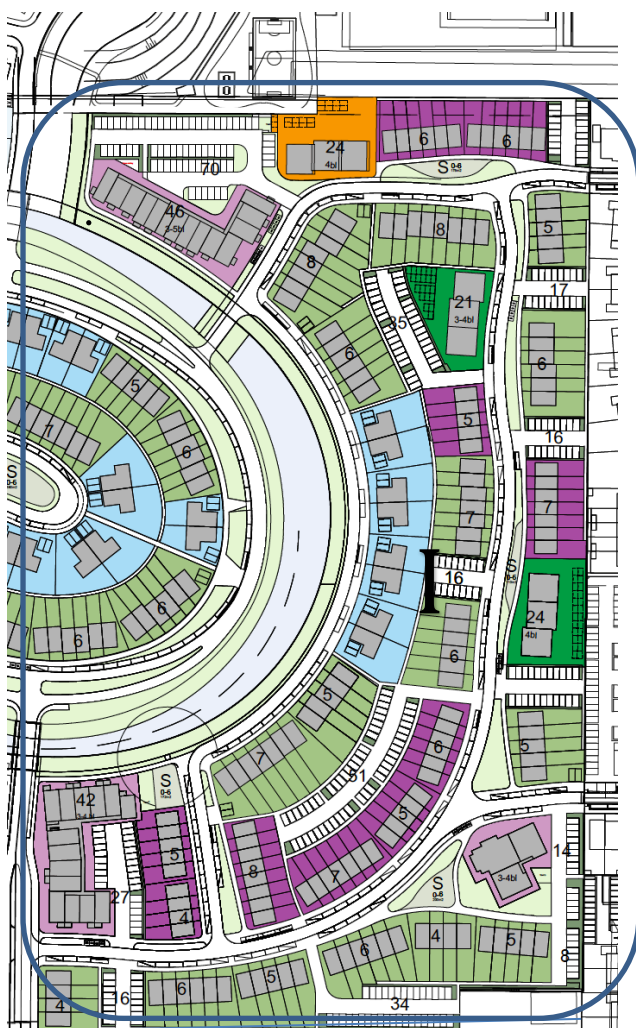


TudorPark

— excellent living —

Uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark I'



NL.IMRO.0394.UPGhfdTudorparkI-C001

HOOFDSTUK 1:INLEIDING.....	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	9
1.3 Doel en planvorm.....	10
1.4 Geldende bestemmingsplannen en regelingen.....	10
1.5 Uitwerkingsverplichting.....	10
1.6 Planproces	11
1.6 Leeswijzer	11
HOOFDSTUK 2: HUIDIGE SITUATIE.....	12
2.1 Ruimtelijke structuur.....	12
HOOFDSTUK 3:BELEID EN REGELGEVING.....	16
3.1 Inleiding.....	16
3.2 Rijksbeleid	16
Toetsing.....	18
Conclusie.....	20
De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.....	20
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	20
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	20
3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2018	22
3.3.3 Provinciale woonvisie 2010-2020	23
3.4 Gemeentelijk beleid	24
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE.....	28
4.1 Visie	28
4.2 Ruimtelijke structuur.....	28
4.3 Functionele structuur	29
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN.....	30
5.1 Inleiding.....	30
5.2 Water.....	30
5.3 Bodem.....	32
5.4 Flora en Fauna.....	33
5.4.1 Soortenbescherming.....	33
5.4.2 Gebiedsbescherming	34
5.5 Geluid	36
5.5.1 Wettelijk kader	36
5.5.2 Akoestisch onderzoek.....	37
5.5.3 Luchtverkeerslawaaï	38
5.6 Luchtkwaliteit	39
5.7 Milieueffectrapportage.....	40
5.7.1 Wet- en regelgeving	40
5.7.2 Onderzoek	40
5.7.3 Conclusie	42
HOOFDSTUK 6:UITVOERBAARHEID	43
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

6.3 Resultaten wettelijk vooroverleg.....	43
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN.....	44
7.1 Opzet regels en verbeelding.....	44
7.2 Inleidende bepalingen en algemene regels	44
7.3 Bestemmingsregels.....	44
7.4 Verwijzing naar ‘moederplan’; Slotregel	45

Opgesteld door: Mr. P.J.A. Engelvaart
Emphasis
Postbus 272
5140 AG Waalwijk

In opdracht van: v.o.f. Tudorpark

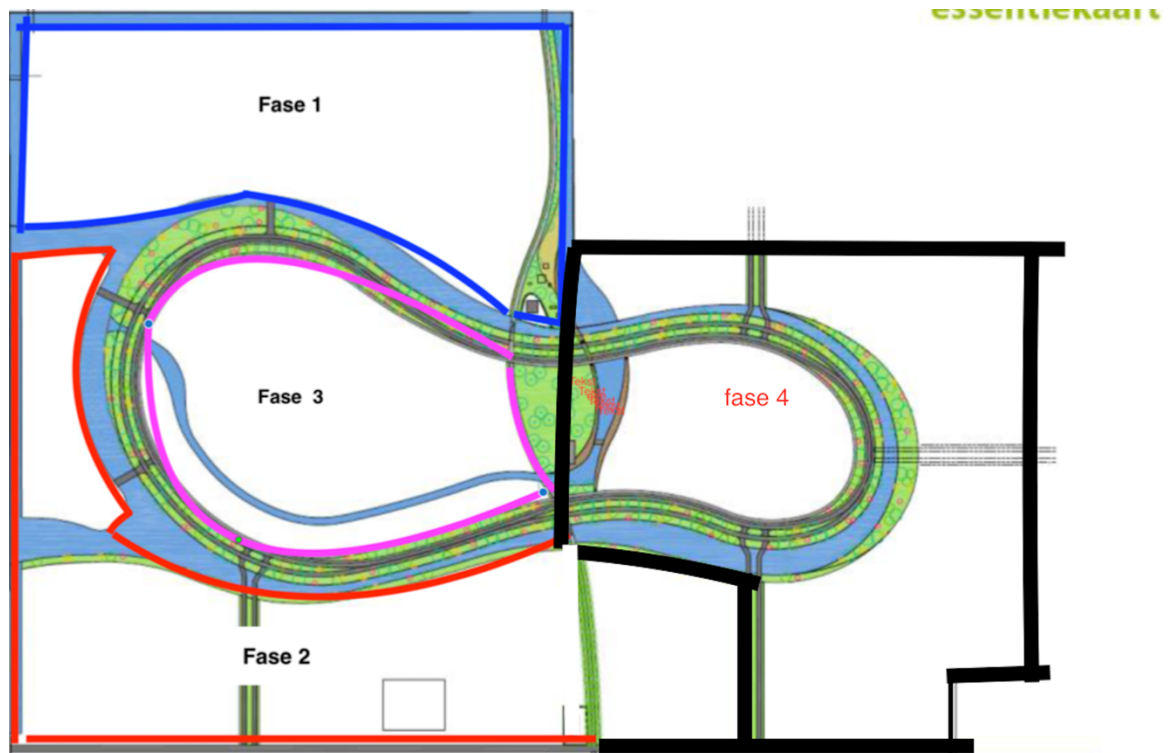


HOOFDSTUK 1:INLEIDING

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.

