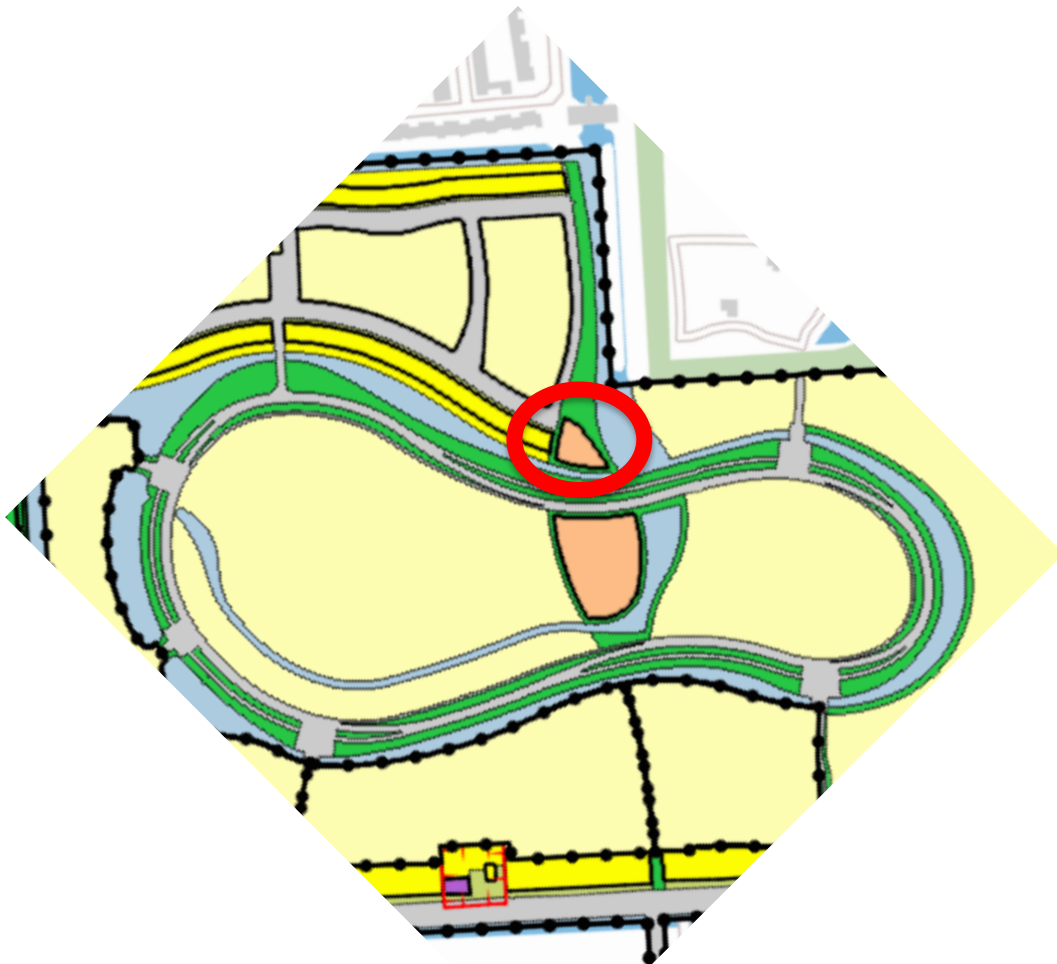


Ruimtelijke onderbouwing afwijkingsprocedure kavel 147 Hoofddorp Todorpark



In opdracht van: v.o.f. Tudorpark



E M P H A S I S

RUIMTELIJKE ORDERING & JURIDISCH ADVIES

Emphasis advies
Postbus 272
5140 AG Waalwijk
Tel 0650213354

Opgesteld door Mr. P.J.A. Engelvaart
Datum: 19 februari 2018

HOOFDSTUK 1:INLEIDING.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie	6
1.3 Aanleiding en procedure.....	7
1.4 Geldende bestemmingsplan en regelingen.....	7
1.5 Procedure	8
1.5 Leeswijzer.....	9
HOOFDSTUK 2: HUIDIGE SITUATIE	10
2.1 Ruimtelijke structuur.....	10
HOOFDSTUK 3:BELEID EN REGELGEVING.....	15
3.1 Inleiding.....	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	15
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2014)	15
3.2.3 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB).....	16
3.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (2012).....	16
3.3 Provinciaal en regionaal beleid.....	17
3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040	17
3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2017	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
<i>Welstandsnota 2013</i>	21
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE	22
4.1 Visie	22
4.2 Ruimtelijke structuur.....	22
4.2.1 Groene uitstraling.....	22
4.3 Functionele structuur.....	23
4.3.1 Programma.....	23
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	24
5.1 Inleiding.....	24
5.2 Water	24
5.3 Bodem.....	25
5.4 Flora en Fauna	26
5.5 Geluid.....	27
5.6 Luchtkwaliteit.....	28
HOOFDSTUK 6:UITVOERBAARHEID	30
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	30
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	30
6.2.1 Resultaten wettelijk vooroverleg.....	30
Hoofdstuk 7: Juridische aspecten	31
7.1. Opzet vergunning, aanvraagtekening en Ruimtelijke Onderbouwing.....	31
7.2 Handhaafbaarheid	31

