



Bestemmingsplan

Hoofddorp Hoofdweg tussen 699-719

augustus 2012



gemeente
Haarlemmermeer

Bestemmingsplan

**Hoofddorp Hoofdweg
tussen 699-719**

Augustus 2012



Deel 1:

Toelichting

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 AANLEIDING	3
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3 DOEL EN PLANVORM	4
1.4 GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN	4
1.5 PROCES	4
1.6 LEESWIJZER	4
2. BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	5
3. BELEID EN REGELGEVING	7
3.1 RIJK	7
3.2 PROVINCIE	7
3.3 GEMEENTE	8
4. NIEUWE SITUATIE	10
4.1 VISIE	10
4.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	10
5. ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	13
5.1 BODEM	13
5.2 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	13
5.3 LUCHTKWALITEIT	16
5.4 GELUID	16
5.5 EXTERNE VEILIGHEID	17
5.6 FLORA EN FAUNA	18
5.7 WATER	18
5.8 LUCHTVAARTVERKEER	20
5.9 KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE	20
6. UITVOERBAARHEID	22
6.1 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	22
6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	22
7. JURIDISCHE ASPECTEN	23
7.1 OPZET REGELS EN VERBEELDING	23
7.2 BESTEMMINGEN	23

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 12 juni 2008 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan vastgesteld voor de bouw van totaal 122 woningen en een verpleeghuis voor terminale zorg op de locatie “Jansoniusterrein” in Hoofddorp. Om uitvoering te kunnen geven aan dit stedenbouwkundig plan is daaropvolgend een bestemmingsplan en een wijzigingsplan opgesteld.

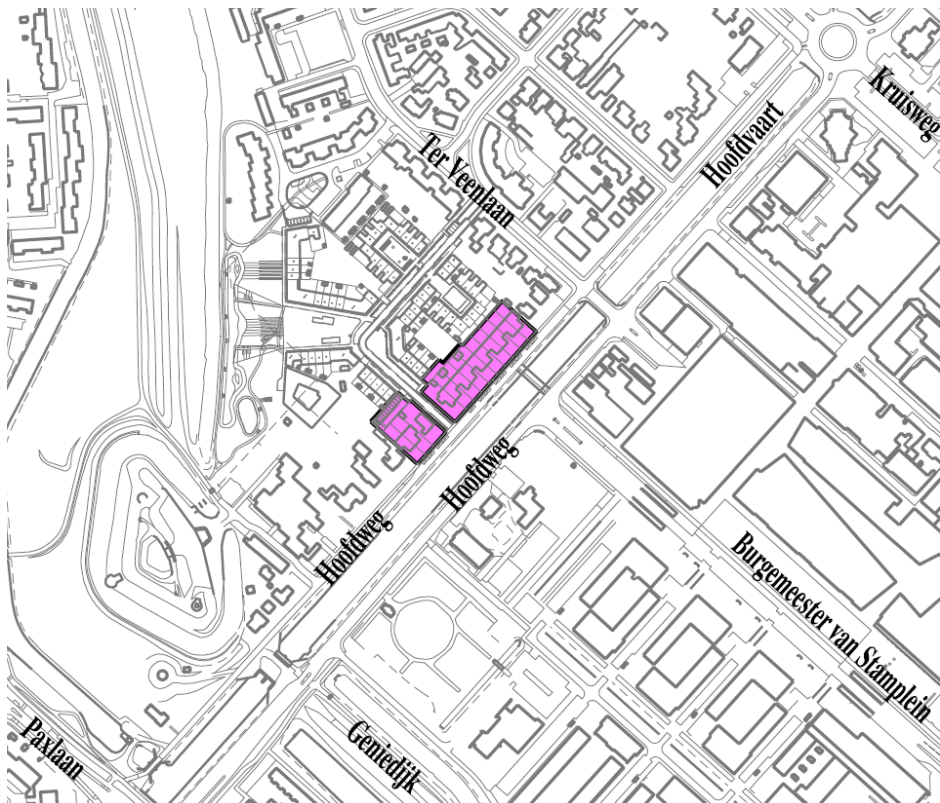
Op 18 november 2010 heeft de raad besloten om in afwijking van het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan op het Jansoniusterrein een programma te realiseren van 102 woningen. Daarvan passen de eengezinswoningen langs de Hoofdweg (in plaats van de eerder geachte vier woontorens) niet binnen het inmiddels geldende wijzigingsplan.

Op 6 maart 2012 is de raad geïnformeerd dat het aantal woningen langs de Hoofdweg niet tien maar dertien zal bedragen. Het totaal aantal woningen komt daarmee op 105.

Ter realisatie van de dertien woningen van het plan ‘Jansoniusterrein’ aan de Hoofdweg is met het hier voorliggende bestemmingsplan plan een nieuwe planologische regeling opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied “Hoofddorp Hoofdweg tussen 699-719” is gelegen net buiten het centrum van Hoofddorp en nabij de Geniedijk.



ligging plangebied

1.3 Doel en planvorm

Het bestemmingsplan biedt de planologisch juridische basis voor de realisatie van dertien woningen met bijbehorende bouwwerken op ruime kavels.

De redactie van de verbeelding en de regels is gevoerd conform de geldende landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008).

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Tot het moment dat dit bestemmingsplan rechtsgeldigheid heeft verkregen, geldt voor de gronden het wijzigingsplan 'Hoofddorp Oud-west 2^e wijziging', vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders op 8 september 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 november 2009. Dit wijzigingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oud-west' (2004).

1.5 Proces

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de 'Wet ruimtelijke ordening' (2008). Dit betekent:

1. Overleg met verschillende betrokken instanties over het voorontwerpbestemmingsplan, voor dit bestemmingsplan heeft dit betrekking op het Hoogheemraadschap van Rijnland;
2. Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, met bekendmaking van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad;
3. Vaststelling van het bestemmingsplan (onder afweging van de ingediende zienswijzen) door de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de terinzagelgging;
4. Terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken, met de bekendmaking van de mogelijkheid in beroep te gaan bij de Raad van State.

