

## **Hoofddorp Tudorpark G**

## **Inhoudsopgave**

**Toelichting**

**3**

## **Toelichting**

The site plan shows a residential development with various building types and parking spaces. The buildings are color-coded: blue for Type F1 and F2, green for Type A5.1, A5.2, A6.1, A6.2, A7.1, A7.2, B3.1, B3.2, C1, C2, E2.1, E2.2, F.1, and F.2, and red for Type B1 and B2. The parking spaces are marked with yellow 'X' symbols. The plan also shows a road network, a water body, and a scale bar from 0 to 50 meters.

| TYPE          | Aantal    | GBO           |
|---------------|-----------|---------------|
| A5.1          | 3         | 161m²         |
| A5.2          | 3         | 148m²         |
| A6.1          | 2         | 136m²         |
| A6.2          | 2         | 136m²         |
| A7.1          | 2         | 136m²         |
| A7.2          | 2         | 147m²         |
| B3.1          | 2         | 193m²         |
| B3.2          | 2         | 193m²         |
| C1            | 1         | 217m²         |
| C2            | 1         | 207m²         |
| E2.1          | 1         | 197m²         |
| E2.2          | 1         | 199m²         |
| F.1           | 2         | 212m²         |
| F.2           | 2         | 243m²         |
| <b>Totaal</b> | <b>26</b> | <b>4533m²</b> |

Totaal kavelgrootte: 7435m²

19-03-2018  
bouwveld 10  
optie 5  
heren 5

uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark G'

## Inhoudsopgave

### Toelichting

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting.....</b>                                        | <b>2</b>  |
| <b>HOOFDSTUK 1:INLEIDING .....</b>                             | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding.....                                            | 5         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied .....                     | 7         |
| 1.3 Doel en planvorm .....                                     | 8         |
| 1.4 Geldende bestemmingsplannen en regelingen.....             | 8         |
| 1.5 Uitwerkingsverplichting.....                               | 8         |
| 1.7 Leeswijzer .....                                           | 10        |
| <b>HOOFDSTUK 2: HUIDIGE SITUATIE .....</b>                     | <b>11</b> |
| 2.1 Ruimtelijke structuur.....                                 | 11        |
| <b>HOOFDSTUK 3:BELEID EN REGELGEVING .....</b>                 | <b>15</b> |
| 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.....                       | 20        |
| 3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 .....                  | 20        |
| 3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2017 .....           | 21        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid .....                                  | 22        |
| <i>Welstandsnota 2013</i> .....                                | 25        |
| <b>HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE.....</b>                       | <b>26</b> |
| 4.1 Visie.....                                                 | 26        |
| 4.2 Ruimtelijke structuur.....                                 | 26        |
| 4.2.1 Stedenbouwkundige opzet uitwerkingsplan.....             | 26        |
| 4.3 Functionele structuur .....                                | 27        |
| <b>HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN .....</b>             | <b>28</b> |
| 5.1 Inleiding .....                                            | 28        |
| 5.2 Water.....                                                 | 28        |
| 5.3 Bodem .....                                                | 30        |
| 5.4 Flora en Fauna .....                                       | 30        |
| 5.5 Geluid .....                                               | 32        |
| 5.5.1 Wettelijk kader.....                                     | 32        |
| 5.5.2 Akoestisch onderzoek plan Nassaupark .....               | 33        |

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| 5.5.3 Luchtverkeerslawaaï .....                    | 36        |
| 5.6 Luchtkwaliteit.....                            | 37        |
| 5.7.1 Wet- en regelgeving .....                    | 38        |
| 5.7.2 Onderzoek.....                               | 38        |
| 5.7.3 Conclusie.....                               | 40        |
| <b>HOOFDSTUK 6:UITVOERBAARHEID .....</b>           | <b>41</b> |
| 6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....                | 41        |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....         | 41        |
| 6.2.1 Resultaten wettelijk vooroverleg.....        | 41        |
| <b>HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN.....</b>       | <b>42</b> |
| 7.1 Opzet regels en verbeelding.....               | 42        |
| 7.2 Inleidende bepalingen en algemene regels ..... | 42        |
| 7.3 Bestemmingsregels.....                         | 42        |
| 7.4 Verwijzing naar ‘moederplan’; Slotregel .....  | 43        |



## 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.

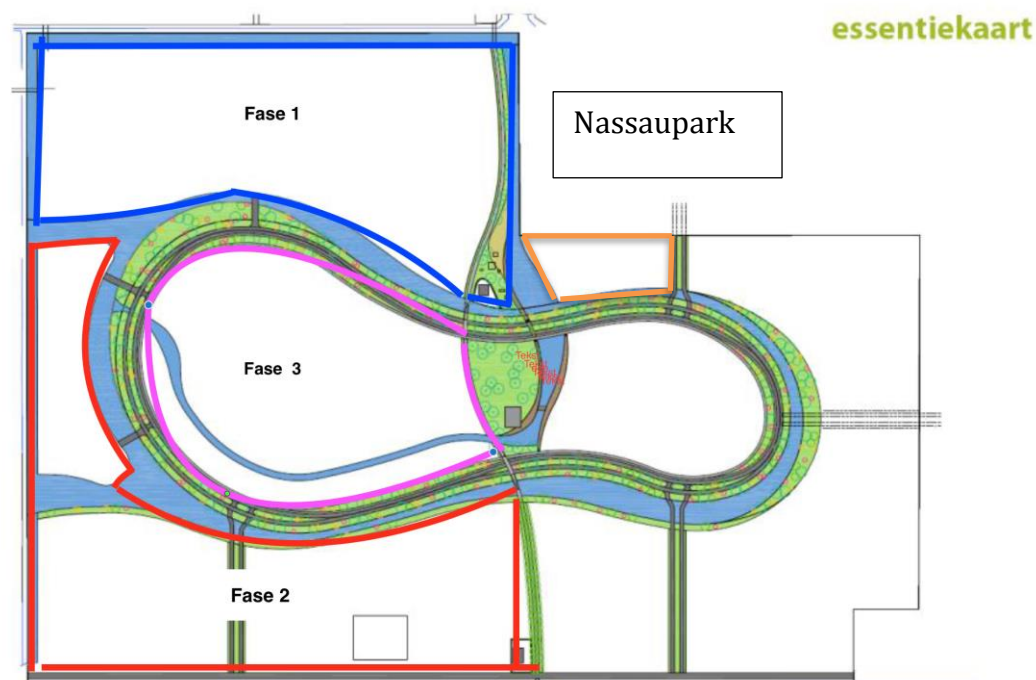
Voor de eerste fase is in het noordwestelijke deel van het plangebied een gedetailleerde bestemming opgenomen. Voor de tweede fase zijn vier uitwerkingsplannen vastgesteld en in werking getreden. De derde fase is verdeeld in twee uitwerkingsplannen en een partiële bestemmingsplanherziening. De uitwerkingsplannen en de bestemmingsplanherziening zijn inmiddels ook vastgesteld en in werking getreden.

Ten zuiden van het bestemmingsplan Nassaupark bevindt zich een gebied waarvoor eveneens een uit te werken woonbestemming geldt. Door de v.o.f. Tudorpark is een stedenbouwkundig verkavelingsplan ontwikkeld voor een locatie welke voor een deel binnen het bestemmingsplan Nassaupark is gelegen en voor een deel in het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark e.o.' Voor zover het verkavelingsplan is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark e.o.' dient een uitwerkingsplan te worden gemaakt. Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet daarin.

Op onderstaande afbeelding 1 is het plangebied van Hoofddorp Tudorpark e.o. aangegeven met daarin een onderverdeling in de fasen 1, 2 en 3 en is tevens het gebied van het voorliggende uitwerkingsplan aangegeven. Op afbeelding 2 is de voorgestelde verkaveling opgenomen en is aangegeven welk deel in het bestemmingsplan Hoofddorp-Nassaupark is gelegen en welk deel in het bestemmingsplan Hoofddorp-Tudorpark e.o..

Dit uitwerkingsplan voorziet in een uitwerking van de bestemming Woongebied ten behoeve van de realisering van woningen in uitwerkingsplan G.