HOOFDSTUK 1:INLEIDING

1.1 Aanleiding

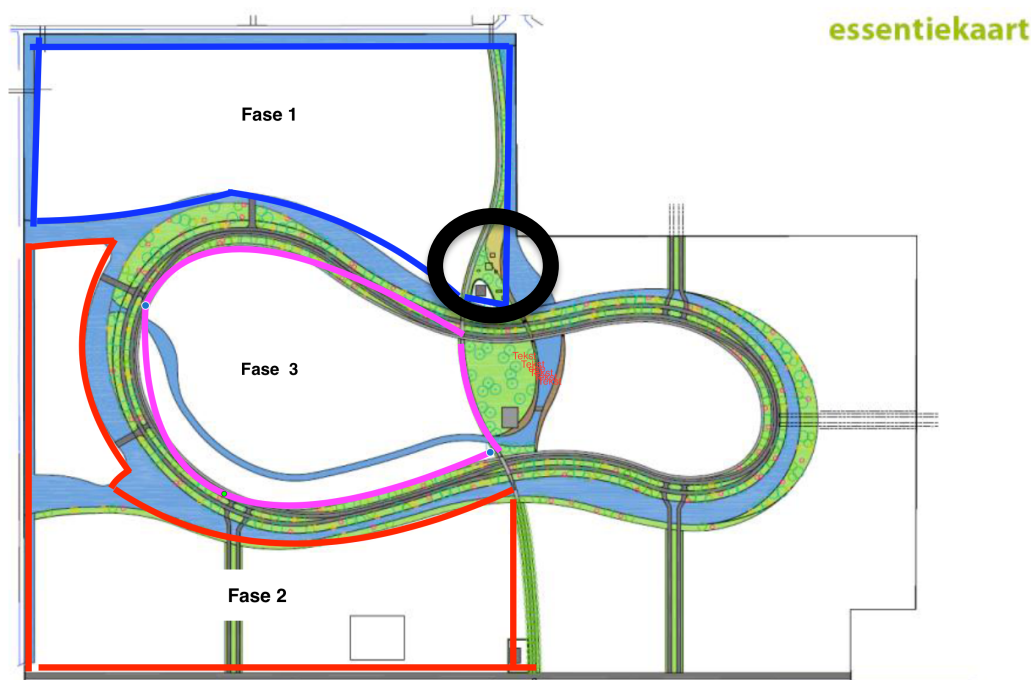
In het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark e.o.' vastgesteld bij raadsbesluit van 9 januari 2014 is voor een deel van het bestemmingsplangebied voorzien in een uit te werken woonbestemming om de bouw van nieuwe woningen mogelijk te maken. De woningbouw wordt gefaseerd uitgevoerd.

Voor de eerste fase is in het noordwestelijke deel van het plangebied een gedetailleerde bestemming opgenomen. Voor de tweede fase zijn vier uitwerkingsplannen vastgesteld en in werking getreden. De derde fase is verdeeld in twee uitwerkingsplannen en een partiële bestemmingsplanherziening. De beide uitwerkingsplannen en de bestemmingsplanherziening voor de derde fase zijn inmiddels als ontwerp ter visie gelegd.

Op onderstaande afbeelding 1 is het plangebied van Hoofddorp Tudorpark e.o. aangegeven met daarin een onderverdeling in de fasen 1,2 en 3. Op afbeelding 2 is een onderverdeling opgenomen van de verdeling van fase 3 in twee uitwerkingsplannen en een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Naast fase 1 bevindt zich een perceel dat als vrije sector kavel uitgegeven is. Voor de desbetreffende kavel is een zogenaamde kavelpaspoort opgesteld. De kavel is in zijn geheel uitgegeven ten behoeve van de bouw van één woning.

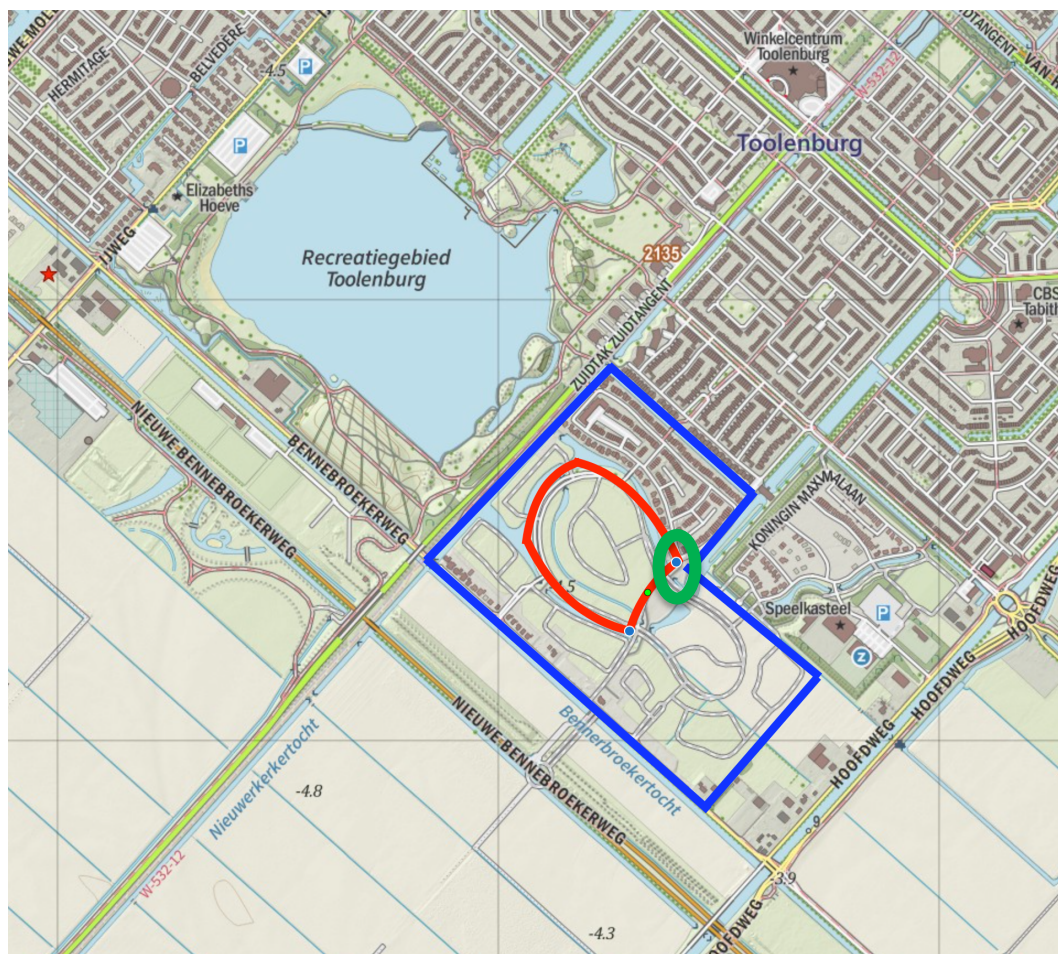
Het perceel heeft de bestemming Gemengd. Ter plaatse is weliswaar woningbouw toegestaan maar voor een woning met een oppervlakte van maximaal 70 m². De woning die wordt gerealiseerd, heeft een grotere oppervlakte. Om die reden dient te worden afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 1 Tekening van de drie fasen van de ontwikkeling Tudorpark. Binnen de zwarte cirkel bevindt zich de projectlocatie