Indien het rijk en/of de provincie van mening zijn dat het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan in strijd is met rijks- dan wel provinciaal belang, hebben zij – als ter zake door hen tevoren een zienswijze is ingediend - de mogelijkheid om in te grijpen in de vorm van een reactieve aanwijzing, nog voordat de beroepstermijn ingaat. Het onderdeel waar deze aanwijzing betrekking op heeft maakt dan geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan.

Na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan is het plan van kracht, tenzij binnen de beroepstermijn bij een ingediend beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening (schorsende werking) bij de Raad van State is ingediend.

Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het eventueel ingestelde beroep.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beeld van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 van deze toelichting beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. In hoofdstuk 5 worden alle onderzoeken en beperkingen beschreven (water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, e.d.). In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid aan bod. In hoofdstuk 7 wordt de juridische opzet van het plan besproken.

2. Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Cultuurhistorie

Vanaf 1853 is Hoofddorp ontstaan als een kruisvormige kern langs de Hoofdvaart/Hoofdweg en de Kruisvaart/Kruisweg. Tot 1868 was de naam van dit dorp nog ‘Kruisdorp’.

Rond de kruising zijn de eerste straten aangelegd in een rechthoekig frame. Hoofddorp breidt vooral uit langs het frame, waarbij de notabelen zich vooral vestigen langs Hoofdweg en Kruisweg en de arbeiders meer langs de overige straten.

De locatie Hoofdweg tussen 699 en 1719 ligt aan de Hoofdweg-westzijde net ten zuiden van het oorspronkelijke kwadrant. Op deze gronden heeft vanaf 1953 de ambachtschool (later technische school) de Burgemeester Jansoniusschool gestaan. Voordat de school werd gebouwd stond hier een woning die was gebouwd voor de opzichter van de bouw van het fort bij de Geniedijk vanaf 1903 en later bewoond werd door de fortwachters. Ook stond hier een oude boerderij.

Het plangebied ligt net buiten de gronden van het aangewezen beschermd dorpsgezicht, maar wordt hier wel aan twee kanten direct door begrensd.

2.3.2. Bebouwingsstructuur

De huidige identiteit van de kern van Hoofddorp wordt nog steeds voor een belangrijk deel bepaald door historisch waardevolle elementen en structuren, onder andere de wijk aan de Hoofdweg-westzijde.

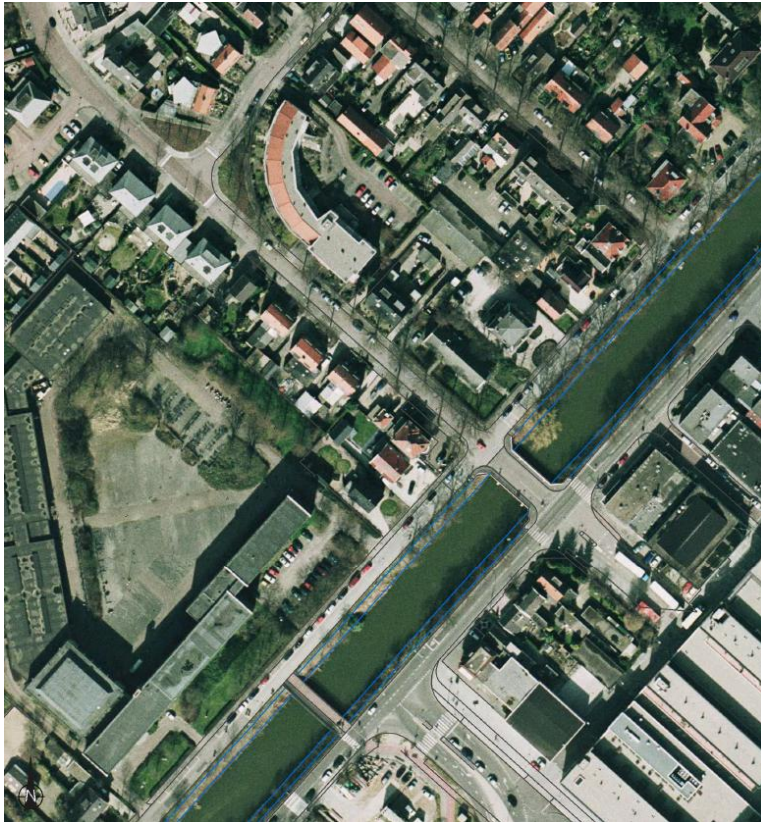
Langs de Hoofdweg-westzijde zijn de bestaande panden te kenmerken als voornaam en formeel, met een ruime voet. Deze zijn soms klassiek uitgevoerd en soms ‘met franje’, veelal vrijstaand en met bijgebouwen/aanbouwen aan de zijkant. De woningen hebben afwisselende nokrichting en architectuur en zijn gebouwd in de periode eind 1800 / begin 1900, danwel later toegevoegde woningen zijn gebouwd passend binnen het karakter van die bestaande woningbouw. Afwijkend van de karakteristieke woningbouw staat naast het Fort van de Geniedijk een schoolgebouw met een plat dak.

In het plangebied heeft tot 2005 een groot deel van het hoofdgebouw van een school gestaan. Dit was een gebouw van drie lagen (plat), als lange wand aan de Hoofdweg. Van een ruimtelijk beeld, passend in de historische sfeer van de omgeving was geen sprake. S Op de achterliggende gronden zijn de overige woningen van het stedenbouwkundig plan ‘Jansoniusterrein’ in aanbouw. Dit is een wijk waarin de woningen zijn ontworpen met aansluiting op het karakter van het aangrenzende ‘oude buurtje’.

2.3.3 Wegenstructuur

De woonkavels liggen aan de Hoofdweg-Westzijde. Ter hoogte van de noordgrens van het plangebied wordt deze met een brug verbonden met de Hoofdweg-oostzijde. Het noordelijke verloop van de Hoofdweg-westzijde heeft via de Raadhuislane een verbinding met de Kruisweg. De Hoofdweg-oostzijde en de Kruisweg staan in verdere verbinding met ontsluitingswegen.