Afbeelding 1 Tekening van de drie fasen van de ontwikkeling Tudorpark en in oranje de contouren van het voorliggende uitwerkingsplan G

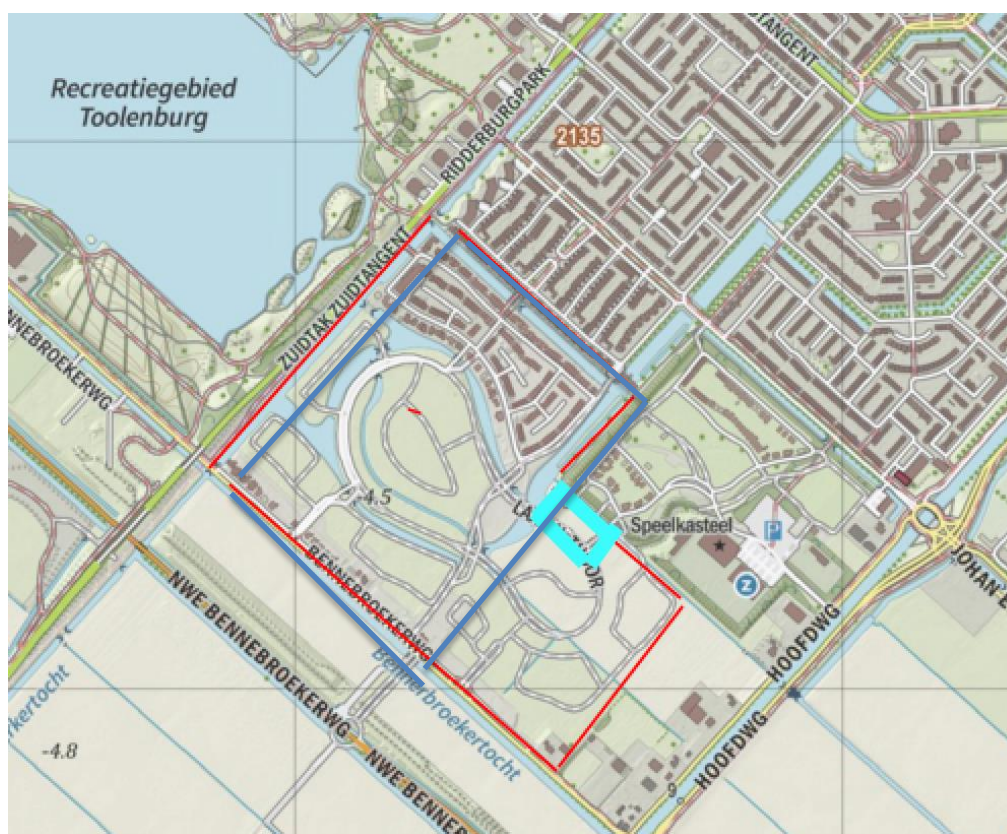


Afbeelding 2 Verkaveling plan Nassaupark en Tudorpark. Met een rode lijn is het gebied aangegeven waarvoor uitwerkingsplan G is opgesteld

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is onderdeel van een verkavelingsplan aan de zuidkant van het plan Nassaupark. Het verkavelingsplan ligt voor het noordelijk deel in het bestemmingsplan 'Hoofddorp- Nassaupark en in het zuidelijke deel in het bestemmingsplan 'Hoofddorp- Tudorpark e.o. Op onderstaande afbeelding is alleen het deel aangegeven (in een lichtblauw kader) dat in het bestemmingsplan 'Hoofddorp-Tudorpark e.o. is gelegen. Het verkavelingsplan sluit in het zuidelijke gedeelte aan op de verbindingsweg Laan van Tudor en de ten westen daarvan gelegen groene singelstructuur met een waterpartij. Ten noorden van de locatie ligt het plan Nassaupark en ten zuiden en ten oosten van de locatie ligt de nog te realiseren vervolgfase van het plan Tudorpark.

Voor het gebied dat in donkerblauwe lijnen is aangegeven is reeds de vereiste planologische titel aanwezig in de vorm van een uitgewerkt bestemmingsplan. Het grootste deel van het desbetreffende gebied is in ontwikkeling. Voor de desbetreffende gebieden zijn reeds uitwerkingsplannen vastgesteld en in werking getreden.



*Afbeelding 3 Ligging plangebied (aangegeven met lichtblauw kader binnen het woongebied Tudorpark (aangegeven met rode lijnen). Het gebied met de blauwe lijnen is reeds gerealiseerd of in ontwikkeling*

### 1.3 Doel en planvorm

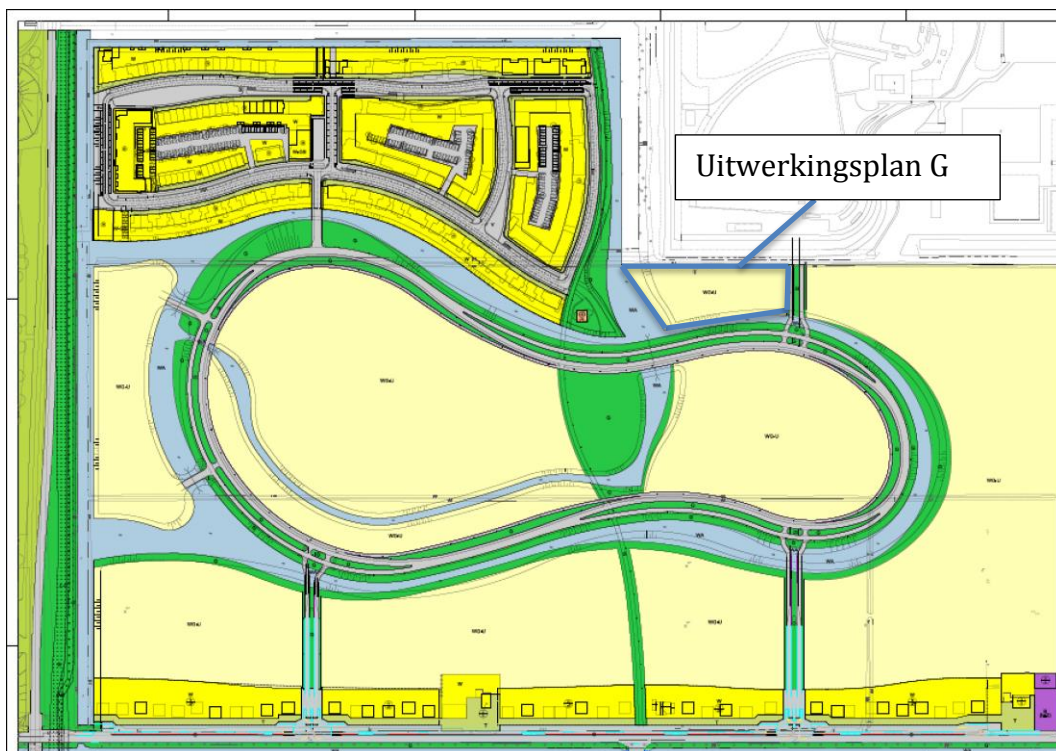
Dit uitwerkingsplan dient ter uitvoering van een onderdeel van het stedenbouwkundig plan voor de bouw van een aantal woningen, zoals in globale zin voorzien in het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving. Het plan voorziet hiertoe in een bestemming Woongebied, welke overeenkomt met de bestemming die reeds elders is opgenomen in het moederplan.

### 1.4 Geldende bestemmingsplannen 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.

### 1.5 Uitwerkingsverplichting

In het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving, in dit geval het 'moederplan', zijn enkele gebieden aangewezen om uit te werken met de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'. In artikel 17.2 van het moederplan staan de uitwerkingsregels, waaraan voldaan moet worden. Het maximale aantal woningen mag voor de gehele bestemming Woongebied – uit te werken niet hoger zijn dan 1.100. Er staat ook maatvoering in, onder meer over de maximaal toegestane hoogten, onderscheiden in die voor gestapelde woningen (25 meter) en voor grondgebonden woningen (13 meter).



Afbeelding 4 uitsnede verbeelding bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving met daarop aangegeven het plangebied voor Uitwerkingsplan G

Op Afbeelding 4 zijn de gronden van de uit te werken bestemming opgenomen (lichtgeel). Onderhavig uitwerkingsplan voorziet voor een deel hierin. Het plangebied is met een blauw kader aangegeven

Er is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor het plangebied. Dat voldoet aan de uitwerkingsregels die in het moederplan zijn opgenomen.