Op onderstaande afbeelding zijn de diverse fasen van het plan afgebeeld.



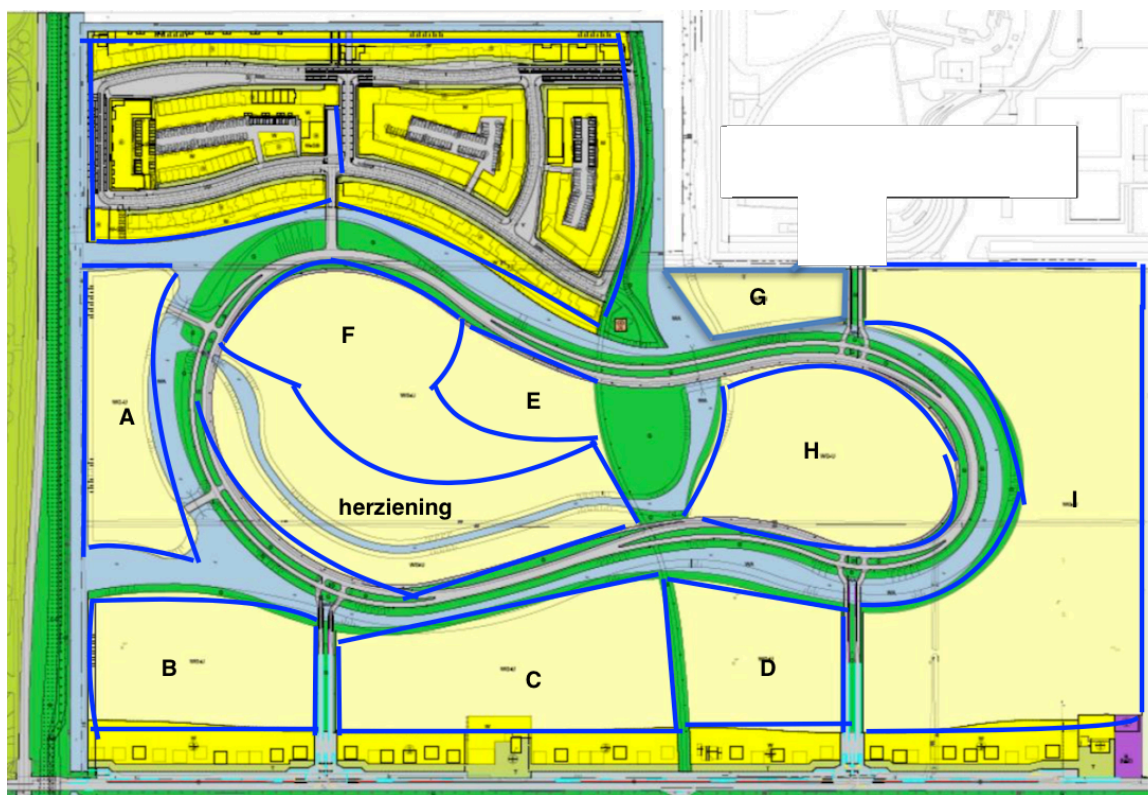
Het bestemmingsplan Tudorpark in de diverse fasen van ontwikkeling. Fase 4 is omgeven met zwarte lijnen

Voor de eerste fase is in het noordwestelijke deel van het plangebied een gedetailleerde bestemming opgenomen. Voor de tweede fase zijn vier uitwerkingsplannen getiteld Uitwerkingsplannen A t/m D vastgesteld, en in werking getreden. De derde fase is verdeeld in twee uitwerkingsplannen (E en F) en een partiële bestemmingsplanherziening.

Ten zuiden van het bestemmingsplan Nassaupark is een uitwerkingsplan vastgesteld dat aansluit op het bestemmingsplan Nassaupark. Dit is uitwerkingsplan G.

Op onderstaande kaart is de indeling van het bestemmingsplan Tudorpark in uitwerkingsplannen aangegeven. De uitwerkingsplannen

en de bestemmingsplanherziening A t/m G zijn inmiddels ook vastgesteld en in werking getreden.

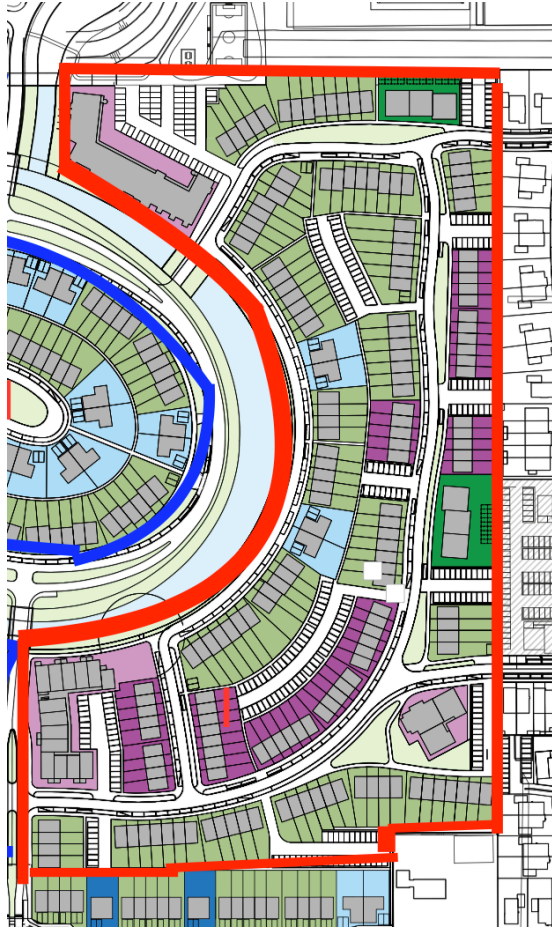


Overzichtskartaal met daarop aangegeven de indeling van de globale bestemming in uitwerkingsplannen

Na de derde fase is nu de beurt aan de vierde en de laatste fase. Deze fase bestaat uit twee uitwerkingsplannen, namelijk de uitwerkingsplannen H en I. Deze toelichting heeft betrekking op het Uitwerkingsplan I

Het gebied van het Uitwerkingsplan I ligt aan de oostzijde van een singelstructuur en grenst aan de oostzijde aan het plan Tudorgardens..