1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie

De projectlocatie ligt bet boven de zogenaamde “pinda”, die wordt begrensd door een groene singelstructuur met een waterpartij. Ten noordwesten van de locatie ligt het reeds gerealiseerde deelplan 1. Ten zuidwesten van de kavel ligt fase 3 en direct ten zuiden van de kavel ligt eveneens een kavel met de bestemming Gemengd. De woningbouw in fase 1 is reeds gerealiseerd, de woningbouw in fase 3 moet nog gerealiseerd worden.



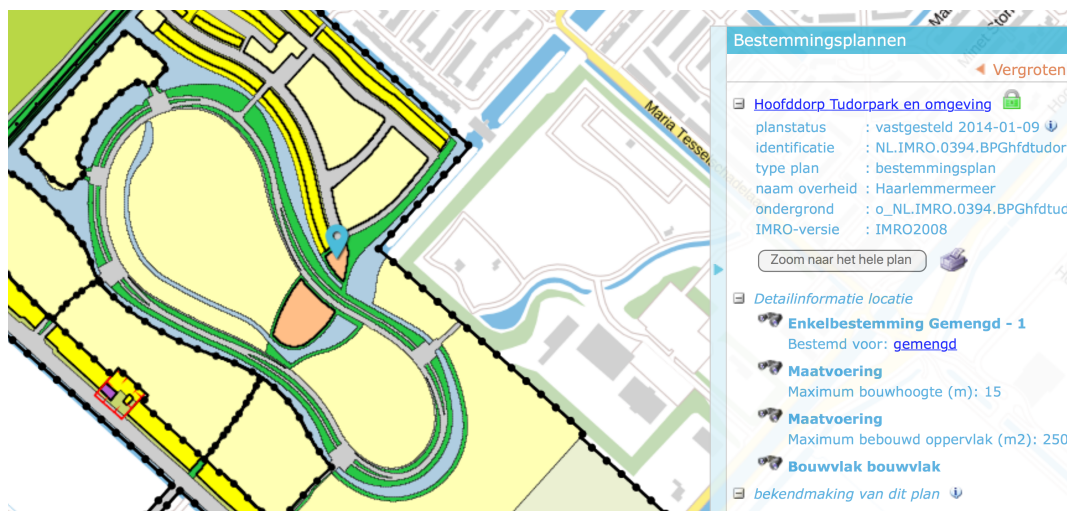
Afbeelding 3 Ligging projectlocatie. De projectlocatie is aangegeven met een groene cirkel. Met een rood kader is het in voorbereiding zijnde fase 3 opgenomen binnen het in ontwikkeling zijnde woongebied Tudorpark (aangegeven met blauwe lijnen)

1.3 Aanleiding en procedure

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat het afwijken van de genoemde regel dat de oppervlakte van een woning binnen de bestemming Gemengd maximaal 70 m² mag zijn, voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Geldende bestemmingsplan en regelingen

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark en omgeving' dat op 9 januari 2014 is vastgesteld en op 21 maart 2014 onherroepelijk is geworden.



Afbeelding 2 uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan met daarop aangeduid de bestemming
bron: ruimtelijkeplannen.nl

De bestemming voor de projectlocatie is Gemengd-1. Er is binnen het bestemmingsvlak een maximum bebouwd oppervlak opgenomen van 250 m², met dien verstande dat van dat maximale oppervlak niet meer dan 70 m² bestemd is voor de bouw van één woning.

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 (afwijking van het maximale bebouwingsoppervlak voor één woning) 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.

1.5 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: HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

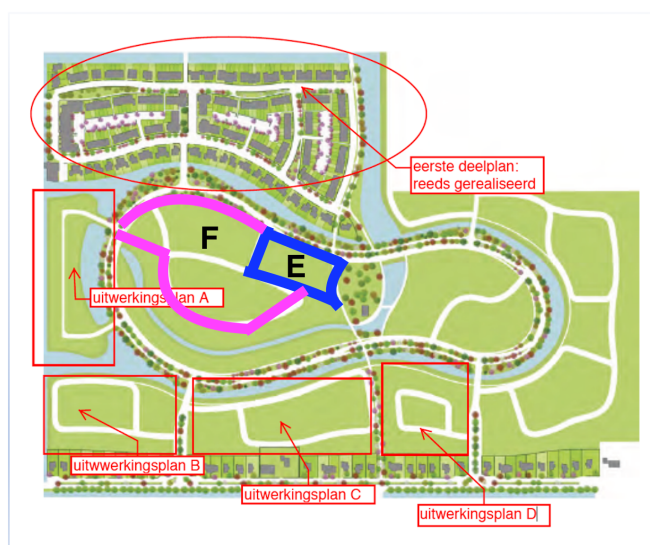
Historie

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 is de eerste fase binnen de gedetailleerde bestemming aan de noordzijde ontwikkeld en gerealiseerd. Het bouwrijpmaken van de tweede fase is gestart. 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 uitwerkingsplannen A t/m D uit de tweede fase en de uitwerkingsplannen E en F uit de derde fase



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 fase 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 bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving.