Het zuidelijke verloop van de Hoofdweg-westzijde heeft een verbinding met de Paxlaan, die echter alleen voor langzaam verkeer toegankelijk is.



Figuur 2 De situatie vóór 2005 met links onderin duidelijk zichtbaar de afwijkende bebouwingstructuur van het langgerekte schoolgebouw

2.3.4 Groen- en waterstructuur

Buiten het plangebied aan de andere zijde van de Hoofdweg-westzijde ligt de Hoofdvaart. Dit is een grote watergang die van het noorden tot het zuiden van Haarlemmermeer loopt. De Hoofdvaart heeft een groene berm.

3. Beleid en regelgeving

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de beleidsonderdelen van verschillende overheden en organen, voor zover dat beleid tenminste van belang is voor dit bestemmingsplan.

3.1 Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (ontwerp)

Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het zal onder meer de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit vervangen.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte. Ook is een planmilieueffectrapport (plan-MER) opgesteld.

In de nota zijn drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk wil de ruimtelijke ordening meer overlaten aan gemeenten en provincies. Behalve wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven. Voor de drie rijksdoelen worden dertien onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

3.2 Provincie

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben, zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Tegelijkertijd is het van belang bestaande kwaliteiten van het provinciale landschap te behouden of verder te ontwikkelen. Op basis hiervan richt de structuurvisie zich op drie hoofdbelangen:

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

Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit richt de provincie zich op behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad. Wat het duurzaam ruimtegebruik betreft is voor de provincie een voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting binnen Bestaan Bebouwd Gebied van belang.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In deze verordening heeft de provincie Noord-Holland algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Het dit bestemmingsplan dient rekening te houden met de regels omtrent het Bestaand Bebouwd Gebied.

3.3 Gemeente

Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Het op 22 maart 2011 vastgestelde voorontwerp Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 beschrijft de belangrijke ambities, speerpunten en opgaven voor Haarlemmermeer in de periode tot 2030. De structuurvisie is een belangrijk document dat de kaders stelt voor de ontwikkeling van Haarlemmermeer. Deze heeft een sterke doorwerking in het sectorale beleid. De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

- sterk gevarieerd en de atypische stedelijkheid benuttend;
- duurzaam en klimaatbestendig;
- fysiek en sociaal verbonden met elkaar en met de omgeving;
- blijvend gepositioneerd als attractieve ontmoetingsplaats.

Het versterken van de stedelijke kwaliteit van Hoofddorp en Nieuw-Vennep door intensivering van wonen en voorzieningen en verbetering van kwaliteit is één van de speerpunten van de Structuurvisie.

Uitgangspunt is dat bij de verdere ontwikkeling en vormgeving van Hoofddorp wordt aangesloten bij het bestaande karakter, wat onder andere betekent dat de structuur aan de Hoofdweg niet wordt aangetast.

Deltaplan Bereikbaarheid

In januari 2012 is het Deltaplan Bereikbaarheid vastgesteld in de gemeenteraad. Het plan geeft een visie op verkeer en vervoer in Haarlemmermeer als verdieping op de *Structuurvisie Haarlemmermeer*, om te komen tot een duurzaam toekomstvast mobiliteitssysteem. De achterliggende doelen hiervan zijn: goede lokale en regionale bereikbaarheid, optimale doorstroming, verbeteren van de verkeersstructuur en goede ontsluiting van de kernen, verdere ontwikkeling van een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk in de regio en het verbeteren van de verkeersveiligheid.

De horizon van het plan ligt op 2030. In het *Uitvoeringsprogramma Deltaplan Bereikbaarheid* staan een concrete uitvoeringsagenda en fasering van uit te voeren maatregelen of onderzoeken.

Verkeersveiligheid

Het 'Wegcategoriseringsplan' geeft de functie van de verschillende wegen aan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen stroomwegen, ontsluitingswegen en erftoegangswegen. De keuze voor een stroomweg of gebiedsontsluitingsweg is in eerste instantie afhankelijk van de sterkte van de verkeersrelatie die het mogelijk maakt. De zwakke verkeersrelaties zijn aangeduid als erftoegangsweg, waarbij in verband met leefbaarheid een indicatieve acceptabele grens van 5.000 á 6.000 motorvoertuigen per etmaal toegepast. Het

'Wegcatgeoriseringsplan' is een beleidskader bij de (her)inrichting en het beheren van wegen en het daarbij 'duurzaam veilig' inrichten van wegen, passend bij de functie van de weg. De Hoofdweg-westzijde is hierin aangemerkt als erftoegangsweg en daarbij als duurzaam veilig ingericht.

Woonvisie

Op 4 december 2008 heeft de gemeenteraad de nota "Woonvisie 2008-2011" vastgesteld. Leidraad voor nog op te stellen woningbouwprogramma's is daarin gesteld op 40 procent sociale huur en goedkope koop en 60 procent (middel)dure segment. De woonruimteverdeling in de sociale sector in de Stadregio Amsterdam is nog altijd een kwestie van het verdelen van schaarste. Woningtoewijzing blijft maatwerk waarbij de gemeente extra aandacht geeft aan kwetsbare groepen.

De uitvoeringagenda omvat concrete woonproductie afspraken met wooncorporaties:

- Het voortvarend tot uitvoering brengen van de woningproductie;
- Programma's van stedelijke vernieuwing en transformatie: het stimuleren van duurzaamheid, veiligheid en toegankelijkheid in (met name) de bestaande woningvoorraad;
- Samenhang aanbrengen tussen de fysieke en sociale aanpak van buurten die extra kwaliteitsimpulsen nodig hebben;
- Het leveren van een hogere bijdrage aan lokale doorstroming en de huisvesting van kwetsbare groepen, waaronder starters.

Het project Jansoniussterrein van 105 woningen, waar de woningen in dit plangebied deel van uitmaken, is opgesteld binnen de kaders van deze Woonvisie.

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2012-2015 vastgesteld.

Milieubeleid

Op 11 maart 2004 heeft de gemeenteraad de nota "Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030" vastgesteld. De centrale doelstelling van het gemeentelijk milieubeleid is als volgt geformuleerd: "In 2030 hebben we de voorwaarden bereikt voor een duurzame en leefbare groei en ontwikkeling".

