

Haarlemmermeer

Hoofddorp Floriande Zuid 2007

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
12887.00	26 juni 2007	31 jan. 2008		

opdrachtleider : mw. ir. K.M.A. Hoogenboezem-Lanslots

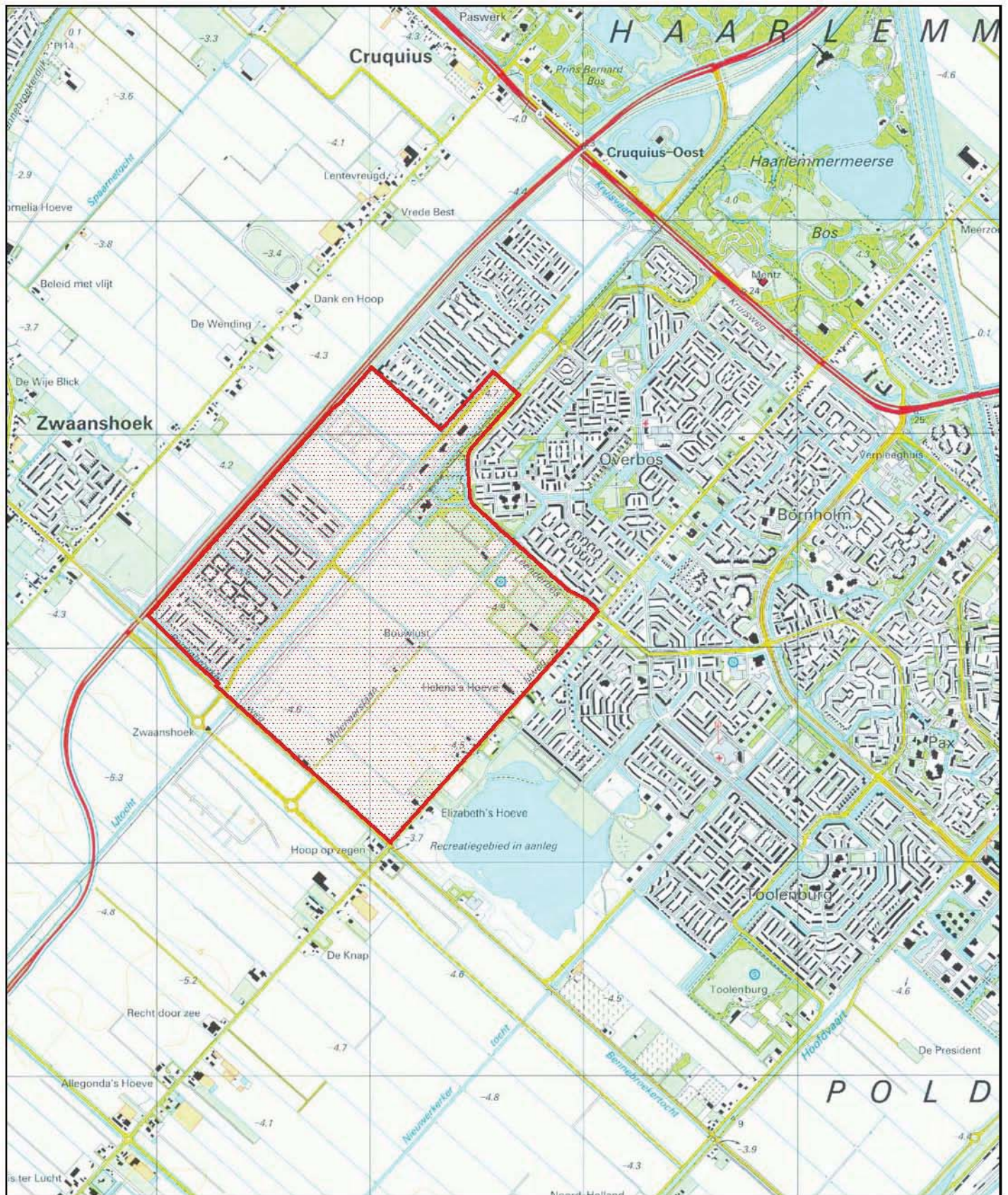
toelichting

Inhoud van de toelichting 1

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Het plangebied	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan	3
1.4. Planvorm	3
1.5. Leeswijzer	4
2. Gebiedsvisie	5
2.1. Ruimtelijk-functionele structuur	5
2.2. Gebiedsvisie	8
3. Beleidskader	11
3.1. Rijksbeleid	11
3.2. Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3. Gemeentelijk beleid	13
3.4. Conclusie	15
4. Onderzoek	17
4.1. Verkeerslawaaï	17
4.2. Bedrijven en horeca	17
4.3. Externe veiligheid	18
4.4. Kabels en leidingen	19
4.5. Water	19
4.6. Luchtkwaliteit	20
4.7. Schiphol	21
4.8. Ecologie	21
4.9. Cultuurhistorie	24
5. Juridische planbeschrijving	25
5.1. Planvorm	25
5.2. Bestemmingsregeling	25
6. Uitvoerbaarheid	31
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	31
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.3. Handhaving	39

Bijlage:

1. Verslag inspraakavond 10 mei 2007.



plangebied

figuur 1
ligging plangebied

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de aanleiding voor dit bestemmingsplan, het plangebied en de vigerende bestemmingsplannen. Vervolgens wordt ingegaan op de planvorm en het planproces, waarna wordt afgesloten met de leeswijzer waarin de opbouw van deze plantoelichting wordt beschreven.

1.1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van het vigerende bestemmingsplan Hoofddorp Floriande Zuid. Het gebied waarop het plan betrekking heeft, is onderdeel van de VINEX-locatie Floriande. Voor deze locatie zijn indertijd twee bestemmingsplannen opgesteld, Hoofddorp Floriande-Noord (voor de Eilanden 8 tot en met 12, het ziekenhuisterrein Spaarne Ziekenhuis gelegen op eiland 13 en 14 en het noordelijke deel van de IJtochtzone) en Hoofddorp Floriande Zuid (voor de Eilanden 1 tot en met 7, IJtochtzone, Centrum, Hoven, Pleinen, Archipel, Sportdorp en IJwegzone).

Om het gebied Floriande Zuid te kunnen ontwikkelen is destijds een globaal eindplan gemaakt. Nu het woongebied nagenoeg helemaal is gerealiseerd, zijn de regelingen in het plan niet meer toereikend om een goed toetsingskader te vormen voor bouw aanvragen ten behoeve van aanpassingen van de woningen. Daarnaast biedt het plan onvoldoende basis voor adequaat beheer van de nieuwe woonwijk en handhavend optreden. Er is derhalve gekozen een nieuw bestemmingsplan op te stellen met een gepaste regeling zonder dat de flexibiliteit teveel wordt ingeperkt.

1.2. Het plangebied

Het plangebied ligt in het westen van de kern Hoofddorp, is circa 200 hectare groot en wordt begrensd door het Leenderbos, de IJweg, de Bennebroekerweg, het tracé van de provinciale weg N205 (Drie Merenweg) en de watergang tussen Eiland 7 en 8 en IJtocht-Zuid ter hoogte van eiland 9. Hier grenst het plangebied aan het bestemmingsplan Hoofddorp Floriande Noord.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan Hoofddorp Floriande Zuid. Dit plan is vastgesteld op 5 september 2002 door de raad van de gemeente Haarlemmermeer en is op 11 december 2002 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedgekeurd. Het bestemmingsplan is vormgegeven als een globaal eindplan. Dit plan wordt nu vervangen door voorliggend beheersplan.

1.4. Planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemmingsplan. Het plan is consoliderend van karakter en er worden geen nieuwe, grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan biedt een passende juridische basis voor het mogelijk maken van gewenste en aanvaardbare bouwplannen én het tegengaan van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is zo eenvoudig en eenduidig mogelijk opgesteld, opdat de planologische regelingen zoveel mogelijk recht doen aan de bestaande situatie, overeenstemmen met actuele beleidskaders én het gewenste, ruimtelijke beeld voor het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

1.5. Leeswijzer

In het eerste gedeelte van deze toelichting bij het bestemmingsplan, hoofdstuk 2 en 3, is de gebiedsvisie van Floriande Zuid beschreven en het geldende beleidskader. Hoofdstuk 2 bevat de gebiedsvisie waarin een beschrijving van de ruimtelijk-functionele structuur en de gebiedsvisie is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt in aansluiting op de gebiedsvisie ingegaan op het beleidskader van verschillende overheden en organen die van toepassing zijn op het plangebied van Hoofddorp Floriande Zuid 2007. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de consequenties daarvan voor de plankaart en de voorschriften. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de uitgangspunten voor de juridische regeling en de gekozen bestemmingen met aandacht voor de planvorm en de systematiek van de bestemmingen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven en de wijze waarop de bestemmingsregeling zal worden gehandhaafd.

In dit hoofdstuk wordt de gebiedsvisie op het plangebied beschreven. Eerst wordt ingegaan op de ruimtelijk-functionele structuur, waarna een beschrijving van de visie voor het plangebied wordt gegeven.

2.1. Ruimtelijk-functionele structuur

Hoofdstructuur

De hoofdopzet van Floriande Zuid is gebaseerd op het polderraster. Het gebied bestaat uit drie delen, de IJtochtzone verdeelt de wijk in het westelijk deel Eilanden en het oostelijk deel bestaande uit Centrum, Hoven, Archipel, Pleinen, Sportdorp en IJwegzone.

De hoofdontsluiting van Floriande Zuid vindt plaats via de Deltaweg, de Waddenweg (voor Eiland 7) en de Nieuwe Molenaarslaan. Op de Waddenweg na, sluiten deze in het zuidwesten aan op de Bennebroekerweg. De Deltaweg en de Nieuwe Molenaarslaan sluiten ook direct aan op de Nieuwe Bennebroekerweg. Ter hoogte van Eiland 6 van de wijk Eilanden is een busluis opgenomen in de Waddenweg. Hierdoor is ter plaatse alleen openbaar vervoer mogelijk. Ten noorden van Centrum vormt de Fanny Blankers-Koenlaan de verbinding tussen de Deltaweg, Waddenweg en de Nieuwe Molenaarslaan. De IJweg ontsluit alleen de woningen die eraan gelegen zijn.

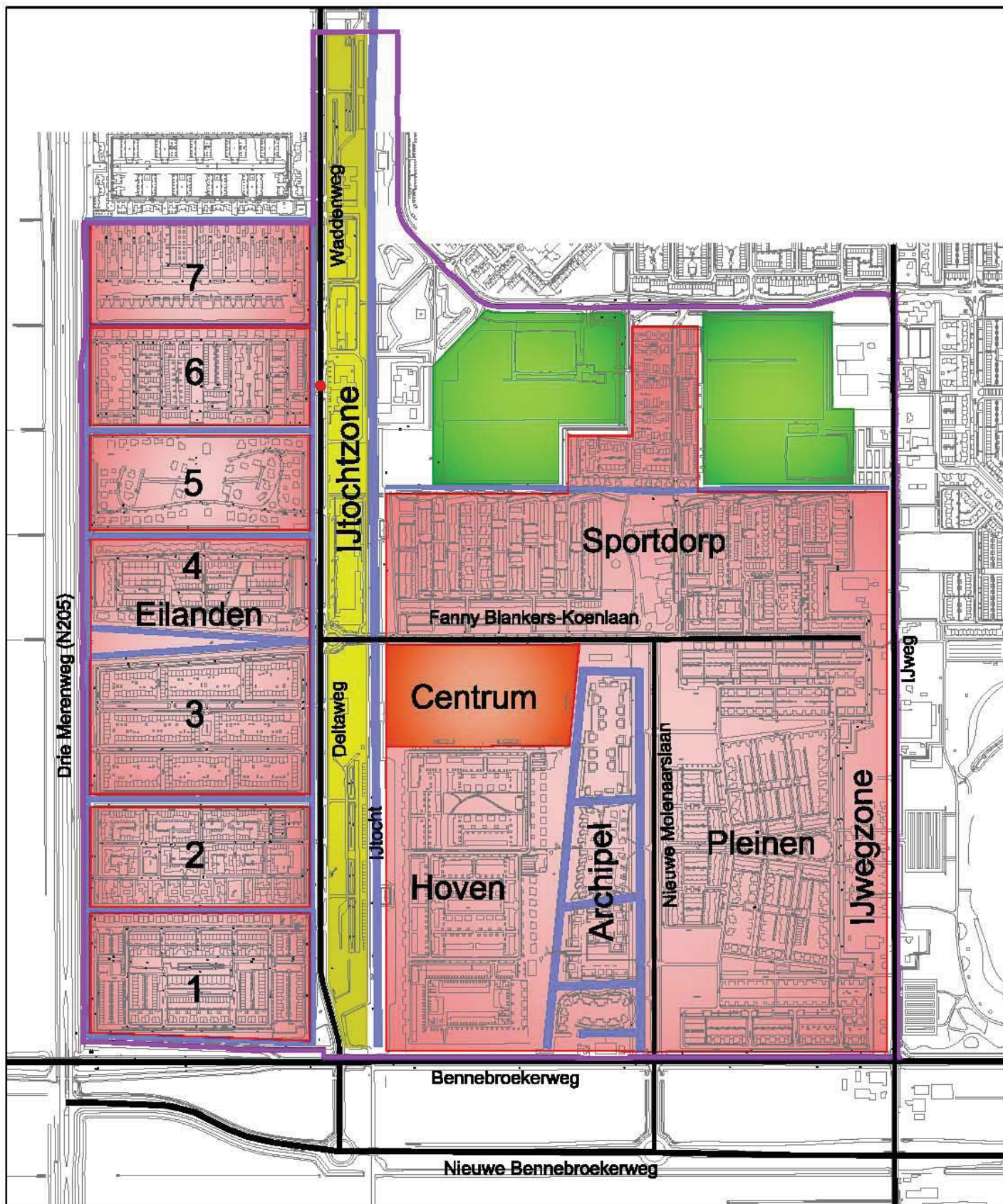
Binnen Floriande ligt de nadruk voornamelijk op de functie wonen. Daarnaast spelen in de IJtochtzone de functies groen, recreatie en maatschappelijke voorzieningen een grote rol. Deze maatschappelijke voorzieningen omvatten circa 20.000 m² bvo voor de Eilanden en de IJtochtzone gemeenschappelijk, waarvan het grootste gedeelte binnen de IJtochtzone ligt. De voorzieningen bestaan onder andere uit onderwijs, gym- en sportzalen en een gezondheidscentrum. Ten zuiden van Fanny Blankers-Koenlaan bevindt zich een centrumgebied met detailhandel en maatschappelijke en recreatieve voorzieningen. De centrumvoorzieningen bestaan uit circa 54.000 m² bvo en bestaan onder andere uit onderwijs, winkelcentrum, zorgwoningen, ouderenhuisvesting, gezondheidscentrum, indoorsport en speelplaatsen. Aan de noordkant van Sportdorp, ten noorden van Centrum, zijn sportvelden gelegen.

Deelgebieden

Eilanden

Het westelijk deel van het plangebied bestaat uit zeven eilanden. Ieder eiland heeft een eigen karakter dat zich uit in de verkaveling, de buitenruimte en de architectuur. De eilanden zijn ontsloten door een brug en de entree is benadrukt door een appartementengebouw. Het ruimtelijk systeem wordt gevormd door de watergangen tussen de eilanden en de IJtochtzone respectievelijk de Drie Merenweg.

Tussen Eiland 3 en 4 is als bijzonder element een langzaamverkeersroute aangelegd, die een verbinding vormt tussen de Spieringweg aan de andere zijde van de Drie Merenweg en het oostelijke deel van het plangebied tot aan de IJwegzone. Via een brug voor alle verkeerssoorten aan de oostkant wordt de verbinding gelegd met de hoofdstructuur in de IJtochtzone. Dit is een hoofdontsluitingsweg die in noord-zuidrichting aansluit op de Nieuwe Bennebroekerweg met een vrijliggend fietspad parallel hieraan. Voor langzaam verkeer is op ieder eiland een verbinding over de westelijke watergang aangelegd, die aansluit op een fietspad parallel aan de Drie Merenweg, de N205-zone geheten. Dit fietspad is ingeval van calamiteiten door de hulpdiensten te gebruiken.



- woongebieden
- centrumgebied
- IJtochtzone
- sportvelden

- water
- hoofdwegen
- bussluis

figuur 2
ruimtelijk functionele structuur

De eilanden onderscheiden zich van elkaar. Eiland 1 strekt zich over bijna de hele lengte uit als een langgerekt park. Het eiland heeft als enige een groenzone met watergang die als een soort centrale as dwars door het eiland loopt. Een dorpse verkaveling met rijtjeshuizen geclusterd tot blokken domineert het beeld op eiland 2. Dit zorgt voor een bijna historische architectuur, wat ertoe heeft geleid dat er een meer gedetailleerde intekening heeft plaatsgevonden dan bij de andere buurten. Smalle wegprofielen zijn mogelijk, omdat geparkeerd wordt in de binnenhoven. De woningtypes op eiland 3 zijn allen even breed, maar er is een sterke afwisseling tussen de types. Een springende rooilijn versterkt het beeld van "individueel wonen". De aaneengeregen woningen en de brede, groene lanen waarborgen de ruimtelijke eenheid. Een stevige ring van aaneengesloten bebouwing definieert drie kanten van eiland 4. Het "binnengebied" bestaat uit een reeks van bebouwde en onbebouwde stroken. Deze laatste staan in directe relatie met de vierde zijde, de singel langs het Duinpad.