## 1.6 Planproces

### *Terinzagelegging ontwerp*

De voorbereidingsprocedure zoals vermeld in artikel 3.6 Wro is gevolgd. Dit houdt in dat het ontwerpuitwerkingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt en dat deze terinzagelegging vooraf is aangekondigd op de website [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl). Gedurende de termijn van terinzageliggig kunnen belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen over het plan kenbaar maken.

### *Vaststelling en beroep*

Tegen het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na de eventuele einduitspraak van de Raad van State is het plan onherroepelijk.

### 1.7 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande situatie in het plangebied. Het is een beschrijving 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 het bestemmingsplan. Het vierde hoofdstuk gaat in op de nieuwe situatie met de te verwachten ontwikkelingen en de gewenste ruimtelijk-functionele structuur. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en het laatste hoofdstuk gaat in op de juridische aspecten van dit uitwerkingsplan.



## 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. De tweede fase is volop in ontwikkeling. Verder is de hoofdstructuur aangelegd en is een deel van de vrije sector kavels aan de Bennebroekerweg gerealiseerd.



*Afbeelding 5 Deelgebieden Tudorpark met daarop aangegeven het reeds gerealiseerde deelplan in het noorden, de uitwerkingsplannen A t/m D uit de tweede fase, de uitwerkingsplannen E en F uit de derde fase alsmede het thans voorliggende Uitwerkingsplan G*



*Afbeelding 6 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 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 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 7 de reeds gerealiseerde hoofdstructuur wegen, water en groen*

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

### 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. In dit Uitwerkingsplan worden alleen de kaders en toetsing genoemd voor zover dit een aanvulling geeft op het moederplan. In dit hoofdstuk is het relevante ruimtelijk beleid samengevat en wordt geconcludeerd in hoeverre de ontwikkeling past binnen het beleid.

### 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 plangebied 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 plangebied is in verschillende zones van het LIB Schiphol gelegen. Dit betekent dat nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, etc.) getoetst moet worden aan het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Indien uit toetsing blijkt dat nieuwbouw niet mogelijk is binnen de wetgeving van het Luchthavenindelingbesluit, kan de Inspectie Leefomgeving en Transport (namens de bewindslieden) voor een beperkt aantal categorieën ontheffing verlenen; de afgifte van een zogenoemde verklaring van geen bezwaar op basis van artikel 8.9 van de Wet luchtvaart. In paragraaf 5.5 wordt verder ingegaan op de betekenis van de aanwezigheid van Schiphol en het LIB voor dit uitwerkingsplan.

In het plangebied spelen verder geen nationale belangen.

### 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 ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen volgen de ladder voor duurzame verstedelijking.

Om bij de besluitvorming zowel verstedelijking te stimuleren als overprogrammering te voorkomen wordt bij de besluitvorming gebruik gemaakt van de ladder voor duurzame verstedelijking, welke is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en,*

*indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

### **Toetsing**

De voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele (regionale) behoefte;

#### **Actuele regionale behoefte**

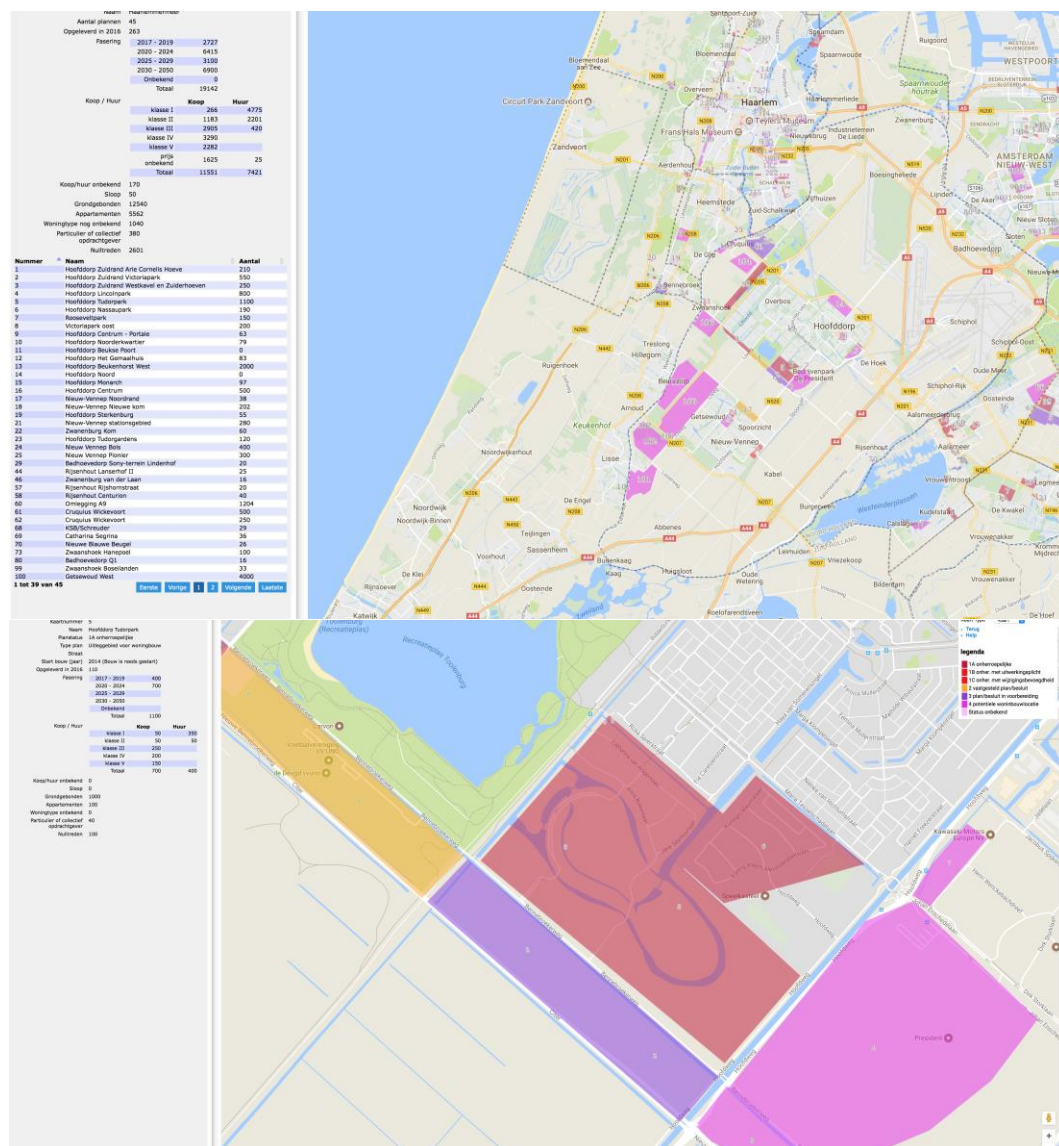
Het plangebied ligt binnen de Metropoolregio Amsterdam. Voor de jaren 2016-2020 is een regionaal actieplan (RAP) opgesteld waarin de woningbehoefte is berekend uitgaande van diverse scenario's. In de Handreiking ladder duurzame verstedelijking Stadsregio is uitgegaan van het basisscenario van het RAP en wordt voor de regio Amsterdam waarvan de gemeente Haarlemmermeer deel uitmaakt, tot 2025 uitgegaan van een woningbehoefte van 87.000 woningen. De harde plancapaciteit is voor 2016 voor de regio als totaal 48.000 woningen. Gedeputeerde staten hebben per brief van 26 januari 2017 gereageerd op het RAP wonen en aangegeven dat zij vinden dat nader moet worden ingegaan op de binnenstedelijke locaties. Binnen het Bestuurlijk overleg wonen van 2 maart 2017 is door de provincie met de regio's een afspraak gemaakt over de aanpassing van het RAP. Dit heeft geresulteerd in aanvullingen zowel van het regionale woninbouwprogramma als met beleidsmatige onderwerpen op het gebied van wonen en zijn opgenomen in een oplegger op het RAP. Op 11 juli 2017 is het RAP inclusief oplegger vastgesteld.