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 hoefdontsluitingen 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 hoefdontsluitingen 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 noordzijde, tevens loopt een waterverbinding ter plaatse van het groene hart van de wijk.

De wijk zal voor het autoverkeer ontsloten worden via twee wegen aan de zuidzijde van het gebied, uitkomend op de Bennebroekerweg. Om het van de woonwijk afkomstige autoverkeer zo snel mogelijk te geleiden naar de Nieuwe Bennebroekerweg, zal tussen deze weg en de Bennebroekerweg een verbindingsweg worden aangelegd.

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.



Afbeelding 5 de reeds gerealiseerde hoofdstructuur wegen, water en groen. Binnen de groene cirkel bevindt zich de projectlocatie

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.

Voor de desbetreffende kavel is een zogenaamd kavelpaspoort opgesteld dat een kader is voor de beoordeling van het bouwplan.

Kavel 147
kavelgrootte: 894 m²
bouwvlak: 567 m²
maximaal bouwoppervlak: 170 m²



Afbeelding 6 Kavelpaspoort voor de projectlocatie

HOOFDSTUK 3:BELEID EN REGELGEVING

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In het moederplan zijn al verschillende beschrijvingen van geldend beleid opgenomen. De bouwbestemming voor de projectlocatie is een gegeven. Er dient alleen afgeweken te worden voor de maximaal toegestane oppervlakte van 70 m² per woning binnen het toegestane maximale bebouwingsoppervlak van 250 m². Dat betekent dat het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid beperkt wordt beschreven en een herhaling bevat van het beleid dat in het vigerende bestemmingsplan alsmede in de latere uitwerkingsplannen is beschreven.

Getoetst wordt of het vigerende beleid een belemmering is om uitsluitend voor wat betreft de oppervlakte van de toegestane woning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de meest bepalende beleidsdocumenten. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Doelen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2014)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van

bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

De gemeente Haarlemmermeer is gelegen binnen de regio Noordwest-Nederland. Voor deze regio gelden onder meer de volgende opgaven van nationaal belang:

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

Het projectgebied ligt in de invloedssfeer van de mainport Schiphol. Hiervoor geldt het Luchthavenindelingbesluit (LIB). De planontwikkeling dient hieraan getoetst te worden.

3.2.3 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)

Het rijksbeleid voor Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de Wet luchtvaart ('Wijzigingswet', 2003). De ruimtelijke consequenties van de Wijzigingswet staan in het Luchthavenindelingbesluit (LIB). In dit besluit is een gebied opgenomen waarbinnen beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidsbelasting. Het projectgebied is niet gelegen binnen dit beperkingengebied, de zogenaamde 20 Ke-contour.

3.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (2012)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen volgen de ladder voor duurzame verstedelijking.

Tot een “stedelijke ontwikkeling” wordt op grond van het Bro gerekend: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Het bouwen van één woning wordt op grond van jurisprudentie niet gezien als een “nieuwe stedelijke ontwikkeling”. Verder bevindt de projectlocatie

zich in bestaand stedelijk gebied. De laddertoets is dus niet noodzakelijk. Verder is de bouw van een woning op grond van het geldende bestemmingsplan een gegeven. De woning krijgt alleen een grotere oppervlakte dan het bestemmingsplan toestaat. In deze ruimtelijke onderbouwing is daarom afgezien van de laddertoets. Verwezen wordt naar de laddertoets in het moederplan alsmede in de twee uitwerkingsplannen en de eerste herziening voor fase 3.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe ze de veelzijdigheid van Noord-Holland wenst te bewaken en op welke manier ze met ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en vergrijzing omgaat. De structuurvisie schetst hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Daarnaast kan dit door de bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. De aspecten waarop de structuurvisie zich daarom richt zijn de volgende:

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

Op de plankaart behorende bij de structuurvisie is de projectlocatie aangegeven als “bestaand bebouwd gebied”. Per 1 maart 2017 is een nieuwe Provinciale Verordening Ruimte in werking getreden. De aanduiding “bestaand bebouwd gebied” is daarin komen te vervallen en wordt vervangen door de definitie van “bestaand stedelijk gebied”. Het gebied Tudorpark aan te merken als bestaand stedelijk gebied. De verdere ontwikkeling van het plan Tudorpark past dan ook binnen het provinciale beleid. Dat geldt dus ook voor onderhavige projectlocatie

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2017

De Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord-Holland geeft een beschrijving waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe, heeft de provincie een provinciale ruimtelijke verordening opgesteld. De verordening is het

aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Hierin zal duidelijk het provinciaal belang naar voren moeten komen.

Op de kaart behorende bij de verordening zoals die gold tot 1 maart 2017 is het Tudorpark aangeduid als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Het toetsingskader voor onderhavig project is evenwel de Verordening per 1 maart 2017. In artikel 5a van deze Verordening is aangegeven dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Omdat het hier gaat om een grotere woning dan de woning die in het bestemmingsplan is toegestaan, is een toetsing aan de ladder niet vereist. Op deze plaats zal deze toetsing dan ook niet plaatsvinden.

Conclusie

De projectlocatie is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. De bouw van een woning ter plaatse is een gegeven. Voor de afwijking van de maximale bebouwingsoppervlakte is geen verdere toetsing aan de ladder en aan de concrete woningbehoefte vereist.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woningbouwlocatie

De locatie Tudorpark ligt in de zuidelijke rand van Hoofddorp.

De mogelijkheden voor woningbouw in Hoofddorp zijn verwoord in de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030. Daarin zijn diverse binnenstedelijke locaties benoemd. Deze hebben echter onvoldoende capaciteit om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Daarom wordt ook ingezet op locaties aan en in de rand van Hoofddorp. Voorbeelden daarvan zijn de bouw van de wijk Tudorpark en de woningbouwlocaties in de Zuidrand.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur is vastgelegd in de “Essentiekaart Hoofddorp Zuidoost” die in de plaats is gekomen voor de “Essentiekaart Toolenburg Zuid”.