Bijzondere eilanden zijn Eiland 5 en 7. Eiland 5 bestaat uit 66 vrije kavels. Het welstandsvrij bouwen biedt de eigenaar veel vrijheid bij het ontwikkelen van de woning. Voor de locatie van de woning op het perceel is bepaald dat er een minimale afstand tussen de voorgevel en de weg in acht moet worden genomen en een minimale afstand tot de perceelsgrens.

Op Eiland 7 domineert een grote groene as het eiland, de zogeheten Brink. Via deze ruimte worden via smalle toegangswegen alle woningen direct of indirect ontsloten. Aan de noordoostzijde van deze as zijn de woningen gelegen op smalle langgerekte percelen. Door de indeling van de percelen komen er woningen voor die direct met de voorgevel aan de straat zijn gesitueerd en daardoor niet over een voortuin beschikken. Daarnaast komen er ook woningen voor die alleen over een voortuin beschikken.

Uitgangspunt voor de verkaveling van Eiland 6 is een opeenvolging van verschillende "thema-zones". De zones met sterk van elkaar verschillende woningtypes wisselen elkaar af, zones met een open karakter en zones met een meer gesloten karakter.

IJtochtzone

De IJtochtzone is een langgerekte noord-zuidzone tussen de Eilanden en Centrum, Hoven en Sportdorp in het oostelijke gedeelte van het plangebied. Het zuidelijke deel van de IJtochtzone maakt onderdeel uit van het plangebied. Binnen het gebied zijn groen- en recreatieve elementen samen met geclusterde woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en verkeersfuncties tot een integraal geheel gevormd. Water en groen vormen de dragers van de IJtochtzone. Door plaatsing van opgaande bomenrijen zijn groene kamers ontstaan, die door verschillende invulling van woningen, maatschappelijke voorzieningen en recreatie, van identiteit verschillen. De bestaande IJtocht is verbreed en het middelste gedeelte van de zone is, in afwijking van het noordelijke en zuidelijke gedeelte, aangelegd als nat- en drasgebied met rietbeplantingen en recreatieve voorzieningen.

De eerder genoemde Deltaweg en Waddenweg, die als hoofdverkeersweg dienen, liggen in het westelijke deel van de IJtochtzone. Parallel aan deze wegen ligt een vrijliggend fietspad en een wandelpad. De wegen gelden ter ontsluiting van de woonbebouwing en voorzieningen, alsmede de Eilanden. Aan de zuidzijde sluit de Deltaweg aan op de Nieuwe Bennebroekerweg. Ter hoogte van Eiland 6 is een bussluis opgenomen in de Waddenweg, waardoor alleen openbaar vervoer mogelijk is gemaakt. Deze bussluis geldt ter ontsluiting van het zuidelijke deel van de IJtochtzone voor het openbaar vervoer.

Aan de oostkant van de IJtocht bevindt zich een bovengrondse hoogspanningsverbinding (150 kV). Binnen deze zone van 55 m is geen bebouwing toegestaan

Centrum

Centrum vormt het centrum van het plangebied en ligt te midden van alle verschillende buurten. Het Centrum bevat onder andere winkels, sociaalculturele- en onderwijsvoorzieningen en een zorgcentrum en vormt hierdoor de ontmoetingsplek van de wijk. Door de opzet van Centrum zijn deze voorzieningen van alle kanten bereikbaar.

Hoven

De buurt Hoven grenst aan de IJtochtzone en heeft een formeel en statig karakter. In de drie woonbuurtjes waaruit Hoven bestaat, staat het wonen aan een hof/plantsoen centraal. Aan de buitenzijde van Hoven zijn de woonmilieus meer extravert vanwege de oriëntatie en zicht op de

ruime profielen in groen en water van de IJtocht en de Groene Loper die aan de westzijde van Hoven is gesitueerd.

Archipel

De buurt Archipel grenst in het noordwesten aan Hoven en Centrum. Archipel is de laatste buurt binnen Floriande die wordt ontwikkeld en wordt gekenmerkt door groen en water. De buurt bestaat uit vier eilanden met een informeel en eigenzinnig karakter. Doordat alle woningen aan het water staan en er een beperkte oeverlengte is, levert dit kenmerkend diepe kavels op tussen woonstraatjes en oever. Er zijn nog een aantal woningen die de ingang vormen van het meest zuidelijke eiland. Twee woningen waren reeds aanwezig in het gebied alvorens de eilanden zijn gerealiseerd. Deze woningen zijn georiënteerd op de Bennebroekerweg. Eén van de woningen is een voormalige agrarische woning.

Ten noorden van het meest noordelijke eiland van Archipel is aan de Fanny Blankers-Koenlaan een horecagelegenheid voorzien. In het zuidoosten grenst Archipel aan de buurt Pleinen.

Pleinen

Pleinen is de grootste buurt en is opgebouwd rond een aantal langwerpige uitwaaiende pleinen met groen. Ieder plein heeft een eigen kleinschalig dorps en formeel karakter. Aan de noordzijde van Pleinen ligt de buurt Sportdorp.

Sportdorp

Sportdorp is gebouwd op de een aantal voormalige sportvelden. Ten noorden van de buurt liggen bestaande sportvelden. Sportdorp heeft een informele, levendige, actieve sfeer. Aan de zuidzijde, waar de buurt grenst aan Centrum en Pleinen, is de bebouwing stedelijker van aard. In de plint van de bebouwing die aan de noordzijde van de Fanny Blankers-Koenlaan is gesitueerd, zijn dienstverlening, culturele en maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt. De rest van de bebouwing wordt gekenmerkt door een tuindorpachtig karakter. Grenzend aan Sportdorp ligt de buurt IJwegzone met enige bestaande bebouwing.

IJwegzone

De buurt IJwegzone bestaat uit een zone van 30 tot 60 m diep langs de IJweg met vrije kavels voor individuele woonbebouwing. De woonsfeer van de IJwegzone sluit aan bij het meer landelijke karakter van de IJweg als geheel. In het noordelijke deel van de IJwegzone is ter hoogte van de sportvelden een agrarisch handels- en hulpbedrijf gelegen.

Hoofdstructuur

De woningen aan de IJweg worden ontsloten via de IJweg om zo het eigen karakter van de weg te behouden. Alleen via langzaamverkeersroutes staat IJweg in verbinding met de wijken Pleinen en Sportpark. De langzaamverkeersroutes binnen Floriande liggen haaks op elkaar en zijn fijnmazig van structuur.

In Sportdorp is een busluis gelegen tussen de Baron de Coubertinlaan en Henri Didonweg.

2.2. Gebiedsvisie

Floriande is in de afgelopen 8 jaar tot ontwikkeling gebracht. Archipel is de laatste buurt die wordt ontwikkeld en vormt daarmee het sluitstuk van Floriande. De buurten hebben allemaal een eigen karakter en zorgvuldige architectuur. Het belangrijkste uitgangspunt voor het plangebied is het behoud en de versterking van de ruimtelijke structuur en de herkenbaarheid van de verschillende woongebieden met hun eigen bebouwingskenmerken.

Bestaande kwaliteiten

Om de bestaande kwaliteiten van de wijken te behouden, is het van belang dat de groen- en waterstructuur behouden blijft en de verschijningsvorm van de bebouwing zoveel mogelijk behouden blijft. Er is hiervoor in de regelingen van dit bestemmingsplan aangesloten bij de bestaande bebouwing. Hierbij is het van belang dat er geen ruimtelijk onaanvaardbare op- en aanbouwen aan de voorzijde van de woningen worden gerealiseerd. Daar waar in het plangebied bestaande dakopbouwen, overbouwingen, balkonnen, bijgebouwen met afwijkende bouwen goothoogte en aan- en uitbouwen aan de voorgevel voorkomen, wordt hiermee in de regelingen rekening gehouden. Voor wat betreft dakkapellen en erfafscheidingen wordt aangesloten

bij de uitgangspunten uit de welstandsnota. Deze zijn rechtstreeks in het bestemmingsplan opgenomen.

Parkeren

Bij de woningen dient voldoende ruimte te worden gehandhaafd voor het parkeren van auto's. In eerste instantie wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein onder andere in garages, onder carports of op de oprit bij de woning. Daarnaast zijn er in het openbaar gebied parkeerplaatsen gerealiseerd. Uitbreiding van bebouwing mag niet leiden tot extra parkeerdruk in de openbare ruimte.

Op Eiland 7 zijn de woningen gebouwd op lange smalle percelen die parallel liggen aan de doodlopende straten via welke de ontsluiting van de woningen plaatsvindt. De straten hebben hierdoor en door de situering van enkele woningen direct aan de straat een smalle uitstraling. Er moet daarom voorkomen worden dat deze straten gebruikt worden voor parkeren. Om het parkeren op eigen terrein veilig te stellen, is daarvoor binnen de bestemming voor het wonen de speciale regeling opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding "parkeren" de desbetreffende grond bestemd is uitsluitend voor parkeren ten behoeve van het wonen. Voor de appartementengebouwen op de Eilanden 1, 4, 5 en 7 is deze regeling ook toegepast.

Jongerencentrum

Floriande heeft, net als andere VINEX-wijken in Nederland, inmiddels een groot aantal jongeren. Zo kende de wijk als geheel op 1 januari 2007 in de leeftijdscategorie 10 tot 15-jarigen 869 jongeren. In de leeftijdscategorie 15 tot 20 jaar waren dat 705 jongeren en in de leeftijdscategorie 20 tot 25 jaar 620. Gelet op de omvang van de wijk, de demografische ontwikkelingen, alsmede de ligging van Floriande ten opzichte van andere wijken (Overbos, Toolenburg en Getsewoud) en dorpskernen (Cruquius en Zwaanshoek) in de gemeente, is en ontstaat er een behoefte aan verschillende voorzieningen voor jongeren. Om daarin te voorzien zijn er reeds voorzieningen voor jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot 16 jaar ingericht in wijkcentrum De Floriande aan de Dussenstraat in het centrumgebied van de wijk.

Tot op heden is er echter nog geen concreet plan om in de wijk een jongerencentrum te realiseren voor jongeren in de leeftijdscategorie 16 tot 23 jaar. Dit heeft te maken gehad met de ruimtelijke invulling, programmatische invulling en investeringsniveau. Naar verwachting zullen in het najaar van 2007 onderzoekresultaten bekend zijn, die een basis kunnen vormen voor een programma van eisen dat gebruikt kan worden bij het zoeken naar een locatie waar een jongerencentrum voor jongeren in deze leeftijdscategorie opgericht kan worden.

Waar een eventueel jongerencentrum komen zal, is nog niet duidelijk. Wel is er in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt bestemmingen te wijzigen in een bestemming die voorziet in de bouw en gebruik van maatschappelijke voorzieningen, zoals een jongerencentrum. Het gebied dat deze wijzigingsbevoegdheid heeft, is gesitueerd aan de IJtocht ter hoogte van de bussluis in de Waddenweg.

Haarlemmermeer Lyceum

Het Haarlemmermeer Lyceum is geschikt om ruim duizend leerlingen te kunnen huisvesten. Op dit moment is de school met 200 leerlingen gehuisvest in de schoolwoningen bij de scholen van In de Breedte. De verwachting is dat deze ruimte binnen één à twee jaar noodzakelijk is voor de in dit complex gehuisveste basisscholen Klavertje 4 en Brandaris. Gelet op de leerlingenprognose voor de lange termijn (tot na 2025) voor zowel het Haarlemmermeer Lyceum als de basisscholen in Floriande Zuid, dient de school structureel uitgebreid te worden met ruimte voor 400 leerlingen. Daarvoor is een uitbreiding van het bruto vloeroppervlak van 2.500 m² noodzakelijk (leslokalen, uitbreiding lerarenruimten en verkeersruimten).

In totaal is de capaciteit van de school in de stabiele periode geschikt voor iets meer dan 1.400 leerlingen. Daarnaast heeft de school te maken met een piekperiode waarin er totaal voor ongeveer 1.600 leerlingen huisvesting noodzakelijk is. Het aanvullende aantal van 200 leerlingen kan vooralsnog worden gehuisvest in de bestaande schoolwoningen van de brede school IJtocht Midden. Naast deze leerling-afhankelijke ruimte, is er ook behoefte aan gymnastiekaccommodatie (950 m² bvo). Deze gymnastiekuitbreiding is gepland in het Huis van de Sport, dat ten zuiden van Floriande, op 1 km afstand van het Haarlemmermeer Lyceum gerealiseerd gaat worden.

De uitbreiding van het Haarlemmermeer Lyceum kan fysiek mogelijk gemaakt worden door de tweede, derde en vierde zijvleugel alle tot 3 lagen te verhogen, gelijk aan de eerste. Wanneer gekozen zou worden voor een dergelijke uitbreiding, dan dient de vierde zijvleugel ook op de grond uitgebreid te worden, vergelijkbaar met de andere vleugels. Ook dient de gang uitgebreid te worden. In totaal is een maximale hoogte van 15 m voor de vleugels en de gangen voldoende. Op het dak van de aula kan een extra fietsenstalling worden gerealiseerd. Voor deze uitbreiding zijn volgens de CROW-normen 13 extra parkeerplaatsen nodig. Onderzocht moet nog worden of dubbelgebruik met bewonersparkeren op het achterliggende parkeerterrein mogelijkheden biedt. Om een eventuele uitbreiding van het Haarlemmermeer Lyceum mogelijk te maken, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Ons Tweede Thuis

Op het perceel aan de IJweg 1231 (boerderij Leenheer) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Momenteel heeft het perceel de bestemming "Wonen". Met de wijziging wordt het mogelijk gemaakt het perceel voor "Maatschappelijk, zorg en welzijn" (M (z)) te gebruiken. De boerderij wordt gerestaureerd en omgevormd tot bewoning van cliënten van Ons Tweede Thuis. De wijzigingsbevoegdheid houdt in dat de boerderij behouden blijft en de schuur omgevormd en geschikt gemaakt kan worden voor bewoning.

Aan de Fanny Blankers-Koenlaan is Ons Tweede Thuis voornemens om een bouwplan te realiseren voor begeleid wonen. Er zijn vergevorderde bouwplannen voor een complex schuin tegenover de voormalige boerderij Bouwlust. In het bestemmingsplan uit 2002 had de beoogde locatie de bestemming "Woondoeleinden" die ook voorziet in culturele en maatschappelijke voorzieningen, zij het slechts op de begane grond. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt een complex te realiseren die volledig gebruikt kan worden voor begeleid wonen door Ons Tweede Thuis. Rekeninghoudend met de bezonning van de achterliggende woningen, is de toegestane hoogte voor het achterste deel van het bouwvlak lager dan het voorste deel, dat in het verlengde ligt van de reeds gerealiseerde bebouwing aan de Fanny Blankers-Koenlaan.

Op de plankaart is een maximaal bouwvlak en bouwhoogte opgenomen. De parkeernorm bedraagt 0,5 parkeerplaats op eigen terrein.

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de beleidsonderdelen van verschillende overheden en organen, voor zover het beleid van belang is voor de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van het plangebied Hoofddorp Floriande Zuid 2007.

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte uit 2006 wordt "ruimte voor ontwikkeling" centraal gesteld. Voor heel Nederland is een aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer "basiskwaliteit", wat zorgt voor een ondergrens op het gebied van veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Op het gebied van milieu en veiligheid realiseren de decentrale overheden ten minste de basiskwaliteit binnen door het rijk gestelde kaders. De Nota zorgt ervoor dat water als structurerend principe, een integraal onderdeel wordt van de ruimtelijke planvorming. Het rijk kiest als ruimtelijke strategie voor een bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking.

20 Ke-contour

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen de 20 Ke-contour. Omdat het gebied waarop het plan betrekking heeft onderdeel is van de VINEX-locatie Floriande en daarnaast reeds is ontwikkeld en dus bestaand bebouwd gebied is, heeft deze contour geen effect op het plangebied.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid. Door in het ruimtelijk beleid uit te gaan van de beschikbare infrastructurele capaciteit en door meer rekening te houden met de gevolgen voor verkeer en vervoer, kunnen regio's extra mobiliteit voorkomen. De decentrale overheden zijn verantwoordelijk voor de planologische doorwerking van de risicozones. Zij nemen de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen mee in het ruimtelijk beleid en maken de afwegingen. Van de decentrale overheden wordt bovendien verwacht dat zij vanuit hun eigen verantwoordelijkheid gesignaleerde problemen eerst op lokaal dan wel regionaal niveau oplossen.

Europese kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000) schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een "goede ecologische toestand", en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een "goed ecologisch potentieel" moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn.

Vierde Nota Waterhuishouding

De hoofddoelstelling binnen de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Van belang zijn het doen van onderzoek naar de knelpunten in het stedelijk waterbeheer, het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders en meer aandacht voor het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie in de bodem.