Door de v.o.f. Tudorpark is een stedenbouwkundig verkavelingsplan ontwikkeld voor het desbetreffende gebied. Op onderstaande kaart is deze voorlopige verkaveling aangegeven.

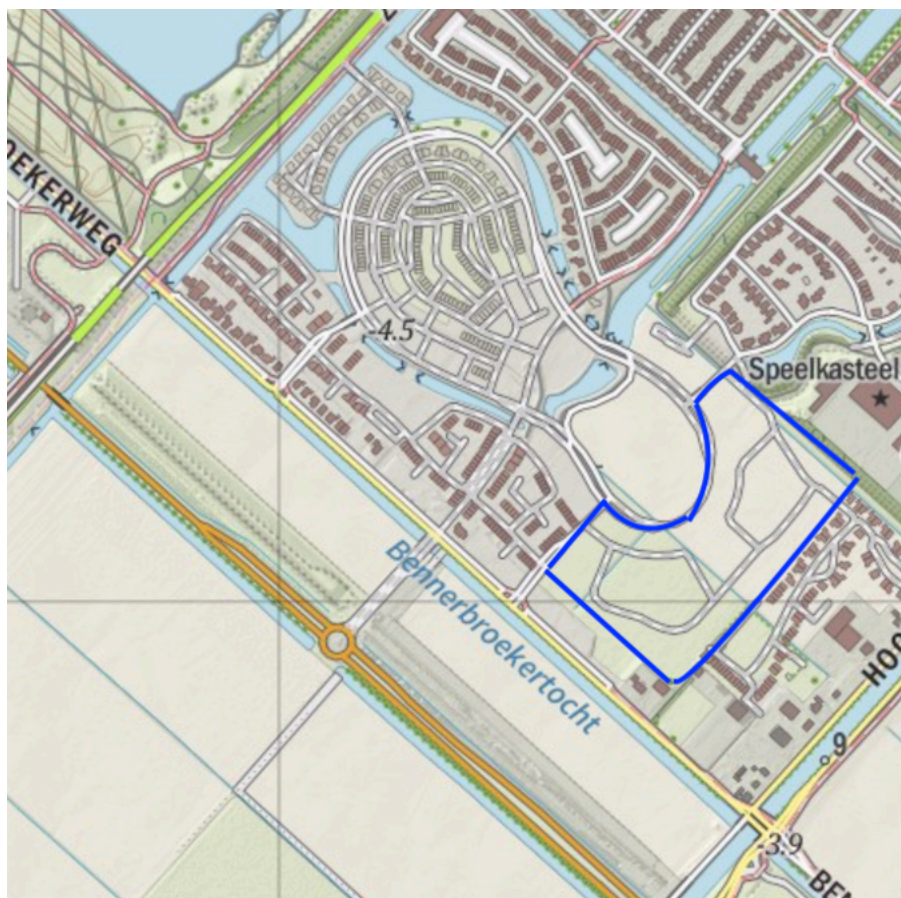


Voorlopige verkaveling uitwerkingsplan I

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Bennebroekerweg, in het noorden door het plan Nassaupark (koningin Maximalaan) en het sportpark Toolenburg (Hoofdweg oostzijde), aan de westzijde door het uitwerkingsplan H en aan de oostzijde door het plan Tudor-gardens. Op onderstaande topografische kaart is het plangebied aangeduid.



Ligging plangebied (aangegeven met donkerblauwe lijnen binnen het woongebied Tudorpark)

1.3 Doel en planvorm

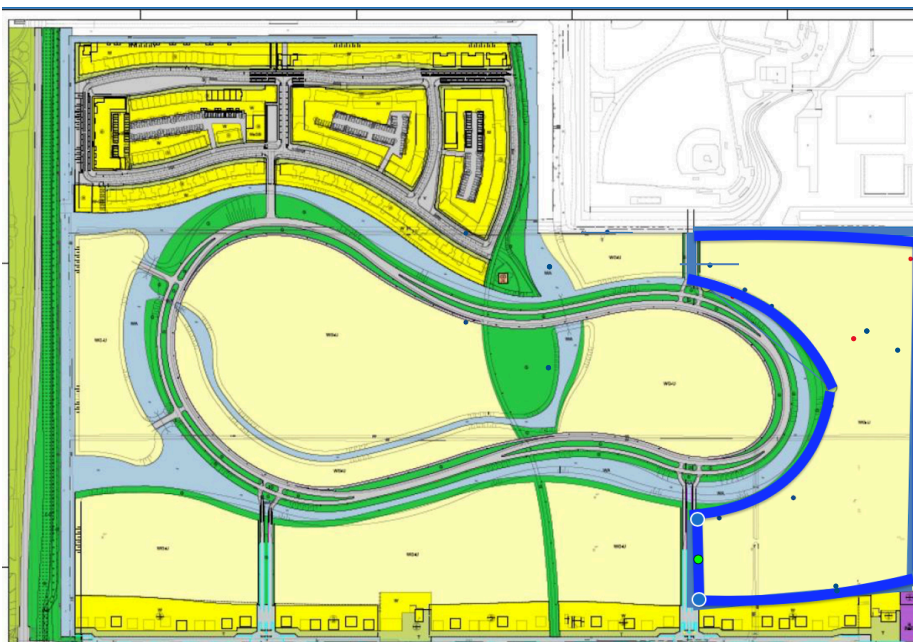
Dit uitwerkingsplan dient ter uitvoering van een onderdeel van het stedenbouwkundig plan voor de bouw van een aantal woningen, zoals in globale zin voorzien in het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving. Het plan voorziet hiertoe in een bestemming Woongebied, welke overeenkomt met de bestemming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



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving met daarop met een blauw kader aangegeven het plangebied voor Uitwerkingsplan I

Op bovenstaande afbeelding zijn de gronden van de uit te werken bestemming opgenomen (lichtgeel). Onderhavig uitwerkingsplan voorziet voor een deel hierin. Het plangebied is met een rode cirkel 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 3.9a 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. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder 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.

Dit uitwerkingsplan maakt deel uit van de vierde en laatste fase van het plan.

Hieronder zijn enkele impressies opgenomen van reeds gerealiseerde woningbouw in de eerste fase.



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.



