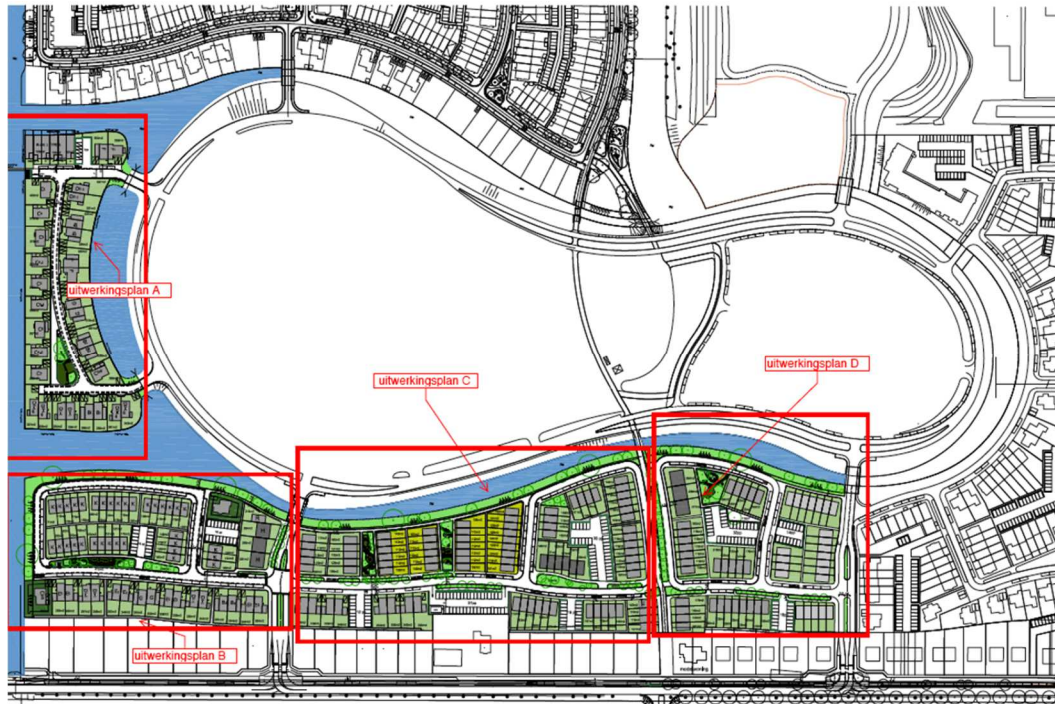
Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

Voor het beleid en de regelgeving wordt op deze plaats volstaan door te verwijzen naar hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark B.

Hoofdstuk 4 Nieuwe situatie

4.1 Visie

In het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving (het moederplan) is de visie neergelegd voor het plan als geheel. Met het plan wordt de concurrentiepositie van de metropool als geheel verstevigd. De kwaliteit van architectuur en openbare ruimte is hoogwaardig.



Afbeelding 6 Ligging van de vier uitwerkingsplannen A t/m D

4.2 Ruimtelijke structuur

De beoogde ruimtelijke structuur is beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark B. Het onderstaande is daaraan ontleend.

4.2.1 Stedenbouwkundige opzet uitwerkingsplan

Het onderhavige uitwerkingsplan B en de onderliggende verkaveling is getoetst in het zogenaamde q-team aan de essentiekaart alsmede de architectonische afspraken. Het voorliggende uitwerkingsplan, dat de werknaam Buckingham Quarter heeft gekregen, is verkaveld en ligt aan de westzijde van de wijk. In dit deel van de wijk wordt voorzien in voornamelijk koopwoningen, bestaande uit circa tien vrijstaande woningen, twintig twee onder een kap woningen en zes patiowoningen aan de noordzijde. De woningaantallen en de typologie kunnen als gevolg van marktomstandigheden of keuzes nog wijzigen en zijn daarom indicatief. Het plan biedt voldoende flexibiliteit om wijzigingen in het programma door te kunnen voeren.

In het plan zijn de straten enigszins gebogen vormgegeven waardoor een aantrekkelijke en geborgen sfeer ontstaat die goed aansluit bij de Tudor-architectuur van het plan als geheel.

34 gezinswoningen in de rij

In Buckingham Quarter komen 34 eengezinswoningen, verdeeld over kleine rijtjes met 3 tot maximaal 6 verschillende woningen. Alle Tudor kenmerken komen ook in deze rijwoningen terug en door de variatie in grootte en stijlkenmerken is iedere woning uniek. Door de ruime uitbreidingsmogelijkheden maak je je woning helemaal af.

16 twee-onder-een-kapwoningen

twee-onder-een-kapwoningen in Buckingham Quarter zijn geschakeld aan elkaar, liggen op het zuidwesten en hebben een achterom.

4.3 Functionele structuur

Woningbouwprogramma

Het aantal woningen dat zal worden gerealiseerd, blijft binnen het totaal programma dat in het Uitwerkingsplan is vastgelegd en blijft ook binnen het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving. De afwijking waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, zal niet leiden tot een vergroting van het aantal woningen maar heeft puur en alleen betrekking op een gewijzigde situering.

4.4 Toelichting op afwijking van de regels van het bestemmingsplan

Zoals op afbeelding 2 te zien is, is de diepte van de voortuin voor bouwnummer 43 2,02 m en voor bouwnummer 79 2,05 m. Op afbeelding 7 is een impressie opgenomen van de situatie voor de woning met bouwnummer 43. Op afbeelding 8 is een impressie opgenomen voor het bouwblok met de woning 79.