Per gemeente wordt de plancapaciteit bijgehouden in de zogenaamde Monitor plancapaciteit. Deze monitor brengt het werkelijke aanbod aan harde en zachte plancapaciteit in beeld. Uit deze monitor blijkt dat de nieuwbouwplanning in de gemeente Haarlemmermeer voorziet in de bouw van 7322 woningen tot 2025. De 1100 woningen die mogelijk zijn gemaakt in het vastgestelde bestemmingsplan Tudorpark maken hiervan onderdeel uit. Om te voldoen aan de afspraak in het BO wonen van 2 maart 2017 zal deze monitor worden aangevuld met kenmerken van de locatie. In ieder geval wordt de locatie Tudorpark in zijn geheel als binnenstedelijke locatie aangemerkt. Daaruit valt af te leiden dat het uitwerkingsplan valt binnen de totale capaciteit van het stedelijk gebied van de gemeente Haarlemmermeer. Deze capaciteit sluit aan bij de behoefte die in de gemeente Haarlemmermeer aanwezig is en die is afgeleid van de behoefte in het RAP wonen.

De provincie Noord-Holland heeft een overzicht gemaakt van de plancapaciteit per gemeente. Voor de gemeente Haarlemmermeer is een overzicht gemaakt, waarbij de woningbouwplannen voorzien zijn van een status-aanduiding. Het plan Tudorpark is hierin met nummer 24 opgenomen als "vastgesteld" en er is in de periode van 2016-2019 gerekend met een toename van 400 woningen.

## Verantwoording kwalitatieve woningbehoefte

De instroom van de veelal jongere huishoudens vindt vooral plaats in de grote stad en wanneer ze meer gaan verdienen en gezinsvorming zich aandient, vertrekken ze vooral naar suburbane gebieden, waarmee ze ook weer ruimte maken voor nieuwe instromers. De locatie Tudorpark zorgt voor een aanbod van voldoende en aantrekkelijke woningen om door te stromen naar de regio. Het onderhavige uitwerkingsplan voorziet hier eveneens in.



Afbeelding 8 afdruk uit Monitor plancapaciteit 2016

Op grond van de gemeentelijke Woonvisie 2012-2015 moet de gemeente voor de komende 10 jaar voorzien in een jaarlijkse groei met minimaal 400 nieuwe woningen.

De harde plancapaciteit binnen de gemeente Haarlemmermeer is onvoldoende voor de woningbouwopgave van de gemeente. De in het uitwerkingsplan voorziene capaciteit draagt dan ook bij aan het behalen van de doelstellingen uit de woonvisie en het voorzien in een actuele regionale behoefte.

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Het onderhavige uitwerkingsplan zal voorzien in de woningbehoefte van de gemeente binnen bestaand stedelijk gebied.

#### Bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stedelijk gebied als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan Tudorpark dat is vastgesteld op 9 januari 2014 voorziet in een verstedelijkingsopgave van het gebied tussen de wijk Toolenburg aan de noordzijde en de Bennebroekerweg aan de zuidzijde. Toetsend aan de definitie van bestaand stedelijk gebied is het gebied van het moederplan in zijn totaliteit gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Tudorpark is als ontwikkelingsgebied opgenomen in lokale, regionale en provinciale beleidsstukken. Als gevolg hiervan is Tudorpark, in de Structuurvisie Noord-Holland 2040, aangemerkt als “bestaand bebouwd gebied”. Vanaf 1 maart 2017 wordt in de Verordening aangesloten bij de definitie van bestaand stedelijk gebied als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op de reeds aanwezige bebouwing langs de Bennebroekerweg, de gedeeltelijke realisering in de vorm van een gedetailleerde bestemming van de hoofdstructuur van het totale bestemmingsplangebied, de nieuwbouw langs de Bennebroekerweg en de realisatie van de eerste twee deelplannen via een directe bestemming aan de noordzijde van het bestemmingsplan Tudorpark kan het totale bestemmingsplangebied als bestaand stedelijk gebied worden aangemerkt, inclusief de globale bestemmingen en de uit te werken woonbestemming voor het overige deel van het gebied.

Definitie Art 1.1.1, lid 1, onder respectievelijk h en i, Bro:

**Bestaand stedelijk gebied:** bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;

*Onder bestaand stedelijk gebied vallen dus gebieden die bebouwd zijn met vrijwel alle stedelijke functies. Ook parken, pleinen, wegen en parkeerterreinen vallen hieronder. De bebouwing die in een bestemmingsplan mogelijk is maar nog niet gerealiseerd, valt onder bestaand stedelijk gebied. Een kassengebied wordt aangemerkt als stedelijk gebied. Dit geldt ook voor lineaire bebouwing (lintbebouwing) langs wegen of water.*



**Stedelijke ontwikkeling:** ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Nu het uitwerkingsplan is gelegen in bestaand stedelijk gebied, voldoet het aan het tweede onderdeel van de ladder. Een groot deel van de woningbouwopgave van de gemeente Haarlemmermeer wordt voorzien middels de verdere ontwikkeling van het plan Tudorpark, waar onderhavig uitwerkingsplan onderdeel van is.

### **Conclusie**

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking

## **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 het plangebied aangegeven als “bestaand bebouwd gebied”. Zoals aangegeven hiervoor bij de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 maart 2017 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”. Zoals hiervoor aangegeven, is het Tudorpark aan te merken als bestaand stedelijk gebied. De verdere ontwikkeling van het plan Tudorpark past dan ook binnen het provinciale beleid.

### 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 uitwerkingsplan 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. Zoals hiervoor bij de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking reeds is aangetoond, stemt onderhavig uitwerkingsplan overeen met de afspraken in het RAP wonen 2016-2020 van de Stadsregio Amsterdam. In een oplegger op het RAP wonen 2016-2020 is ingegaan op de opmerkingen van de provincie. Het RAP is inclusief oplegger op 11 juli 2017 vastgesteld. Tudorpark is in zijn geheel dus inclusief onderhavig uitwerkingsplan opgenomen in de regionale woningbouwplanning.

#### *Actuele regionale woningbehoefte*

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

De monitor geeft aan dat gezien de behoefte in de Stadsregio Amsterdam de productie daar te laag is, waardoor de druk op de woningmarkt oploopt. In de Monitor Woningbehoefte wordt ook de monitor plancapaciteit weergegeven. Daarin is de locatie Tudorpark opgenomen als onherroepelijk plan. Het onderhavige uitwerkingsplan heeft geen betrekking op sociale woningbouw. Gemeentebreed wordt een aandeel van 30% voor sociale huur gerealiseerd, echter niet per woningbouwplan maar vanuit het oogpunt van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en voornamelijk in plannen van enige omvang. Binnen het totale woningbouwplan Tudorpark wordt er voldaan aan de 30 % sociale woningbouw-norm.



## **Conclusie**

Gezien de woningbehoefte, de ligging in het voor woningbouwontwikkeling aangewezen gebied Tudorpark en de nabijheid van bestaande hoogwaardige ontsluitingsstructuren, voldoet het uitwerkingsplan aan de Provinciale Verordening en Structuurvisie, de Provinciale Woonvisie en aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### *Woningbouwlocatie*

De locatie Tudorpark ligt in de zuidelijke rand van Hoofddorp. Het betreft de uitwerking van de bestemming Woondoeleinden- uit te werken.

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 (De Parken)” 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.