In deze gemeentelijke visie concentreren de milieu-inspanningen zich op drie hoofdonderwerpen:

- Ontwikkeling: maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen die vooral de milieudruk beogen te verminderen (bijvoorbeeld grondstoffen besparing, beperken wateroverlast, gezond bouwen);
- Beheer: milieu-inspanningen die de leefomgeving beogen te verbeteren (bijvoorbeeld vermindering afval, garanderen veiligheid en luchtkwaliteit);
- Klimaat: alle activiteiten die ervoor zorgen dat er minder CO₂ de lucht in gaat teneinde het broeikaseffect te verminderen (realiseren van windmolens, energiebesparing, enzovoorts).

Eén van de speerpunten is dat ruimtelijke ontwikkelingsprojecten duurzaam worden ontwikkeld volgens het ambitieniveau uit de daarvoor ontwikkelde beleidskaders.

4. Nieuwe situatie

4.1 Visie

Het voormalige schoolgebouw op deze locatie stond als een massieve, lange wand van drie bouwlagen langs de Hoofdweg. Dit ruimtelijk beeld paste niet in de historische opbouw van de woonbebouwing langs de Hoofdweg.

Binnen het oorspronkelijke Referentiekader Jansoniusterrein van 2005 was opgenomen dat de nieuwe bebouwing aan de Hoofdweg dient te passen binnen de bestaande structuur van de bebouwing langs de Hoofdweg.

Bij de aanpassing van het stedenbouwkundig plan Jansoniusterrein in 2012 van het gedeelte aan de Hoofdweg zijn de oorspronkelijk gedachte urban villa's komen te vervallen. In de plaats daarvan zijn dertien eengezinswoningen opgenomen.

De aanwijzing tot ‘Beschermd dorpsgezicht oude kern Hoofddorp’ in 2008 van gronden rondom de locatie, geven extra aanleiding de bebouwing in te passen in het historisch karakter en structuur van de bebouwing langs de Hoofdweg.

4.2 Ruimtelijke structuur

4.2.1 Stedenbouwkundige kaders

Langs de Hoofdweg-westzijde zijn de bestaande panden te kenmerken als voornaam en formeel, met een ruime voet. Kenmerkend is ook de variatie in architectuur.

Dit is leidend voor de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten voor de inrichting van de kavels aan de Hoofdweg:

- Dertien ruime kavels van gemiddeld circa 400 m²
- Bouwen op het verlengde van de bestaande rooilijn langs de Hoofdweg
- Er dienen vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen te worden gebouwd, waarbij het merendeel twee-onder-een-kap woningen dient te zijn
- De onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen dient minimaal 4 meter te zijn
- Auto-ontsluiting per kavel vanaf Hoofdweg-westzijde, eventueel ontsluiting via de achterzijde mogelijk

Bijpassende bebouwingskenmerken:

- Bouwhoogte overwegend in twee bouwlagen lagen met een kap.
- Uitvoering van twee bouwlagen met kap bij voorkeur met een kap van minimaal 45 graden.
- Garages of aangebouwde bijgebouwen minimaal 5 meter achter voorgevelrooilijn.
- Garages of aangebouwde bijgebouwen bij voorkeur uitgevoerd in één laag met hoge kap, met een dakhelling in relatie tot het hoofdgebouw.
- Erfafscheiding grenzend aan openbaar gebied als integraal onderdeel van het ontwerp meenemen. Bijzondere aandacht voor de kavels grenzend aan de ontsluitingsstraat.

4.2.2 Inrichtingsplan

Het stedenbouwkundig ontwerp voor twaalf twee-onder-een-kap woningen en één vrijstaande woning geeft een beeld van statige woningen met een eigen identiteit. Het vormt de poort naar de achterliggende nieuwe buurt. Het ontwerp voldoet aan het stedenbouwkundig kader.

Het stedenbouwkundig ontwerp is basis voor de verbeelding van het bestemmingsplan. Het vastleggen van het geschetste bebouwingsbeeld is van belang om dit blijvend aan te laten

sluiten bij de karakteristiek van de omgeving. Voor de woningen is een maximale bouwhoogte van 13 meter opgenomen. De maximale goothoogte is vastgelegd op 8 meter of op 10 meter, waarbinnen de wisselende typen woningen kunnen worden gerealiseerd.

De aanbouwen aan de zijkanten van de woningen maken deel uit van het ontwerp van de woningen. In aansluiting op de maatvoering en uitstraling van de woningen, mogen de aanbouwen een hogere kap hebben dan de gebruikelijke regeling voor aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak toestaat. Daarom zijn deze aanbouwen ook in het bouwvlak opgenomen met een eigen maatvoering, waarmee ze wel duidelijk onderscheiden blijven van het hoofdgebouw.



Inrichtingsplan

Verkeer

Het gebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten vanaf de Hoofdweg westzijde. De Hoofdweg-westzijde maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De inrichting zal wel worden afgestemd op de nieuwe situatie. Aan de Hoofdweg-westzijde liggen parkeerplaatsen, die onderdeel uitmaken van de totale parkeerbalans van het Jansoniusterrein.

Het plan voorziet in parkeerplaatsen op eigen terrein.

Achter de drie zuidelijk gelegen woonkavels is in het plangebied een gedeelte openbare buitenruimte bestemd met parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen maken onderdeel uit van de totale parkeerbalans van het project Jansoniusterrein. Omdat de begrenzing tussen openbare buitenruimte en eigen grond in het stedenbouwkundig ontwerp van het project Jansoniusterrein iets is verschoven ten opzichte van het vastgestelde wijzigingsplan

'Hoofddorp Oud-west 2^o wijziging', wordt de juiste uit voeren situatie in dit bestemmingsplan bestemd.

Water

In het plan komt geen water voor.

Het plan geeft geen toename van verhard oppervlak.