Bouwnummer 43

De reden waarom voor bouwnummer 43 een afwijking nodig is, heeft te maken met de architectonische opzet van deze rijen. Door middel van een verspringing in de rooilijn ontstaat een afwisselend beeld en een aantrekkelijker aanzicht van deze straatwand. De blokken aan de voorzijde geven ten opzichte van de weg die in een boog ligt een wisselend beeld op. Voor kavel 43 is door de architect voorgesteld om voor deze woning op de hoek van een rij een iets forsere verspringing van de rooilijn te laten plaatsvinden. Daarmee wordt een accent gerealiseerd dat zich heel goed verhoudt met de overige bescheidener verspringing in de gevellijn.



Afbeelding 7 Impressie van de rij waarin bouwnummer 43 is opgenomen. Bouwnummer 43 is de woning rechts op de hoek

Bouwnummer 79

Voor woning 79 is de reden waarom is gekozen voor een verspringing tweeërlei. Allereerst is aan de voorzijde een erker gepland, die voor de naastgelegen woning niet is getekend. Dat betekent dat ook hier in architectonisch opzicht is gekozen voor een afwisseling in het straatbeeld. Zoals verder op afbeelding 6 te zien is, is sprake van een uitbouw van de woonkamer aan de achterzijde. Wanneer de desbetreffende woning wordt voorzien van een erker en de voorgeschreven dieptemaat van 3 meter van de voorruin zou moeten worden gehaald, dan past de woning in de voorgestelde opzet niet meer op de kavel.

Ook hier geldt dat de afwisseling in de woningtypes alsmede in de opzet van het gehele plan een afwijking noodzakelijk maakt. Ruimtelijk gezien heeft deze afwijking een gunstig effect op straatbeeld en afwisselende opzet van het plan. Het feit dat de minimale diepte van de voortuin niet wordt gehaald, wordt voldoende gecompenseerd door een betere kwaliteit van het aanzien van de omgeving.



Afbeelding 8 Impressie van het blok waarin bouwnummer 79 is opgenomen. Bouwnummer 79 is de woning rechts op de foto

Hoofdstuk 5: onderzoek en beperkingen

Voor wat betreft het onderzoek en beperkingen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de toelichting op het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark B.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

De afwijking van de regels van het bestemmingsplan voor de bouwnummers 43 en 79 brengen geen wijziging in hetgeen in de toelichting is aangegeven voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan als geheel. Volstaan wordt dan ook door naar dit hoofdstuk in de toelichting van het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark B te verwijzen.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1. Opzet vergunning, aanvraagtekening en Ruimtelijke Onderbouwing

De vergunning en de aanvraagtekening vormen samen het juridisch bindende gedeelte van de omgevingsvergunning. De Ruimtelijke Onderbouwing is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de omgevingsvergunning.

Op de bij de omgevingsvergunning behorende aanvraagtekening zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

7.2 Handhaafbaarheid

De omgevingsvergunning is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In deze omgevingsvergunning zijn voorwaarden gegeven waarbinnen de herontwikkeling kan plaatsvinden. Het handhavingsbeleid is er op gericht dat deze voorwaarden ook worden nageleefd. De omgevingsvergunning bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

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

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

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

				norm		norm		norm	benodigd	
deelplan 2.1		aantal		prive	pp	openbaar	pp	totaal	pp totaal	
vrijst. woning		2		1.7	3.4	0.5	1	2.2	4.4	
geschakelde 2^1 kap		16		0.8	12.8	0.9	14.4	1.7	27.2	
appartementen		18		0.3	5.4	0.3	5.4	0.6	10.8	
rijwoning sociaal/koop		34		1.3	44.2	0.4	13.6	1.7	57.8	
		70			65.8		34.4		100.2	
parkeren aanwezig										
pockets				34						
prive vrijst.		2	1.7	3.4						
prive geschakelde 2^1 kap		15	0.8	12						
langsparkeren				54						
				103.4						

bouwveld 3 & deel 4

				norm		norm		norm	benodigd	
deelplan 2.2		aantal		prive	pp	openbaar	pp	totaal	pp totaal	
rijwoning sociaal/koop		74		1.3	96.2	0.4	29.6	1.7	125.8	
rijwoningen geschakeld/2^1 kap		8		0.8	6.4	0.9	7.2	1.7	13.6	
appartementen		18		0.3	5.4	0.3	5.4	0.6	10.8	
		100			108		42.2		150.2	
parkeren aanwezig										
prive geschakeld/2^1 kap				7						
pockets				109						
langsparkeren				50						
				166						

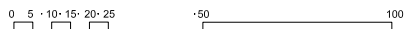
bouwveld 5, 6 & 7

				norm		norm		norm	benodigd	
deelplan 5.1		aantal		prive	pp	openbaar	pp	totaal	pp totaal	
rijwoning sociaal/koop		52		1.3	67.6	0.4	20.8	1.7	88.4	
appartementen		18		0.3	5.4	0.3	5.4	0.6	10.8	
		70							99.2	
parkeren aanwezig										
pockets				62						
langsparkeren				39						
				101						

bouwveld 8 & 9



Tudorpark fase II
d.d. 28-09-2017



- n.b.
- de locatie en capaciteit van de primaire blauwwatervoorzieningen dienen nog nader in overleg met de brandweer en waterleidingbedrijf te worden bepaald.
 - positie en aantal brandkranen zo dat afstand tot elke woning niet meer dan 40m1 bedraagt
 - opstelplaats blauwvoertuig max. 10 m van appartementen, afmetingen opstelplaats 10x5 m
 - de bergingen zijn vergoedigd



LOOSVANVLIT
atelier voor stedenbouw, landschap, architectuur
kinderhuisingel 4U 2013 AS haarlem telefoon 31 (0)23 5310007
atelier@loosvanvliet.nl www.loosvanvliet.nl

Project: Tudorparkfase II
Deelplan: Bouwveld 4,
bouwnummer 79 t/m 86
Datum: 2017-11-20