*Afbeelding 9 Essentiekaart 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. In dit uitwerkingsplan is gekozen voor

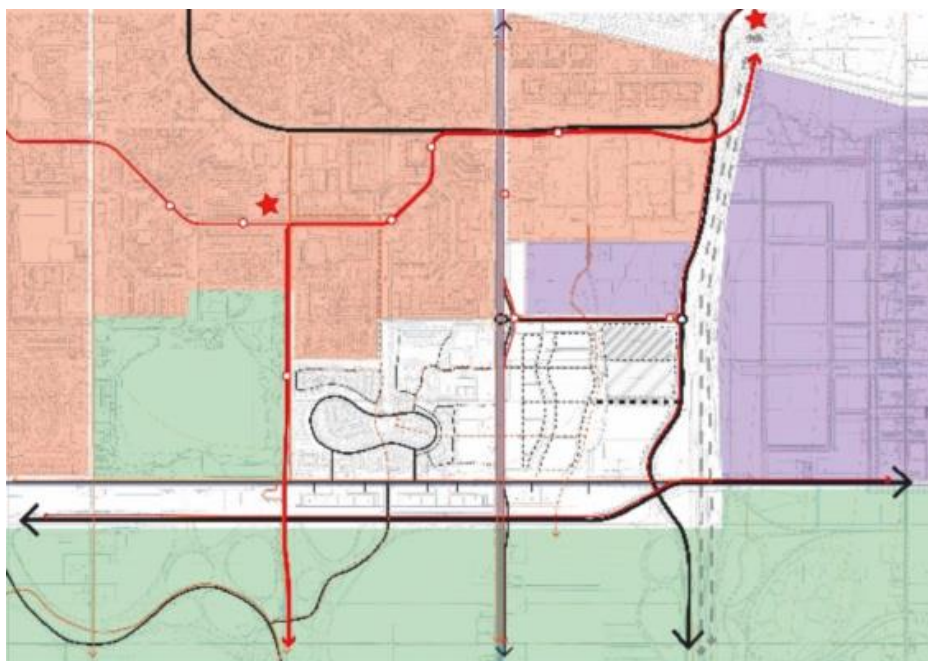
vrijesectorwoningen. Het percentage sociale huurwoningen voor het Tudorpark als geheel blijft voorwaarde.

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 Nassaupark 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.



*Afbeelding 10 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 voorzijden 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.

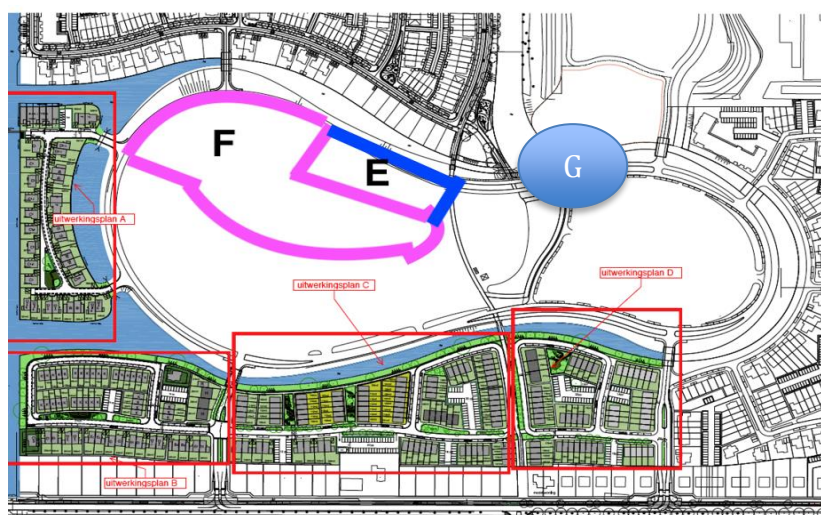
Voor een dergelijk gebied wordt een supervisor of een kwaliteitsteam aangesteld, die de kwaliteit van het te ontwikkelen gebied moet waarborgen en toetst aan de redelijke eisen van welstand. Een kwaliteitsteam bestaat uit diverse leden, deels werkzaam bij de gemeente, deels uit een aantal externen (architecten).

Voor het gebied Tudorpark is een kwaliteitsteam ingesteld. (q team). De verschillende ontwerpen van de woningen worden in dit q team besproken.

## 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.



Afbeelding 11 Ligging van de zes uitwerkingsplannen A t/m F en in ovaal voorliggende Uitwerkingsplan G

### 4.2 Ruimtelijke structuur

#### 4.2.1 Stedenbouwkundige opzet uitwerkingsplan

Het onderhavige uitwerkingsplan G en de onderliggende verkaveling is getoetst in het zogenaamde q-team aan de essentiekaart alsmede de architectonische afspraken.

Het uitwerkingsplan voorziet in de directe bestemming Woongebied. Deze bestemming biedt de nodige flexibiliteit in de verkaveling voor woningbouw. Voor het gebied waarop dit uitwerkingsplan van toepassing is, is een verkavelingsplan opgesteld. Dit verkavelingsplan voldoet aan de regels van de bestemming Woongebied. Deze bestemming Woongebied voldoet op haar beurt weer aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan.

Het uitwerkingsplan G geeft de mogelijkheid om de thans opgestelde verkaveling binnen de regels van de bestemming Woongebied nog te wijzigen. Uitgangspunt is evenwel de verkaveling welke thans voorligt. Het plan voorziet uitsluitend in de bouw van grondgebonden woningen.

Bij de vormgeving van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte wordt het Tudor-concept en de daarmee verbonden hoogwaardige kwaliteit doorgezet.

Voor wat betreft het parkeren wordt aangesloten bij de parkeerbalans van het moederplan die is opgenomen in artikel 17.2 sub c van het moederplan.

| Type woning              | Parkeernorm | waarvan bezoekersparkeren |
|--------------------------|-------------|---------------------------|
| Vrijstaande woning       | 2,2         | 0,3                       |
| Twee-onder-één-kapwoning | 2,2         | 0,3                       |
| Rijwoning                | 1,7         | 0,3                       |
| Appartement starter      | 0,6         | 0,3                       |
| Appartement goedkoop     | 1,2         | 0,3                       |
| Appartement duur         | 1,5         | 0,3                       |

*Parkeernormen woningbouw Tudorpark*

### 4.3 Functionele structuur

#### Woningbouwprogramma

De regels voor de globale bestemming Woongebied-uit te werken bevatten de bepaling dat het aantal woningen binnen deze bestemming niet groter mag zijn dan 1100. Onderhavig uitwerkingsplan voorziet in een gering aantal van ongeveer 13-16 woningen, en blijft binnen het maximale aantal van de 1100 woningen. In het huidige verkavelingsplan zijn 3 woningen opgenomen in zowel het deel waarvoor het bestemmingsplan Hoofddorp-Nassaupark geldt als het deel waarvoor het bestemmingsplan Hoofddorp-Tudorpark e.o. geldt. Het aantal woningen in het verkavelingsplan kan nog variëren uiteraard binnen de regels van het uitwerkingsplan.

Voor wat betreft de ontsluiting van dit deelplan wordt voldaan aan de ontsluitingsprincipes die in het moederplan vastliggen en daarin nader zijn uitgewerkt.



## HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

### 5.1 Inleiding

De uitwerkingsplicht die ten grondslag ligt aan dit uitwerkingsplan is opgenomen in het moederplan. Ten behoeve van dat plan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Het opnieuw verrichten van alle onderzoeken is niet noodzakelijk. In dit hoofdstuk wordt op enkele belangrijke aspecten ingegaan.