Milieu

Omdat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawai maximaal 55 dB(A) bedraagt en daarmee de grenswaarde wordt overschreden, zijn hogere waarden nodig om de bouw van de woningen mogelijk te maken. Zie ook Hoofdstuk 5 Onderzoek en Beperkingen.

5. Onderzoek en beperkingen

5.1 Bodem

5.1.1. Wet- en regelgeving en beleid

Het bodembeleid onderscheidt drie soorten grond en bodem met ieder hun eigen beleid en wet- en regelgeving:

- Sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- Licht verontreinigde grond (boven streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden);
- Schone bodems (beneden streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden).

Voor alle typen grond speelt de Wet Bodembescherming en het Besluit Bodemkwaliteit een rol. Indien gesaneerd moet worden, bestaan specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde en de milieuhygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag. Hiervoor is een bodemkwaliteitskaart en een bodemfunctiekaart opgesteld door de gemeente Haarlemmermeer.

In november 2007 is op het Jansoniusterrein een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Conclusie daaruit is dat de ondergrond milieuhygiënisch gezien geschikt is voor bebouwing. Bij de aanvang van de bouw van de eerste fase van het plan Jansoniusterrein in 2011 en 2012 is evenwel asbest in de bodem aangetroffen. Dit is in 2012 gesaneerd.

Ook zijn bij de aanvang van de bouw twee bommen uit de Tweede Wereldoorlog in de bodem aangetroffen. Deze zijn onschadelijk gemaakt en verwijderd.

De gevonden materie betreft incidenten. De aanwezigheid hiervan is niet door (aanvullend) historisch bodemonderzoek te herleiden. De strook grond waarvoor nu dit bestemmingsplan is opgesteld, is (een gering) onderdeel van het gehele projectgebied. Het is niet uit te sluiten dat hier ook asbest of bommen in de grond aanwezig zijn. Wanneer deze bij de voorbereiding op de uitvoering zouden worden aangetroffen, zullen ook hier passende maatregelen genomen worden.

5.1.3 Conclusie

Het gevonden asbesthoudend materiaal en bommen zijn incidenten en zouden niet bij aanvullend (historisch) onderzoek inzichtelijk gemaakt worden. Bij de ontwikkeling is dan ook niet geheel uit te sluiten dat deze aanwezig zijn op de ontwikkellocatie.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

5.2.1. Wet- en regelgeving en beleid

Op het gebied van cultuurhistorie is met name de Monumentenwet relevant voor bescherming van onroerend goed.

Bescherming van aardkundige waarden is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, behorend bij de Ruimtelijke Structuurvisie.

Wat archeologie betreft dient rekening gehouden te worden met de Wet op de archeologische monumentenzorg. Zo is het van belang dat bij ruimtelijke plannen in een zo vroeg mogelijk stadium rekening wordt gehouden met archeologische waarden om verstoring van die waarden te voorkomen. De gemeente Haarlemmermeer heeft voor de gehele polder aangegeven op welke plekken en in welke gevallen archeologisch onderzoek vereist is.

Beeldvisie Oude Kern Hoofddorp

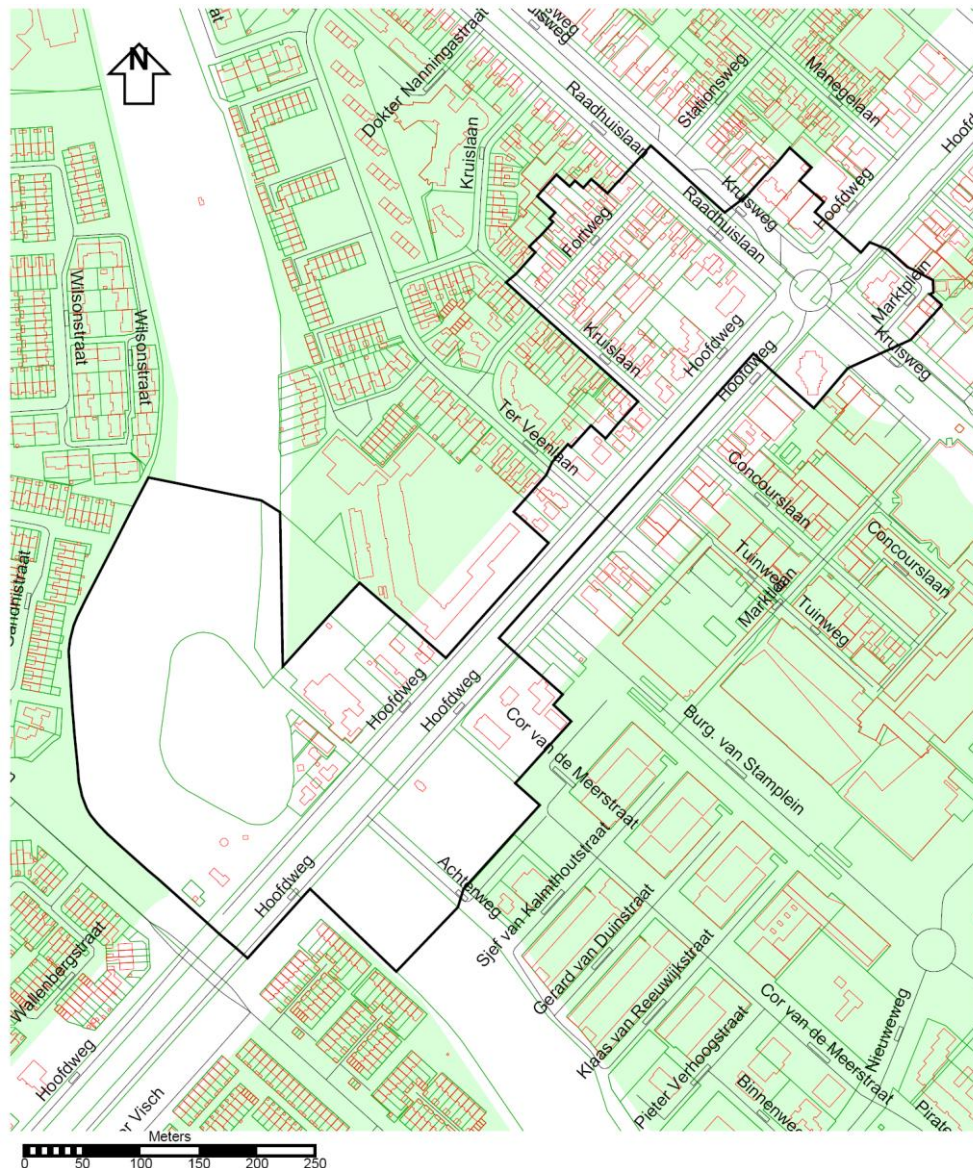
Op 15 mei 2008 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Oude Kern Hoofddorp vastgesteld. Dit betreft gronden aan de Hoofdweg-westzijde en –oostzijde, ter plaatse van het Fort bij de Geniedijk met aanliggende en tegenoverliggende gronden en ter plaatse van Raadhuislaan, Fortweg en Kruislaan en ter plaatse van het Marktplaatsplein en het Beursplein.