Waterbeleid in de 21^e eeuw

Het rijk heeft het kabinetsstandpunt Anders omgaan met Water, Waterbeleid in de 21e eeuw, (2000) geformuleerd. Men deelt de zorg dat het huidige watersysteem niet in staat is om klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei goed op te vangen. Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst, wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen, afvoeren", en de ruimte die nodig is voor de wateropgave te reserveren.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003) is een overeenkomst tussen het rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het akkoord heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden, anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Noord-Holland Zuid

In het streekplan Noord-Holland Zuid (2003) is het provinciaal beleid voor onder andere Haarlemmermeer vastgelegd. In het streekplangebied worden gebieden binnen de rode contour en gebieden buiten de rode contour aangemerkt. De rode contouren geven de uiterste grens aan van de verstedelijkingsmogelijkheden. Het plangebied Hoofddorp Floriande Zuid 2007 valt binnen de rode contour. Het water is als ordenend principe voor ruimtelijke ontwikkelingen een van de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Daarbij gaat het streekplan in op de vereiste van een waterparagraaf in ruimtelijke plannen. Dit geldt ook voor plannen voor (herinrichting van) stedelijk gebied. Een andere hoofdlijn betreft bouwen voor wonen, werken en voorzieningen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de regio Amstelland en de Meerlanden is gesteld dat een kwart van de totale opgave vanaf 2010 binnenstedelijk moet worden gerealiseerd. Bij die invulling gaan ruimtelijke en sociale kwaliteit vóór kwantiteit.

Regionaal Structuurplan 1995-2005

Door het Regionaal Orgaan Amsterdam (de huidige Stadsregio Amsterdam) is het Regionaal Structuurplan 1995-2005 opgesteld dat een integraal afwegingskader vormt voor de regionaal gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Gestreefd wordt naar het bieden van ruimte voor het functioneren van wonen, werken, verplaatsen en recreëren. Tegelijkertijd wordt de kwaliteit van het milieu verhoogd.

Ruimte voor mobiliteit

Het Verkeers- en vervoersplan Noord-Holland heeft als speerpunt het terugdringen van de verkeersonveiligheid. Ten opzichte van beleid in het verleden, is de aandacht verschoven van ontmoedigen van automobiliteit naar het accommoderen van mobiliteit in haar algemeenheid.

Regionaal Verkeer & Vervoerplan

Voor de stadsregio Amsterdam heeft het Regionaal Orgaan Amsterdam (de huidige Stadsregio Amsterdam) in december 2004 een verkeers- en vervoersplan vastgesteld. Bij de samenstelling van de oplossingstrategieën is ervan uitgegaan dat een meersporenaanpak nodig is om de problemen te bestrijden. Deze strategieën zijn onder andere:

- versterking samenhang in en tussen netwerken van auto, openbaar vervoer en fiets;
- gebiedsgerichte aanpak op basis van de kenmerken van een gebied en de omvang en aard van de verkeersproblemen;
- pragmatische aanpak van problemen rond veiligheid en leefbaarheid.

De eerste twee strategieën richten zich in de eerste plaats op het verbeteren van de bereikbaarheid en dragen zo bij aan het verbeteren van leefbaarheid en veiligheid. In de netwerkstrategie zijn de richtlijnen voor Duurzaam Veilig een belangrijk uitgangspunt en wordt het intensieve autoverkeer zoveel mogelijk om dichtbevolkte gebieden geleid. De gebiedsgerichte aanpak levert een bijdrage aan de oplossing van lokale en regionale leefbaarheidsproblemen zoals geluid, uitstoot, parkeerdruk en sluipverkeer.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006

Duurzaamheid is de rode lijn door het provinciaal milieubeleidsplan, dat langs drie strategische beleidslijnen uitgewerkt wordt. Het gaat dan om duurzaam produceren en consumeren, voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie wil ruimtelijke ordeningsinstrumenten beter benutten door een milieuvisie in relatie tot streek- en bestemmingsplan. Ook wordt water als medeordenend principe in de ruimtelijke planvorming verankerd door de landelijke watertoets uit te werken. De provincie streeft naar een realisatie van een basiskwaliteit, die de minimumkwaliteit in alle oppervlakte-

wateren vormt. Binnen dit bestemmingsplan zijn ingrepen mogelijk, die noodzakelijk zijn om de provinciale, strategische beleidslijnen voor milieu en de gewenste basiskwaliteit voor oppervlaktewater te verwezenlijken.

Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006-2010

In het Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006-2010 bewust omgaan met water, wordt de doelstelling genoemd om het watersysteem in 2015 op orde te hebben, waarbij voor de thema's veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit, grond- en drinkwater concrete maatregelen worden genoemd. Zo worden bijvoorbeeld veiligheidseisen gesteld aan de hand van landelijke normen voor boezemkades en worden kosten welke verband houden met ingrepen in de waterhuishouding, welke nodig zijn om een nieuwe functie te faciliteren, afgewenteld op de initiatiefnemer: veelal de gemeente. Grondwater(stand) is in het streefbeeld geaccepteerd als ordenend principe voor functietoekenning binnen de ruimtelijke ordening, teneinde landgebruik en watersystemen optimaal op elkaar af te stemmen.

Waterbeheersplan 2006-2009 "Waterwerk Rijnland"

Beleidspeerpunten van het Waterbeheersplan 2006-2009 "Waterwerk Rijnland" (maart 2006) zijn de realisatie van duurzaam stedelijk waterbeheer, het realiseren van een veilig watersysteem met goed functionerende waterkeringen, het voorkomen van afwenteling van knelpunten, het realiseren van meer zelfvoorzienende watersystemen (geen wateroverlast en -tekorten), realiseren van robuust en biologisch gezond water en het versterken van de relatie met de ruimtelijke planvorming, onder meer door te participeren in stedelijke waterplannen.

3.3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Haarlemmermeer 2015

In december 1997 is de Toekomstvisie Haarlemmermeer 2015 vastgesteld, waarin op hoofdlijnen de meest wenselijke toekomstige ontwikkeling is geformuleerd. Ook is ze gericht op een maximale differentiatie van dorpse, suburbane en stedelijke milieus. Het resultaat is in 2015: een gemeente met een herkenbaar en eigen gezicht, waarin iedereen goed kan wonen, werken en recreëren. Dat betekent verdere economische groei, voldoende en gevarieerde woningen en voorzieningen, verbetering van het openbaar vervoer en behoud en versterking van natuur- en recreatiewaarden. Dat alles binnen een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Welstandsnota Haarlemmermeer

In de Welstandsnota Haarlemmermeer is vastgesteld waarop gelet wordt bij beoordeling van bouwaanvragen. De welstandsbeoordeling is gericht op de situering en het uiterlijk van het bouwwerk, zowel op zichzelf alsook in relatie tot zijn omgeving. Een belangrijke peiler van de Welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De wijk Floriande is in de Welstandsnota als apart welstandsgebied (gebied 9Q) beschreven. De deelgebieden hebben een eigen karakter en zorgvuldige architectuur. De samenhang binnen de deelgebieden dient te worden gehandhaafd. Voor Floriande is een referentiekader opgesteld waarin per buurt de kenmerken van de architectuur en de openbare ruimte zijn omschreven. Er gelden verschillende welstandsregimes voor de eilanden. Voor Eiland 2 geldt een bijzonder regime, Eiland 3 is welstandsluw, Eiland 5 is welstandsvrij en voor de overige gebieden geldt een regulier regime. Binnen bepaalde randvoorwaarden zijn bouwwerken zoals aan-, uit- of bijgebouwen en erfafscheidingen vergunningvrij. Dit heeft tot gevolg dat er niet vooraf getoetst kan worden aan redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente achteraf ingrijpen als blijkt dat het bouwwerk in kwestie in ernstige mate in strijd is met de redelijke eisen van welstand. Dit gebeurt op grond van de excessenregeling.

Categoriseringsplan Gemeente Haarlemmermeer

Met het Categoriseringsplan Gemeente Haarlemmermeer uit 2004 wordt gevolg gegeven aan het landelijke Startprogramma Duurzaam Veilig. Daarin is afgesproken dat alle wegbeheerders hun wegennet categoriseren. Daarmee worden wegen afgestemd en ingericht op het gewenste gebruik van de weg en ingepast in de omgeving.

Voor Haarlemmermeer is een verdeling gemaakt van wegen in:

- stroomfuncties: continue, ongestoorde verkeersafwikkeling met een relatief hoge snelheid door middel van gescheiden rijrichtingen, het ontbreken van overstekend en kruisend verkeer en gebruik voor een relatief homogene groep weggebruikers;
- gebiedsontsluitingsfuncties: stromen vindt plaats op de wegvakken, uitwisselen gebeurt op de kruisingen;
- erftoegangswegen: toegankelijk maken van erven en verblijfsgebieden met veilig gebruik voor alle groepen verkeersdeelnemers.

Op gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom kunnen alleen maatregelen worden aangebracht bij kruisingen met een belangrijke langzaamverkeersroute. In verblijfsgebieden (erftoegangswegen binnen en buiten de bebouwde kom) worden op potentiële conflictpunten, zoals gelijkvloerse kruisingen, maar ook op wegvakken, snelheidsbeperkende maatregelen aangebracht.

Gemeentelijk Rioleringsplan 1999-2005

Het gemeentelijke rioleringsplan is in overleg met de waterbeheerders opgesteld. Het rioleringsplan maakt in essentie onderscheid in drie activiteiten:

1. maatregelen die de gemeente moet nemen om geen ongezuiverd afvalwater meer te lozen op oppervlaktewater of in de bodem;
2. verbeteringsmaatregelen die moeten worden getroffen om de vastgestelde emissiereductie uit de gemeentelijke rioolstelsels te bereiken;
3. activiteiten voor reguliere beheer, onderhoud en vervanging van het rioolstelsel.

Op korte termijn wordt een nieuw rioleringsplan voor de periode 2006-2010 opgesteld. De verwachting is dat hierin voor Hoofddorp Floriande Zuid 2007 geen relevante wijzigingen of aanvullingen zullen plaatsvinden ten opzichte van het Gemeentelijk Rioleringsplan 1999-2005.

Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030

Het algemene milieubeleid is specifiek ingevuld in de gemeentelijke milieubeleidsvisie uit april 2004. De milieu-inspanningen concentreren zich op drie hoofdonderwerpen:

1. ontwikkeling: maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen die vooral de milieudruk beogen te verminderen (bijvoorbeeld grondstoffenbesparing, beperken wateroverlast, gezond bouwen, enzovoorts);
2. beheer: milieu-inspanningen die de leefomgeving beogen te verbeteren (vermindering afval, garanderen veiligheid en luchtkwaliteit, enzovoorts);
3. klimaatbeleid: alle activiteiten die ervoor moeten zorgen dat er minder CO₂ de lucht ingaat om zo het broeikas effect te verminderen (windmolens realiseren, energiebesparing, enzovoorts).

Een van de speerpunten is dat ruimtelijke ontwikkelingsprojecten duurzaam worden ontwikkeld volgens het ambitieniveau uit de daarvoor ontwikkelde beleidskaders. Binnen dit bestemmingsplan zijn ingrepen mogelijk, die noodzakelijk zijn om de gemeentelijke milieubeleidsvisie te verwezenlijken.

Bestemmingsplan "Hoofddorp Floriande Zuid"

In het vigerende bestemmingsplan "Hoofddorp Floriande Zuid" wordt het watersysteem van het plangebied beschreven. Daarnaast wordt beschreven wat de eisen vanuit het oogpunt van waterkwaliteit zijn en hoe de watergangen zijn ingericht om beleving en ecologische waarden te bevorderen.

Waterhuishoudingsplan IJwijk

Het Waterhuishoudingsplan IJwijk (2003) vormt een actualisatie van het Waterhuishoudingsplan Floriande voor de wijken Sportdorp, De Hoven, Pleinen en Archipel. Reden voor de actualisatie is de realisatie van een nieuwe stedenbouwkundige structuur in deze wijken. In het waterhuishoudingsplan worden de volgende aspecten inhoudelijk uitgewerkt:

- bepalen van de wateropgave;
- vaststellen van de locatie van de peilscheiding;
- inschatten van de waterkwaliteit;
- vaststellen van benodigde voorzieningen voor inlaat en watercirculatie;

- uitwerken van natuurvriendelijk oeverinrichting.

Voor bovenstaande aspecten worden in het waterhuishoudingsplan achtereenvolgens uitgangspunten, berekeningen, conclusies en aanbevelingen gegeven.

IJweg - De Spiegel van de polder

De gemeentelijke, verbrede beleidsvisie op de IJweg uit 2000 dient als leidraad voor nieuwe ontwikkelingen. Ondanks recente ontwikkelingen is de IJweg nog altijd goed herkenbaar als polderweg. De flankerende zones van ongeveer 100 m horen bij de IJweg en wijken duidelijk af van de grote nieuwbouwwijken. De visie geeft onder andere richtlijnen voor welstand, bouw en woningtoezicht.

De opbouw van het profiel en de korrelige zones worden gerespecteerd. Nieuwe bestemmingen moeten passen binnen de thema's wonen, landschap en cultuur. Boerderijen worden gehandhaafd en potentieel interessante locaties worden omgevormd en herbestemd. Nieuwe bestemmingen worden ruimtelijk gestuurd, door onder andere eisen te stellen aan maatvoering, oriëntatie en detaillering van de nieuwbouw. Nieuwe initiatieven worden getoetst op de positie in de korrelige zone. Het profiel is de basis, dus de standplaats van bomen en de wegsloot dienen gerespecteerd te worden.

3.4. Conclusie

De consolidatie van het bestaande plangebied van Hoofddorp Floriande Zuid 2007, past binnen het voorgestane beleid van rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk niveau.

In toenemende mate wordt de milieukwaliteit van belang bij de ontwikkeling van functies in het landelijk en stedelijk gebied. In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de relevante milieuaspecten in het plangebied. Aangezien er in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn de aspecten geluid en bodemkwaliteit niet relevant.

4.1. Verkeerslawaaï

Vanwege invoering van de nieuwe Wet geluidhinder per 1 januari 2007 en de daarbij behorende nieuwe dosismaat L_{den} is het akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan "Hoofddorp Floriande Zuid" uit 2002 vernieuwd. De nieuwe L_{den} -waarde wordt bepaald door het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode inclusief een straffactor in de avond van 5 dB en 10 dB in de nacht. Aangezien de L_{den} -waarde meestal ongeveer 2 dB lager uitkomt dan de etmaalwaarde, zijn de grenswaarden in de Wet geluidhinder met 2 dB aangescherpt. De voorkeursgrenswaarde komt hiermee op 48 dB, de maximale ontheffingswaarde voor buitenstedelijke situaties is gesteld op 53 dB en binnenstedelijke situaties 63 dB.

Voor het bestemmingsplan "Hoofddorp Floriande Zuid 2007" is door M+P in de herfst van 2007 een update gemaakt van de rapportage Akoestisch onderzoek Globaal eindplan Floriande-Zuid van 6 april 2001, dat is uitgevoerd door Goudappel Coffeng. Daaruit blijkt dat de geluidsbelasting voor de hoofd(ontsluitings)wegen langs en door de wijk niet wijzigt. Vanwege de Nieuwe Bennebroekerweg zijn geen extra hogere grenswaarden nodig. Vanwege de N205 neemt de L_{den} -waarde met 0,7 dB af, maar aangezien de grenswaarde met 2 dB verlaagd is, resulteert dit in een feitelijke aanscherping van 1,3 dB. Hiermee verschuift de 53 dB-contour ongeveer 80 à 240 m in de richting van de wijk.

In 1998 is in het kader van de aanleg van de N22 (de huidige N205 of Drie Merenweg) bij de provincie Noord-Holland reeds het Verzoek hogere grenswaarden ingediend. Dit verzoek betrof onder andere de toen nog geprojecteerde woningen in Floriande. Hiervoor is bij besluit van 5 oktober 1998 (briefnr. 98-913182) door Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde van 53 dB(A) ten gevolge van de N22 vastgesteld. Aangezien de wijk overeenkomstig de uitgangspunten van de stedenbouwkundige plannen is gerealiseerd, behoeven er dan ook geen nieuwe maatregelen getroffen te worden.

4.2. Bedrijven en horeca

Bedrijven

Binnen het plangebied zijn twee bedrijven gevestigd op het perceel IJweg 1129. Het gaat om de bedrijven Hudivo (groothandel in huisdiervoeding) en Ruvo (fabricage van huisdiervoeding). In de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 2001, zijn voor bedrijven richtafstanden opgenomen ten opzichte van "een rustige woonwijk". Voor de genoemde bedrijven geldt volgens de VNG-uitgave een richtafstand van 50 m. De woningen in het plangebied liggen op meer dan 50 m van het bedrijfsperceel. De desbetreffende gronden krijgen de aanduiding "agrarische handels- en hulpbedrijven".

Horeca

Binnen het plangebied wordt een horecagelegenheid voorzien aan de Fanny Blankers-Koenlaan. Het gaat om een restaurant. Voor deze functie geldt volgens de bovengenoemde VNG-publicatie een richtafstand van 30 m ten opzichte van een rustige woonwijk. De horecagelegenheid sluit aan op het gemengde gebied ten noordwesten van het perceel. Het terras ligt aan de zuidkant van de bebouwing. De afstand tot de woningen ten zuiden en ten oosten van de horecagelegenheid bedraagt meer dan 30 m.