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

### 5.2 Water

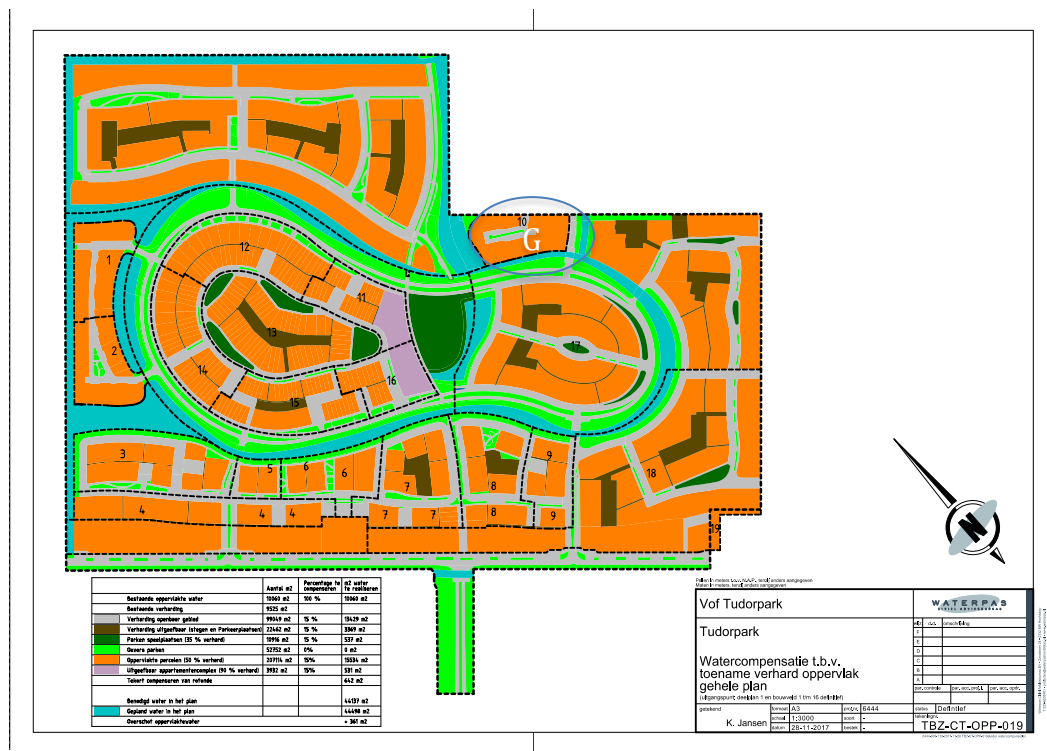
Door de aanleg van de wijk Tudorpark zal het verhard oppervlak toenemen in vergelijking met de situatie voordat deze wijk werd ontwikkeld. Om te voorkomen dat de opvang van water wordt afgewenteld op naastgelegen gebieden is uitgangspunt van het hoogheemraadschap van Rijnland dat van die toename aan 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 onderhavig uitwerkingsplan is in combinatie met de thans voorziene plannen een herberekening gemaakt ten behoeve van de watercompensatie. Hieruit blijkt dat aan de 15 % norm van het Hoogheemraadschap van Rijnland voldaan blijft worden. Het onderhavige uitwerkingsplan voorziet niet in een bestemming Water. Er wordt gebruik gemaakt van de bestemming Water in het moederplan.

Voor onderhavig uitwerkingsplan is opnieuw een berekening gemaakt. De vereiste waterberging past in de totaalberekening van het moederplan, zoals op afbeelding 12 is aangegeven. Hieruit blijkt dat er een overschot is van 361 m<sup>2</sup>.





Abbeelding 12 watercompensatie. Met een cirkel is het plangebied van uitwerkingsplan G aangegeven

Ten behoeve van het plangebied wordt een rioleringsplan opgesteld. Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het rioleringsplan wordt getoetst aan de Leidraad Basisinrichting Openbare Ruimte van de gemeente Haarlemmermeer.<sup>1</sup> Uit de berekening van het HWA riool volgt bij toetsing op een ontwerp bui 08 een minimale waakhogte van 1,09 m. Er mag met betrekking tot de maximaal optredende waterstanden in geen enkel geval een waterniveau optreden hoger dan 0,30 meter onder het maaiveldniveau. Het HWA rioolstelsel voldoet wat betreft de minimale waakhogtes. Na toetsing blijkt de maximaal optredende stroomsnelheid in het HWA-riool 1,27 m/s te bedragen. Een dergelijke waarde voldoet aan de maximale waarde van 1,5 m/s.

Bij de berekening van het DWA-riool volgt een maximale vullingsgraad van 9 %. De maximale waarde van 50 % wordt niet overschreden.

Op 29 november 2017 is een positief wateradvies afgegeven ten behoeve van dit uitwerkingsplan.

Voor het bouwrijp maken van fase 1 van Toolenburg Zuid (Tudorpark), onder meer het dempen en graven van watergangen, de toename van verhard oppervlakte etc. is reeds vergunning verleend d.d. 24 september 2012 onder V54689.

<sup>1</sup> Uitgave d.d. 17 december 2009

Het uitwerkingsplan G is niet meer binnen fase 1 gelegen, zodat voor uitvoering van dit uitwerkingsplan een separate watervergunning dient te worden aangevraagd.

#### Conclusie

Het uitwerkingsplan voldoet aan de eisen die het Waterschap stelt aan de minimale waterberging.

### 5.3 Bodem

In het kader van het moederplan heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Op 27 oktober 2014 ontving Ymere ontwikkeling BV een brief van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Hierin wordt vrijstelling verleend van de verplichting een bodemonderzoek in te stellen voor de activiteit bouw voor alle percelen in het bestemmingsplan Tudorpark, dus ook voor onderhavig uitwerkingsplan.

Op het gehele gedeelte van Tudorpark dat reeds gerealiseerd is, is enkel grond aanwezig met de kwaliteit AW (schoon) en/of de kwaliteit Wonen. Grond met de kwaliteit industrie of niet toepasbaar is verwijderd.

Alle, bij diverse bodemonderzoeken aangetroffen asbest is verwijderd en afgevoerd naar een erkende verwerker.

De provincie Noord-Holland is akkoord gegaan met het evaluatieverslag van de bodemsanering Tudorpark Toolenburg Zuid Hoofddorp uitgevoerd door Hoste milieutechniek. Dat is gedaan middels de brief met kenmerk 330055/369061 d.d. 31 juli 2014.

#### 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<sup>2</sup>(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.

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.

Aangezien de Natuurtoets uit 2011 inmiddels gedateerd is en vanwege de inwerkingtreding van de Wet Natuurbescherming is ten behoeve van dit uitwerkingsplan 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 advies van Aqua Terra Nova is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

### 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.

---

<sup>2</sup> Natuurtoets flora- en faunawet t.b.v. bouwlocatie Toolenburg-Zuid te Hoofddorp d.d. 18 oktober 2011, Groenteam Moordrecht

## 5.5 Geluid

Direct noordelijk van het gebied waarvoor het voorliggende uitwerkingsplan G is opgesteld, is een akoestisch onderzoek ingesteld. Direct westelijk van de locatie is ten behoeve van de derde fase van het plan Tudorpark eveneens een akoestisch onderzoek ingesteld.

Bestudering van de resultaten van deze onderzoeken leidt tot de conclusie dat het aspect geluid voor het voorliggende uitwerkingsplan geen consequenties kan hebben. Dit is als volgt te onderbouwen.

### 5.5.1 Wettelijk kader

#### *Wegverkeer*

In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorheen:

voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan, de zogenaamde 'Hogere waarde'. De Hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de Hogere waarde is een maximum verbonden.

Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.)

#### *Industrielawaai*

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zwarte lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

### *Luchtverkeerslawaaai*

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting (overdag (Lden) en 's nachts (Lnight)) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

### *Overig*

Geluid van andere inrichtingen dan zogeheten 'grote lawaaimakers' in het kader van een aangewezen industrielawaai, wordt getoetst en geregeld in het kader van de Wet Milieubeheer of Activiteitenbesluit. Dit vergt geen nader toets in relatie tot het bestemmingsplan. Wel zijn er enkele inrichtingen en activiteiten die buiten die regelgeving vallen, die in het kader van de ruimtelijke ordening een boordeling vergen en waarbij geluid een rol speelt.

### 5.5.2 Akoestisch onderzoek plan Nassaupark

Ten behoeve van het bestemmingsplan Nassaupark is door bureau M+P een akoestisch onderzoek ingesteld dat als bijlage is gevoegd bij het bestemmingsplan Nassaupark.

In dat kader is aandacht besteed aan de geluidsaspecten ten gevolge van:

- de interne wegenstructuur
- de wegen Maria Tesselschadelaan, Hoofdweg westzijde, bestaande ontsluiting sportpark, woonstraten 30 k/uur en de Hoofdweg oostzijdewegen rondom het plan de ontsluiting en route van Hoofdvaart via Maria Tesselschadelaan naar het winkelcentrum Toolenburg)
- bedrijvigheid in/om het plan
- buitenspeelterreinen (school en kinderopvang)
- De geluidsbelasting van het wegverkeer is beoordeeld in het kader van goede ruimtelijke ordening en berekend met standaard rekenmethode I conform het reken en meetvoorschrift geluid 2012. Datzelfde geldt voor de mogelijke hinder vanwege buiten spelende kinderen bij de school en kinderopvang. Het stemgeluid is uitgesloten van toetsing volgens de Wet Milieubeheer (Activiteitenbesluit).



plan Nassaupark, Maria Tesselschadelaan(1), Hoofdweg westzijde(2), Bestaande ontsluiting sportpark(3), woonstraten 30 km/u(4), Hoofdweg oostzijde(5).