‘De Parken’ is het gehele voor woningbouw aangewezen gebied aan de zuidoostzijde van Hoofddorp. De Essentiekaart Hoofddorp Zuidoost (vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017) geeft voor ‘De Parken’ de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende woningbouwlocaties in dat gebied. Het geeft inzicht op welke wijze de verschillende gebieden ruimtelijk op elkaar aansluiten, hoe ze onderling door middel van routes verbonden zijn, op welke wijze de bereikbaarheid geborgd is, aan welke voorzieningen

in de nieuwe woongebieden behoefte is en welke locatie daarvoor het meest geschikt is. Samengevat is de ruimtelijke ambitie voor het gehele gebied:

- Hoofdzakelijk woningbouw (stedelijk met verschillende accenten in dichtheid);
- Gebieden hebben een eigen identiteit maar kennen samenhang in stedenbouw en uitstraling;
- Een groen- en waterrijk woonmilieu;
- Borgen van goede bereikbaarheid via alle modaliteiten en borgen van verbindingen onderling;
- Afstemming inzake programma, beeldkwaliteit en voorzieningen;
- Duurzame gebiedsontwikkeling, waarbij (bij nieuwe projecten als Lincolnpark) ingezet wordt op toepassing van principes van de circulaire economie.



Essentiekartaat Hoofddorp Zuidoost (De Parken)

Het totale woonprogramma in de Parken komt op circa 3500 woningen. Een deel hiervan is reeds gerealiseerd of in aanbouw (ongeveer 400). Een marktanalyse uit 2016 voor woningbouw in de Parken geeft als richting een grondgebonden en luxe woonwijk en op strategische plekken hoogbouw. Uit het oogpunt van een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling bestaat dertig procent van de woningen in nieuwe woongebieden/ uitlegebieden uit sociale huurwoningen.

De omvang van de woningbouw en de relatief grote afstand tot de bestaande voorzieningen geeft draagvlak voor een wijkcentrum. Lincolnpark wordt gezien als beste locatie hiervoor.

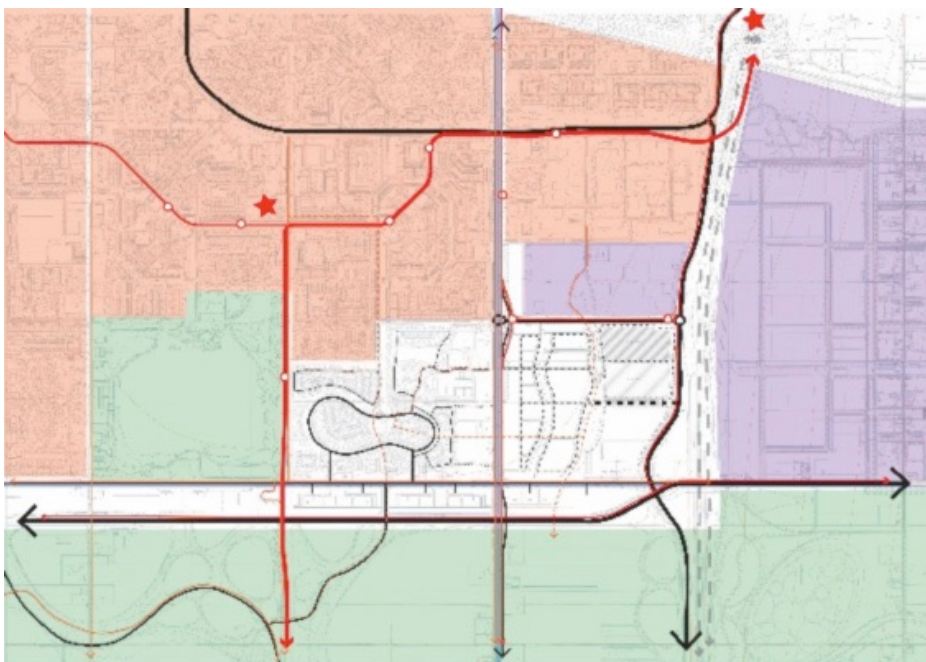
Om te voorzien in maatschappelijke voorzieningen is op Nassapark ruimte gereserveerd voor een basisschool in combinatie met kinderopvang en

peuterspeelzaal. De President, Lincolnpark en Victoriapark Oost zijn zoekgebied voor eventuele huisvesting van voortgezet onderwijs. Ontmoetingsfuncties worden bij voorkeur in samenhang met de scholen of eventuele andere voorzieningen gerealiseerd.

Voor een goede (onderlinge) aansluiting van de woongebieden voor het fietsverkeer is het van belang dat er bruggen voor langzaam verkeer worden aangelegd over de Hoofdvaart.

Naast de hoofdroute door de wijk Tudorpark speelt de fietsroute langs de Bennebroekerweg een belangrijke rol voor de bereikbaarheid van recreatiegebied Toolenburgse plas en sportvoorzieningen in de Zuidrand. De Essentiekaart voorziet in het creëren van logische aansluitingen op deze bestaande routes.

Voor goede noord-zuid routes tussen Hoofddorp (centrum) naar Park21 is er een fietsroute voorzien door Tudorpark naar het Park en door de President naar het Park.



Routestructuur

De Essentiekaart geeft voor Tudorpark geen veranderingen in eerder door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten.

De Essentiekaart geeft voor dit deel de groen-water- en infrastructuur opnieuw aan. In principe zijn voorzieningen van woningen gekoppeld aan deze structuur. Er zijn een beperkt aantal architectonische afspraken, bijvoorbeeld in detaillering en materialisatie. In de Essentiekaart zijn (voor)beelden

hiervan opgenomen. Ook zijn de ‘Tudorpark bouwregels’ bij de Essentiekaart gevoegd.