Overige functies

Ter hoogte van Eiland 6 bevindt zich aan de oostkant van de IJtocht een transformatorstation. Hiervoor geldt op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" een aan te houden

afstand van 50 m tot aan de geluidsbron. Ook tot de clubgebouwen van de sportverenigingen dient een afstand van 50 m te worden aangehouden vanwege mogelijke overlast. De woningen in de omgeving liggen op meer dan 50 m van het transformatorstation en de clubgebouwen.

4.3. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken¹ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan zijn geen bedrijven gevestigd die vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn. In de omgeving van het gebied vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg. In het plangebied bevinden zich bestaande woningen, een winkel en voorzieningencentrum en een sportpark. Er worden nog enkele woningen gerealiseerd. Deze beoogde ontwikkeling kan een verandering van het groepsrisico tot gevolg hebben.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is onderzoek²⁾ naar de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen uitgevoerd over de N205 en de Nieuwe Bennebroekerweg. In de toekomst zal er sprake zijn van een afname van het transport op de N205 en het verdwijnen van het transport op de Nieuwe Bennebroekerweg. Hierdoor zal het PR lager zijn dan in de huidige situatie. De PR 10⁻⁶-contour ligt voor beide wegen op de weg. Het PR levert derhalve geen beperkingen voor de beoogde ontwikkeling.

Het GR ligt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde. In de toekomst vindt over de Nieuwe Bennebroekerweg geen transport van brandbare stoffen meer plaats, waardoor een GR hier in de toekomstige situatie niet aan de orde is. Voor het GR ter hoogte van de N205 in de toekomstige situatie geldt wel een toename ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename wordt mede veroorzaakt door de mogelijkheid van nieuwe woningen binnen het nieuwe bestemmingsplan. De toename is echter niet groot en ligt ruim onder de oriënterende waarde. Tevens is het gebied goed ontsloten, zodat in het geval van een calamiteit het gebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten. Op grond daarvan wordt de toename van het groepsrisico aanvaardbaar geacht.

Er is een gasleiding binnen het plangebied gelegen. Hierop wordt nader ingegaan in de paragraaf kabels en leidingen (paragraaf 4.4.).

Er wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

1) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

2) Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen Overbos en Floriande Zuid te Hoofddorp, AVIV BV, maart 2007.

4.4. Kabels en leidingen

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de IJtocht een bovengrondse hoogspanningslijn (150 kV). Aan de westzijde van de IJtocht ligt een gasleiding (diameter 219 mm, druk 8 bar). Deze leiding loopt ook verder langs het plangebied in noordelijke richting.

De afstand die, in verband met de bescherming en het beheer van de hoogspanningslijn en gasleiding, minstens moet worden aangehouden ten opzichte van andere functies, wordt bepaald door de zakelijk rechtstrook. Binnen deze afstand is geen enkele vorm van bebouwing toegestaan.

Voor de hoogspanningslijn geldt een zakelijk rechtstrook van 27,5 m aan weerszijden van de verbinding, waarbinnen geen bebouwing mag worden gerealiseerd. Voor de gasleiding geldt een zakelijk rechtstrook van 4 m.

De gasleiding heeft een dermate lage bedrijfsdruk (8 bar), dat de leiding uit het oogpunt van externe veiligheid niet relevant is. Er worden ook geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt in de nabijheid van de leiding.

4.5. Water

Waterbeheer en watertoets

In het plangebied wordt het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het vigerende bestemmingsplan uit 2002 en het geactualiseerde waterhuishoudingsplan voor de Hoven, Sportdorp, Centrum, Pleinen, IJweg-zone en Archipel uit 2003, is de waterhuishouding beschreven. In samenwerking met het hoogheemraadschap is het waterhuishoudingsplan uit 2003 opgesteld. Verder overleg met het hoogheemraadschap in het kader van de watertoets is derhalve niet nodig.

Huidige situatie water en bodem

Het plangebied beslaat circa 200 ha, hiervan is circa 75% verhard. De bodem bestaat uit lichte klei met een homogeen profiel en de maaiveldhoogte ligt op een hoogte van circa NAP -4,6 m. De kleilaag is ter plaatse circa 6 m dik, hieronder ligt het eerste watervoerende pakket. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt 0,4 m tot 0,8 m beneden het maaiveld, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,2 m beneden het maaiveld ligt. Als gevolg van de lage ligging van het maaiveld en de stijghoogte van het grondwater in het eerste watervoerende pakket, staat het gebied onder invloed van brakke en nutriëntrijke kwel. De waterkwaliteit van het oppervlaktewater laat hierdoor te wensen over, binnen het plangebied bevinden zich geen KRW-waterlichamen.

De waterpeilen in het plangebied liggen hoger dan de peilen van de polderwatergangen in de omgeving, daardoor is het plangebied te beschouwen als een afgebakend en zelfvoorzienend waterhuishoudkundig gebied. Langs de IJtocht, de IJweg, de Driemerenweg, de Fanny Blankers-Koenlaan en het Leenderbos lopen peilvlakgrenzen. Het plangebied is voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel, het rioolwater wordt afgevoerd naar de Rioolwaterzuiveringsinstallatie Zwaanshoek. Binnen het plangebied zijn geen persleidingen gelegen.

Toekomstige situatie

In het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats. Het biedt daarom weinig of geen mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren. Mochten er in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden, dan is het van belang om de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer, zoals geformuleerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland, daar waar mogelijk toe te passen.

Concreet is het belangrijk om bij eventuele ontwikkelingen duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen (dus geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Het geniet de voorkeur om afstromend hemelwater van schone oppervlakken te scheiden van afvalwater en af te voeren naar het op-

pervlaktewater. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Beheer en onderhoud

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de "Keur" (ex artikel 77 en 80 van de Waterschapswet). Dit geldt dus bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater en het graven van nieuwe watergangen enzovoort. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

Water en waterstaatsdoeleinden in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden de watergangen als zodanig bestemd.

4.6. Luchtkwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Besluit) opgenomen grenswaarden. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan consoliderend van aard is, heeft het geen gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan wat de luchtkwaliteit ter plaatse van het bestemmingsplangebied is.

Beleid en normstelling

Het Besluit bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Besluit

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing.

Op grond van het Besluit moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Bestuursorganen mogen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert.

Onderzoek en conclusie

Voor het bestemmingsplan "Hoofddorp Floriande Zuid 2007" zijn door M+P met het CAR-model berekeningen gemaakt om de luchtkwaliteit te kunnen toetsen. De berekeningen zijn gemaakt voor de huidige situatie 2007, jaar van realisatie 2007 uitgaande van de invoergegevens van 2010 en voor het jaar 2010 en de toekomstige situatie 2020. Voor het jaar van realisatie 2007, 2010 en 2020 zijn berekeningen gemaakt met en zonder bijdrage van het bestemmingsplan op de verkeersintensiteiten, zodat de invloed van het plan op de luchtkwaliteit beoordeeld kan worden.

den. Hieruit blijkt dat uitvoering van het bestemmingsplan geen relevant effect heeft op de luchtkwaliteit. Bovendien wordt zowel met als zonder bijdrage van de bebouwing in het bestemmingsplan aan alle grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 voldaan. Uit de resultaten blijkt dat er voor alle berekende jaartallen, stoffen en wegdelen aan de grenswaarden wordt voldaan.

4.7. Schiphol

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol wordt een beperkingengebied genoemd waarin 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 geluidbelasting. Tevens zijn er hoogtebeperkingen en regels met beperkingen ten aanzien van grondgebruik of bestemmingen met een vogelaantrekkende werking.

Beperkingen plangebied

In het besluit zijn beperkingen opgenomen voor het plangebied Hoofddorp Floriande Zuid 2007 ten aanzien van vogelaantrekkende functies en ten aanzien van hoogte. Vogelaantrekkende functies zijn niet aanwezig in het plangebied.

In figuur 3 worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten gegeven, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (4 m -NAP). In beginsel mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan de in bijlage 4 bij het besluit aangegeven maximale waarden. De hier bedoelde objecten kunnen verschillend van aard zijn (bouwwerk, een werk dat geen bouwwerk is, of een werkzaamheid).

Voor het plangebied gelden hoogtebeperkingen van 60 m in het noordoostelijke deel van het plangebied tot 150 m in het meest westelijke deel. De aanwezige bebouwing voldoet aan deze hoogtebeperkingen.

4.8. Ecologie

In deze paragraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen deze ruimtelijke onderbouwing beoogt. Voor zover de beoogde ontwikkelingen en het toetsingskader ecologisch onderzoek noodzakelijk maken, zijn de uitkomsten en de conclusies in deze paragraaf weergegeven.

Beoogde ontwikkelingen

Het bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard. Door middel van dit bestemmingsplan worden echter enkele (kleine) ontwikkelingen mogelijk gemaakt (zoals het aanpassen van gebouwen, ingrepen in tuinen (verhardingen, bouw van schuurtjes enz.) waarbij sprake kan zijn van aantasting van beschermde soorten. In het kader van het bestemmingsplan moet worden vastgesteld of dergelijke ingrepen de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten zal bedreigen. Alleen indien dit niet het geval is, is het bestemmingsplan vanuit het oogpunt van de Flora- en faunawet uitvoerbaar.

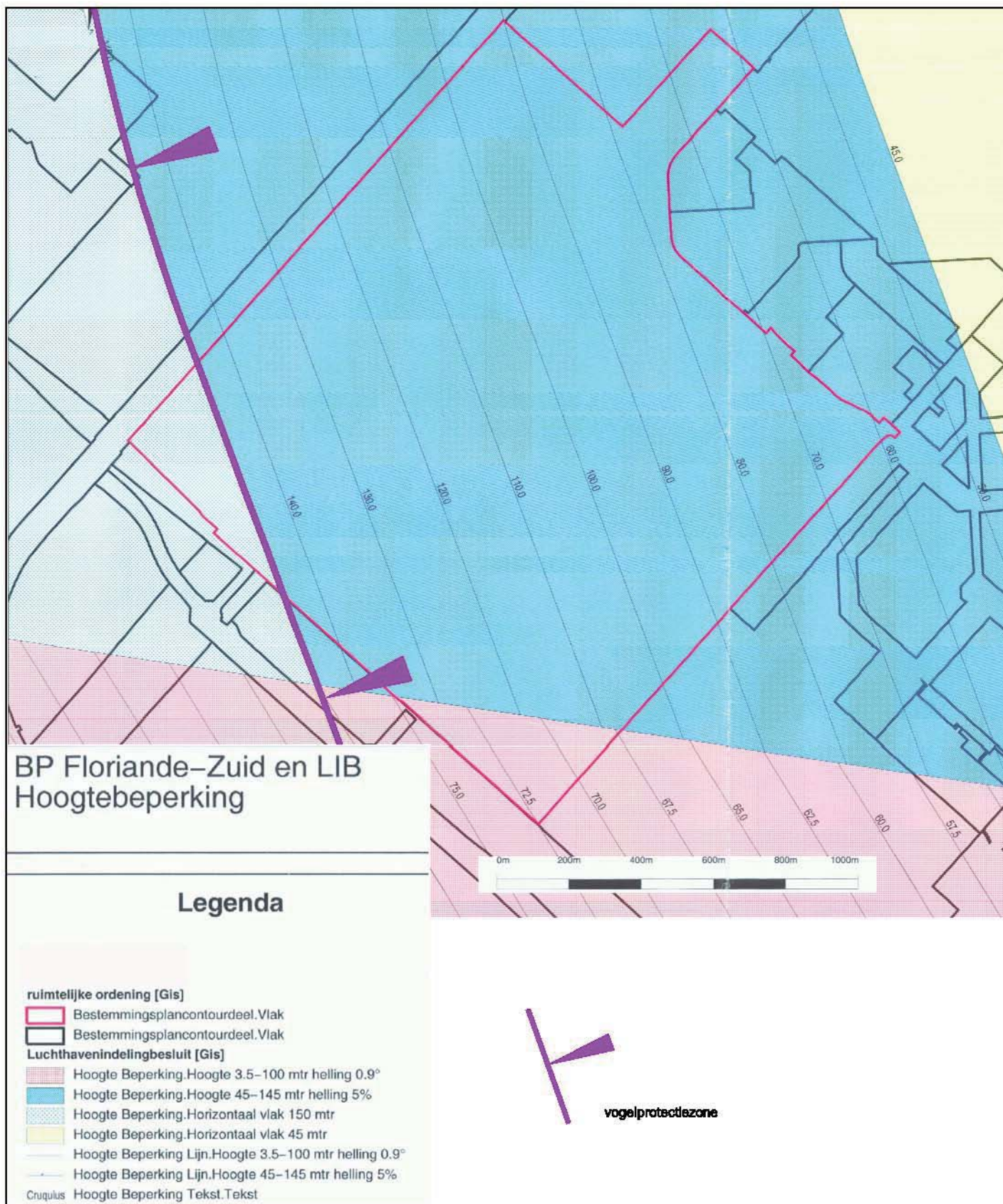
Toetsingskader

Gebiedbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status. Buiten het plangebied, aan de overzijde van de Drie Merenweg, is een Provinciale Ecologische Hoofdstructuur gelegen.

Het gebied met de Boseilanden heeft hier de bestemming "Cultuur Natuur". Dit houdt in agrarisch gebied met bijzondere natuurwaarden en kleine natuurreservaten, landgoederen en recreatiegebieden.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kennemerland-zuid is op ruim 3 km afstand van het plangebied gelegen.



**Bron: Gemeente Haarlemmermeer
Dienst Ruimte, Wonen en Economie**

**figuur 3
Vogelprotectiezone en hoogtebeperking**

Ook ontbreken provinciale ecologische verbindingzones in de nabijheid van het plangebied. Gebiedsbescherming komt in deze paragraaf derhalve verder niet aan de orde.

Soortbescherming

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Onderzoek

Soortenbescherming

Op basis van de beschikbare regionale verspreidingsgegevens (onder andere SOVON, RAVON, Natuurloket) is bepaald welke beschermde soorten mogelijk in het plangebied aanwezig zijn.

Beschermde plantensoorten in het plangebied betreffen naar verwachting zwanenbloem, brede wespenorchis en exoten als gele helmblom, kleine maagdenpalm en wilde kaardenbol.

Zwaar beschermde soorten als vleermuizen kunnen mogelijk vaste verblijfplaatsen hebben in gebouwen binnen het plangebied. Binnen de bebouwde kom van Hoofddorp zijn vaste verblijfplaatsen aanwezig en watergangen, bomen en struiken dienen als foerageergebied en migratieroute voor vleermuizen.

In sloten en oevers zijn naar verwachting algemene (en beschermde) soorten amfibieën aanwezig als bruine kikker, groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad en tevens de beschermde kleine modderkruiper. Verder leven in tuinen en groenvoorzieningen verschillende soorten beschermde zoogdieren (konijn, mol, egel, huisspitsmuis, bosmuis, wezel, hermelijn). Mogelijk maken soorten als huismus en gierzwaluw gebruik van dakpannen of andere holtes aanwezig in de bebouwing (onder dakranden) en komen hier tot broeden. In de tuinen/parken binnen het plangebied kunnen algemeen voorkomende vogelsoorten broeden als pimpelmees, koolmees, staartmees, roodborst, spreeuw, zanglijster, glanskop, boomkruiper, heggenmus, vink, houtduif, ekster en zwarte kraai. Er zijn, gezien de voorkomende biotopen, geen beschermde en/of bijzondere reptielen en insecten te verwachten.

In de onderstaande tabel staat aangegeven welke beschermde soorten in het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 4.2 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw (categorie 1)	ontheffingsregeling Ffw	
	licht beschermde soort (categorie 2)	zwaar beschermde soort (categorie 3)
zwanenbloem, brede wespenorchis	alle soorten inheemse vogels	alle vleermuizen
konijn, mol, egel, huisspitsmuis, bosmuis, wezel, hermelijn	kleine modderkruiper	
bruine kikker, groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad		

Toetsing

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verleening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Door middel van het bestemmingsplan worden echter enkele (kleine) ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij sprake kan zijn van aantasting van te beschermen natuurwaarden. Indien in de toekomst nieuwbouw plaatsvindt, dan wel het aanpassen, sloop van gebouwen, ingrepen in de tuinen (verhardingen, bouw van schuurtjes enzovoort) of het kappen van bomen, waarbij te beschermen diersoorten worden geschaad, zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 van tabel 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Tevens zal er geen ontheffing nodig zijn indien er geen vaste rust-, verblijfs- en voortplantingsplaatsen van licht of zwaar beschermde soorten aanwezig zijn (categorie 2 en 3) hetgeen aan de hand van voorafgaande inventarisatie moet worden vastgesteld. Indien dergelijke vaste verblijfplaatsen wel aanwezig zijn, dient ontheffing te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. In het geval van zwaar beschermde soorten (categorie 3) geldt dan een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie. In alle gevallen zal het echter gaan om soorten die regionaal en landelijk vrij algemeen zijn en is de gunstige staat van instandhouding na het treffen van maatregelen niet in het geding. Een eventueel benodigde ontheffing zal daarom naar alle waarschijnlijkheid worden verleend.

De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli) te laten starten. Na afloop van de werkzaamheden kunnen de vogels wederom gebruikmaken van de omgeving van het plangebied.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet staan de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.9. Cultuurhistorie

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (www.kich.nl) geeft aan dat het plangebied zich niet bevindt binnen een gebied waar kans is op archeologische sporen. In het plangebied zijn verder ook geen terreinen aanwezig, waarvan bekend is dat er archeologische waarden aanwezig zijn. Wel bevinden zich drie landschapselementen binnen het plangebied van cultuurhistorische waarde. Het gaat hierbij om de IJtocht, de Bennebroekerweg en de IJweg.