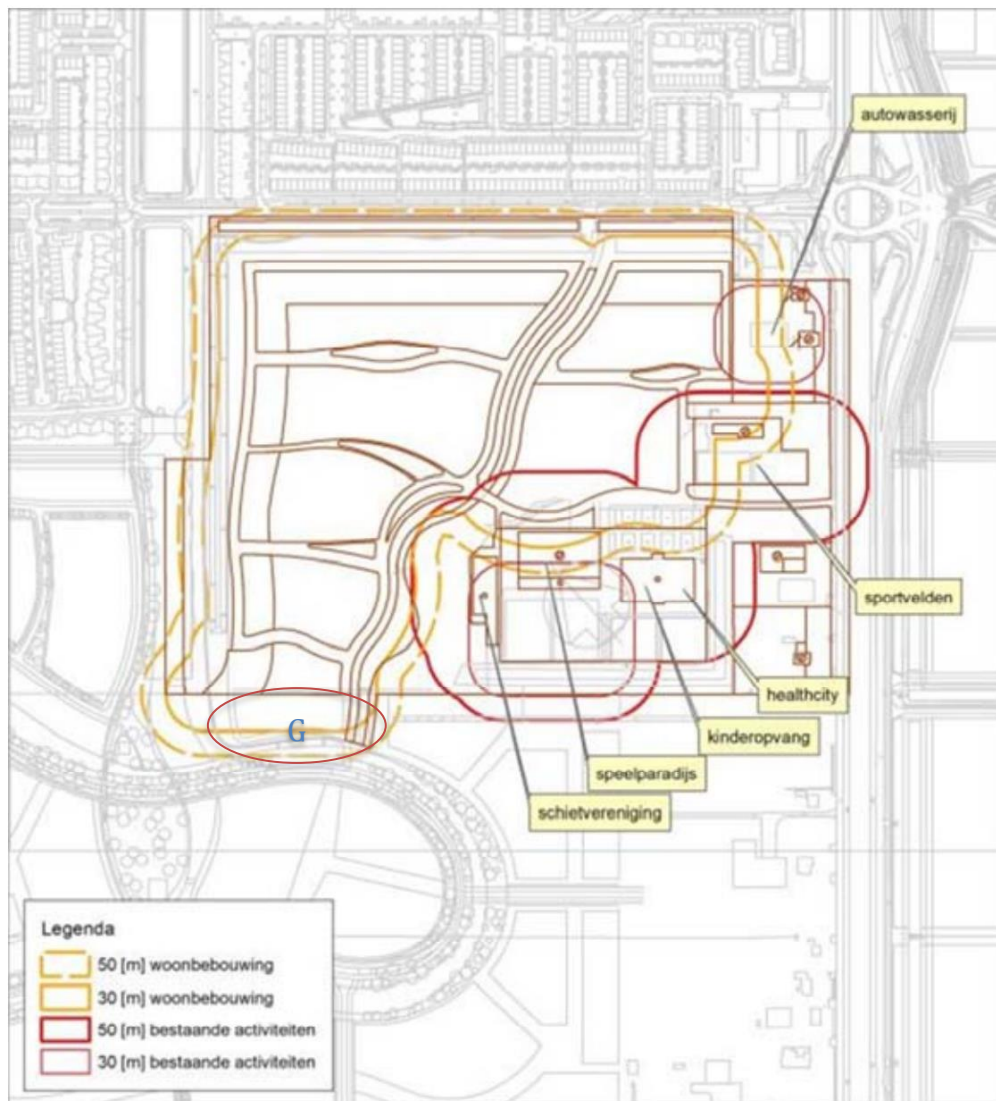
Afbeelding 13 Bron: bestemmingsplan Nassaupark, onderzochte wegen, met een cirkel aangegeven de ligging van het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan G

Geconcludeerd is in het akoestisch onderzoek dat;

- De Maria Tesselschadelaan leidt tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor de noordzijde van het plangebied en dus niet van de woningen aan de zuidzijde, waar het voorliggende uitwerkingsplan G op aansluit. Overigens is inmiddels deze weg ingericht tot 30 km/uur weg en daarmee niet meer zoneplichtig. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Nassaupark heeft de raad de geluidsbelasting op deze 30 km/ uur weg aanvaardbaar geacht.
- De Hoofdweg westzijde geen invloed heeft op het plangebied
- De Hoofdweg oostzijde leidt niet tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarde in het plan Nassaupark
- De ontsluiting van het sportpark leidt niet tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor de woningen in het plan mits een 30 km/ uur regime wordt ingesteld.
- Voor de niet zoneplichtige 30 km/ uur wegen wordt de aanbeveling gedaan een stil wegdektype te kiezen.

Ten aanzien van de Kinderopvang het Kasteeltje, het speelmasteel (Happykids), Healthcity, Handbalvereniging SV Lotus, Schietsportvereniging 't Fort, cleaning service Haarlemmermeer zijn minimale afstanden bepaald. Duidelijk is dat het gebied van het voorliggende uitwerkingsplan G daarbuiten valt.





*richtafstanden woonbebouwing en bestaande activiteiten in 30 en 50 meter afstandscontouren*

*Afbeelding 14 Bron: toelichting bestemmingsplan Nassaupark met daar in een cirkel aangegeven het plangebied voor het uitwerkingsplan G*

Ten behoeve van de derde fase van het plan Tudorpark (uitwerkingsplannen E en F alsmede de partiële herziening) is eveneens door M+P een akoestisch onderzoek uitgevoerd op 15 december 2017. Er zijn voor dat gebied geen wettelijke zones van toepassing voor industrielawaai, railverkeerslawaaï of luchtvaartlawaaï. Ook zijn er geen belemmeringen vanuit aanwezige bedrijven in het kader van de toets op grond van de Brochure bedrijven en milieuzonering.

Wat voor de derde fase resteerde was een onderzoek naar wegverkeerslawaaï.

In het kader van het akoestisch onderzoek van 15 december 2017 is geïnventariseerd welke zoneplichtige wegen aanwezig zijn die mogelijk van invloed zijn op de desbetreffende plannen. Het betreft daarbij de



Bennebroekerweg en de ten westen van fase 3 gelegen busbaan. De breedte van de zone voor deze binnenstedelijke wegen is 200 meter. Daarnaast is de geluidsbelasting onderzocht van de desbetreffende niet-gezoneerde 30 km/uur weg.

Er zijn verder geen wettelijke zones voor het voorliggende uitwerkingsplan G op het gebied van industrielawaai of luchtvaartlawaai.

De conclusie uit het akoestisch onderzoek is dat de voorkeursgrenswaarde van de nieuw te bouwen woningen aldaar niet wordt overschreden en dat geen hogere waarde nodig is.

Voor het voorliggende plan is eveneens geen sprake van een wettelijke zone voor luchtvaartlawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Ook is geen sprake van een wettelijke zone voor wegverkeerslawaai aangezien de zoneplichtige wegen (Bennebroekerweg en busbaan) op een grotere afstand liggen dan 200 meter van het plangebied.

De verkeersintensiteit van de niet gezoneerde wegen ten zuiden van het gebied kan worden vergeleken met de verkeersintensiteiten die zijn gebruikt voor de in het verlengde van die weg aangehouden verkeersintensiteiten in het kader van het akoestisch onderzoek van 15 december 2017. Ook in dat kader is er dus ten opzichte van de uitkomsten van dat onderzoek geen wezenlijk ander resultaat te verwachten.