De beeldvisie dient als uitgangspunt voor de handhaving en versterking van de belevingswaarde en het karakter van het oude centrum. Belangrijkste punten zijn:

- Het gedeelte van de Geniedijk is een open ruimte met twee gezichten;
- Het individuele en groene karakter van de statige bebouwing aan de Hoofdweg-westzijde moet worden behouden en waar mogelijk versterkt;
- Behoud van groene voortuinen gedetailleerde woningen en uitzichten op en over de Hoofdvaart in de wijk achter het Oude Raadhuis;
- De vier voorname gebouwen op de vier hoeken van het Beursplein de ruimte geven.

Beschermd dorpsgezicht oude kern Hoofddorp

Op 16 december 2008 heeft het college van Burgemeester en wethouders het 'Beschermd dorpsgezicht oude kern Hoofddorp' aangewezen. Dit omvat de gronden die in de Beeldvisie Oude Kern Hoofddorp zijn beschreven. Zie figuur 3.



Figuur 3 Begrenzing aangewezen dorpsgezicht

Het doel van de aanwijzing is om mogelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat de beleving en het karakter van het gebied gehandhaafd blijft. Het karakter bestaat uit een samenspel van stedenbouwkundige structuur en de wijze waarop gronden en gebouwen benut worden. Hoewel het plangebied van dit bestemmingsplan juist buiten de gronden van de aanwijzing ligt, wordt ze hier aan verschillende zijden wel direct door begrensd. Voor dit plangebied is het uitgangspunt om het individuele en groene karakter van de statige bebouwing aan de Hoofdweg-westzijde te behouden en waar mogelijk te versterken, van belang.

5.2.2 Inventarisatie

Historie

Vanaf 1853 is Hoofddorp ontstaan als een kruisvormige kern langs de Hoofdvaart/Hoofdweg en de Kruisvaart/Kruisweg. Tot 1868 was de naam van dit dorp nog 'Kruisdorp'.

Rond de kruising zijn de eerste straten aangelegd in een rechthoekig frame. Hoofddorp breidt vooral uit langs het frame, waarbij de notabelen zich vooral vestigen langs Hoofdweg en Kruisweg en de arbeiders meer langs de overige straten.

In 1950 telde Hoofddorp vijfduizend inwoners. De werkgelegenheid betrof vooral landbouw met daarnaast wat veeteelt en tuinbouw. Ook het vliegveld Schiphol (in 1917 begonnen als militair vliegveld) zorgde voor werkgelegenheid.

Tot die tijd was het dorp met name in de zuidoostrichting uitgebreid. Hoofddorp maakt daarna een groei door die concentrisch is van opbouw. De westelijk, noordelijk en oostelijk gelegen kwadranten krijgen elk een eigen uitbreidingswijk en in het zuidelijke kwadrant wordt recreatie geïntensiveerd. De woonwijken hebben ieder een eigen interne structuur, waarbij soms het polderraster wordt verlaten.

In de loop van de tijd vindt binnen het centrum van Hoofddorp verdichting en schaalvergroting plaats. Het aanzien van van oudsher aanwezige elementen verandert hier en daar sterk.

In de jaren zeventig werd de Haarlemmermeer en vooral Hoofddorp aangewezen als groeikern. De opbouw van concentrische kern veranderd steeds meer naar een stedelijk gebied met meerdere centra. De Geniedijk wordt 'overgestoken' en in het zuidwesten komen woonwijken met elk hun eigen stedenbouwkundige opzet en voorzieningen.

De laatste jaren heeft het centrum van Hoofddorp de aandacht en is daarnaast Hoofddorp uitgebreid met woonwijken die merendeels in het westen liggen en met bedrijventerreinen rond het spoor.

De locatie Hoofdweg tussen 699 en 719 ligt aan de Hoofdweg-westzijde net ten zuiden van het oorspronkelijke kwadrant. Op deze gronden heeft vanaf 1953 (en uitgebreid en vernieuwd in 1961) het grote schoolgebouw van de ambachtschool (later technische school) de Burgemeester Jansoniusschool gestaan. Voordat de school werd gebouwd stond hier een woning die was gebouwd voor de opzichter van de bouw van het fort bij de Geniedijk vanaf 1903 en later bewoond werd door de fortwachters. Ook stond hier een oude boerderij.

Monumenten

In het plangebied komen geen aardkundige monumenten of aardkundig waardevolle gebieden voor. Op basis van een inventarisatie van archeologische waarden is met betrekking tot het bestemmingsplan alleen archeologisch onderzoek vereist bij ruimtelijke plannen van 10.000 m² en groter.

Het plangebied ligt net buiten de gronden van het aangewezen beschermd dorpsgezicht, maar wordt hier wel aan twee kanten direct door begrensd.

Er bevinden zich in het plangebied geen monumenten.

5.2.3 Conclusie

Er zijn in het plangebied geen objecten, structuren en gebieden die op basis van wet- en regelgeving beschermd moeten worden.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1. Wet- en regelgeving en beleid

Wet luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal AMvB's en Ministeriele Regelingen.