In dit hoofdstuk is een toelichting en motivering gegeven op de gekozen planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze uiteindelijk is vormgegeven.

5.1. Planvorm

Het bestemmingsplan Hoofddorp Floriande Zuid 2007 dient ter vervanging van het vigerende globale eindplan Hoofddorp Floriande Zuid, dat was opgesteld om het gebied tot ontwikkeling te brengen. Momenteel is het gebied, op Archipel na, geheel ontwikkeld. Het bestemmingsplan heeft nu een beheers- en gebruiksfunctie gekregen. Er is daarom gekozen voor een directe, gedetailleerde bestemming, conform de huidige situatie.

De invulling van enkele bestemmingen en aanduidingen is verruimd ten opzichte van de regelingen die met dit bestemmingsplan vervangen worden. Op deze manier wordt voorkomen dat er nog vrijstellings- of zelfstandige projectprocedures gevolgd moeten worden voor ontwikkelingen die tegenwoordig algemeen aanvaard zijn.

Op de plankaart zijn alle functies zodanig bestemd, dat het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. Uitgangspunt daarbij is dat de plankaart zoveel mogelijk informatie geeft omtrent de in acht te nemen horizontale en verticale maten. In de bijbehorende voorschriften zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwvoorschriften en de gebruiksbepalingen, alsmede de eventuele bestemmingsspecifieke vrijstellingsbevoegdheden te vinden.

De letteraanduidingen van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouw mogelijkheden zijn door middel van aanduidingen opgenomen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, dan staan de aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak. Voor de leesbaarheid of omdat het bestemmingsvlak en het bouwvlak met elkaar samenvallen, is soms gekozen om de aanduidingen in het bouwvlak te plaatsen.

5.2. Bestemmingsregeling

De verschillende in het plangebied aanwezige functies en bijbehorende regelingen worden in deze paragraaf toegelicht.

Bedrijf (B)

Binnen het plangebied zijn een agrarisch handels- en hulpbedrijf en een transformatorstation gevestigd. Hieraan zijn respectievelijk de bestemming Bedrijf (B) met de aanduiding "agrarisch handels- en hulpbedrijf" (ahh) en "nutsvoorziening" (nu) toegekend. De maximale oppervlakte van de bebouwing is geregeld via een bouwvlak op de plankaart, dat volledig mag worden bebouwd. De maximaal toegestane bouw- en goothoogte zijn eveneens op de plankaart aangegeven.

Gemengd-1 en Gemengd-2 (GD-1 en GD-2)

Binnen het bestemmingsplan zijn twee gemengde bestemmingen opgenomen. Op gronden waar, naast detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke doeleinden en wonen is toegestaan, is de bestemming Gemengd-1 (GD-1) toegekend. Detailhandel, dienstverlening en horeca zijn uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag vanaf peil. Voor horeca geldt daarnaast een totale oppervlakte van maximaal 650 m² voor alle horeca binnen de bestemming Gemengd-1 gezamenlijk. Wonen is vanaf de tweede bouwlaag vanaf peil en hoger toegestaan. Binnen de bestemming Gemengd-2 (GD-2) zijn dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, culturele voorzieningen en wonen toegestaan. Hiervan zijn dienstverlening, zorg en welzijn, verenigingsleven, jeugd- en kinderopvang, gezondheidszorg, maatschappelijke doeleinden en culturele voorzieningen alleen toegestaan op de eerste bouwlaag vanaf peil. Wonen is vanaf de

tweede bouwlaag vanaf peil en hoger toegestaan. Gebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Groen (G), Water (WA)

In het plangebied is de bestemming Groen (G) opgenomen, waar gronden specifiek zijn bedoeld voor onder andere beplantingen en plantsoenen. Ook speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en bijbehorende voorzieningen hebben deze bestemming gekregen. De gronden op de kaart aangewezen voor Water (WA) zijn bestemd voor waterberging, waterpartijen en watergangen, waterhuishouding, natuurvriendelijke oevers en behoud, herstel en ontwikkeling van waterstaatkundige infrastructuur en het waterkwaliteitsbeheer. Binnen deze bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waaronder bruggen, dammen en/of duikers. Het gebruik als ligplaats voor woonschepen is niet toegestaan.

Horeca (H)

De bestemming Horeca (H) is opgenomen ten behoeve van horecavoorzieningen, met uitzondering van hotels en discotheken. Gebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. De maximaal toegestane bouw- en goothoogte zijn eveneens op de plankaart aangegeven.

Maatschappelijk (M)

De bestaande educatieve, sociaal en culturele voorzieningen, zoals de verschillende scholen, hebben de bestemming Maatschappelijk (M) gekregen. Daarnaast is voor de brede school in de IJtochtzone en de brede school in Centrum een extra aanduiding "wonen" opgenomen ten behoeve van de schoolwoningen die op het dak van de scholen zijn gebouwd. De schoolwoningen zullen aanvankelijk als leslokalen worden gebruikt. In een later stadium, wanneer de jongste kinderen in de nieuwe wijk Floriande groter gegroeid zijn en de behoefte aan leslokalen naar verwachting zal afnemen, kunnen de leslokalen tot woningen worden omgebouwd.

In het Centrumgebied is aan de westelijke zijde een zorgcentrum gevestigd. De twee gebouwen hebben een extra aanduiding "zorg en welzijn" gekregen, hetgeen inhoudt dat ter plaatse zorg en welzijn is toegestaan. Een perceel aan de Fanny Blankers-Koenlaan heeft eveneens de aanduiding "zorg en welzijn" gekregen. Ons Tweede Thuis wil hier een gebouw ten behoeve van begeleid wonen realiseren.

Ten behoeve van de voorzieningen is ondersteunende horeca toegestaan. Gebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. De maximaal toegestane bouw- en goothoogte zijn eveneens op de plankaart aangegeven. Voor de bestemming is een specifiek gebruiksvoorschrift opgenomen, dat bepaalt dat het gebruik ten behoeve van ondersteunende horeca alleen is toegestaan wanneer toegankelijk vanuit de onderneming waarbinnen de horecavoorziening is gevestigd.

Sport (S)

Aan de sportvelden die zich in het plangebied bevinden, is de bestemming Sport (S) toegekend. Hierbij is ten behoeve van de sportvoorziening ondersteunende horeca toegestaan, indien deze uitsluitend toegankelijk is vanuit de sportvoorziening waarbinnen de horecavoorziening is gevestigd. Gebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. De maximaal toegestane bouw- en goothoogte zijn eveneens op de plankaart aangegeven. Voor erf- en terreinafscheidingen, tribunes, lichtmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een maximale bouwhoogte opgenomen.

Tuin (T)

De bestemming Tuin is doorgaans toegekend aan de gronden gelegen tussen de voorgevel van een woning en de openbare ruimte. Voor aan- en uitbouwen, balkons en carports aan de voorgevel van woningen ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen zijn speciale regelingen opgenomen. Op de gronden zijn daarnaast bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Erf- en terreinafscheidingen mogen ten hoogste 1 m bedragen.

Verkeer (V), Verkeer-Verblijfsgebied (V-VB)

Verkeer en verblijf vinden binnen het plangebied plaats via twee bestemmingen. Gebiedsontsluitende wegen zijn ondergebracht in de bestemming Verkeer. De interne ontsluiting van het gebied wordt mogelijk gemaakt via de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Ten behoeve van de beide bestemmingen mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Wonen (W)

De woonfunctie is de belangrijkste functie in het plangebied. Het beleid is erop gericht de kwaliteit van de woonomgeving te behouden en waar mogelijk te versterken. Rekening houdend met dit uitgangspunt, is een regeling geformuleerd die het resultaat is van de afweging tussen enerzijds een maximaal woongenot voor de bewoners en anderzijds de opgave om de bestaande ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

De bestemming legt de huidige, bestaande situatie vast. De basis voor de regeling van de bestaande woonfunctie wordt gevormd door een regeling die uit twee bestemmingen bestaat: Wonen en Tuinen.

Met ingang van 2003 is het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in werking getreden. Hierin is gekozen voor een zogenaamde "voor- en achterkantbenadering". Deze benadering komt erop neer dat met het oog op stedenbouw en welstand verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant. Dit heeft als resultaat dat voor het bouwen aan de achterkant in principe geen bouwvergunningsvereiste geldt voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports, dakkapellen en erfafscheidingen (mits ze aan bepaalde afmetingen voldoen), tenzij deze binnen 1 m van het erf van de burens, de weg of het openbaar groen worden gerealiseerd. Ook op een zijerf, dat niet grenst aan een weg of openbaar groen, kunnen dergelijke bouwwerken vergunningsvrij worden opgericht, indien een afstand van minimaal 1 m tot de voorgevellijn en het erf van de burens in acht wordt genomen. De betreffende gronden hebben de bestemming "Wonen" gekregen.

Aan de voorkant van de woning is voor de bovengenoemde bouwwerken te allen tijde een bouwvergunning vereist. Er geldt een uitzondering voor erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 1 m. Omdat gebouwen en overkappingen aan de voorkant niet wenselijk zijn, zijn voortuinen bestemd tot Tuinen. Datzelfde geldt voor zijerven die grenzen aan een weg of openbaar groen.

Het bovenstaande leidt tot de volgende regeling. De woningen in het plangebied hebben de bestemming Wonen (W). Binnen deze bestemming zijn hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. De woningen (hoofdgebouwen) moeten binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Per bouwperceel is één woning (hoofdgebouw) toegestaan. De maximaal toegestane bouw- en goothoogte zijn eveneens op de plankaart aangegeven. Verder worden ondergronds bouwen en dakkapellen op het voordakvlak toegestaan. Op de gronden met de bestemming Tuinen zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Tenzij er een specifieke aanduiding is opgenomen dat gebouwen zijn toegestaan in de bestemming "Tuin".

Aanduidingen

In de bestemming "Wonen" zijn verschillende aanduidingen opgenomen. Een algemene aanduiding die in meer delen van het plangebied voorkomt is "parkeren". Ter plaatse van de aanduiding "parkeren" is parkeren toegestaan ten behoeve van het wonen. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen daar worden opgericht.

Speciale delen bij hoofdgebouwen, te weten dakopbouwen, overbouwingen en bijgebouwen met afwijkende goot- en bouwhoogte, zijn ter plaatse van de desbetreffende aanduiding toegestaan, zoals:

- ter plaatse van de aanduiding "dakopbouwen" zijn dakopbouwen toegestaan;

- ter plaatse van de aanduiding "overbouwingen" mag pas vanaf 3 m boven peil gebouwd worden; dit betekent dat onder overbouwingen het niet is toegestaan bebouwing te realiseren;
- ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" is een afwijkende goot- en bouwhoogte toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding "carports" zijn carports toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte" zijn praktijkruimtes en ateliers toegestaan.

De verschillende aanduidingen zijn terug te vinden in de verschillende wijken in het plangebied. Binnen de Eilanden zijn er op Eiland 6 aanduidingen voor dakopbouwen opgenomen. Verder heeft Eiland 7 aanduidingen voor overbouwingen en parkeren. Aan één zijde van de Duinbeek op Eiland 1 zijn dakopbouwen mogelijk. Dakopbouwen mogen voor tweederde van de breedte van de woning worden gerealiseerd.

De woningen in het zuidelijk deel van de IJtochtzone hebben de aanduiding balkon gekregen.

Een deel van de woningen aan de Waddenweg hebben de aanduiding balkons.

In de wijk Sportdorp zijn aan één zijde van de Bep van Klaverenstraat aan- en uitbouwen in de tuin mogelijk. Aan de Kees Verkerkstraat zijn carports toegestaan in de tuin. Binnen de bestemming Gemengde doeleinden aan de Fanny Blankers-Koenlaan zijn overbouwingen toegestaan.

Op de IJwegzone hebben drie percelen de aanduiding "praktijkruimte" gekregen. De maximale oppervlakte, inclusief aan-, uit- en bijgebouwen, is 150 m² en de maximale hoogte bedraagt 4 m. De percelen zijn ruimer en ze zijn dicht bij parkeervoorzieningen gelegen. Op het perceel IJweg 1187 is een dierenarts gevestigd.

Erfbebouwing

Op de gronden buiten het bouwvlak wordt de mogelijkheid geboden om de gronden achter en deels naast het hoofdgebouw c.q. de woning te gebruiken voor uitbreiding van het hoofdgebouw of voor de bouw van vrijstaande bijgebouwen. Het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf mag niet meer mag bedragen dan 50%, met een maximum van 60 m². Op deze manier worden er voldoende erfbebouwingsmogelijkheden geboden, terwijl de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast.

Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Binnen de bestemming worden, in ondergeschikte mate, andere gebruiksvormen toegestaan. Hierbij is het uitvoeren van aan-huis-gebonden beroepen direct mogelijk. Om te garanderen dat de woonfunctie blijft prevaleren, mag ten hoogste 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen met een maximum van 50 m² worden benut ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte.

Beperkingen als gevolg van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Voor het beperken van geluidsgehinderde situaties en veiligheidsrisico's vanwege de luchthaven Schiphol, is de bestemming Beperkingen als gevolg van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol opgenomen. Deze bestemming regelt beperkingen voor bebouwing ten behoeve van woningen, woonwagens en gebouwen met een onderwijsfunctie of een gezondheidszorgfunctie. Ook regelt de bestemming beperkingen in bouwhoogte. Daarnaast wordt grondgebruik of een functie binnen bepaalde categorieën niet toegestaan in verband met de aantrekkende werking voor vogels.

Leiding-Gas, Leiding-Hoogspanningsverbinding

Ter bescherming van de in het plangebied aanwezige planologisch relevante leidingen, de gasleiding en hoogspanningsverbinding, zijn de bestemmingen Leiding-Gas en Leiding-Hoogspanningsverbinding opgenomen. Voor het uitvoeren van een aantal werkzaamheden en werken, geen gebouwen zijnde, is een aanlegvergunningplicht opgenomen. De leidingbeheerder brengt hierover voorafgaand advies uit aan burgemeester en wethouders. Met betrekking tot de hoogspanningsverbinding geldt een zogenaamde zakelijk rechtstrook van 27,5 m aan weerszijden van de verbinding.

Wijzigingsbevoegdheid Jongerencentrum

Op de plankaart is ter reservering van een mogelijke locatie voor een jongerencentrum de wijzigingsbevoegdheid (I) opgenomen. Het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, is gesitueerd aan de IJtocht ter hoogte van de bussluis in de Waddenweg. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om delen van de bestemmingen "Groen" en "Verkeer-Verblijfsgebied" te wijzigen in de bestemmingen "Maatschappelijk", "Groen" en "Verkeer-Verblijfsgebied".

In het geval er een maatschappelijke voorziening gerealiseerd wordt, zal bij de inrichting van zowel het terrein als het gebouw met de bestemming "Maatschappelijk" rekening gehouden moeten worden met een aantal randvoorwaarden. Zo zal het terrein moeten grenzen aan het water van de IJtocht. Het hoofdgebouw zal zoveel mogelijk gesitueerd moeten zijn op het noordwestelijke deel van het terrein, met de hoofdentree aan de zijde van de IJtocht.

In het bestemmingsplan "Hoofddorp Floriande Zuid" uit 2002 was het reeds mogelijk om binnen de aanduiding "voorzieningen" in de bestemming "Woonpark" maatschappelijke voorzieningen te realiseren in de IJtochtzone ter hoogte van Eiland 6. Voor dat bestemmingsplan zijn reeds onderzoeken verricht, waaruit bleek dat er geen belemmeringen waren voor de uitvoering ervan. In 2007 zijn onderzoeken uitgevoerd naar externe veiligheid, geluidshinder en luchtkwaliteit, waaruit gebleken is dat van deze omgevingsaspecten geen belemmeringen uitgaan om ontwikkelingen op grond van deze wijzigingsbevoegdheid te realiseren (zie ook hoofdstuk 4). Aangezien nog niet bekend is op welke manier vormgegeven wordt aan een eventueel jongerencentrum (dat ten opzichte van het bestemmingsplan uit noordelijker gesitueerd kan worden), is er nog geen onderzoek verricht naar de effecten die een dergelijke ontwikkeling kan hebben op de omgeving. In het kader van een wijzigingsplan dient dit nog te geschieden.

Bij wijziging van het plan zal worden voldaan aan de door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland vastgestelde hogere grenswaarde van 51 dB (voorheen 53 dB(A)).

Wijzigingsbevoegdheid Haarlemmermeer Lyceum

Ten behoeve van het Haarlemmermeer Lyceum is een wijzigingsbevoegdheid (II) opgenomen om de school uit te kunnen breiden. Het Haarlemmermeer Lyceum is geschikt om ruim duizend leerlingen te kunnen huisvesten. Gelet op de leerlingenprognose voor de lange termijn (tot na 2025) voor zowel het Haarlemmermeer Lyceum als de basisscholen in Floriande Zuid, dient de school structureel uitgebreid te worden met ruimte voor 400 leerlingen. Daarvoor is een uitbreiding van het brutovloeroppervlak van 2.500 m² noodzakelijk (leslokalen, uitbreiding lerarenruimten en verkeersruimten). Door middel van de wijzigingsbevoegdheid kan de huidige bestemming "Maatschappelijk" uitgebreid worden ter plaatse van de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" ten noorden van de school. Daarnaast kan de bouwhoogte worden gewijzigd tot een maximum van 15 m.