De reeds gerealiseerde hoofdstructuur wegen, water en groen. Het plangebied is door middel van een rood kader aangegeven

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 (2017)

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 artikel 3.1.6 lid 2 van 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

Het gaat in dit uitwerkingsplan om een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening is het begrip “stedelijke ontwikkeling” als volgt gedefinieerd:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Het voorliggende uitwerkingsplan voldoet aan het begrip “stedelijke ontwikkeling”

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1 lid 1, onder h van het Besluit ruimtelijke ordening is “stedelijk gebied” als volgt gedefinieerd:

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.

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.

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

Actuele (regionale) behoefte

Verantwoording kwantitatieve behoefte

Het plangebied ligt binnen de Metropoolregio Amsterdam. (MRA) 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. Op 1 juli 2017 is het tweede RAP in de vorm van een oplegger vastgesteld. In deze oplegger zijn de opmerkingen van de Provincie Noord-Holland op het eerste actieplan verwerkt.

In samenwerking met de MRA en de provincie Noord-Holland wordt jaarlijks een monitor plancapaciteit opgesteld. Met de monitor wordt bijgehouden welke woningbouwplannen en -locaties gemeenten in beeld hebben. De gemeenten vullen de monitor elk jaar zelf in. De status van bekende plannen wordt dan geactualiseerd en opgeleverde planlocaties worden uit de monitor verwijderd. Daarnaast worden nieuwe, potentiële locaties in de monitor ingevoerd. De laatste Monitor is over het jaar 2018.

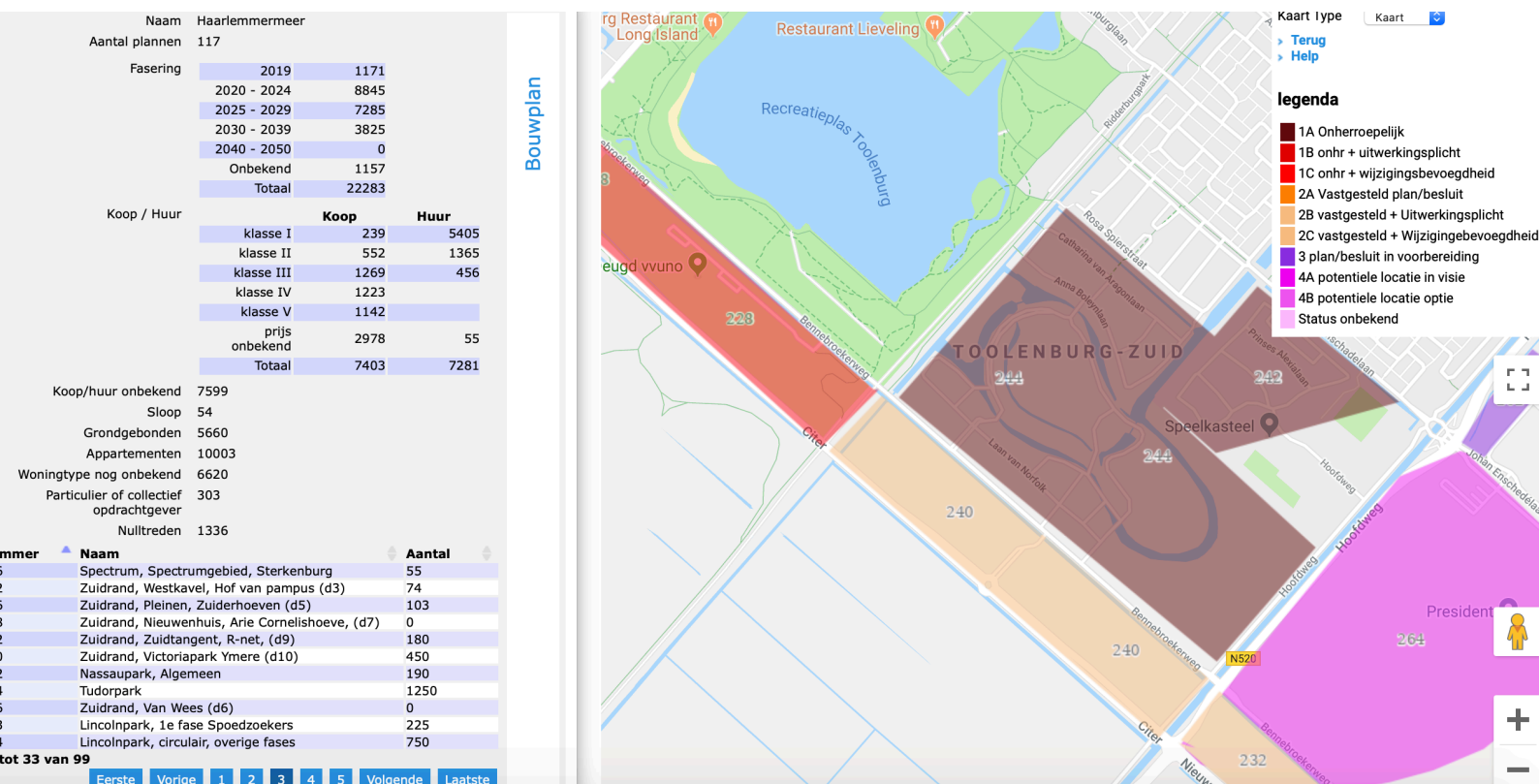
In 2017 zijn in de regio 15.000 nieuwe woningen gebouwd. Voor het opvangen van de groei van de huishoudens in de MRA zijn in 2025 minstens 12.300 woningen per jaar nodig. Om de spanning op de woningmarkt te laten afnemen en het woningtekort te verkleinen, moet de woningproductie hoger liggen. De bouw van 15.000 woningen per jaar lijkt daarmee een goed streven.

De harde plancapaciteit tot 2025 is voor de regio als geheel in evenwicht tot 2025, maar de ervaring leert dat niet alle harde plannen ook daadwerkelijk tot uitvoering komen. Om de druk op de woningmarkt niet verder te laten oplopen, is het daarom belangrijk dat meer "zachte" plannen (dit betreft de in voorbereiding zijnde en potentiële locaties) hard worden gemaakt door hiervoor nieuwe bestemmingsplannen vast te stellen en harde plannen daadwerkelijk tot uitvoering te brengen.¹

Per gemeente wordt de plancapaciteit en bijgehouden in de hiervoor genoemde Monitor plancapaciteit. Deze monitor brengt het werkelijke aanbod aan harde en zachte plancapaciteit in beeld. Uit deze monitor blijkt dat het plan Tudorpark met een totale capaciteit van 1250 woningen is opgenomen met de status "onherroepelijk". Het onderhavige uitwerkingsplan maakt dus deel uit van de onherroepelijke plancapaciteit.

Nu vast staat dat de harde plancapaciteit in de regio te laag is, is er geen enkele aanleiding om de plancapaciteit die in onderhavig uitwerkingsplan mogelijk wordt gemaakt, te heroverwegen. Aangetoond is dat voldoende woningbehoefte is om in dit uitwerkingsplan de opgenomen harde plancapaciteit van het plan Tudorpark tot uitvoering te brengen.

¹ Bron: website Metropool regio Amsterdam
uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark I'



Afdruk uit Monitor plancapaciteit 2018

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 voor een aanbod van voldoende en aantrekkelijke woningen om door te stromen naar de regio. Het onderhavige uitwerkingsplan voorziet hier eveneens in.

Conclusie

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

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 stelden Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vast. De Omgevingsvisie richt zich op langetermijnambities en -doelen, met oog voor langjarig te koesteren kwaliteiten. De omgevingsvisie probeert in te spelen op veranderingen en transitie die tijd nodig hebben. De aan de omgevingsvisie gekoppelde sturingsfilosofie is 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. De hoofdambitie van de omgevingsvisie is het streven naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. Daarbij

wordt ruimte voor economische ontwikkeling altijd in samenhang met de leefomgevingskwaliteit beschouwd. Onder de hoofdambitie zijn samenhangende ambities geformuleerd. Dit zijn:

- Gezonde en veilige leefomgeving in de hele provincie
- Natuur en biodiversiteit: natuurinclusief ontwikkelen
- Duurzame en vernieuwende economie
- Toekomstbestendige landbouw in Noord-Holland
- Klimaatadaptatie
- Energietransitie
- Ontwikkeling van stad en land
- Metropoolregio Amsterdam: dynamiek in balans houden
- Noord-Holland Noord: ontwikkeling unieke kracht en kwaliteit

Deze ambities werkt de omgevingsvisie uit in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. De samenhangende bewegingen naar de toekomst zijn:

- Dynamisch schiereiland
- Metropool in ontwikkeling
- Sterke kernen, sterke regio's
- Nieuwe energie
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving

De samenhangende bewegingen naar de toekomst toe hanteren meerdere randvoorwaarden en ontwikkelprincipes. De geschetste bewegingen naar de toekomst toe vormen samen met de randvoorwaarden en ontwikkelprincipes voor de beoogde leefomgevingskwaliteit de visie van de provincie. De generieke randvoorwaarden en ontwikkelprincipes voor de leefomgevingskwaliteit gaan over de hele provincie terwijl de vijf bewegingen naar de toekomst spelen in delen van de provincie.

Het voorliggende uitwerkingsplan geeft uitvoering aan de “metropool in ontwikkeling”, de tweede beweging die hiervoor is genoemd.

Als ontwikkelprincipe voor deze ambities geldt dat de woningbouwbehoefte vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland wordt, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Voor de metropoolregio Amsterdam geldt dat daar sprake is van een grote economische dynamiek waardoor woon- en werklocaties vooral nodig zijn in het zuidelijk deel van Noord-Holland.

Van de samenhangende bewegingen raakt de herontwikkeling van het plangebied met name de beweging metropool in ontwikkeling. Voor die beweging wordt het van belang geacht wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk te realiseren en te concentreren.

Conclusie

De herontwikkeling van het plangebied naar woningen sluit aan bij de provinciale ambitie om te voorzien in de groeiende woningbehoefte in het zuidelijke deel van de provincie Noord-Holland. Het plangebied maakt uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark I'

woningbouw op een binnenstedelijke locatie mogelijk. De herontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de omgevingsvisie.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2018

Op 21 juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. De laatste wijziging van de PRV is op 23 april 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot agrarische bouwpercelen, glastuinbouw en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie aangepast.

De gewijzigde PRV is op 2 mei 2018 in werking getreden. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie, naast de bekende bestuurlijke middelen als subsidies, overleg, convenanten en dergelijke, diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals de PRV.

In de PRV is in artikel 5a opgenomen 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. Dit artikel sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals vastgelegd in het Bro. In de PRV is het accent gelegd op de regionale afspraken voor woningbouw zoals deze zijn vastgelegd in de Regionale Actie Programma's (RAP). Hiervoor is bij de verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking reeds ingegaan op de relatie met de regionale afspraken.

Kwalitatieve match

Voor de RAP-regio als geheel (= de marktregio Amsterdam) is het volgende te concluderen:

- De woningbehoefte is zo groot, dat in vrijwel alle marktsegmenten tekorten zijn.
- De grootste tekorten doen zich voor bij eengezinswoningen, betaalbare huurwoningen en betaalbare en middeldure koopwoningen.
- Alleen bij de marktsegmenten meergezinswoningen in een stedelijk milieu - een segment dat ruim geprogrammeerd staat - en dure huurwoningen is de plancapaciteit een fractie groter dan de vraag.

Gesteld kan worden dat het uitwerkingsplan als onderdeel van het totaalplan Tudorpark voorziet in deze kwalitatieve doelstellingen. Het plan gaat overwegend uit van overwegend eengezinswoningen. Minimaal een derde van de woningen in het plangebied dienen te worden gerealiseerd in de sociale huur.

Voor Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden gelden soortgelijke conclusies:

- tekorten in vrijwel alle marktsegmenten.
- met name tekort aan betaalbare huurwoningen en koopwoningen in het middeldure en betaalbare segment.
- een iets groter aanbod stedelijke appartementen en dure huurwoningen dan vraag.

Conclusie

Het plangebied ligt in het Bestaand Stedelijk Gebied. Over deze ontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met het RAP Wonen Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland (voorheen Stadsregio Amsterdam). Het woningbouwprogramma past binnen de regionale en lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte (zoals hiervoor beschreven en nader toegelicht in paragraaf 3.2.3), zodat het plan in overeenstemming is met de PRV. Gelet hierop is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.

3.3.3 Provinciale woonvisie 2010-2020

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten de provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. De doelstelling is dat in 2020 de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. De provincie wil dit bereiken door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren.

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.

Hierboven is reeds bij de toets aan de ladder van duurzame verstedelijking ingegaan op de Monitor plancapaciteit 2018.

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.



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 de voorlopige verkaveling voor dit deelplan is voorzien in sociale huurwoningen.

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

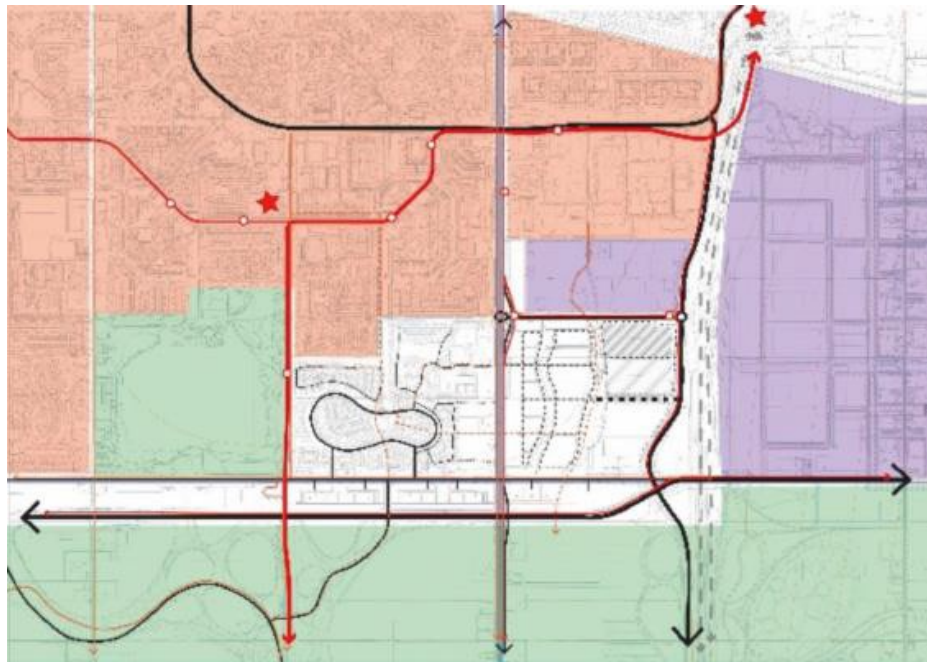
De omvang van de woningbouw en de relatief grote afstand tot de bestaande voorzieningen geeft draagvlak voor een wijkcentrum. Lincolnpark wordt gezien als beste locatie hiervoor.

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.



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).

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.

4.2 Ruimtelijke structuur

4.2.1 Stedenbouwkundige opzet uitwerkingsplan

Het onderhavige uitwerkingsplan I 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 I 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.

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 circa 370 woningen en blijft binnen het maximale aantal van de 1100 woningen. 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.

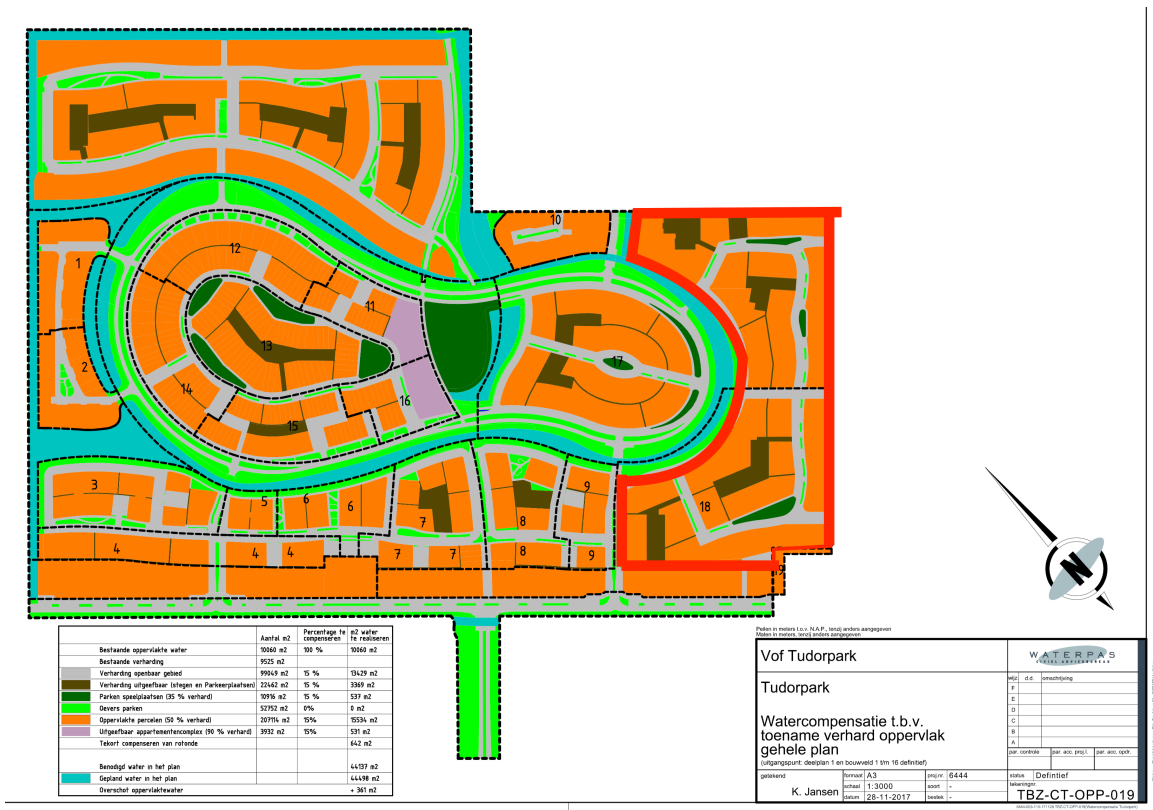
5.2 Water

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 hieronder is aangegeven. Hieruit blijkt dat er een overschot is van 361 m².



Watercompensatie. Met rode lijnen is het plangebied van uitwerkingsplan I aangegeven

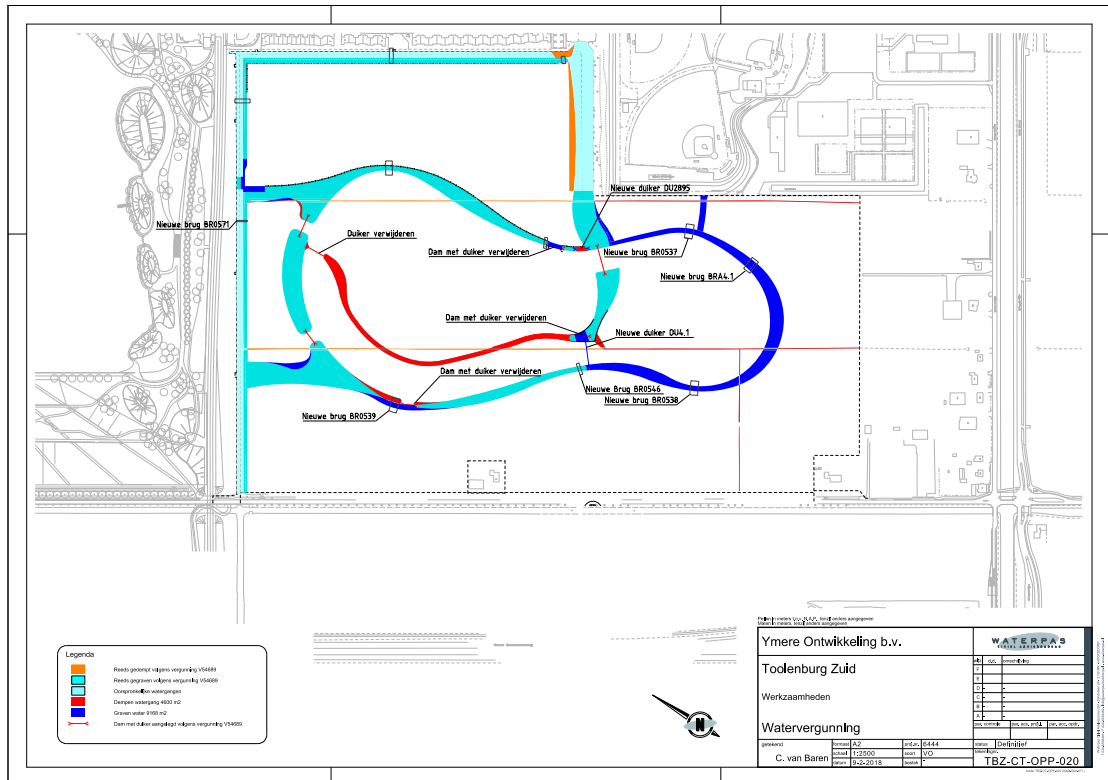
Ten behoeve van het plangebied wordt een rioleringsplan opgesteld. Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het rioleringsplan wordt getoetst aan de Leidraad Basisinrichting Openbare Ruimte van de gemeente Haarlemmermeer. Uit de berekening van het HWA riool volgt bij toetsing op een ontwerp bui 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 16 april 2018 is door het Hoogheemraadschap van Rijnland een watervergunning afgegeven voor fase 2 van het gebied Tudorpark. Het plangebied van dit uitwerkingsplan maakt hier onderdeel van uit. Het concept-uitwerkingsplan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap.

Voor het bouwrijp maken van fase 1 van Toolenburg Zuid (Tudorpark), onder meer het dempen en graven van watergangen, de toename van verhard oppervlak etc. is door het Hoogheemraadschap een watervergunning afgegeven op 24 september 2012 onder nummer V54689.

Bij het Hoogheemraadschap is gebleken dat er geen aanleiding is om te reageren op het concept-Uitwerkingsplan, aangezien dit in overeenstemming is met monitoringsafspraken en de verleende watervergunningen.

Tekening behorende bij de watervergunning d.d. 16 april 2018



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, Wet natuurbescherming

5.4.1 Soortenbescherming

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 2011²(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 uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark I'

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.

5.4.2 Gebiedsbescherming

Juridisch kader

De locatie is gelegen op ruime afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid.

Er is in het algemeen geen rechtstreekse relatie tussen een bestemmingsplan en het effect op een Natura 2000 gebied. Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het wel van belang een dergelijk effect te bezien. Indien namelijk sprake is van een significant effect op een Natura 2000-gebied, dan schrijft de Wet milieubeheer voor dat een milieu-effectrapportage dient te worden opgesteld. De Wet natuurbescherming verplicht in dat geval een zogenaamde passende beoordeling op te stellen.

Op vergunningniveau is er een rechtstreekse relatie. Indien een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de activiteit bouwen, en vaststaat dat sprake kan zijn van een significant effect op een Natura 2000-gebied, dan kan de omgevingsvergunning niet worden verleend zonder een verklaring van geen bedenkingen van gedeputeerde staten van de provincie. Als eerder al een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming voor de desbetreffende activiteit is verleend, dan is een dergelijke verklaring niet nodig. Als gelijktijdig of na de aanvraag om omgevingsvergunning tevens een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming voor dezelfde activiteit is aangevraagd, dan kan de omgevingsvergunning niet worden verleend, voordat de vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is verleend. De vergunning op grond van de Wet natuurbescherming haakt dan zogenaamd aan op de vergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Wanneer is nu sprake van een significant effect ?

De wet zegt niet wanneer sprake is van een significant effect. In de praktijk blijkt dat alle Natura 2000-gebieden overbelast zijn. Voor elk Natura 2000-gebied is namelijk een aanwijzingsbesluit genomen door de Staatssecretaris. Bij dat aanwijzingsbesluit is een lijst opgenomen van natuurdoeltypen en is ook bepaald hoe gevoelig die zijn voor bepaalde stoffen, waaronder stikstof. Voor elk natuurdoeltype wordt de kritische depositiewaarde bepaald en wordt aangegeven of in de huidige situatie reeds sprake is van een overschrijding.

Als dat zo is, dan mag op geen enkele manier een toevoeging plaatsvinden waardoor die kritische depositiewaarde nog meer wordt overschreden.

Het PAS

In 2015 is het Programma Aanpak Stikstof opgesteld. Dit programma bevatte mogelijkheden om toch de kritische depositiewaarden te overschrijden. Het argument daarvoor was dat in de toekomst maatregelen zouden worden genomen die ertoe zouden leiden dat de stikstofbelasting op de diverse natuurdoeltypen zou verminderen. Vooruitlopend daarop zou er onder voorwaarden en binnen marges extra toevoeging als gevolg van activiteiten mogen plaatsvinden. Om die mogelijkheden te benutten, was een rekentool opgesteld, de zogenaamde Aerius calculator. In deze rekentool konden de bronnen worden ingevoerd die voor het effect van de desbetreffende activiteit in aanmerking dienden te worden genomen. Deze bronnen werden dan in het model verwerkt en doorgerekend voor het effect op de diverse natuurdoeltypen inclusief de ruimte die het PAS vanwege toekomstige maatregelen zou bieden.

PAS onverbindend, wat nu ?

Deze methode, waarin dus vooruitgelopen werd op toekomstig te nemen maatregelen en waarbij dus geaccepteerd werd dat een tijdelijke overschrijding zou plaatsvinden van de kritische depositiewaarde is door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onverbindend verklaard. Dat betekent dus dat, wanneer een activiteit leidt tot enige toevoeging in een overbelast Natura 2000 gebied, direct de conclusie is dat een vergunning vereist is op grond van de Wet natuurbescherming. Of een dergelijke vergunning kan worden verleend is onzeker. De wet biedt wel de mogelijkheid om vergunning te verlenen, maar dat is alleen mogelijk als direct vaststaat dat elders compensatie wordt geboden (extern gesaldeerd) of als de ontwikkeling in de plaats komt voor een bestaande situatie die wordt opgeheven en de nieuwe ontwikkeling minder stikstofdepositie veroorzaakt op het Natura 2000 gebied. (interne saldering).

Als externe saldering en interne saldering niet mogelijk zijn, dan is het toch mogelijk om een vergunning te verlenen. Dat kan in dat geval alleen maar als voldaan wordt aan de zogenaamde ADC-criteria. Aangetoond moet dan worden dat geen alternatieven aanwezig zijn, sprake is van een dringende reden van openbaar belang en elders gecompenseerd wordt. Toepassing van de ADC-criteria is een hoge uitzondering.

Voortoets

Aan de hand van een voortoets dient te worden beoordeeld of er als gevolg van het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt, kan worden uitgesloten dat sprake is van significant negatieve effecten op gevoelige habitattypen in het nabijgelegen Natura 2000 gebied. Of er sprake is van significant negatieve effecten hangt onder andere af van de instandhoudingsdoelstellingen van het betrokken Natura 2000-gebied en de vraag welke gevolgen de toename van stikstofdepositie heeft voor het bereiken van de instandhoudingsdoelstellingen. De instandhoudingsdoelstellingen zijn te vinden in het aanwijzingsbesluit van het

betrokken Natura 2000-gebied en uitgewerkt in het beheerplan voor het desbetreffende gebied.

Beschrijving van de activiteit

Als bijlage bij deze toelichting is een aeries-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase. Voor de aanlegfase zal per aanvraag om omgevingsvergunning een aeriesberekening worden gemaakt, zodat per aanvraag kan worden geconstateerd dat ook hier geen toename van de stikstofdepositie zal plaatsvinden.

Uit de opgestelde aeries-berekening blijkt dat er geen sprake is van een depositietoename op relevante Natura 2000 gebieden.

Conclusie

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

5.5 Geluid

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

Luchtverkeerslawaai

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.

Cumulatie

In artikel 110a staat dat alleen een hogere waarde mag worden vastgesteld als de gecumuleerde geluidsbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting. Er dient gemotiveerd te worden dat er rekening is gehouden met de gecumuleerde geluidsbelasting bij de te treffen maatregelen.

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

Door het bureau M+P is op 22 april 2020 een rapportage opgesteld naar aanleiding van een uitgevoerd akoestisch onderzoek. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Bennebroekerweg, de Nieuwe Bennebroekerweg, de Hoofdweg West en de Hoofdweg Oost. Het plangebied ondervindt geen verhoogde geluidsbelasting vanwege de gezonde wegen. Het vaststellen van een hogere waarde is daarom niet nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens onderzoek naar de geluidsbelasting van de Laan van Dorset en de Laan van Tudor. Dit zijn niet gezonde wegen. Vanwege de niet gezonde Laan van Dorset bedraagt de geluidsbelasting maximaal Lden 53 dB en vanwege de Laan van Tudor maximaal Lden 49 dB. Deze geluidsbelasting is iets hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar er is ondanks deze lichte overschrijding wel sprake van een acceptabel

woonklimaat.

Geconcludeerd kan worden dat de Wet geluidhinder geen belemmeringen vormt voor dit uitwerkingsplan.

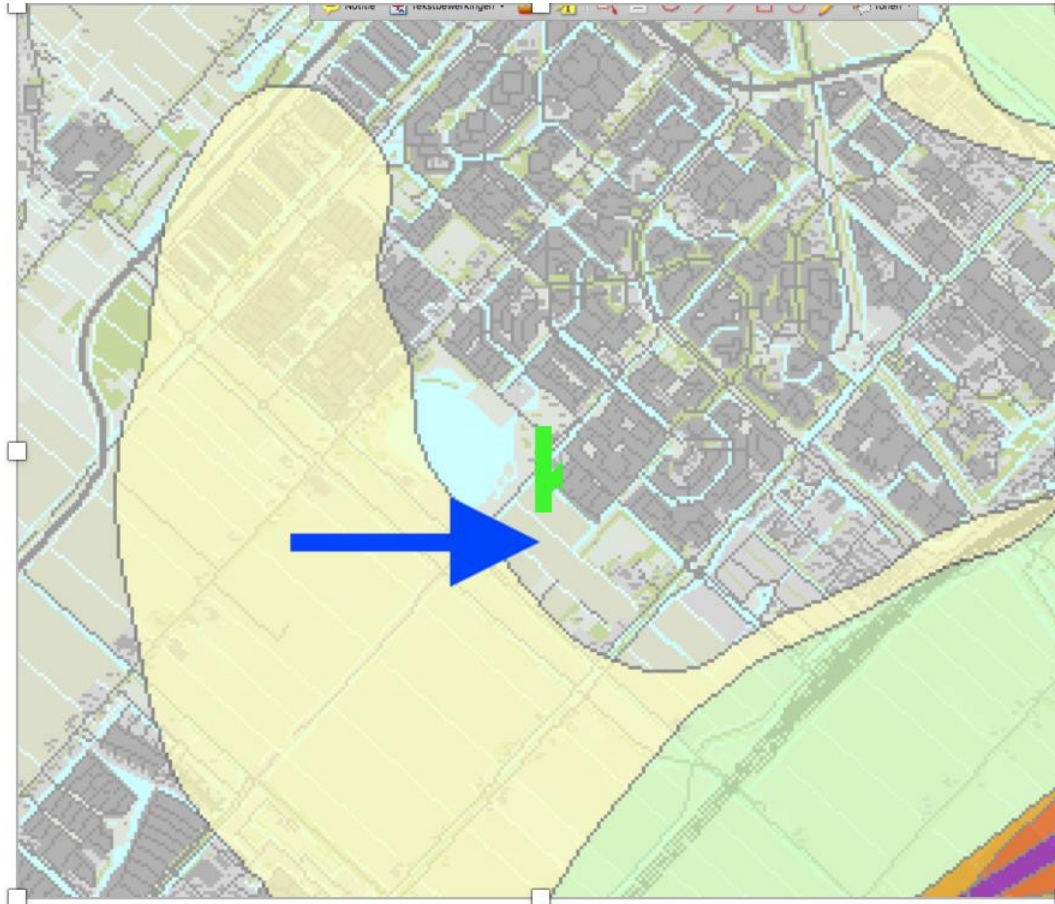
Het akoestisch rapport gaat als bijlage bij deze toelichting.

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 onderstaande afbeelding.

De locatie Tudorpark valt binnen bestaand stedelijk gebied.



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

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 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 370 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 5.4.

- *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. Het verslag en de daarbij behorende bijlagen zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. 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 het moederplan 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 zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota zienswijzen die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd

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.

De maximale hoogte voor grondgebonden woningen bedraagt 13 meter, de maximale hoogte voor gestapelde woningen bedraagt 25 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.