Wet milieubeheer

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden voor de concentratie van stoffen in de buitenlucht opgenomen. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen. Op grond van artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden;
- Per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk;
- Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van PM₁₀ en NO₂;
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De AMvB 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' legt vast, dat als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) of fijn stof (PM₁₀) geen luchtkwaliteitonderzoek behoeft te worden uitgevoerd. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide als fijn stof.

5.3.2. Onderzoek

Bij het project Jansoniusterrein (wijzigingsplan 'Hoofddorp Oud-west 2^e wijziging) is al geconstateerd dat het project als geheel van zodanig geringe omvang is, dat het niet in betekende mate bijdraagt aan concentratie van genoemde stoffen. Er hoeft dan ook geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd.

5.3.3. Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.4 Geluid

5.4.1. Wet- en regelgeving en beleid

Wet geluidhinder

De regelgeving voor onder andere wegverkeerslawaaï is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Behoudens wegen met een maximum snelheid van 30 km per uur heeft iedere weg een geluidszone. Binnen de geluidszone dient de geluidsbelasting te worden getoetst aan de 'voorkeursgrenswaarde'.

De voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaaï bij geluidgevoelige objecten zoals woningen bedraagt 48 dB. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moet door Burgemeester en Wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld, dit besluit moet nader gemotiveerd worden. De maximale grenswaarde die kan worden verleend is afhankelijk

van de situatie en is in beginsel voor stedelijke situaties maximaal 63 dB (van toepassing voor dit onderzoek). Voor buitenstedelijke situaties bedraagt de maximale grenswaarde 53 dB.

Akoestisch onderzoek

Door M+P raadgevende ingenieurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de gevels van de nieuwe woningen. Uit dit onderzoek blijkt dat een overschrijding plaatsvindt van de voorkeursgrenswaarde vanwege verkeer op de Hoofdweg-oostzijde. Omdat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai maximaal 55 dB(A) bedraagt, zijn hogere waarden nodig om de ontheffing mogelijk te maken.

De kosten voor bronmaatregelen in de vorm van het vervangen van het bestaande wegdek worden gezien de beperkte schaal van dit plan niet mogelijk of wenselijk geacht.

Stedenbouwkundig en landschappelijk zijn overdrachtsmaatregelen zoals een geluidsscherm of geluidswal niet gewenst. Bovendien zijn overdrachtsmaatregelen niet financieel haalbaar gelet op de beperkte schaal van dit plan.

5.5 Externe Veiligheid

5.5.1. Wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II)' zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) (2006). De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met betrekking tot leidingtransport van gevaarlijke stoffen. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

5.5.2. Onderzoek

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een Bevi-inrichting (Besluit externe veiligheid inrichtingen), vervoer van gevaarlijke stoffen of leidingtransport.

5.5.1 Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.6 Flora en Fauna

5.6.1. Wet- en regelgeving en beleid

Vogel- en Habitatrichtlijn

De natuurbescherming is onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Vogel- en Habitatrichtlijn, richtlijnen voor Natura 2000. Deze richtlijnen zijn uitgewerkt in nationale wetgeving en dus niet rechtstreeks van toepassing.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet regelt de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen die voorzien in een bescherming van vogel-, planten- en diersoorten en hun leefomgeving. Deze wet heeft niet alleen als doel de zeldzame plant- en diersoorten, maar alle in het wild voorkomende soorten in stand te houden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden: de soort beschermen, de leefomgeving beschermen en schadelijke handelingen verbieden.

De Flora- en faunawet is een raamwet en werkt volgens het "nee-tenzij" principe. Alle flora en fauna is in beginsel beschermd. Bij algemene maatregel van bestuur worden beschermde planten- en diersoorten aangewezen. De wet geeft aan dat het verboden is beschermde inheemse planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te onwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen. Ook is het verboden om de beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, opzettelijk te verontrusten, nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, weg te nemen of te verstoren.

5.6.2 Onderzoek

Uit de quickscan van 2008 en de quickscan van 2009 voor het gehele project Jansoniusterrein blijkt dat er in het plangebied geen beschermde soorten aanwezig zijn. De betreffende rapportage is als bijlage bijgevoegd.

Inmiddels is begonnen met de planuitvoering van de gronden achter de kavels aan de Hoofdweg. De kavels aan de Hoofdweg zijn in 2011 belegd met betonnen platen als onderdeel van het bouwterrein. Ook in 2012 zijn hier geen beschermde soorten aanwezig.

Een aantal oude bomen langs de Hoofdweg zijn ingepast in het stedenbouwkundig ontwerp.

5.6.3 Conclusie

Flora- en Faunawetgeving vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.7 Water

5.7.1. Wet- en regelgeving en beleid

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet.

Het Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan geldt voor de planperiode 2009-2015 en is opgesteld op basis van de Waterwet. Het heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan formuleert een antwoord op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeert in duurzaam waterbeheer.

Provinciaal waterplan Noord-Holland 2010-2015, "Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren"

Klimaatbestendig waterbeheer speelt een centrale rol in het Waterplan Noord-Holland 2010-2015. Het plan is van toepassing op grond- en oppervlaktewater. Het plan geeft de strategische waterdoelen tot 2040 en de concrete acties tot 2015. Bij herstructurering, nieuwbouwplannen of andere ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak vergroot wordt, zal er watercompensatie plaats moeten vinden. Die compensatie is door het Hoogheemraadschap van Rijnland gesteld op een aandeel open water van minimaal 15 procent over de toename aan verhard oppervlak. Bij demping van oppervlaktewater is volledige compensatie van toepassing.

Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap van Rijnland)

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Keur en Beleidsregels (Hoogheemraadschap van Rijnland)

In de meest recente Keur is ingespeeld op de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken. In de Beleidsregels die bij de Keur horen is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. Datgene wat Rijnland zelf geregeld heeft in de Keur wordt niet extra geregeld in het bestemmingsplan. Wel moeten de uitgangspunten van beleid in het kader van een goede ruimtelijke ordening terugkomen in de onderbouwing van het bestemmingsplan.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap van Rijnland)

In de Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder heeft het hoogheemraadschap het waterbeleid (een klimaatbestendig en robuust watersysteem) verder geconcretiseerd. Het watersysteem wordt vormgegeven volgens principes: flexibele peilen, hogere peilen, lijn/vlakvormig ontwerp en optimalisatie van de inrichting. Hierbij worden de belangen van de bestaande en nieuwe gebruiksfuncties zoveel mogelijk ondersteund. De eerste drie principes zijn met name van toepassing bij gewijzigd gebruik.