Welstandsnota 2013

In de Welstandsnota 2013 wordt aangegeven dat er plekken zijn in de polder waar een welstandelijke beoordeling niet zo belangrijk is en dat er andere plekken zijn die juist wel sturing of bescherming nodig hebben. Het grondgebied van Haarlemmermeer wordt daarbij onderscheiden naar welstandsregimes van verschillende ‘zwaarte’ :

- welstandsvrij regime: er wordt niet getoetst aan redelijke eisen van welstand
- regulier welstandsregime: het gebouw in zijn omgeving maar ook als zelfstandig object, de architectonische benadering
- bijzonder welstandsregime: het gebouw in zijn omgeving, als zelfstandig object en daarnaast ook nog bijzondere onderdelen en details van het gebouw, de esthetische benadering
- specifiek welstandsregime: in het gebied is een beeldkwaliteitsplan van toepassing

Grotere herstructureringsplannen en nieuwbouwprojecten moeten plaatsvinden binnen het kader van een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan.

Wanneer het Beeldkwaliteitsplan door de raad wordt vastgesteld vormt het een directe aanvulling op de Welstandsnota.

Voor een dergelijk gebied wordt een supervisor of een kwaliteitsteam aangesteld, die de kwaliteit van het te ontwikkelen gebied moet waarborgen en toetst aan de redelijke eisen van welstand. Een kwaliteitsteam bestaat uit diverse leden, deels werkzaam bij de gemeente, deels uit een aantal externen (architecten).

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1 Visie

In het bestemmingsplan Tudorpark (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. Deze visie is verder doorvertaald voor de verschillende uitwerkingsplannen.

De projectlocatie is onderdeel van de centrale groenvoorziening van de nieuwe wijk Tudorpark. Binnen dit grondgebied is functiemenging mogelijk in die zin dat hier in het groen ruimte is voor bijvoorbeeld een restaurant, bebouwing ten behoeve van recreatieve en/of maatschappelijke functies en woningbouw. Binnen het noordelijk deel mag wel woningbouw plaatsvinden met een maximum van 70 m², binnen het zuidelijke deel niet meer.

Inmiddels zijn de inzichten veranderd. De functiemenging binnen het noordelijk deel van de centrale groenvoorziening is qua visie verlaten en er is voor gekozen om binnen het noordelijk deel van de groenvoorziening geen andere functies meer toe te laten dan woningbouw. Met de uitgifte van een vrije sector kavel voor het noordelijke deel wordt de overwegend groene uitstraling bereikt. Een deel van de kavel zal worden bebouwd, de rest wordt als begeleidend groen gehandhaafd en wordt tevens als tuin gebruik voor de te realiseren woning.

Vanwege deze gewijzigde inzichten is dus gekozen voor de bebouwing van het perceel waarvoor de bestemming Gemengd -1 is gegeven met uitsluitend één woning. Deze woning heeft een bebouwde oppervlakte welke groter is dan 70 m². Met toepassing van de randvoorwaarden welke zijn opgenomen in het kavelpaspoort is een groene uitstraling van deze locatie gewaarborgd.

4.2 Ruimtelijke structuur

4.2.1 Groene uitstraling

De groene uitstraling van de projectlocatie blijft onverminderd gewaarborgd. De kaders die zijn geschapen binnen het Kavelpaspoort alsmede de extra inspanning die Ymere als verkopende partij zal leveren hierin waarborgen dat de groene structuur behouden blijft en wordt versterkt.

4.3 Functionele structuur

4.3.1 Programma

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing motiveert waarom de functiewijziging (functiemenging binnen de bestemming Gemengd) is verlaten en er wordt gekozen voor uitsluitend de functie woningbouw en geen andere functies.

De kavel die thans wordt uitgegeven is circa 900 m². Binnen een dergelijke kaveloppervlakte is relatief weinig ruimte voor functiemenging. Meerdere functies binnen een dergelijke oppervlakte leiden tot een versnippering en kunnen tot gevolg hebben dat deze functies elkaar in de weg gaan zitten op zo'n klein gebied. Een combinatie met woningbouw op zo'n kleine oppervlakte is weliswaar mogelijk, maar met een opzet van een ruime kavel is de groenstructuur in de omgeving beter gediend.

In het kavelpaspoort is gekozen voor een maximaal kaveloppervlak van 170 m² en een uitgeefbare kavel van 894 m². Ten opzichte van de mogelijkheden van het bestemmingsplan met een maximale bebouwingsoppervlakte van 250 m² is er dus minder ruimte voor bebouwing. Er is alleen gekozen voor één functie, namelijk woningbouw, waarbij een grotere woning wordt gerealiseerd dan het bestemmingsplan toelaat. Het realiseren van een dergelijke grote woning is gezien de omgeving ter plaatse, voorstelbaar. Het betreft hier een ruim opgezet deel van de wijk, met groen- en waterstructuur in het overgangsgebied van diverse van elkaar te onderscheiden woonwijken.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1 Inleiding

Voor de algemene wet- en regelgeving die op de onderzoeken van toepassing is, wordt verwezen naar het moederplan.

5.2 Water

Door de aanleg van de wijk Tudorpark zal het verhard oppervlak toenemen in vergelijking met de situatie voordat deze wijk werd ontwikkeld. Om te voorkomen dat de opvang van water wordt afgewenteld op naastgelegen gebieden is uitgangspunt van het hoogheemraadschap van Rijnland dat van die toename aan verharding 15 % gecompenseerd wordt in de vorm van open water.

Ten behoeve van het moederplan is berekend hoeveel extra verharding in het gebied komt en hoeveel nieuw oppervlaktewater daarvoor nodig is. De gedetailleerde berekening is opgenomen in bijlage I van de toelichting van het moederplan.

De watercompensatie wordt permanent gemonitord. In het kader van onderhavige onderbouwing is sprake van een afname van het verhard oppervlak, vergeleken met de situatie waarin het bestemmingsplan zou worden gerealiseerd. Daardoor blijft aan de 15 % norm van het Hoogheemraadschap van Rijnland voldaan worden. Zoals op onderstaande afbeelding te zien is, is de projectlocatie in zijn geheel als “te verharden” opgenomen.