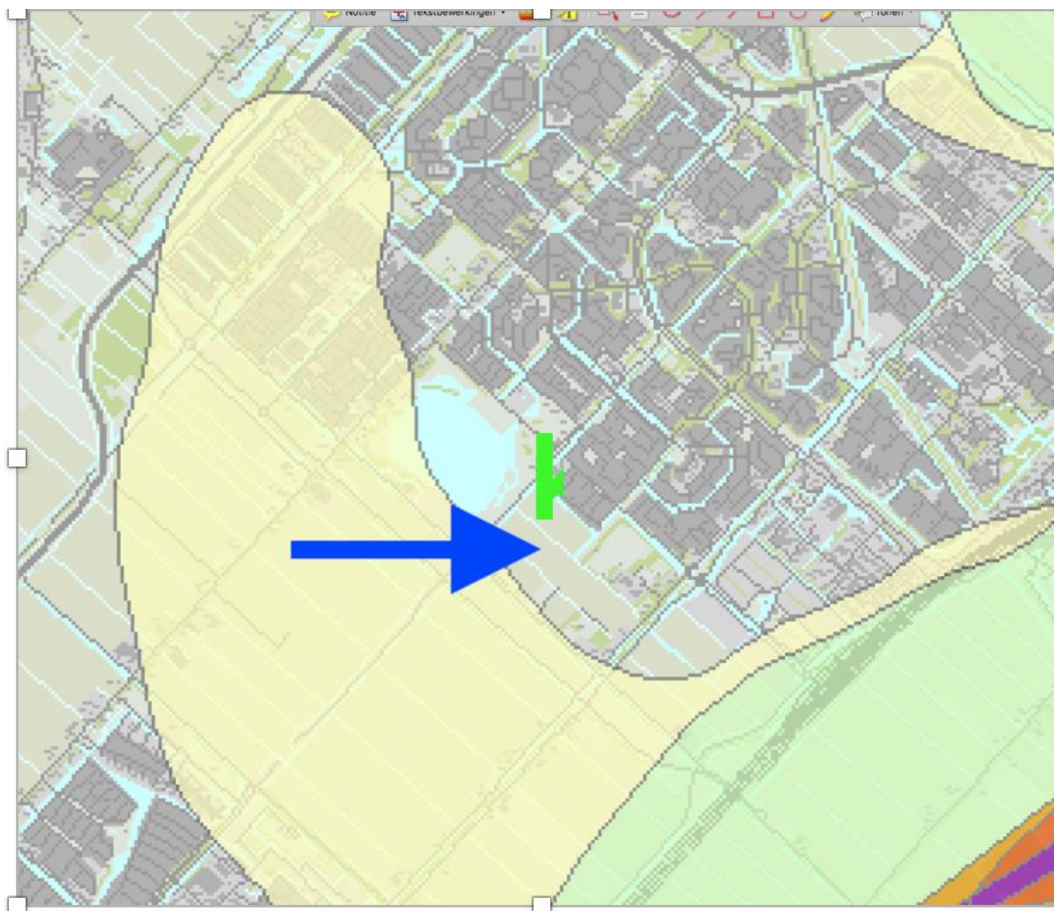
#### 5.5.3 Luchtverkeerslawaai

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. Op grond van de tekst van het huidige Luchthavenindelingsbesluit gelden hier geen beperkingen voor woningbouw. In de toelichting op het moederplan is hierop ingegaan. Daar waar de 20 Ke-contour over het moederplan ligt, is thans sprake van een gedetailleerde en reeds onherroepelijke bestemming. De woningen ter plaatse zijn reeds gerealiseerd.

Onderhavig uitwerkingsplan valt buiten de 20 Ke contour, zoals aangegeven op afbeelding 15.

De locatie Tudorpark valt binnen bestaand stedelijk gebied.

Onderhavig uitwerkingsplan ligt buiten de 20 Ke contour.



Afbeelding 15 ligging 20 Ke contour (gele kleur) ten opzichte van plan (met pijl aangegeven)

### Conclusie

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

### 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

NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) en PM<sub>10</sub> (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 NIBM 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 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 plan voorziet niet in gevoelige functies als bedoeld in het Besluit gevoelige functies. Toetsing hieraan kan derhalve achterwege blijven.

## 5.7 Milieueffectrapportage

### 5.7.1 Wet- en regelgeving

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling', die onderdeel moet zijn van de toelichting van dit bestemmingsplan.

### 5.7.2 Onderzoek

#### Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een 'volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De

basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

#### Plan/besluit

Dit bestemmingsplan voorziet in het oprichten van circa 17 woningen. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Er is geen sprake van hinderlijke bedrijvigheid maar uitsluitend het realiseren van een beperkte aantal woningen. Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij het onderhavige uitwerkingsplan.

- *Plaats van het project*

Het plangebied is niet van historisch, cultureel of archeologisch belang. Dit aspect is beschreven in paragraaf 5.5. van de toelichting van het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving (het moederplan). Verder is een onderzoek uitgevoerd op het gebied van Flora en fauna ( zie paragraaf 5.4 van de toelichting van het onderhavige uitwerkingsplan). in paragraaf 5.4. De nieuw op te richten woningen liggen niet binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Kennemerland Zuid', bevindt zich op een afstand van circa 12 km ten westen van het plangebied. De nieuwe woningen liggen niet binnen de invloedssfeer van dit Natura 2000-gebied voor wat betreft stikstofdepositie. Dit aspect is beschreven in paragraaf 5.3.

- *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. De complexiteit is gering gelet

op de omvang van het plangebied.

#### 5.7.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande korte toelichting in relatie tot vormvrije M.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben. De aanmeldnotitie is bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd (Bijlage 3), zodat deze procedureel wordt verankerd. Het college van burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer heeft naar aanleiding van de aanmeldnotitie besloten dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Dit besluit is als bijlage bij de toelichting opgenomen (Bijlage 4 M.e.r.-beslissing).

## 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, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. Ten opzichte van de samenwerkingsovereenkomst die in 2009 is aangegaan met Ymere, is in 2012 een uitwerking (allonge) gemaakt. De conclusie voor het uitwerkingsplan is dat het kostenverhaal anderszins, namelijk via een overeenkomst met Ymere, is verzekerd.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan de (mogelijke) reacties van de reguliere overlegpartners. Het wordt ook getoetst aan reacties van omwonenden en andere belanghebbenden tijdens de zienswijzenperiode. Daaraan voorafgaand heeft Ymere gesproken met de omwonenden. Van dit overleg is een verslag opgesteld. Verder is de wijkraad Toolenburg geïnformeerd over dit plan.

#### 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. De uitwerkingsverplichting c.q. het plandeel waar die geldt, is op die manier reeds betrokken geweest in het overleg. Er zijn geen aspecten die nader overleg vergen met rijksdiensten. Het plan is aangeboden aan de Provincie, maar er is geen provinciaal belang in het geding. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 29 november 2017 op het plan een positief wateradvies gegeven en dit in het kader van het vooroverleg bevestigd. De brandweer Kennemerland heeft positief geadviseerd.

#### 6.2.2 Ter inzage gelegd ontwerp

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft in het kader van de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode is geen zienswijze ingediend.

## HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

### 7.1 Opzet regels en verbeelding

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken: de 'Inleidende regels', de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' en de 'Slotregel' die bestaat uit de naam waaronder het uitwerkingsplan moet worden aangehaald.

### 7.2 Inleidende bepalingen en algemene regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende bepalingen. In artikel 1 is in de begripsbepalingen het uitwerkingsplan nader gedefinieerd. Hoofdstuk 2 omvat de bestemmingsregels.

### 7.3 Bestemmingsregels

De volgende bestemmingen zijn in het plan opgenomen:

#### Woongebied (wonen, Tuin, Wonen-Gestapeld, Verkeer, Groen)

De regels voor de bestemming Woongebied zijn voor het grootste deel gelijk aan de tekst van artikel 16 van het moederplan. Binnen deze bestemming is het zowel mogelijk om grondgebonden woningen te realiseren als gestapelde woningbouw. Aangezien het niet de bedoeling is gestapelde woningen te realiseren, is deze mogelijkheid in de regels van het voorliggende uitwerkingsplan uitgesloten.

De maximale hoogte voor grondgebonden woningen bedraagt 13 meter.



### Parkeerregels

Sinds een regeling over het parkeren niet meer in de bouwverordening mag voorkomen, worden parkeerregels over nieuw te maken functies, zoals in dit geval woningen, in het bestemmingsplan opgenomen. De normen zijn overgenomen uit de uitwerkingsregels opgenomen in artikel 17.2 van het moederplan.

### 7.4 Verwijzing naar 'moederplan'; Slotregel

Dit bestemmingsplan is van het type uitwerkingsplan. Het is het resultaat van een verplicht gestelde uitwerking van wat in het zogeheten moederplan is omschreven. Een aantal algemene bepalingen uit het moederplan wordt van toepassing verklaard op het uitwerkingsplan. Dan behoeven die regels niet te worden herhaald in het uitwerkingsplan.

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