5.7.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen in de polderboezem (Hoge gebied of peilvak 00) van de Haarlemmermeerpolder. Wateraanvoer vindt plaats uit de Ringvaart van de Haarlemmermeer (Rijnlands boezem) bij gemaal Leeghwater, via een aantal kleinere inlaten en via kwel. De polder wordt bemalen naar de Ringvaart door vier gemalen: Lijnden, Leeghwater, Vijfhuizen en Bolstra.

Het streefpeil van de polderboezem in de Haarlemmermeerpolder is een zomerpeil van NAP – 5,85 meter en een winterpeil van NAP -6,00 meter.

In Rijnlands boezem wordt een zomerpeil gehanteerd van NAP -0,59 m en een winterpeil van NAP -0,62 m.

Ten behoeve van het totale project Jansoniusterrein heeft watercompensatie plaatsgevonden middels de aanleg van een nieuwe watergang parallel langs het Achterkanaal.

Door het Hoogheemraadschap van Rijnland is op 6 mei 2009 een positief wateradvies gegeven op het waterstructuurplan Jansoniusterrein.

Op 10 mei 2012 heeft het Hoogheemraadschap op dit bestemmingsplan wederom een positief wateradvies gegeven.

De verandering van het stedenbouwkundig ontwerp aan de Hoofdweg, brengt geen verandering in de toename van verhard oppervlak.

5.7.3 Conclusie

Uit oogpunt van waterbeheer zijn er geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

5.8 Luchtvaartverkeer

5.8.1. Wet- en regelgeving en beleid

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het vliegverkeer.

Deze twee besluiten zijn een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

5.8.2 Inventarisatie

Het plangebied is gelegen binnen het beperkingengebied.

Er geldt een beperking van de bouwhoogte van maximaal 45 meter.

Ook is het plangebied gelegen in het beperkingengebied aantrekkende werking van vogels, waarbinnen geen water van grote oppervlakte mag worden gerealiseerd.

De bouw van de dertien woningen geeft hiermee geen conflict.

5.8.3 Conclusie

Dit aspect heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan. De LIB beperkingen zullen evenwel in het plan worden opgenomen.

5.9 Kabels, leidingen en telecomcommunicatie

5.9.1. Wet- en regelgeving en beleid

Kabels en leidingen

Onder de grond liggen netwerken van kabels en leidingen voor onder andere nutsvoorzieningen, (tele)communicatie en riolering. Graafwerkzaamheden in de openbare weg voor de aanleg, uitbreiding en/ of onderhoud van deze werken mogen alleen gebeuren met vergunning en/of instemming van de gemeente.

Telecommunicatie installaties

Het wettelijk kader voor plaatsing van antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie wordt in de kern gevormd door de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening en de Monumentenwet. Antenne-installaties tot vijf meter hoogte zijn in principe vergunningvrij. Antennes voor C2000, het communicatienetwerk voor hulpverleningsdiensten, zijn vergunningvrij ongeacht hun hoogte.

5.9.2. Inventarisatie

Kabels en leidingen

Voor het bestemmingsplan is het alleen relevant om die transportleidingen op te nemen en te beschermen die van (groot) belang zijn. Leidingen die gevaarlijke stoffen transporteren vallen onder externe veiligheid.

In het plangebied liggen geen transportleidingen.

5.9.3. Conclusie

Dit aspect heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een besluit neemt over het verhalen van kosten die verband houden met het bestemmingsplan.

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De bouw van woningen is een aangewezen bouwplan.

Het verhaal van kosten is verzekerd via de gronduitgifteprijs binnen de Grondexploitatie Jansoniusterrein.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden.

Bij het vooroverleg worden de betrokken dorps- en wijkraden in kennis gesteld van het plan. De reacties uit het vooroverleg zullen voorzien van een beantwoording verwerkt worden in het bestemmingsplan.

Resultaten wettelijk vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Rijnland, Afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening, Postbus 156, 2300 AD Leiden.

Er zijn geen rijks- of provinciale belangen in dit bestemmingsplan. Het plan is dan ook niet aan deze instanties voorgelegd.

Voor het overige zijn geen opmerkingen ontvangen.

7. Juridische aspecten

7.1 Opzet regels en verbeelding

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

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwing mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- De 'Inleidende regels', bestaande uit een begrippenlijst en regels met betrekking tot de 'wijze van meten';
- De 'Bestemmingsregels', die in dit bestemmingsplan te onderscheiden zijn in regels voor 'gewone', rechtstreekse bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- De 'Algemene regels' die in principe betrekking hebben op alle bestemmingen die in het plangebied voorkomen;
- De 'Overgangs- en slotregels' die bestaan uit het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

7.2 Bestemmingen

Onderstaand zijn de bestemmingen per functie aangegeven.

Tuin

Het gedeelte van het woonperceel aan de voorzijde en eventueel aan de zijkant van woningen is bestemd als 'Tuin'. Hier is slechts in zeer beperkte mate bebouwing zoals erkers toegestaan.

Verkeer

De openbare ruimte achter de kavels die is meegenomen in dit plan betreft parkeergelegenheid voor het buurtje. Dit is opgenomen in de bestemming 'Verkeer'.

Wonen

De woningen zijn bestemd als 'Wonen'. De woningen dienen gebouwd te worden binnen het bouwvlak. Maximale goot- en bouwhoogten zijn met maatvoeringaanduidingen op de verbeelding aangegeven.

Buiten het bouwvlak vallen de achtertuinen en afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie mogelijk zijtuinen. Voor deze gronden zijn regelingen opgenomen voor bijbehorende bebouwing (aan- en uitbouwen aan de woning en bijgebouwen).