Met het bestemmingsplan "Hoofddorp Floriande Zuid" uit 2002 werd al voorzien in een school op de locatie van het Haarlemmermeer Lyceum. Wat betreft onderzoeken naar omgevingsaspecten die effect kunnen hebben op het lyceum, alsmede onderzoeken naar effecten die een uitbreiding ervan kan hebben op de omgeving, geldt hetzelfde als voor de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een jongerencentrum.

Bij wijziging van het plan zal worden voldaan aan de door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland vastgestelde hogere grenswaarde van 51 dB (voorheen 53 dB(A)).

Wijzigingsbevoegdheid Ons Tweede Thuis (IJweg 1231)

Binnen de wijzigingsbevoegdheid (III) wordt het mogelijk gemaakt de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" te wijzigen in "Maatschappelijk-zorg en welzijn". Er bestaan plannen om de boerderij, ook wel bekend als boerderij Leenheer, geschikt te maken voor bewoning door cliënten van stichting Ons Tweede Thuis. Een dergelijke functieverandering past binnen het beleid dat de gemeente hanteert ten aanzien van boerderijen die hun agrarische functie hebben verloren of niet meer kunnen uitoefenen. Aangezien de bestemming "Wonen" niet voorziet in een gebruik als begeleid wonen, zal een bestemmingswijziging nodig zijn om dit mogelijk te maken. Om de boerderij hiervoor geschikt te maken én het huidige gebruik te regelen tot het gebruik zal veran-

deren, is deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voorwaarde daarbij is dat de omvang van de bestaande bebouwing op het erf niet toeneemt.

De bestaande hoogtes zijn vastgelegd. Het is mogelijk om de boerderij op een andere plaats te realiseren binnen het wijzigingsgebied. Tevens zullen de plannen moeten voorzien in parkeergelegenheid, groenvoorzieningen en water.

Uit onderzoeken die in 2007 zijn uitgevoerd naar externe veiligheid, geluidhinder en luchtkwaliteit, blijkt dat van deze omgevingsaspecten geen belemmeringen uitgaan om ontwikkelingen op grond van deze wijzigingsbevoegdheid te realiseren (zie ook hoofdstuk 4). Ook al bestaat er binnen deze wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om vervangende nieuwbouw te plegen, het mag niet meer zijn dan de huidige bebouwing. Ten aanzien van de waterhuishouding behoeven dan ook geen compenserende maatregelen getroffen te worden. Wel zal nog onderzocht moeten worden welke effecten uit zullen gaan van een wijzigingsplan dat begeleid wonen op dit perceel mogelijk maakt. Dit zal gebeuren op het moment dat er meer bekend is over een nadere invulling.

Bij wijziging van het plan zal worden voldaan aan de door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland vastgestelde hogere grenswaarde van 51 dB (voorheen 53 dB(A)).

In dit hoofdstuk is een toelichting gegeven op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop de bestemmingsregeling zal worden gehandhaafd.

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan heeft een consoliderend karakter. Gegeven dit feit zal er geen actieve gemeentelijke grondpolitiek plaatsvinden. Derhalve zal in het plangebied geen intensieve grondverwerving worden nagestreefd en ook geen grond bouwrijp gemaakt. Vanwege het consoliderende karakter, is er voor het plangebied van Hoofddorp Floriande Zuid 2007 geen exploitatiebegroting vastgesteld.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg met de wijkraad

Op vrijdag 30 maart 2007 heeft overleg plaatsgevonden over het voorontwerpbestemmingsplan tussen de gemeente en de wijkraad Floriande en Stichting Meerwaarde. Daarbij is het bestemmingsplan stapsgewijs doorgenomen: toelichting, voorschriften en plankaart.

De wijkraad plaatst de nodige opmerkingen over de manier waarop de infrastructuur beschreven is in de toelichting. Zo zijn Leenderbos en de IJweg geen hoofdontsluitingen voor Floriande Zuid. De ontsluiting van de wijk is niet goed. Hierop wordt door de gemeente opgemerkt dat de wijkontsluiting is gebaseerd op berekeningen die verricht zijn voor het stedenbouwkundige ontwerp van de wijk. Bekeken zal worden of er aanpassingen nodig zijn.

Daarnaast vraagt de wijkraad zich af waar het jongerencentrum gaat komen. Dat zou komen op de plek van de oude boerderij, waar nu horeca wordt voorzien. Er is behoefte aan een jongerencentrum. De gemeente zegt toe navraag te doen binnen de organisatie.

Verder heeft Ons Tweede Thuis een informatieavond georganiseerd over een vestiging aan de Fanny Blankers-Koenlaan, maar op de plankaart staat niets. De gemeente antwoordt hierop dat de presentatie van Ons Tweede Thuis te laat kwam om er nog iets over te zeggen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Gevraagd wordt of de aanduiding "parkeren" niet op alle voortuinen kan. De gemeente antwoordt hierop dat binnen de gehanteerde planmethodiek parkeerplaatsen in de voortuin niet geregeld worden. De aanduiding is van toepassing binnen de bestemming "Wonen" om te voorkomen dat parkeerplaatsen verloren gaan omdat er schuurtjes op geplaatst worden. De wijkraad wil graag een parkeernorm opgenomen zien in het bestemmingsplan. Aangezien het hier niet om ontwikkelings-, maar om een conserverend bestemmingsplan gaat, wordt er door de gemeente geen parkeernorm opgenomen. De wijkraad merkt op dat er problemen zijn bij het lyceum: er worden veel activiteiten georganiseerd, dus worden parkeerplekken gebruikt door niet-bewoners.

De wijkraad vindt dat de bestemmingsbepaling voor "Wonen" anders verwoord moet worden: die is nu beperkend voor de achterzijde. De gemeente antwoordt hierop dat de gehanteerde bepaling de maximaal toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden regelt voor wat doorgaans de achtertuin genoemd wordt. Met de gehanteerde bepaling wordt aangesloten op wat tegenwoordig in alle nieuwe bestemmingsplannen gebruikt wordt.

De wijkraad merkt op dat ook de rotonde op de Bennebroekerweg en de Deltaweg ingetekend moet worden. De gemeente zegt toe de rotonde, zoals die nu wordt aangelegd, op de plankaart op te nemen. De wijkraad vraagt hoe het zit met het gebied tussen de Bennebroekerweg en de Nieuwe Bennebroekerweg. De gemeente antwoordt hierop dat er momenteel verschillende ideeën en initiatieven voor de inrichting van het gebied onderzocht en afgewogen worden.

Stichting Meerwaarde heeft vernomen dat er in Hoven in enkele achtertuinen één meter hoge schotels geplaatst worden op vier meter hoge masten en vraagt of dat toegestaan is. De gemeente antwoordt dat de totale hoogte van dergelijke bouwwerken niet meer mag zijn dan drie meter.

Overleg

In het kader van het overleg zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, is het voorontwerpbestemmingsplan van "Hoofddorp Floriande Zuid 2007" toegezonden aan de reguliere overlegpartners. De volgende instanties hebben gereageerd.

1. VROM-Inspectie Regio Noord-West;
2. Provincie Noord-Holland;
3. Kamer van Koophandel Amsterdam;
4. N.V. Nederlandse Gasunie;
5. B.V. Netbeheer Haarlemmermeer;
6. PWN Waterleidingsbedrijf Noord-Holland;
7. Stichting Wijkraad Floriande.

1. VROM-Inspectie Regio Noord-West

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de inspecteur uit het oogpunt van het rijksbeleid ten aanzien van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer, geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Antwoord

De ingekomen reactie wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland laat weten dat het voorontwerpbestemmingsplan voldoet aan het ruimtelijke beleid van de provincie. De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de watoets, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Gemist wordt informatie over wegverkeerslawaa.

Antwoord

Onderzoeksresultaten naar wegverkeerslawaa waren nog niet beschikbaar ten tijde van de ter- visielegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Zodra de onderzoeksresultaten beschikbaar zijn, zullen deze verwerkt worden in het bestemmingsplan. Waar dit noopt tot aanpassingen van de plankaart of voorschriften, zullen deze worden doorgevoerd.

3. Kamer van Koophandel Amsterdam

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de Kamer van Koophandel Amsterdam geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Antwoord

De ingekomen reactie wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

4. N.V. Nederlandse Gasunie

De N.V. Nederlandse Gasunie deelt mee dat in het plangebied geen leidingen of stations van haar bedrijf aanwezig zijn.

Antwoord

De ingekomen reactie wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

5. B.V. Netbeheer Haarlemmermeer

NetH laat weten dat bij de ontwikkeling van het plan rekening gehouden dient te worden met zijn bedrijfsmiddelen voor het transport van gas en de voeding van de verschillende panden. Ter informatie en ter verwerking heeft NetH de beheerkaarten bijgevoegd, waarop de aanwezige gastransportleidingen staan aangegeven.

Antwoord

Voor zover er ontbrekende gegevens zijn, worden die verwerkt op de plankaart.

6. PWN Waterleidingsbedrijf Noord-Holland

Het PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland verzoekt voldoende ruimte in de openbare grond voor het ondergrondse verkeer beschikbaar te stellen. Het leidingnet dient te allen tijde goed bereikbaar te blijven.

Antwoord

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet niet in grootschalige ontwikkelen waarvoor nieuwe hoofdleidingen aangelegd dienen te worden. De aanwezige leidingen zijn gelegen binnen gronden die bereikbaar zijn. De ingekomen reactie leidt dan ook niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

7. Stichting Wijkraad Floriande

De stichting Wijkraad Floriande is gebleken dat het voorontwerpbestemmingsplan op een belangrijk punt afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Daarin heeft de locatie aan de noordzijde van de Molenaarslaan de bestemming "Centrumvoorzieningen". In het voorontwerpbestemmingsplan is deze gewijzigd in de bestemming "Horeca". In de publiciteit is deze locatie genoemd als voorziening voor een jongerencentrum. In het voorontwerpbestemmingsplan is een dergelijke voorziening niet meer opgenomen. De wijkraad toont zich bezorgd over deze dringend gewenste en noodzakelijke voorziening.

Hoewel er sprake is van het opstarten van een locatieonderzoek voor een jongerencentrum, geeft dit naar de mening van de wijkraad te weinig zekerheid over de realisatie. Bovendien zou de uiteindelijke realisatie nog enkele jaren kunnen duren, terwijl een voorziening op kortere termijn gewenst is.

De wijkraad verzoekt de gemeente dan ook om in het ontwerpbestemmingsplan een dergelijke voorziening te handhaven en deze op de oorspronkelijke of een andere geschikte locatie op te nemen.

Antwoord

In 2001 is voor de realisatie van een Jongerencentrum in Floriande een investeringsbudget van € 1,2 miljoen in het Investeringsplan opgenomen. Tot nu toe is er nog geen concreet plan om in de wijk een jongerencentrum voor jongeren in de leeftijdscategorie 16 tot 23 jaar te realiseren. Dit heeft te maken gehad met de ruimtelijke invulling, programmatische invulling en investeringsniveau. Door het uitblijven van een planuitwerking is er geen jongerencentrum dat nu in het bestemmingsplan opgenomen kan worden.

Naar verwachting zullen in het najaar van 2007 onderzoekresultaten bekend zijn, die een basis kunnen vormen voor een programma van eisen dat gebruikt kan worden bij het zoeken naar een definitieve locatie waar een jongerencentrum voor jongeren in de leeftijdscategorie 16 tot 23 jaar opgericht kan worden. Het onderzoek richt zich op een analyse van de huidige situatie rondom jongerenvoorzieningen (aantallen, doelen, gebruik(ers), financiën), een analyse van de behoeften van jongeren met betrekking tot jongerenvoorzieningen in alle kernen van de gemeente Haarlemmermeer, advisering ten behoeve van een integrale visie op de inzet (en het gebruik) van jongerenvoorzieningen als middel om de jeugd op verantwoorde en geoorloofde wijze elkaar te laten ontmoeten en er worden aanbevelingen gedaan voor de planontwikkeling (aanpak) met betrekking tot het aanbod van jongerenvoorzieningen.

Dit onderzoek is nodig omdat een complete inventarisatie van jongerenvoorzieningen ontbreekt evenals een integrale visie hierop. Dit geldt voor voorzieningen in de buitenruimte (formele en informele locaties) en binnenruimte (accommodaties). Actuele ontwikkelingen vormen de aanleiding om een integrale visie te gaan ontwikkelen met betrekking tot de jongerenvoorzieningen in de gemeente. Deze visie kan leiden tot een herziening van bestaand beleid. De vraag is op welke manier de oorspronkelijke plannen voor een jongerencentrum in Floriande passen in de nieuwe inzichten en ontwikkelingen.

Tot definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden, zal er gezocht worden naar een tijdelijk onderkomen dat gebruikt kan worden als overbrugging voor een activiteitenaanbod voor 16 tot 23-jarigen. Binnen de bestemming "Maatschappelijk" is het nu al wel mogelijk om op verschillende locaties binnen het plangebied een tijdelijke voorziening in te richten. Ter reservering van een mogelijke locatie voor een jongerencentrum, wordt op de plankaart een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Overigens zijn er voor jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot 16 jaar reeds voorzieningen ingericht in wijkcentrum De Floriande aan de Dussenstraat in het centrumgebied van de wijk.

Inspraak

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Hoofddorp Floriande Zuid 2007" vanaf 13 april tot en met 25 mei 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er konden gedurende de periode zowel mondelinge als schriftelijke reacties worden ingediend. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan "Hoofddorp Floriande Zuid 2007" op 10 mei 2007 tijdens een inspraakavond toegelicht. Er zijn reacties ontvangen van:

- | | |
|--|-----------------------|
| 1. M.C. Kames en A.A. Engelbert, | Veerse Meer 2 |
| R.J. Verkerk | Veerse Meer 40 |
| Van der Lubbe | Duinbeek 14 |
| J. van Loon | Duinbeek 16 |
| P. Akinrogunde en A. Akinrogunde | Westhove 2 |
| Van Oversteeg¹⁾ | Westhove 5 |
| D.A.R. van Kuilenburg en E. van Kuilenburg-van Doorn²⁾ | Westhove 5 |
| De Haan | Westhove 44 |
| M.D. Mentopawiro en L. Feller | Westhove 72 |
| M. Alberts-van Eck | Westhove 93 |

Reclamanten maken bezwaar tegen de in het voorontwerpbestemmingsplan genoemde maximale bouwhoogte van 6 m met betrekking tot de voorbestemde ruimte voor een eventueel dakterras op de zolderverdieping van de specifieke hoekhuizen. Een toekomstig bijtrekken (aanbouwen) van deze loze ruimte wordt hierdoor onmogelijk gemaakt.

Met referentie aan huizen van hetzelfde type in dezelfde straat c.q. dezelfde rijhuizen die vanuit de bouw wel al tot 9 m zijn gebouwd, zou het aangezicht van de betreffende woningen derhalve niet storend en architectonisch verantwoord zijn.

Antwoord

Met uitzondering van Duinbeek 16, betreft het hier een type hoekwoning dat afwijkt de overige woningen in eenzelfde bouwstrook, die een maximale goothoogte van 7 m en een maximale bouwhoogte van 9 m kennen. Voor de hoekwoningen in kwestie is de maximale goothoogte gelijk aan de maximale bouwhoogte. Deze hoekvormen vormen in stedenbouwkundig opzicht het begin en het einde van een straat. De hoekwoningen waar reclamanten op doelen, markeren daarentegen niet een begin of eind van een straat, maar een overgang van het ene bouwblok naar het andere in dezelfde straat. De derde bouwlaag heeft een nagenoeg zelfde omvang; het verschil zit in de situering van het bouwvlak dat een bouwhoogte tot 9 m mogelijk maakt. In stedenbouwkundig opzicht is het niet wenselijk om de hoekwoning af te laten wijken van de overige hoekwoningen van hetzelfde type in de straat. De plankaart zal dan ook niet aangepast worden en de bouwvlakken, die voorzien in de maximale bouwhoogte tot 6 respectievelijk 9 m, blijven gehandhaafd.

De hoekwoning op het adres Duinbeek 16 maakt onderdeel uit van het type woningen aan Duinbeek (tot en met nummer 102) dat een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 9 m kent, met de mogelijkheid tot een dakopbouw. De hoekwoningen op Duinbeek 16 en Duinbeek 102 markeren in stedenbouwkundig opzicht het begin en het einde van de zuidkant van de straat. Ze wijken daarom af van de overige woningen in de straat door de grotere dakopbouw. In stedenbouwkundig opzicht is het niet wenselijk om de hoekwoning verder af te laten wijken. Op de plankaart zal het bouwvlak voor Duinbeek 16 niet aangepast worden, het

1) Huidige bewoner.

2) Toekomstige bewoners, per 1 augustus 2007.

bouwwlak voor Duinbeek 102 daarentegen wel, opdat de vergunde dakopbouw ook geregeld is met het nieuwe bestemmingsplan. Hiermee wordt een omissie op de plankaart hersteld.