Conclusie

De bodemkwaliteit van het plan staat verdere ontwikkeling niet in de weg

5.4 Flora en Fauna

Per 1 januari 2017 zijn de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet samengevoegd in de Wet natuurbescherming. Voor wat betreft het toetsingskader aan aspecten van flora en fauna (de soortenbescherming) is er sprake van een gewijzigd beschermingsregime. De Wet natuurbescherming kent drie beschermingsregimes: Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn, Beschermingsregime soorten Habitatlijn en Beschermingsregime andere soorten. Het laatste regime bevat de soorten uit de tabellen 1,2 en 3 van de Flora- en faunawet. Een aantal soorten die onder de Flora- en faunawet beschermd waren, is onder de Wet natuurbescherming niet meer beschermd. Het gaat onder andere om de kleine modderkruiper.

Een aantal soorten die in de Flora- en faunawet niet beschermd waren, is op basis van de Wet natuurbescherming wel beschermd. De soorten die eerst niet beschermd waren, maar thans wel zijn aangegeven met een * in de uitgave "Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen" van het Ministerie van Economische Zaken. Tot deze nieuw beschermde soorten behoren een aantal planten, slechts één zoogdier (de molmuis) en een aantal vlinders en libellen. In het moederplan is voor wat betreft het aspect flora en fauna aangesloten bij het onderzoek en de aanbeveling die is gedaan in het MER Hoofddorp Zuidrand. In de "Eindrapportage Natuurtoets flora- en faunawet t.b.v. bouwlocatie Toolenburg-Zuid te Hoofddorp" d.d. 18 oktober 2011

¹(Groenteam te Moordrecht) is ten aanzien van vaatplanten aangegeven dat een veldcontrole diende plaats te vinden. Voor grondgebonden zoogdieren is geconcludeerd dat juridisch zwaarder beschermde soorten op voorhand kunnen worden uitgesloten. Voor vleermuizen heeft een veldinventarisatie plaatsgevonden. Datzelfde geldt voor reptielen en amfibieën.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van zwaarder beschermde vaatplanten. Gelet op de bestaande situatie van een braakliggend terrein zonder beplanting is de kans dat er andere vaatplanten aanwezig zijn die thans wel beschermd zijn maar onder de Flora- en faunawet niet, nihil. Daarnaast is in 2011 gebleken dat uitsluitend de egel, de mol, veldmuis, hazen en konijnen zijn aangetroffen. Het is dus niet aannemelijk dat thans de molmuis zou worden aangetroffen. Tenslotte leent het gebied zich niet voor vlinders. Reeds meer dan 10 jaar zijn geen leefgebieden in deze regio aanwezig voor deze soorten. Het is daarom niet aannemelijk dat zich vlinders in het gebied zouden bevinden die thans wel beschermd zijn.

¹ Natuurtoets flora- en faunawet t.b.v. bouwlocatie Toolenburg-Zuid te Hoofddorp d.d. 18 oktober 2011, Groenteam Moordrecht

Op grond van de Natuurtoets in het bestemmingsplan “Hoofddorp Tudorpark en omgeving” alsmede de uitgevoerde Natuurtoets in 2011 is niet aannemelijk dat zich thans soorten in het gebied bevinden die op grond van het regime van de Wet natuurbescherming een specifieke bescherming verdienen. Het is verder niet aannemelijk dat het bouwen van een grotere woning binnen de projectlocatie gevolgen heeft voor de beschermde soorten binnen de Wet natuurbescherming. Immers, het geldende bestemmingsplan heeft de mogelijkheid om een maximale bebouwde oppervlakte te realiseren van 250 m². Daar blijft onderhavig project ruim onder. Alleen zal de functie beperkt blijven tot één woning. Het afwijken van het bestemmingsplan zal dan ook geen effect hebben op de belangen die worden beschermd in de Wet natuurbescherming.

Aangezien de Natuurtoets uit 2011 inmiddels gedateerd is en vanwege de inwerkingtreding van de Wet Natuurbescherming is ten behoeve van fase 3 door het bureau Aqua Terra Nova een aanvullend advies opgesteld. Het aanvullende advies bevestigt de eerdere conclusies uit het onderzoek van 2011. Concreet is de conclusie dat uit het onderzoek is gebleken dat effecten op (strikt) beschermde soorten kunnen worden uitgesloten. Het onderzoek van Aqua terra nova is ook voldoende representatief voor onderhavige locatie.

Conclusie

De regelgeving op het gebied van de flora en fauna zoals deze thans is opgenomen in de Wet natuurbescherming staat deze ontwikkeling niet in de weg.

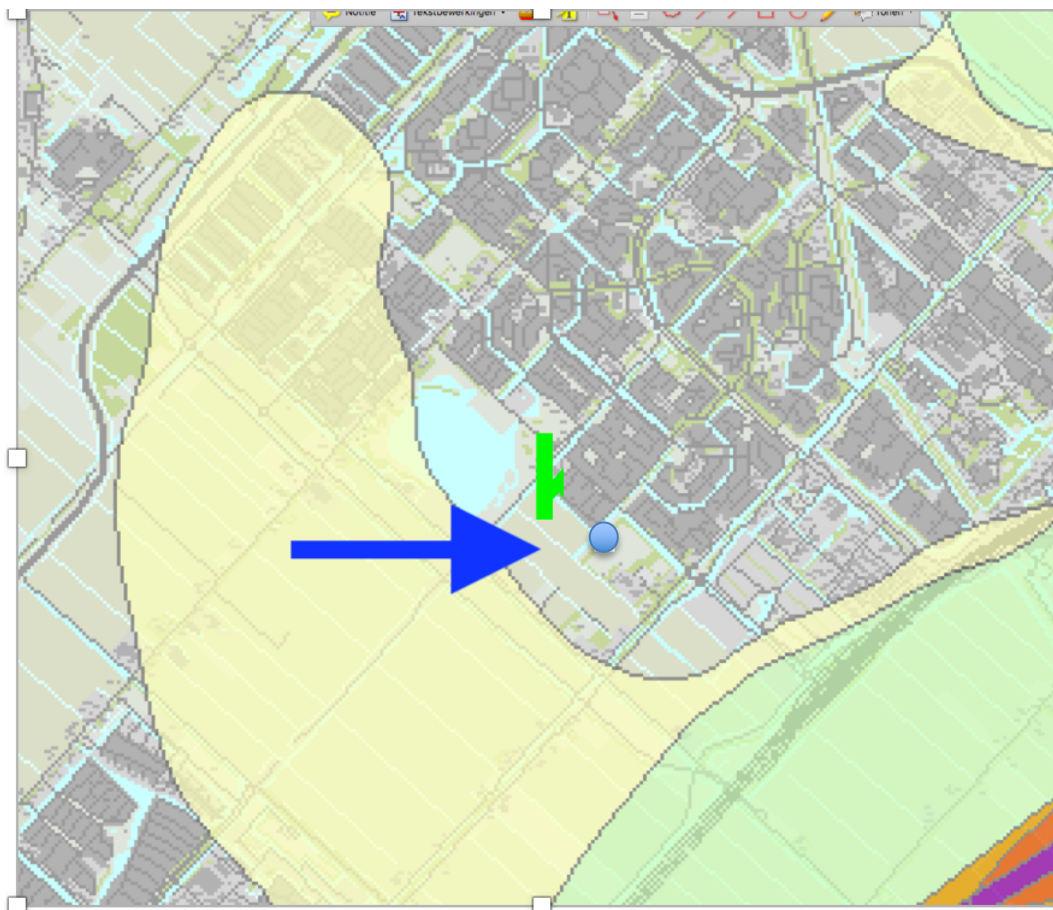
5.5 Geluid

In het kader van het moederplan is een akoestisch onderzoek verricht en is geconstateerd dat voor delen van het plan de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden als gevolg van het wegverkeerslawaaï. Onderhavige projectlocatie ligt evenwel in een gebied waar zich een dergelijke overschrijding niet voordoet. De bouw van de woning die hier wordt voorzien valt dus binnen de wettelijke voorkeursgrtenswaarde, zodat de Wet geluidhinder zich niet verzet tegen bebouwing ter plaatse.

Het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met het waarborgen van de veiligheid van het vliegverkeer rond de luchthaven Schiphol. Het LIB legt het luchthavengebied vast alsmede een beperkingengebied rondom de luchthaven. Aan de zuidzijde van het plan Tudorpark raakt de 20 Ke contour het plangebied van het moederplan. De onderhavige projectlocatie ligt ruim buiten de 20 Ke-contour.

Conclusie

Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect geluid c.q. wegverkeerslawaaï geeft geen belemmering voor de uitvoering van het project.



Afbeelding 8 ligging 20 Ke contour (gele kleur) ten opzichte van projectlocatie (met pijl aangegeven). Met blauwe cirkel de projectlocatie

5.6 Luchtkwaliteit

In het moederplan is voor het gehele plan het aspect luchtkwaliteit een verantwoording gegeven. Daarbij is de capaciteit die in onderhavig uitwerkingsplan is opgenomen, betrokken. Geconcludeerd is dat er geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen zal plaatsvinden.

Besluit NIBM

Conform art. 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een plan dat niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek nodig en kan het plan zonder uitgebreide toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden. Een plan met een bijdrage aan de luchtkwaliteit van minder dan 3% van de grenswaarde voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof), is conform het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) gedefinieerd als NIBM.

Een concretisering van NIBM is de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). In bijlage 3A van deze regeling worden onder meer woningbouwlocaties kleiner dan 1.500 woningen aangeduid als NIBM (bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen). De bepaling van de NIBM-grens is vastgelegd in het DHV-rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten', Ministerie van VROM (december 2006). Uit dit rapport blijkt dat de verkeersaantrekkende werking die bij de norm van 1.500 woningen is gehanteerd, 2,6 vervoersbewegingen per etmaal per woning bedraagt. Hieruit volgt dat een plan met een verkeersaantrekkende werking van ten hoogste 3.900 motorvoertuigbewegingen per etmaal niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Omdat het aantal woningen voor het bestemmingsplan als geheel inclusief de projectlocatie beneden de grens blijft van 3000 woningen voor het totale plan waarvan onderhavig uitwerkingsplan onderdeel uitmaakt, is geen aanvullend onderzoek vereist.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het onderhavige plan NIBM bijdraagt en daarom voldoet aan de Wet milieubeheer, Titel 5.2. Het uitvoeren van een uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek is op basis van de huidige wetgeving niet vereist. Opgemerkt wordt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkelingslocatie volgens de NSL monitoringstool (2015) aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer voldoet. Het project voorziet niet in gevoelige functies als bedoeld in het Besluit gevoelige functies. Toetsing hieraan kan derhalve achterwege blijven.

HOOFDSTUK 6:UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan (daaronder wordt ook een uitwerkingsplan verstaan) een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal. Dat gaat over 'aangewezen bouwplannen' volgens artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

Ten behoeve van deze procedure is een extra bedrag verschuldigd voor de ambtelijke kosten. Met betaling van dit extra bedrag is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt ook getoetst aan reacties van omwonenden en andere belanghebbenden tijdens de zienswijzenperiode.

6.2.1 Resultaten wettelijk vooroverleg

Het moederplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro in de voorontwerpfase voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Er zijn geen aspecten die nader overleg vergen met rijks- of provinciale diensten. Rijnland heeft op **xxxxxx** op deze ruimtelijke onderbouwing een positief wateradvies gegeven.

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.