2. M.C. Kames en A.A. Engelbert, Veerse Meer 2

Reclamanten maken bezwaar dat er in dit bestemmingsplan geen jongerencentrum is opgenomen.

Antwoord

Voor een beantwoording wordt verwezen die op de ingekomen reactie van stichting Wijkraad Floriande onder punt 6.

3. J. Keijzer, Manteling 49, namens Bewonerscommissie Manteling

De bewonerscommissie stelt dat in het voorontwerpbestemmingsplan een ontmoetingsplek voor jongeren ontbreekt. Gezien het hoge percentage kinderen tot 16 jaar is dat onaanvaardbaar. Er is nu reeds een groot aantal meldingen van overlast van rondlopende jongeren. De bewonerscommissie verzoekt de gemeente dan ook dringend in het bestemmingsplan een locatie voor jongeren te reserveren en in afwachting van de realisatie daarvan een semipermanente oplossing te creëren.

Antwoord

Voor een beantwoording wordt verwezen naar de ingekomen reactie van stichting Wijkraad Floriande onder punt 6.

4. R. de Geus en I.J.G. de Geus-Kleinlugtenbelt, Banjaard 14, namens Bewonersgroep Banjaard 2 t/m 20 (Eiland 4)

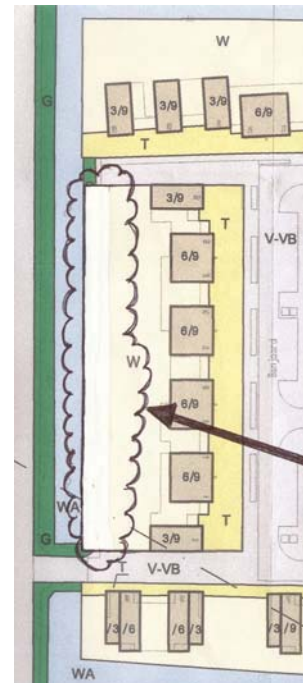
De bewonersgroep dient het verzoek in tot wijziging van de bestemming van het openbaar groen met wandelpad (bestemmingen "Groen" en "Verkeer-Verblijfsgebied") in de bestemming "Wonen", vanaf de huidige rooilijn van de achtertuin tot aan de waterlijn van de aanwezige sloot. Tevens verzoekt de bewonersgroep de gemeente om overdracht van de stukken grond met gewijzigde bestemming aan de individuele bewoners in overweging te nemen. De bewonersgroep draagt verschillende motieven aan.

Met het oog op inbraakpreventie en sociale veiligheid begrijpen de bewoners het niet dat het stuk openbare groen aan de achterzijde van hun woning, inclusief wandelpad, een positieve bijdrage hieraan levert. Ook is er geen mogelijkheid om adequaat toezicht te houden op kinderen, mochten ze zich onttrekken aan het zicht van de ouders en aan de achterzijde van de woningen gaan spelen.

Verder wordt het openbaar groen en wandelpad hoofdzakelijk gebruikt als hondenuitlaatplaats, wat leidt tot stankoverlast. Ook is het onhygiënisch voor de grote groep jonge kinderen, als die daar zouden willen spelen. Daarnaast wordt het openbaar groen en wandelpad af en toe als openbare weg door auto's gebruikt. Dat het wandelpad ook met de auto als vluchtweg gebruikt kan worden, verhoogd de inbraakgevoeligheid en het gevoel van sociale onveiligheid.

De genomen maatregelen om een snelle vluchtweg te verhinderen, hebben er al toe geleid dat het beoogde "open karakter" van de Eilanden – waarneembaar vanaf het fietspad aan de overzijde van de sloot – deels verloren is gegaan. Doordat de laatste woningen aan de Moermond en Schelphoek de tuinen wel tot aan de waterlijn hebben, is er geen eenheid, maar juist versnippering in het aanzicht vanaf het fiets- en wandelpad aan de overzijde van de sloot.

Het huidige onderhoud aan het openbaar groen en wandelpad levert een zodanige kwaliteit op, die geen bijdrage levert aan welk beoogd planologisch doel of aspect. Deze situatie doet sterk afbreuk aan het woongenot.



De bewonersgroep stelt met het voorgestelde ten doel de inbraakgevoeligheid te verminderen, de (sociale) veiligheid te vergroten, het beoogde "open karakter" en de eenheid in aanzicht aan de achterzijde van Eiland 4 blijvend te vergroten.

Antwoord

Aangezien het hier gaat om openbare ruimte dat een wezenlijk onderdeel uitmaakt van de stedenbouwkundige opzet van Eiland 4 en de uitstraling ervan op de directe omgeving, blijven de bestemmingen uit het voorontwerpbestemmingsplan ongewijzigd. Eiland 4 heeft een symmetrische opzet die de mogelijkheid biedt voor een rondwandeling. Hierbij kan enerzijds de sfeer binnen de bebouwing ervaren worden en anderzijds de open ruimte en groenvoorzieningen langs de IJtochtzone en de Drie Merenweg aan de oost- en westzijde van Eiland 4. Voor alle eilanden is uitgegaan van het principe dat aan de oost- en westzijde zoveel mogelijk openbare oevers zijn ingericht.

Het als hinderlijk ervaren gebruik van de groenstrook als hondenuitlaatplaats, het gebruik van het wandelpad door autoverkeer, kunnen niet met het bestemmingsplan voorkomen worden. Evenmin behoort een onderwerp als ouderlijk toezicht en het onderhoud van het openbaar groen tot de zaken die met een bestemmingsplan geregeld worden.

Doordat het pad tussen de groenstrook en de woningen niet alleen als achterontsluiting van de woningen, maar ook als wandelpad gebruikt wordt en er aan de overzijde van de watergang een doorgaande langzaamverkeersroute gelegen is, is er sprake van nodige sociale controle op de strook tussen het water en de woningen.

Een vergelijking met de laatste woningen aan de Moermond en Schelphoek is niet terecht, aangezien het hoekwoningen betreft met hun achtertuinen gericht op die van de burens aan de overzijde van de watergangen. De achtertuinen van Banjaard 2 tot en met 20 zijn, net als het aangrenzende wandelpad en de groenstrook, gericht op de watergang die parallel loopt aan een doorgaande langzaamverkeersroute. De groenstrook direct aan het water heeft als functie het open karakter en de groene aanblik vanaf die route te waarborgen.

Wanneer er overgegaan zou worden tot overdracht van de openbare ruimte tussen de watergang en de woningen, zal deze strook overeenkomstig de gehanteerde planmethodiek binnen de bestemming "Wonen" getrokken worden. Deze bestemming maakt het mogelijk 2 m hoge schuttingen en schuren tot een bepaalde omvang te plaatsen. Het is niet uit te sluiten dat toekomstige bewoners wel gebruik willen maken van deze bouwmogelijkheden en het open, groene karakter aan deze zijde van Eiland 4 alsnog verdwijnt.

5. **J.J. de Wilde,
F. van den Hoek
P.F.E. Schutte
A.H. de Greef
A.R. Brussee
E.J. van Rees
R. Tehubijuluw en A. Tehubijuluw
M.H. Grossouw
V.L. van Balderen
A. van Dijk
P.C. van der Aar
D. Roopram
E.H. van der Horst**

**Brouwersdam 34
Brouwersdam 36
Brouwersdam 60
Statendam 7
Statendam 9
Statendam 11
Statendam 13
Statendam 15
Statendam 25
Statendam 27
Statendam 31
Statendam 33
Statendam 35**

Reclamanten maken bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan in verband met de genomen bestemmingsverandering van de kavels. Het oude bestemmingsplan geeft de bestemming "Wonen" voor de gehele kavel, inclusief legakker en het privé-water tussen het vaste land en de legakker. Het nieuwe bestemmingsplan bestemd het vaste land als "Wonen", de legakker als "Tuin" en het privé-water als "Water", zonder hierbij onderscheid te maken tussen privé-water en openbaar water. De voorgestelde veranderingen van het bestemmingsplan betekenen een onacceptabele beperking voor wat betreft de inrichting van de kavels.

Antwoord

Het is correct dat het bestemmingsplan Hoofddorp Floriande Zuid uit 2002 aan Eiland 5 de bestemming "Woondoeleinden" geeft. Het geeft ook duidelijk aan dat het een globaal bestemmingsplan betreft met het doel ontwikkeling van een woonwijk mogelijk te maken. In een latere fase zou er gedetailleerd bestemd worden, wat met het bestemmingsplan Hoofddorp Floriande Zuid 2007 nu gedaan wordt. Daarbij wordt uitgegaan van wat er reeds gerealiseerd en vergund is.

In het Stedenbouwkundig plan en inrichting openbare ruimte van Floriande deelplan 5 Definitief ontwerp van 24 april 2002, is opgenomen dat de achtergrens van de kavels wordt gevormd door een sloot van 5 m breed en een beplante "legakker" van 3 m breed. In verband met de gewenste waterberging en doorstroming, moet de sloot een minimale breedte van 3 m en een diepte van 50 cm behouden. Deze uitgangspunten zijn ook opgenomen in koopovereenkomsten van de kavels, alsmede in de Stedenbouwkundige eisen en randvoorwaarden, die als bijlage bij de koopovereenkomsten is gevoegd.

Op de plankaart zal het water tussen de achtertuinen en de legakkers een breedte krijgen van 3 m waar dat nog niet het geval is. Gelet op de eisen die worden gesteld aan waterberging en doorstroming, blijven deze watergangen wel de bestemming "Water" houden. In het bestemmingsplan wordt geen onderscheid gemaakt in privé- en openbaar water. De bestemming regelt namelijk het gebruik, niet het eigendom.

De legakkers zijn bedoeld om zorg te dragen voor een eenduidig beeld van de oevers van Eiland 5. Ook bieden ze privacy voor de bewoners. Zo ontstaat een besloten privé-oever waar eventueel terrassen aangelegd kunnen worden. De bestemming "Tuin" die van toepassing is op de legakkers, blijft dan ook gehandhaafd op de plankaart. Hetzelfde geldt voor de bestemming "Tuin" die overeenkomstige planmethodiek gehanteerd is voor de voortuinen.

6. E.J. van Rees, Statendam 11

Volgens reclamant klopt kaartblad 1 niet. Bij Eiland 5 staat aan de noordzijde een verspringing van de waterlijn die er in de praktijk niet is.

Antwoord

Op de plankaart zal de genoemde verspringing zo worden gesitueerd, dat feitelijke situaties worden geregeld, achtertuinen vergroot kunnen worden en dat een watergang met een minimale breedte van 3 m wordt gewaarborgd.

**7. F.B. de Jong
K. Boulahrouz****Gerard van Duinstraat 68
Statendam 17**

Op de plankaart is op het perceel van Statendam 17 ter plaatse van de achtertuin een strook water aangegeven van 5 m breed tussen de strook tuin, grenzend aan het openbare water (legakker) en tweede deel van de tuin. Tijdens de uitgifte en verkoop van de percelen, heeft de gemeente de kopers de mogelijkheid geboden om dit stuk te versmallen tot 3 m. Voor deze versmalling heeft het Waterschap ontheffing verleend.

Reclamanten verzoeken daarom de gemeente de plankaart ter plaatse van Statendam 17 in overeenstemming te brengen met de huidige situatie, zoals ook reeds is weergegeven bij de percelen Statendam 27 tot en met 35 en/of een dwarsprofiel met afmetingen op de plankaart op te nemen.

Antwoord

Op de plankaart zal de bestemmingsgrens tussen de bestemmingen "Wonen" en "Water" zo worden gesitueerd dat de feitelijke situatie wordt geregeld en dat een watergang met een minimale breedte van 3 m wordt gewaarborgd.

8. R. Schenke, De Muy 413

Reclamant maakt uit de plankaart en voorschriften op, dat op gronden met een P-aanduiding bij de woonbestemming geen bebouwing is toegestaan, zelfs niet voor een garage. Hierdoor wordt hij drastisch beperkt in de mogelijkheden om auto's overkapt op eigen terrein te kunnen parkeren, en maakt daar bezwaar tegen. Hij vraagt zich af of zelfs carports niet mogelijk zijn.

Door bebouwing middels het bestemmingsplan uit te sluiten, zullen veel bewoners overwegen om vergunningsvrij garages te realiseren, om het bestemmingsplan te omzeilen. Reclamant betwijfelt of dit het straatbeeld te goede zal komen. Hij vraagt zich af of het niet een idee is op bergingen/garages als standaardoptie te ontwikkelen. Dit mede om een uniform straatbeeld te behouden.

De wellicht gebrekkige mogelijkheden tot afdoende "toezicht en handhaving" mag volgens reclamant niet leiden tot het bij voorbaat uitsluiten van het bouwen van garages, iets waarvoor de grond eigenlijk is bestemd. Hiermee worden goedwillende aanvragers gedupeerd.

Antwoord

De aanduiding "parkeren" voorziet in het veiligstellen van het benodigde aantal parkeerplaatsen om te voorkomen dat het parkeren zich verplaatst naar de openbare weg. Ook wordt middels deze aanduiding het open karakter van Eiland 7 met zijn doorkijken behouden. Doordat het oprichten van carports wel is toegestaan binnen deze aanduiding, worden bewoners in de gelegenheid gesteld hun auto's overkapt op eigen terrein te parkeren. De gemeente kan het plaatsen van vergunningsvrije bouwwerken niet voorkomen. De aanduiding blijft gehandhaafd op de plankaart.

9. Floriland Hoofddorp C.V., Schipholpoort 64 te Haarlem

Reclamant stelt dat veel van de kaartbladen niet overeenkomstig de ingediende (en vergunde) bouwplannen zijn ingetekend qua bebouwingsvlakken van vooral de hoofdgebouwen. Het gaat daarbij vooral om uitbouwen, carports/garages et cetera die al gerealiseerd zijn en nu niet als bebouwingsvlak van het hoofdgebouw zijn aangemerkt.

Ook vindt reclamant specifieke stedenbouwkundige eisen die zijn gesteld zijn voor deelplan Archipel niet terug. Hierbij wordt bedoeld op het tuingebruik (hoog en laag en delen die absoluut niet bebouwd mochten worden, hebben nu wel de bestemming "Wonen").

Voor het centrum en het zorgcentrum is de bestemming "Gemengd-1" opgenomen. Hiermee is detailhandel toegestaan in het zorgcentrum en indien horeca gevestigd wordt in het zorgcentrum, wordt dit afgetrokken van de mogelijkheden voor horecavestiging in het winkelcentrum. Reclamant heeft vernomen dat tandarts, fysiotherapie en dergelijke niet vallen onder het huidige bestemmingsplan voor het winkelcentrum. Conform het grondcontract tussen de gemeente en Bouwfonds MAB zou dit wel moeten. Ook voor de sportfunctie is het discutabel of deze conform het huidige, maar ook het nieuwe bestemmingsplan gehuisvest mag worden.

Antwoord

Bij de gehanteerde wijze van bestemmen is het niet nodig om alle gebouwen binnen het bouwvlak binnen de bestemming te brengen. Het bouwvlak is hoofdzakelijk bedoeld voor het hoofdgebouw. Buiten het bouwvlak voorziet de bestemming in verschillende vormen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Aangezien het bouwplan voor Archipel reeds in uitvoering is, wordt de buurt in het bestemmingsplan opgenomen als ware het reeds een bestaande buurt. Derhalve is het niet nodig om stedenbouwkundige eisen of nadere eisen in de voorschriften op te nemen. De wijze van bestemmen sluit aan op de methodiek die gevolgd voor de gehele wijk.

Op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan is abusievelijk de bestemming "Gemengd-1" van toepassing verklaard op het zorgcentrum. Deze bestemming wordt gewijzigd in de bestemming "Maatschappelijk" die voorziet in een zorgcentrum. De bestemming "Gemengd-1" voorziet in vestiging van tandarts, fysiotherapie of fitnesscentrum in het winkelcentrum van Floriande.

10. Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V., Schipholpoort 64 te Haarlem

Reclamant is met AM Wonen gezamenlijk eigenaar van het perceel IJweg 1231, beter bekend als de boerderij Leenheer. In het voorontwerpbestemmingsplan is voor deze locatie de bestemmingen "Wonen" voor het bestaande woonhuis plus schuur en "Tuin" voor het overige terrein opgenomen.

Bouwfonds MAB en AM Wonen zijn voornemens een bouwplan te ontwikkelen dat uitgaat van het restaureren en gebruiksverandering van de bestaande boerderij om deze geschikt te maken voor bewoning door cliënten van Ons Tweede Thuis. Om tot een sluitende exploitatie te komen, voorziet het bouwplan in de ontwikkeling van zeven vrijstaande woningen op het gedeelte dat nu de bestemming "Tuin" krijgt. Reclamant ziet het bestemmingsplan dan ook graag aangepast worden conform het voorstel.

Antwoord

Reeds in het bestemmingsplan uit 2002 is geregeld dat op het perceel IJweg 1231 slechts de bestaande bebouwing is toegestaan. Het overige deel van het perceel dient onbebouwd te blijven. Dit volgt uit de gemeentelijke, verbrede beleidsvisie op de IJweg uit 2000 (zie ook paragraaf 3.3) waarin staat dat boerderijen worden gehandhaafd en potentieel interessante locaties worden omgevormd en herbestemd. Nieuwe bestemmingen worden ruimtelijk gestuurd, door onder andere eisen te stellen aan maatvoering, oriëntatie en detaillering van de nieuwbouw. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een instandhouding van de huidige inrichting van het perceel. Bouw van de beoogde zeven woningen wordt dan ook niet toegestaan.

Het geschikt maken van de boerderij voor gebruik door Ons Tweede Thuis, is een gebruiksverandering die past binnen het gemeentelijke beleid voor voormalige boerderijen. Voor het perceel zal dan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden, die voorziet in een eventuele bestemmingswijzing die het mogelijk maakt om de boerderij geschikt te maken voor gebruik door Ons Tweede Thuis.

6.3. Handhaving

Het bestemmingsplan is het juridische instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn voorschriften opgesteld waarbij het bestaande gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt vormt. Dit betekent dat de huidige situatie in regels is vastgelegd. Het handhavingsbeleid is erop gericht dat deze regels ook worden nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

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

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

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

bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1. Verslag inspraakavond 10 mei 2007



gemeente
Haarlemmermeer

Verslag

Groep Uitvoering

Verslag van	Inspraakavond voorontwerpbestemmingsplan Hoofddorp Floriande Zuid 2007
Vergaderdatum	10 mei 2007
Aanwezig	Bewoners bestemmingsplangebied Leden van de wijkraad Floriande Dhr. P. Jongloy, Stichting Meerwaarde Dhr. N. Nijman, Stichting Meerwaarde Namens de Gemeente Haarlemmermeer: Dhr. E. van Dijk, adviseur Ruimtelijke Ordening bij Cluster Planvorming Mw. A. Jansen, juriste bij Cluster Planvorming Dhr. H. Boschman, gebiedsmanager gebied 4, Hoofddorp West Dhr. R. Boerlijst, assistent gebiedsmanager gebied 4, Hoofddorp West Dhr. A. Debie, vergunningverlener bij Cluster Dienstverlening Dhr. F. Kaaij, stadsarchitect
Verslaglegging	A.E. Jansen

De heer Van Dijk heet de aanwezigen welkom en vertelt wie er namens de gemeente aanwezig zijn en wat hun functie is. Voordat hij een presentatie zal houden over het voorontwerpbestemmingsplan, is er ruimte om in te spreken over jongerenvoorzieningen in Floriande. Hij geeft het woord aan de heer Jongloy, jongerenwerker bij Stichting Meerwaarde, die namens de jongeren in Floriande zal spreken.

De heer Jongloy vertelt dat er oorspronkelijk een jongeren centrum gepland was in deze wijk, maar dat dit plan helaas van tafel is. Hij was blij met het interview in de krant met Henk Jansen van de wijkraad Floriande, die een lans brak voor een jongeren centrum. Hij benadrukt dat het om veel jongeren gaat, dat er niet alleen een gebouw nodig is, maar ook voorzieningen in de openbare ruimte zoals hangplekken en sportvoorzieningen. Op dit moment zijn de voorzieningen die er wel zijn allemaal aan één kant van de wijk gesitueerd.

De heer Chevalleray is verrast door dit verhaal, omdat er oorspronkelijk wel een jongeren centrum zou komen en hij dit een verplichting van de gemeente vindt. Hij vraagt zich af waarom het centrum geschrapt is.

De heer Jongloy vindt het belangrijker om te weten: waar komt het wel en welke voorlopige voorzieningen worden er getroffen in afwachting van de komst van het centrum.

De heer Chevalleray meent dat financiële overwegingen in ieder geval niet de reden kunnen zijn dat het centrum geschrapt is, omdat er geld over zou zijn van het geld voor Vinex-wijken. Floriande is een jonge wijk, met veel jonge kinderen, als zij ouder worden is er een plek nodig waar ze elkaar kunnen ontmoeten.

De heer Boschman vertelt dat ook de wijkraad aandacht heeft gevraagd voor dit onderwerp. Omdat er nog geen plek was gevonden voor het jongeren centrum, is het krediet dat beschikbaar was weer teruggevallen in de algemene middelen. Het college wil nu eerst inventariseren welke voorzieningen er zijn of moeten komen.

De heer Jansen vraagt of het bestemmingsplan is gewijzigd op dit punt, de heer Van Dijk antwoordt dat een jongeren centrum niet in het huidige bestemmingsplan staat en ook niet in het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan.

De heer Jansen vraagt of de locatie waar de boerderij staat een optie is. De heer Van Dijk deelt mee dat dit eerst wel een optie was, maar dat het nu de bestemming "Horeca" heeft. Hierdoor is bijvoorbeeld een café of restaurant toegestaan, maar geen hotel of discotheek.

De heer Jansen stelt dat als er geen locatie te vinden is voor het jongeren centrum, dat er dan geen centrum komt. De heer Van Dijk antwoordt dat dit in theorie kan, maar dat dit niet wenselijk zou zijn.

De heer Jansen stelt dat het centrum eerst in het bestemmingsplan stond en nu niet meer, dat dit een wezenlijke verandering is. Hij vraagt zich af of hiervoor geen wijziging nodig is.

De heer Chevalleriau reageert en stelt dat het niet benoemd was in het huidige bestemmingsplan en ook niet in het voorontwerp. Hij vraagt of een wijziging van het bestemmingsplan nodig is om het jongerencentrum mogelijk te maken.

De heer Van Dijk antwoordt dat het centrum gerealiseerd kan worden met een vrijstelling van het bestemmingsplan, net zoals gedaan kan worden voor een dependance van Ons Tweede Thuis. Hiervoor is ook nog geen definitieve plek en deze is daarom nog niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Hij merkt op dat het juridisch wel mogelijk is om buitenvoorzieningen te realiseren op de plekken met de bestemming "Groen".

Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat de jongeren nu in het winkelcentrum rondhangen omdat ze nergens anders heen kunnen. Als er op de plek van de boerderij een horecagelegenheid komt, is de kans groot dat dit een hangplek wordt. Eén van de jongeren vertelt dat hij nu op straat rondhangt en telkens gevraagd wordt om zijn identiteitsbewijs te tonen, terwijl hij niets doet. Hij merkt op dat er nu veel kleine kinderen zijn die straks ook een jongerencentrum nodig hebben. Vanuit de zaal wordt ook opgemerkt dat het centrum al klaar had moeten zijn, omdat het tegelijk met de wijk gerealiseerd had moeten worden.

De heer Boschman vertelt dat er de komende maanden een locatieonderzoek zal plaatsvinden, om een plek te vinden waar jongeren zonder hinder voor omwonenden elkaar kunnen ontmoeten, maar die ook niet in "the middle of nowhere" is.

De heer Chevalleriau wil ten eerste weten waarom het jongerencentrum is verdwenen uit het zorggebouw waarin ook een politiepost zou komen en ten tweede wat de urgentie is van het nieuwe bestemmingsplan, als men een half jaar kan wachten, kan er in die tijd een plek gevonden worden.

De heer Van Dijk vertelt dat het ontwerp van het bestemmingsplan voor 20 juli 2007 ter inzage moet worden gelegd, omdat anders de voorbereidingsbescherming op grond van het voorbereidingsbesluit niet meer geldt. Als die voorbereidingsbescherming vervalt, moeten alle bouwaanvragen die passen in het huidige ruime bestemmingsplan worden toegestaan, ook als ze niet passen in het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan. De heer Chevalleriau stelt voor om het voorbereidingsbesluit te verlengen met een jaar. Mevrouw Jansen vertelt dat verlenging niet kan, er kan wel een nieuw voorbereidingsbesluit worden genomen, maar dit verlengt niet de werking van het oude.

De heer Van Dijk komt terug op de eerste vraag van de heer Chevalleriau en antwoordt dat het jongerencentrum juridisch nog steeds op die locatie is toegestaan. Gevraagd wordt of de bestemming Horeca nog kan worden gewijzigd in jongerencentrum.

De heer Van Dijk vertelt dat een bestemming in een bestemmingsplan wordt opgenomen als er een concreet plan is. Voor de horecavoorziening is dat plan er, maar nog niet voor een jongerencentrum.

De heer Chevalleriau merkt op dat een horecagelegenheid tegenover een school geen goede locatie is.

De heer Jongloy merkt op dat het achteraf, na vaststelling van een bestemmingsplan, vaak moeilijker is om een plan te realiseren. Ten slotte bedankt hij alle aanwezigen voor hun steun.

De heer Van Dijk geeft een presentatie, waarin hij uitlegt wat de functie van het bestemmingsplan is: een toetsingskader bieden voor het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is om de wijk te behouden zoals die nu is.

Bij de bestemming "Wonen" zijn twee specifieke zaken apart geregeld, te weten de dakopbouwen en de parkeerplaatsen op bijv. Eiland 7, waar geen schuurtjes en dergelijke mogen worden gebouwd.

Er zijn slechts twee locaties aangewezen voor bedrijven, het gaat hier om bestaande bedrijven. Dit zijn Hudivo, waar alleen een agrarische handelsbedrijf is toegestaan, en het verdeelstation.

Naar aanleiding van de bestemming "Verkeer" worden de volgende opmerkingen gemaakt.

Allereerst wordt opgemerkt dat in het huidige bestemmingsplan wel een parkeernorm is opgenomen en in het voorontwerpbestemmingsplan niet meer, waarom is dit. Mevrouw Jansen antwoordt dat een parkeernorm geldt voor bouwaanvragen: hoeveel parkeerplaatsen zijn er nodig als er zoveel woningen worden gebouwd of zoveel winkels. Als de wijk grotendeels bebouwd is, zijn deze parkeernormen niet meer nodig. Daarbij wordt ook altijd op grond van de Bouwverordening vereist dat er voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd bij een bouwplan. De heer Van Dijk merkt op dat een bestemmingsplan minimaal 10 jaar mee moet

gaan en dat het wenselijk is om normen voor parkeren vaker bij te stellen. Daarom is het handiger om parkeernormen in beleid op te nemen dan in een bestemmingsplan. Er wordt opgemerkt dat er te weinig parkeerplaatsen bij scholen zijn en dat dit tot onveilige situaties leidt. De heer Boschman legt uit dat dit niet alleen om parkeerplaatsen gaat, maar ook om gedrag. Sommige ouders willen het liefst de school in rijden, met meer parkeerplaatsen is dit niet op te lossen. Wel wordt er overleg gevoerd met betrokken partijen om de verkeersstromen ten behoeve van de bevoorrading van winkels af te stemmen op de verkeersstromen naar de scholen toe.

Voorts wordt vanuit de zaal opgemerkt dat het drijvende ponton in de IJtochtzone nabij Leenderbos geen hekjes heeft, wat een onveilige situatie is. Ook wordt gevraagd om meer zebrapaden op de Fanny Blankers-Koenlaan en beter onderhoud aan de fietspaden. Op de Deltaweg zijn nu geen zebrapaden, die zijn wel gewenst.

De gebiedsmanager, de heer Boschman, neemt deze punten mee. Hij merkt op dat er in ieder geval p[er] de Deltaweg een rotonde komt en drempels.

Naar aanleiding van de bestemming groen wordt er opgemerkt dat op sommige plaatsen het groen er maar armoedig bij staat, bijvoorbeeld op de Fanny Blankers-Koenlaan. De heer Kaaij vertelt dat er in Floriande juist heel veel aandacht aan groen is besteed en dat de normen voor groen financieel ruim overschreden zijn.

Over de bestemming Water vertelt de heer Van Dijk dat bruggen voor voetgangers en fietsers passen binnen de bestemming Water, bruggen voor auto's horen in de bestemming Verkeer. Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat de bruggen die de Eilanden ontsluiten vanaf de Wadden- en de Deltaweg erg steil zijn, wat gevaarlijk is voor kinderen. In de ochtendspits is er vaak geen ruimte voor fietsers en auto's om elkaar te passeren, wat ook leidt tot gevaarlijke situaties.

De heer Van Dijk vertelt wat het vervolg is na deze inspraakavond en geeft de bewoners de gelegenheid tot het stellen van vragen en opmerkingen.

De heer Chevallerau heeft 5 vragen, die luiden als volgt:

-1 In de algemene bepalingen van eiland 5 staat dat auto's en motoren niet gewassen mogen worden om te voorkomen dat zeephoudende restmiddelen in het oppervlakte water terechtkomen. Buiten het eiland in de wijk Floriande zou een wasplaats worden gecreëerd. De vraag is waar en wanneer wordt deze wasplaats gerealiseerd?

-2 Het braakliggende terrein tegenover eiland 5 in de ijtochtzone zou een parkachtig gebied worden. Volgens informatie van de projectmanager wordt gekeken naar een andere invulling. De vraag is aan wat voor invulling wordt nu gedacht?

De oorspronkelijke invulling als parkachtig gebied maakte deel uit van de 11 % watercompensatie en het park is een deel van de wijkgroen voorzieningen. Bij andere invulling zal dit in de wijk moeten worden gecompenseerd. We hebben al een achterstand in realisatie van circa 1ha parkachtig gebied in Hoofddorp.

-3 De beide bussluizen vallen binnen het plangebied Floriande Zuid.

Op de tekening van het bestemmingsplan van 27-10-2000 staan de busverbindingen expliciet genoemd. In het nieuwe bestemmingsplan niet meer.

De vraag is valt dit buiten het bestemmingsplan en kan daardoor bij het wijzigen hiervan volstaan worden met een artikel 19 procedure en is er geen bestemmingsplan wijziging noodzakelijk?

-4 Bij de ontwikkeling van de Floriande is gekozen voor intensieve woningbouw op de eilanden, omdat men ervan uitging dat de Boseilanden als binnenwijken- groen beschouwd kon worden.

De plangrens van het bestemmingsplan loopt langs de oostzijde van de N 205 dus vallen de Boseilanden daar buiten.

De vraag is, zijn de Boseilanden geen binnenwijken-groen meer en voldoet het bestemmingsplan hiermee nog wel aan zijn verplichtingen ten aanzien van binnenwijken-groen?

-5 In de Nota B&W staat dat eiland 5 behoudend en niet gedetailleerd is bestemd. Eiland 5 heeft een Stedenbouwkundig plan en inrichting openbare ruimte: Floriande deelplan 5 Definitief ontwerp van 24 april 2002. Hierin staat alles tot in detail beschreven. Daar zijn in overleg met de

bewoners aanvullingen en wijzigingen op aangebracht. Bovendien is de inrichting nog niet klaar.

De vraag is, hoe wordt dit verankerd in het bestemmingsplan?

Ad 1: de heer Boschman deelt mee dat het idee van de wasplaatsen te idealistisch was en verlaten is.

Ad 2: de heer Kaaij vertelt dat voldaan is aan de eisen met betrekking tot waterberging en het hele gebied daarom groen kan worden. Op de bestemmingsplankaart is het terrein bestemd als "Groen".

Ad 3: Bussluizen zijn niet als apart object opgenomen in het bestemmingsplan, maar passen binnen de bestemming "Verkeer". Een vrijstelling op grond van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (de zogenaamde artikel 19-procedure) is daarom niet nodig zolang de bussluizen binnen deze bestemming worden gerealiseerd.

Ad 4: De eisen met betrekking tot groen gelden niet per bestemmingsplan, maar per wijk. De Boseilanden vallen niet binnen de grenzen van het huidige bestemmingsplan en ook niet binnen de grenzen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dat neemt niet weg dat zij wel beschouwd worden als bovenwijken-groen. Dit zal in de toelichting worden opgenomen.

Ad 5: Het definitief ontwerp is gedetailleerder dan een bestemmingsplan en betreft de inrichting van de openbare ruimte. In een bestemmingsplan wordt enkel gereguleerd waar openbare ruimte is, niet hoe deze wordt ingericht. De waarde van het definitief ontwerp ligt hierin dat het bindend is voor het bedrijf dat de wijk oplevert.

Vraag: als er verschil is tussen de plankaart, de voorschriften en de toelichting, wat gaat dan voor?

Mevrouw Jansen antwoordt dat de plankaart leidend is en samen met de voorschriften juridisch bindend is.

Vraag: is de buskering bij Eiland 1 tijdelijk?

De heer Boschman antwoordt bevestigend.

Opmerking: bij de skatebaan vormen de woningen nu een muur van steen, gevraagd wordt om meer bomen.

Vraag: komt er een brug voor het fietspad over de Driemerenweg bij Eiland 4?

Men verwacht dat deze brug nog in 2007 zal worden gerealiseerd.

Vraag: zijn er regelingen getroffen met betrekking tot de bevoorrading van de winkels?

De heer Boschman vertelt dat er overleg wordt gevoerd met verschillende partijen en dat in ieder geval is besloten dat bevoorrading niet plaatsvindt op het tijdstip dat de scholen 's ochtends opengaan. Voor de middag is nog geen regeling getroffen. Ook de aanvoerroutes staan nog op de agenda. Aanvoerroutes worden niet opgenomen in een bestemmingsplan.

Vraag: wordt er nog gebouwd voorbij de Bennebroekerweg of wordt dit groen?

Hierover is nog geen keuze gemaakt, er lopen nog verschillende onderzoeken naar mogelijke ruimtelijke inrichting van het gebied.

Opmerking: de bussluis ter hoogte van de Baron de Coubertinlaan zou de hulpdiensten belemmeren.

De heer Boschman merkt op dat de bussluizen nodig zijn om sluipverkeer tegen te gaan. De hulpdiensten hebben een alternatieve route.

De heer Van Dijk bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering.