



Bestemmingsplan

**HOOFFDORP
TUDORPARK
EN OMGEVING**

toelichting

Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling
2013

gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	1
1.3. DOEL EN PLANVORM	2
1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN EN REGELINGEN	2
1.5. PLANPROCES	2
1.6. LEESWIJZER	2
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	3
2.1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	3
2.2. FUNCTIONELE STRUCTUUR	4
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	7
3.1. RIJK EN EUROPA	7
3.2. PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	9
3.3. GEMEENTELIJK BELEID	10
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE	17
4.1. VISIE OP HET PLANGEBIED	17
4.2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	17
4.3. FUNCTIONELE STRUCTUUR	21
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	26
5.1. MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	26
5.2. WATER	28
5.3. BODEM	32
5.4. FLORA EN FAUNA	33
5.5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	34
5.6. GELUID	35
5.7. LUCHT	39
5.8. EXTERNE VEILIGHEID	41
5.9. GEUR	44
5.10. LICHT	44
5.11. MILIEUZONERINGEN	45
5.12. LUCHTVAARTVERKEER	47
5.13. EXPLOSIEVEN	47
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	49
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	49
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN	53
7.1. OPZET REGELS EN VERBEELDING	53
7.2. INLEIDENDE REGELS	53

7.3.	BESTEMMINGSREGELS.....	53
7.4.	ALGEMENE REGELS	58
7.5.	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	59
7.6.	HANDHAAFBAARHEID.....	59

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

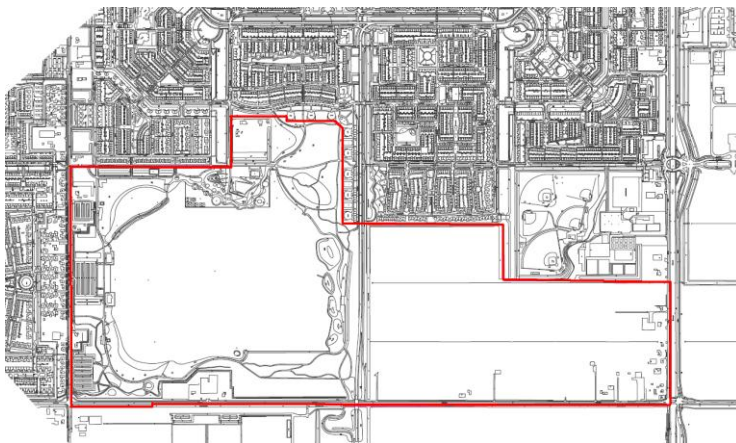
Met het opstellen van het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving wordt een ruimtelijk-juridisch kader geboden voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Tudorpark. Voor het mogelijk maken van deze wijk, die een groot deel van het plangebied beslaat, is een wijziging nodig van de agrarische bestemming die op de gronden rust.

Los van deze nieuwe stedelijke ontwikkeling is de gemeente Haarlemmermeer bezig een inhaalslag te maken met de herziening van verouderde bestemmingsplannen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar geactualiseerd én gedigitaliseerd worden. De gemeente Haarlemmermeer streeft bij deze inhaalslag naar het terugdringen van het aantal bestemmingsplannen en naar het toepassen van een standaard planmethodiek. Op deze manier kunnen aanvragen voor omgevingsvergunningen eenvoudiger getoetst worden en komt er voor burgers meer eenduidigheid in de regelgeving.

Het actualiseren van bestemmingsplannen betekent ook dat nieuw beleid en nieuwe regels vertaald kunnen worden, zoals bijvoorbeeld de provinciale structuurvisie en verordening.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Hoofddorp en wordt begrensd door de Bennebroekerweg aan de zuidwestzijde, de IJweg aan de noordwestzijde, de woonbebouwing van de wijk Toolenburg aan de noordoostzijde en de Hoofdweg aan de zuidoostzijde.



kaart 1: begrenzing plangebied bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving

1.3. Doel en planvorm

De doelstelling van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark en omgeving' is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor het plangebied zoals beschreven in paragraaf 1.2.

Het bestemmingsplan is deels consoliderend en deels ontwikkelingsgericht van aard. Bestendiging van de huidige situatie is voorzien voor wat betreft het recreatiegebied 'Toolenburgse plas' en de lintbebouwing langs de Bennebroekerweg en de Hoofdvaart. Een grootschalige ontwikkeling die in het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt op basis van dit bestemmingsplan betreft de woningbouwlocatie 'Tudorpark'. Gezien de gefaseerde uitwerking van dit nieuwe woongebied is het eerste deelgebied alsmede de geprojecteerde woonbebouwing langs de Bennebroekerweg positief bestemd. Overige delen zijn voorzien van een uit te werken bestemming die geheel of gedeeltelijk uitgewerkt kan worden.

1.4. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark en omgeving' vervangt gedeeltelijk de beheersverordening 'Badtobero' die op 11 juli 2013 in werking is getreden.

1.5. Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet Ruimtelijke ordening. Het voorontwerp bestemmingsplan is ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan rijk, provincie en waterschap. Binnengekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Door de gemeente Haarlemmermeer zijn in dit stadium van planvorming ook de wijkraad Floriande en de klankbordgroep Zuidrand in de gelegenheid gesteld op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren.

Tijdens de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt nogmaals ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend door belanghebbenden die ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend, of door een ieder voor zover het onderdelen betreft die door de gemeenteraad gewijzigd zijn vastgesteld.

1.6. Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op het bestemmingsplan. Het vierde hoofdstuk gaat in op de nieuwe situatie met de te verwachten ontwikkelingen en de gewenste ruimtelijk-functionele structuur. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Het bestemmingsplangebied is in de huidige situatie een grotendeels open, wijds gebied. Het plangebied bestaat grotendeels uit het recreatiegebied Toolenburgse plas en uit agrarische gronden.

Het recreatiegebied Toolenburgse plas kenmerkt zich door de aanwezigheid van een grote waterplas met oevers, strand en ligweiden. Rondom deze waterplas is een geaccidenteerd groengebied aangelegd en ingericht met wandel- en fietspaden, bomen, struiken en open grasvelden. De vormgeving van de recreatieplas is daarbij geïnspireerd door de omliggende polder. Rechthoekige vormen worden afgewisseld door kronkelige oevers, slingerende paden en rafelige randen. Aan de noordoostzijde van het recreatiegebied bevindt zich een zogenaamde bouwspeelplaats, een ruig terrein omringd door bomen.



Luchtfoto met recreatiegebied Toolenburgse plas

De openheid in het plangebied is verder te verklaren door de aanwezigheid van nu nog agrarische gronden. Deze worden gebruikt voor akkerbouw. De agrarische (woon)bebouwing bevindt zich aan de randen van het agrarische gebied.

Overige bebouwing is in het plangebied aanwezig in de vorm van lintbebouwing langs de Hoofdweg, Bennebroekerweg en de IJweg. De woningen zijn vrijstaand en staan op relatief grote percelen. De woningen zijn opgetrokken uit één of twee bouwlagen en zijn voorzien van een kap. In het recreatiegebied staan twee gebouwen van restaurants en sanitairvoorzieningen voor bezoekers van het gebied.

Aan de randen van het plangebied bevinden zich de IJweg, Bennebroekerweg en Hoofdweg. Deze wegen zijn voor de Haarlemmermeer kenmerkende polderwegen in het landschap. De IJweg loopt parallel aan de Hoofdweg en de Bennebroekerweg staat weer haaks op voornoemde wegen. Kenmerkend voor deze drie wegen is verder de aanwezigheid van doorgaande bomenrijen die ruimtelijk gezien niet alleen voor begeleiding van de wegen zorgen maar ook voor een opvallende structuur in het polderlandschap.



Bomenrij langs de Bennebroekerweg

Overige kenmerkende doorgaande structuren in het plangebied zijn de watergang van de Bennebroekertocht en de vrijliggende busbaan van de Zuidtangent. Deze busbaan scheidt het recreatiegebied Toolenburgse plas van de agrarische gronden en kruist de Bennebroekerweg ongelijkvloers.

2.2. Functionele structuur

Recreatie en horeca

Het recreatiegebied Toolenburgse plas biedt met name aan inwoners van Hoofddorp en Nieuw-Vennep de gelegenheid om dichtbij huis te recreëren. Het gebied van ruim 85 hectare groot is zo ingericht dat zowel intensieve als extensieve vormen van recreatie mogelijk zijn. Het hele jaar door zijn er recreatiemogelijkheden voor onder meer wandelaars, fietsers en skaters. De open grasvelden lenen zich goed voor verschillende vormen van sport en spel maar ook voor openluchtevenementen.

De waterplas kan worden gebruikt voor verschillende vormen van watersport zoals surfen, zeilen, duiken en zwemmen. Op zomerse dagen kunnen bezoekers gebruik maken van de ligweiden en in de winter biedt het geaccidenteerde terrein mogelijkheden om te sleeën. Het recreatiegebied Toolenburgse plas is vanuit de omliggende woongebieden breed toegankelijk en trekt jaarlijks honderdduizenden recreanten. Daarmee is dit gebied het meest intensief gebruikte recreatiegebied van de gemeente Haarlemmermeer.

Het recreatiegebied kan ruwweg ingedeeld worden in drie zones: het parkgebied, het natuurgebied en de waterplas. In het parkgebied kan volop gewandeld en gespeeld worden. Er is onder andere een trapveld, basketbalveld, speel- en uitzichtheuvel, schaatsvijver annex modelbotenvijver met vissteigers en een sleehelling.

In het natuurgebied mag de natuur zijn gang gaan: er zijn ondiepe, drassige stukken waar amfibieën en vissen gedijen en een zanderig terrein met duinvegetatie. Aanvankelijk nestelden oeverwaluwen in een voormalige zanddepot in het gebied, inmiddels is er een kunstmatige broedplaats in de vorm van een oeverwaluwwand gecreëerd.

De waterplas tot slot wordt omgeven door strandjes en ligweiden. Op enkele plaatsen is voorzien in steigers voor onder meer het aanleggen van zeilbootjes.



Vormen van intensieve recreatie op de stranden en heuvels van recreatiegebied Toolenburgse plas

De bouwspeelplaats aan de noordoostzijde van het recreatiegebied biedt aan kinderen van 6 tot en met 15 jaar de gelegenheid om op een avontuurlijke wijze buiten te spelen met hout, water en zand. Zo kunnen kinderen bijvoorbeeld een eigen hut bouwen. In het bij de speelplaats behorende clubgebouw worden voor kinderen ook activiteiten georganiseerd.

Aan de rand van het recreatiegebied bevinden zich twee restaurants. Deze horecavoorzieningen met terras aan of dichtbij het water vormen een aanvulling op het functioneren van het recreatiegebied. Recreanten worden uitgenodigd om langer in het gebied te verblijven en op die manier de groene omgeving te beleven. De restaurants hebben ook een zelfstandige publieksaantrekkende werking. Horecavoorzieningen in groengebieden vormen een waardevolle aanvulling op het totale horeca aanbod in de Haarlemmermeer.

Op de hoek van de Bennebroekerweg met de Hoofdweg-westzijde bevindt zich de 'Oude Secretarie'; een café annex woonhuis dat sinds lange tijd al een ontmoetingsfunctie heeft. In 2009 is vergunning verleend voor een kleinschalige uitbreiding van het pand. Ondanks bouwkundige ingrepen staat het pand echter al geruime tijd leeg.

Verkeer en vervoer

Het Haarlemmermeerse wegennet is ingedeeld in drie soorten wegen: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. In het kader van deze wegcategorisering zijn de buiten het plangebied gelegen Nieuwe Bennebroekerweg en de Hoofdweg-oostzijde aangewezen als gebiedsontsluitingswegen. In het plangebied vormen de Bennebroekerweg, Hoofdweg-westzijde en de IJweg erftoegangswegen.

Het recreatiegebied Toolenburgse plas en de aldaar aanwezige horecavoorzieningen zijn voor autoverkeer bereikbaar via de IJweg en de wijk Toolenburg. Aan de randen van het gebied bevinden zich diverse parkeerterreinen.

In het plangebied bevinden zich fietspaden langs de IJweg, Bennebroekerweg, het tracé van de Zuidtangent en de Hoofdweg-westzijde. Daarnaast zijn fietspaden gesitueerd aan de noordrand van recreatiegebied Toolenburgse plas en rondom de waterplas van dit recreatiegebied.

De fietsroute in recreatiegebied Toolenburgse plas is aangemerkt als recreatieve route. Deze is niet primair bedoeld om van A naar B te komen, maar om op de fiets te recreëren en de omgeving te beleven. De fietspaden langs de wegen, de busbaan en aan de noordrand van de recreatieplas zijn aangemerkt als hoofdfietsroutes. Deze routes vervullen een belangrijke (inter)lokale functie. De maaswijdte van het hoofdfietsnetwerk is binnen de bebouwde kom circa 500 meter. Hoofdfietsroutes zorgen ook voor verbindingen tussen de kernen in de gemeente.

De centraal in het plangebied gelegen vrij liggende busbaan is de zuidtak van het tracé van de zogenaamde Zuid tangent. Dit is een vorm van hoogwaardig openbaar vervoer en zorgt voor een snelle busverbinding tussen Nieuw-Vennep, Hoofddorp (station) en uiteindelijk Schiphol. In het plangebied bevindt zich een halte van deze Zuid tangent.

Lintbebouwing

Langs de Hoofdweg, Bennebroekerweg en de IJweg wisselen de woon- en de bedrijfsfunctie elkaar af. Wat de bedrijvigheid betreft is er sprake van uiteenlopende functies. Behalve enkele agrarische bedrijfsactiviteiten bevinden zich in het gebied een caravanstalling met onderhoudsactiviteiten, een bedrijf voor electrotechniek en een terrein van een voormalig transportbedrijf.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Rijk en Europa

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert 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.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn voor deze drie rijksdoelen de onderwerpen benoemd die van nationaal belang zijn. Dit resulteert in de volgende verantwoordelijkheden of ambities op rijksniveau:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren

Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie

Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen

Efficiënt gebruik van de ondergrond

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen

Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen

Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Een gezonde en veilige leefomgeving is een basisvoorwaarde voor burgers en

ondernemers. Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.

De structuurvisie infrastructuur en ruimte beschrijft de ladder voor duurzame verstedelijking. Om het proces van stedelijke ontwikkelingen op een gewenste wijze te laten plaatsvinden worden stappen voorgeschreven ('de treden van de ladder').

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

- beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
- indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 en Haarlemmermeer

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. De nationale opgaven komen vast te liggen in een Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Om de samenhang tussen de verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, worden de rijksopgaven per MIRT-regio beschreven.

Gemeente Haarlemmermeer maakt onderdeel uit van de MIRT-regio Noordwest-Nederland. Dit gebied beslaat de provincies Noord-Holland en Flevoland en het IJsselmeergebied. De Metropoolregio Amsterdam is binnen dit gebied de grootste stedelijke regio. Enkele voor Haarlemmermeer relevante opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn het verbeteren van de bereikbaarheid van de Metropoolregio Amsterdam en het versterken van de mainport Schiphol en het bijbehorende netwerk van verbindingen door het opstellen van de Rijksstructuurvisie voor de Schipholregio (SMASH). Hierin wordt onderzocht welke ruimtelijke en infrastructurele randvoorwaarden daartoe moeten worden geborgd. De samenhang met de overige ruimtelijke opgaven, zoals infrastructuur, woningbouw en energie komen ook in deze structuurvisie aan bod.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. 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. Daarnaast geeft de provincie aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe de provincie er in 2040 er uit moet komen uit te zien. 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.

Deze drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. Voor het bestemmingsplangebied zijn met name de doelstellingen met betrekking tot het duurzaam ruimtegebruik relevant.

Blijkens de kaart behorend bij de provinciale structuurvisie behoort het plangebied reeds tot het 'Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen Bestaand Bebouwd Gebied'. Verdere verstedelijking binnen het bestemmingsplangebied is in dat opzicht in lijn met het provinciale ruimtelijke beleid.

Op de kaart is voorts inzicht gegeven in het huidige en toekomstige openbaar vervoer netwerk. Zo is een nieuwe HOV (Hoogwaardig Openbaar Vervoer)verbinding, globaal tussen Haarlemmermeer West en het station van Hoofddorp is indicatief op de kaart aangegeven.



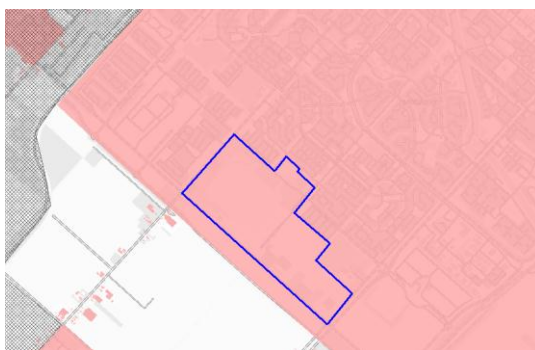
Uitsnede kaart Structuurvisie Noord-Holland 2040, het bestemmingsplangebied in oranje omlijnd.

3.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

De Provinciale ruimtelijke verordening geeft een beschrijving waaraan bestemmingsplannen en beheersverordeningen moeten voldoen. Met het in werking treden van de Wro is het streekplan als beleidsdocument en het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen komen te vervallen. Voor het streekplan is de structuurvisie in de plaats gekomen. Echter, deze is uitsluitend zelfbindend voor de provincie. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe heeft de provincie de beschikking gekregen over de zogenaamde provinciale verordening.

Deze verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. Wel zal hierin duidelijk het provinciaal belang naar voren moeten komen. Het uitgangspunt daarbij is dat de bevoegdheden ten aanzien van de doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet.

Het bestemmingsplangebied Tudorpark en omgeving valt binnen het door de provincie aangewezen 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Hierbinnen bevindt zich feitelijk bestaande bebouwing en bebouwing die door de provincie is toegestaan op basis van een voorheen geldend streekplan. Gemeenten hebben bij het opstellen van bestemmingsplannen die betrekking hebben op het Bestaand Bebouwd Gebied een grote mate van beleidsvrijheid.



Uitsnede kaart Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie.

In roze het Bestaand Bebouwd Gebied, het bestemmingsplangebied blauw omlijnd.

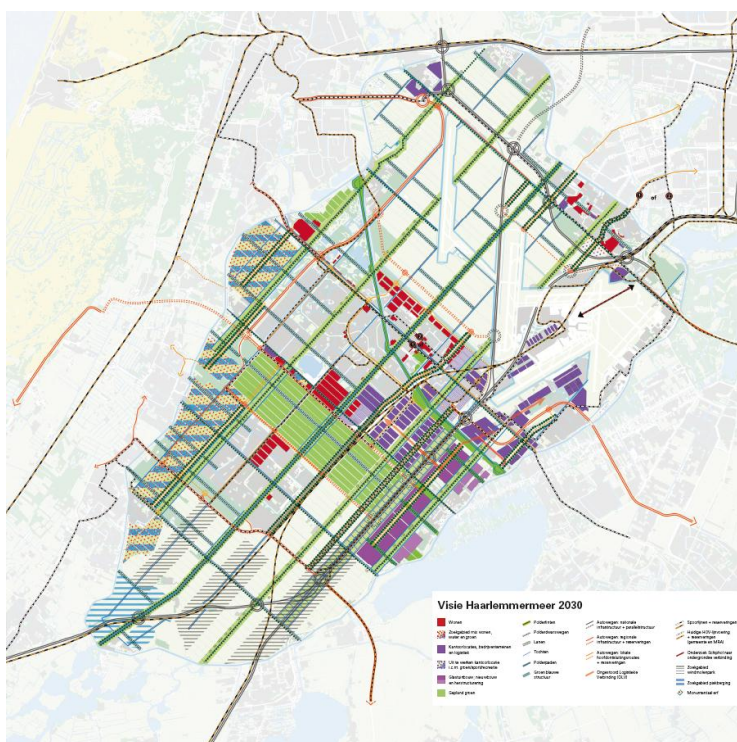
3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Het college heeft op 6 maart 2012 de ontwerp Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 vastgesteld. Door middel van deze visie wil de gemeente "de samenhang laten zien van plannen en gewenste toekomstige ontwikkelingen". Het is een belangrijk ruimtelijk instrument waarin de inrichting van de ruimte beschreven wordt en dat de basis vormt voor alle bestemmingsplannen. Er staat bijvoorbeeld in hoofdlijnen in waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd mag worden.

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.



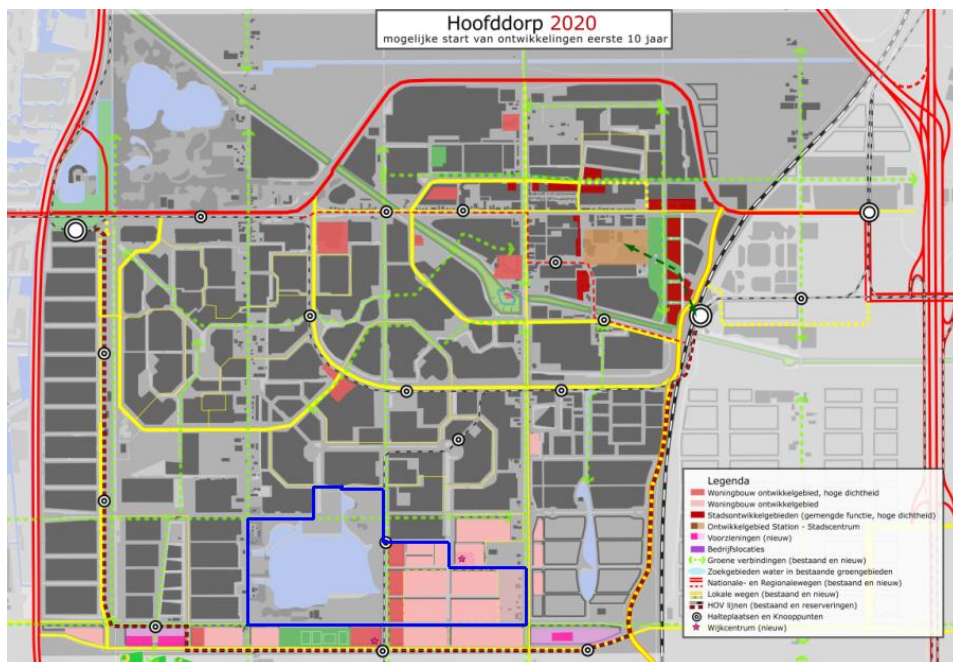
Visiekaart ontwerp structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Het gebied Tudorpark is in de ontwerp structuurvisie aangewezen als een te ontwikkelen woongebied, gelegen tussen de bestaande bebouwing van Hoofddorp, de te ontwikkelen Zuid rand van Hoofddorp en een te ontwikkelen stedelijk gebied aan de oostzijde van de Hoofdvaart.

3.3.2. Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030

De structuurvisie Haarlemmermeer is ruimtelijk geconcretiseerd in de deelstructuurvisie Hoofddorp 2030. De deelstructuurvisie is opgesteld om sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van Hoofddorp.

Leidraad voor de verdere uitwerking van deze deelstructuurvisie zijn 10 uit te werken grote opgaven voor Hoofddorp. Een van die opgaven betreft het bouwen van minimaal 3.300 woningen voor starters, nieuwkomers en doorstromers. In deze deelstructuurvisie is een groot deel van het bestemmingsplangebied, namelijk Tudorpark, aangewezen als een 'woningbouwontwikkelgebied' waarvan de ontwikkeling al voorzien is tot 2020. Met de realisatie van een nieuw woningbouwgebied kan verder een bijdrage geleverd worden aan het verbeteren van de fiets- en openbaar vervoer-infrastructuur, het versterken en combineren van groen, water en ecologie met routes en aan het klimaatbestendig en klimaatneutraal maken van Hoofddorp. Met de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe woonwijk en de vormgeving van de bebouwing kan tot slot een bijdrage geleverd worden aan het verbeteren van de identiteit en herkenbaarheid van Hoofddorp.



Kaart deelstructuurvisie Hoofddorp 2030, ontwikkelingen tot 2020. Bestemmingsplangebied Tudorpark en omgeving blauw omljnd.

3.3.3. Deltaplan Bereikbaarheid

Dit plan geeft een visie op verkeer en vervoer in Haarlemmermeer als verdieping op de Structuurvisie Haarlemmermeer en heeft als doel het 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.

Autoverkeer wordt over juiste en geschikte routes geleid. De regionale wegen in Haarlemmermeer (N201, N207, N205 en Nieuwe Bennebroekerweg) worden gezien als een omleidingroute om bij calamiteiten op de A4 en de A10 Amsterdam en Schiphol bereikbaar te houden. Knelpunten in dat netwerk zijn de aansluitingen van de snelweg en de kruisingen van de (provinciale) oost-westverbindingen. Een aantal belangrijke aanpassingen in het autonetwerk zijn opgenomen in de kaart Toekomstig autonetwerk. Onder andere de aanleg van de Nieuwe Bennebroekerweg richting de nieuwe aansluiting van de A4 staat op het programma.

Autoverkeer

In en rond Hoofddorp gaan de komende jaren grote ingrepen plaatsvinden in de hoofdstructuur. Als centrumkern in Haarlemmermeer met een groot aanbod aan voorzieningen en werkgelegenheid trekt Hoofddorp veel verkeer aan.

De hoofdstructuur in en rond Hoofddorp kent een aantal grote knelpunten, waaronder de afwikkeling van verkeer vanuit de wijken Floriande en Overbos. Er is een aantal ingrepen nodig in de hoofdstructuur. De belangrijkste ingrepen die effect hebben op het lokaal wegennetwerk zijn de realisatie van nieuwe provinciale hoofdwegen aan de noordzijde en zuidzijde van Hoofddorp die het regionaal verkeer rond Hoofddorp kunnen afwikkelen. Een voorbeeld hiervan is de (doorgetrokken) Nieuwe Bennebroekerweg aan de zuidzijde van Hoofddorp.



Kaart Deltaplan Bereikbaarheid: toekomstig autonetwerk

De in het Deltaplan Bereikbaarheid opgenomen Wegcategorisering geeft aan dat de Nieuwe Bennebroekerweg de functie heeft van gebiedsontsluitingsweg. Dit houdt in dat deze weg een sterke of zeer sterke verkeersrelatie tussen kernen of buurten mogelijk maakt. De overige wegen in het bestemmingsplangebied zijn aangemerkt als erftoegangswegen en maken in tegenstelling tot de gebiedsontsluitingswegen een zwakkere verkeersrelatie tussen kernen.

Fietsverkeer

De uitgangspunten voor de fiets en het fietsnetwerk zijn het bevorderen van het fietsgebruik voor korte afstanden en de aanleg van ontbrekende schakels in het fietspadennetwerk. Voor het plangebied wordt ter verbetering van het fietspadennetwerk de aanleg van een fietsroute door de nieuwbouwwijk Tudorpark voorzien en de opwaardering van het fietspad langs de Hoofdweg westzijde tot zogenaamde snelfietsroute.



Kaart Deltaplan Bereikbaarheid: toekomstig fietspadennetwerk.

In rood de hoofdfietsroutes, in groen de recreatieve route

Parkeren

Het parkeerbeleid heeft als doel de bereikbaarheid van voorzieningen te bevorderen door het toepassen van geschikte parkeernormen voor de diverse woon- en werkgebieden, objectieve parkeeroverlast in woonwijken terug te dringen en de leefbaarheid te bevorderen.

3.3.4. Woonvisie

Met de Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015 heeft de gemeente kaders vastgesteld voor nieuwe woningbouw, investeringen voor (sociaal) duurzame wijken en een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad met aandacht voor woningzoekenden met een laag en middeninkomen of een specifieke huisvestingsvraag door ziekte of ouderdom. De centrale doelstelling van de Woonvisie luidt als volgt: “Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen en wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk”.

De woningmarkt is geen lokale aangelegenheid: regionale samenwerking is nodig voor het maken van woningbouwafspraken met buurgemeenten. Haarlemmermeer is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). In het kader van deze Metropoolregio worden verstedelijkingsafspraken gemaakt. Dit is van belang omdat er een nauwe relatie bestaat tussen de regionale woningmarkt en het op peil houden van de concurrentiepositie van de MRA.

In 2009 zijn door de Metropoolregio Amsterdam, de provincie Noord-Holland en het Rijk verstedelijkingsafspraken gemaakt voor de periode 2010-2020. Afgesproken is in deze periode 100.000 woningen netto toe te voegen aan de woningvoorraad. Daarvan moeten er 60% binnen bestaand gebouwd gebied gerealiseerd worden en 30% van het totaal in het sociale marktsegment. De extra woningen zijn nodig voor de toegankelijkheid en het functioneren van de woningmarkt en om een economisch aantrekkelijk vestigingsklimaat te houden. Een groot deel van deze woningbouwopgave slaat neer binnen de Stadsregio Amsterdam, waaronder de gemeente Haarlemmermeer.

In de Woonvisie zijn 16 beleidsspeerpunten geformuleerd die nader worden uitgewerkt in een Uitvoeringsprogramma Wonen. Voor het bestemmingsplan ‘Tudorpark en omgeving’ relevante beleidsspeerpunten zijn ondermeer de richtlijnen voor nieuwbouwprogramma’s (sociaal segment 30%, derde segment voor middeninkomens 10% en marktsegment 60%), particulier opdrachtgeverschap als volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer, woningen voor bijzondere doelgroepen en een duurzame gebouwde omgeving.

3.3.5. Groen en recreatie in Haarlemmermeer

In de beleidsnota “Groen en recreatie in Haarlemmermeer: de kwaliteit van natuur- en recreatiegebieden” geeft de gemeente aan voor alle inwoners aantrekkelijke recreatiemogelijkheden in het buitengebied te willen bieden. Om te voldoen aan de vele verschillende behoeften en voorkeuren van inwoners streeft de gemeente er onder

andere naar meer doorgaande routes in het buitengebied te realiseren die groengebieden onderling verbinden, meer differentiatie aan te brengen in het groen en het Park van de 21^e eeuw aan te leggen.

De visie op de gewenste groenblauwe structuur voor de Haarlemmermeer in 2030 valt uiteen in een visie op het landschappelijk raamwerk (onder andere bestaande uit linten en lanen) en de gebieden met hun specifieke karakters (bossen, landerijen, agrarisch gebied met recreatief medegebruik, water en plassen, en parken en stadsbossen). Uit de visie en het bijbehorende kaartmateriaal valt op te maken dat grote delen van het bestemmingsplangebied onderdeel uitmaken van die (gewenste) groenblauwe structuur.

De IJweg en de Hoofdweg zijn aangemerkt als linten ofwel polderwegen met daaraan gekoppeld bebouwing. Wegen zoals de IJweg en de Hoofdweg vormen mede een basis voor een recreatief raamwerk dat verschillende groengebieden aan elkaar koppelt. De Nieuwerkerkertocht vormt een belangrijke blauwe structuur in het Haarlemmermeerse landschap en daarmee ook in het bestemmingsplangebied.

De groenblauwe structuur biedt ook ruimte aan dieren om zich te verplaatsen en aan planten om zich te verspreiden (ecologische verbindingen). Het raamwerk legt ecologische verbindingen tussen de gebieden onderling en met gebieden buiten de polder. De verbindingen en de ecologische kerngebieden (zoals de parken en bossen) zorgen voor de realisatie van de ecologische hoofdstructuur zoals door het rijk en de provincie gewenst. Relevant voor het bestemmingsplangebied is dat de IJweg en Hoofdweg zijn aangeduid als een droge ecologische verbinding en de Nieuwerkerkertocht en de Bennebroekertocht als een natte verbinding.

3.3.6. Integrale beleidsnota horeca

Het huidige aanbod aan horeca in Haarlemmermeer is beperkt en versnipperd en heeft weinig attractiviteit door de onduidelijke structuur. Met het horecabeleid wil de gemeente bereiken dat er passende horecavoorzieningen nabij de leef-, werk- en verblijfsgebieden aanwezig zijn. Relevant voor het bestemmingsplangebied is dat het horecabeleid zich ruimtelijk gezien richt op het verbeteren van de vestigingsmogelijkheden voor horeca in of bij recreatiegebieden. Incidenteel kan er ook additionele en alcoholvrije horeca voorkomen die het woonklimaat veraangenaamt of ondersteunend is voor de binnen de woonwijk aanwezige niet-woonfuncties. In het bestemmingsplan wordt nadrukkelijk aangegeven welke locaties voor horeca bestemd zijn.

Een ander relevant aspect voor bestemmingsplannen is dat er verschillende categorieën horeca onderscheiden worden (categorie 1: ondersteunende horeca, categorie 2: alcoholvrije horeca, categorie 3: horeca met een drank en horecaverunning en categorie 4: overige/bijzondere horeca).

3.3.7. Evenementenbeleid en uitvoeringsbeleid evenementen

Met het vaststellen van dit beleid en het bieden van ruimte voor evenementen wil de gemeente bereiken dat het leef- en vestigingsklimaat wordt versterkt, dat inwoners en bedrijven zich binden aan de Haarlemmermeerse samenleving, dat sporten en bewegen, gebruik van recreatiegebieden, de volkscultuur en cultuureducatie worden bevorderd en economische bestedingseffecten ontstaan voor detailhandel en horeca.

Uitgangspunten van dit beleid zijn ondermeer dat de gemeente de regie voert op de ruimte voor evenementen en dat de gemeente voorwaardenscheppend en faciliterend is voor de organisatie van evenementen. Ingezet wordt ondermeer op continuïteit van bestaande evenementen, het tot stand brengen van meer ruimtelijke mogelijkheden voor en planologische verankering van evenementenlocaties voor de korte en lange termijn en coördinatie, afstemming en regionale samenwerking voor bijvoorbeeld het programma aanbod.

Naast het evenementenbeleid is ook het 'Uitvoeringsbeleid evenementen' vastgesteld. Dit uitvoeringsbeleid geeft per evenemententerrein richtlijnen en voorwaarden op het gebied van ondermeer veiligheid, geluid en andere milieuaspecten en de fysieke terrein- en locatiemogelijkheden in de wijken, kernen en recreatiegebieden. Dit beleid richt zich met andere woorden op het stellen van randvoorwaarden voor de organisatie van evenementen, met als doel het in goede banen leiden van evenementen. Uitgangspunt is hinder, overlast, schade en risico's voor de openbare orde en veiligheid te voorkomen of beperken.

Relevant voor het bestemmingsplangebied is dat in het 'Uitvoeringsbeleid evenementen' bepaalde randvoorwaarden worden opgenomen voor het organiseren van openluchtevenementen in recreatiegebied Toolenburgseplas. Deze randvoorwaarden worden ruimtelijk vertaald in het bestemmingsplan, voor zover deze betrekking hebben op het aantal evenementen, het aantal bezoekers per evenement en de duur.

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1. Visie op het plangebied

De ruimtelijke visie op het plangebied richt zich enerzijds op de ontwikkeling van een nieuw deel van Hoofddorp, zijnde Tudorpark, en anderzijds op behoud en versterking van een bestaand recreatiegebied en bestaande polderlinten.

Concreet beoogt de gemeente Haarlemmermeer door de binnenstedelijke transformatie van agrarische gronden naar het woningbouwgebied Tudorpark een bijdrage te leveren aan het versterken van de concurrentiepositie van de metropoolregio. De Amsterdamse regio heeft een aantal specifieke kenmerken waardoor de regio nationaal en internationaal een aantrekkelijke vestigingsplaats is voor mensen en bedrijven. Het is de combinatie van bereikbaarheid (Schiphol, OV, auto), het imago van Amsterdam, de bijzondere landschappelijke setting van de metropool, de diversiteit in economische hoogwaardige clusters, een goed opgeleid en internationaal arbeidspotentieel, aanwezigheid van universiteiten en HBO instellingen, een aantrekkelijke woningmarkt en een hoog niveau van culturele voorzieningen. Het vasthouden van die mix van kenmerken is cruciaal om als regio (inter)nationaal te kunnen blijven concurreren. Er bestaat daarbij een nauwe relatie met het functioneren van de woningmarkt. Het is belangrijk om de huishoudens die naar deze regio willen komen en de doorstromers binnen de regio voldoende en geschikte huisvesting te kunnen bieden. De instroom van de veelal jongere huishoudens vindt vooral plaats in de grote stad en wanneer ze meer gaan verdienen en gezinsvorming zich aandient, vertrekken ze vooral naar suburbane gebieden, waarmee ze zo ook weer ruimte maken voor nieuwe instromers. Dit mechanisme wordt ook wel de ‘roltrap’ genoemd.

Het in stand houden van de roltrap is belangrijk voor de hele regio. Dat betekent onder andere dat er voldoende en aantrekkelijke woningen moeten zijn om door te stromen naar de regio. De voor woningbouw aangewezen binnenstedelijke locatie Tudorpark kan voor dat aanbod zorgen. Daarmee kan deze nieuwbouwwijk een belangrijke bijdrage leveren aan het functioneren van de roltrapregio en daarmee aan de economische ontwikkeling van de Metropoolregio Amsterdam.

4.2. Ruimtelijke structuur

4.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur woonwijk Tudorpark

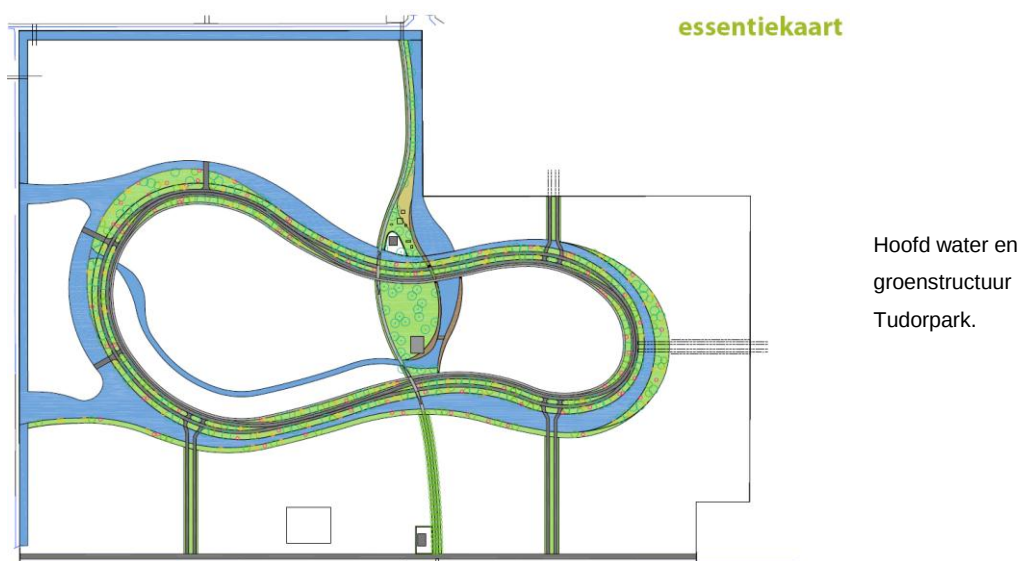
De ruimtelijke hoofdstructuur van de nieuwe woonwijk Tudorpark is vastgelegd in de zogenoemde ‘Essentiekaart Toolenburg Zuid’. Deze essentiekaart geeft de hoofdstructuren weer voor het water, het groen en de verkeersstructuur.

Deze hoofdstructuur is romantisch van opzet en vormt een contrast met de rechtlijnigheid van de polder. Met het vastleggen van de hoofdstructuur is vanzelf ook de ligging van de bouwvelden zichtbaar gemaakt.

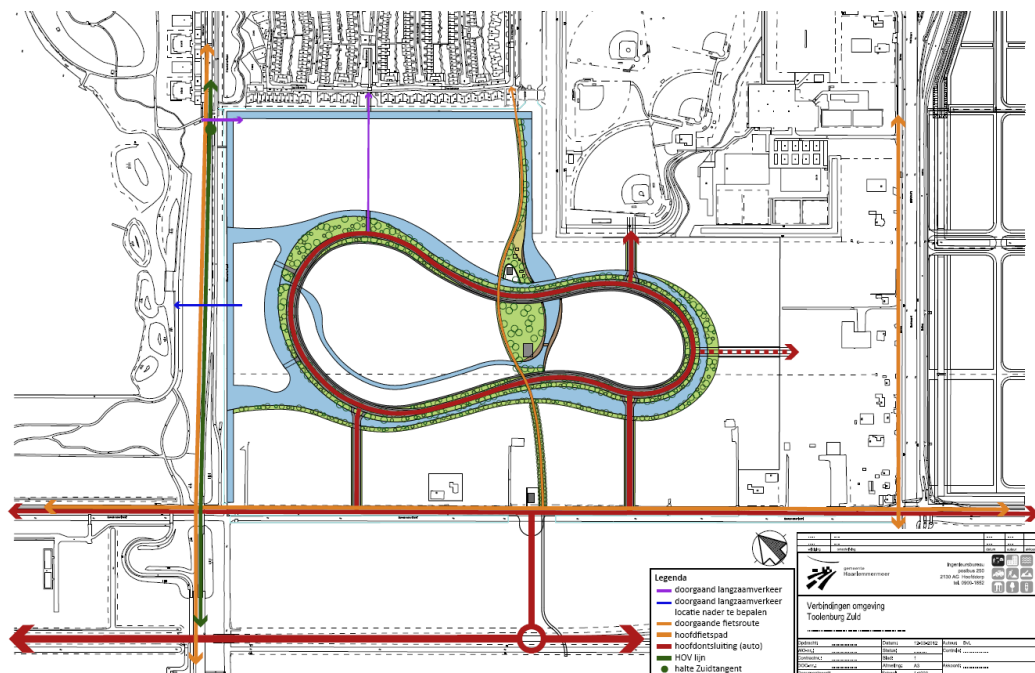
Concreet wordt de hoofdstructuur gevormd door een slingerende parkachtige loop. De hoofdontsluitingen zijn ruimtelijk vormgegeven als lanen. De loop is een combinatie van een doorgaande watersingel gecombineerd met in het groen gelegen wegen. Het profiel van de loop wisselt. Soms liggen de verschillende rijrichtingen los van elkaar, dan weer komen ze samen, soms is het water smal dan weer breed. Dit geeft een zeer afwisselend en parkachtig beeld.

In het profiel van de loop wordt een bonte verzameling van park en laanbomen voorgesteld; ze geven het plan een lommerrijk karakter. Vanaf de Bennebroekerweg takken twee hoofdontsluitingen aan op deze centraal gelegen loop, die vervolgens de verschillende deelplannen ontsluit voor autoverkeer. Het hart van de wijk wordt gevormd door een groene weide met grote bomen, gelegen aan het water.

Het water in de wijk wordt deels langs de randen van de wijk gesitueerd, maar voornamelijk opgenomen in de hoofdstructuur van de loop. Aan de buitenzijde van de loop ligt een ring van water, het water varieert in maat en heeft overwegend groene oevers. Een waterverbinding wordt gemaakt aan de westzijde naar de bestaande sloot en naar de noordzijde, tevens loopt een waterverbinding ter plaatse van het groene hart van de wijk.



De wijk zal voor het autoverkeer ontsloten worden via twee wegen aan de zuidzijde van het gebied, uitkomend op de Bennebroekerweg. Om het van de woonwijk afkomstige autoverkeer zo snel mogelijk te geleiden naar de Nieuwe Bennebroekerweg, zal tussen deze weg en de Bennebroekerweg een verbindingsweg worden aangelegd. Aan de noordzijde wordt voorzien in een ontsluitingsroute via sportpark Toolenburg. In het plan is tot slot een reservering opgenomen die het mogelijk maakt een ontsluitingsweg voor autoverkeer te realiseren op de Hoofdvaart westzijde.



Verkeersontsluiting Tudorpark. In rood de ontsluiting voor het autoverkeer, in oranje de routes voor langzaam verkeer.

Wat het fietspadennetwerk betreft zal het aanbod aan bestaande doorgaande fietsroutes langs het tracé van de vrij liggende busbaan, de Hoofdweg en de Bennebroekerweg aangevuld worden met een nieuwe doorgaande route. Deze fietsroute zal centraal door de wijk lopen en aansluiten op de wijk Toolenburg in het noorden en de Bennebroekerweg in het zuiden. In de toekomst kan deze route doorgetrokken worden naar de Zuidrand van Hoofddorp en het beoogde Park van de 21^e Eeuw. Om verder de nieuwe woonwijk Tudorpark goed aan te laten sluiten op de omgeving worden er voor het langzaam verkeer door de aanleg van fietsbruggen verbindingen gemaakt naar de Toolenburgerplas en de bestaande wijk Toolenburg.

4.2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten bebouwing Tudorpark

De stedenbouwkundige opzet van de nieuwe wijk Tudorpark kenmerkt zich door een opbouw uit bouwblokken. Wat verschijningsvorm van de nieuwe woningen betreft vormt de zogenaamde 'Tudorstijl' een grote inspiratiebron. Voor zowel stedenbouwkundige als architectonische uitwerking is een aantal bouwregels geformuleerd. Deze regels zijn tegelijkertijd met de essentiekaart voor Tudorpark vastgesteld in de gemeenteraad. Het is de bedoeling dat in het plan zogenaamde 'tuindorpse blokken' worden gerealiseerd. Dit houdt in dat blokken leesbaar zijn als een compositorische eenheid. De bloklengthe voor eengezinswoningen is maximaal 8 woningen. Een blok is een samenstel van woningen met verscheidene gevelverschijningsvormen; maximaal 5 woningen zijn hetzelfde in één blok. Daarbij zijn alle straatgerichte zijdes van het bouwblok voorkanten. De bebouwing van het blok gaat de hoek om. Dit betekent dat er een tweezijdige oriëntatie is op de hoeken. Elk blok is te zien als één villa met minstens één architectonisch accent. De grondgebonden woningen in de bouwblokken kennen een

maximale hoogte van 13 meter.

De bouwblokken met appartementen hebben een kleine korrel en zijn leesbaar als grote villa's die logisch opgenomen zijn in de overige bebouwing. Balkons vormen daarbij een logisch onderdeel van de bebouwingsmassa. Gestapelde woningbouw kent een maximale hoogte van 25 meter.

Alle woningen en woonblokken hebben zadeldaken met een dakhelling van circa 50 graden. Bij voorkeur worden ook de straatgerichte losstaande bijbehorende bouwwerken voorzien van zadeldaken. De langskap is dominant, maar wordt onderbroken door dwarskappen. Dwars- en langskappen hebben bij voorkeur verschillende nok- en goothoogtes, waardoor zij als aparte volumes leesbaar zijn. De beëindiging van het blok in een straatgerichte kopgevel is expressief gemaakt. Dat kan bijvoorbeeld door het dakvlak, aangebouwde bijbehorende bouwwerken of bijzondere elementen in de gevel. Dakkapellen op de eerste verdieping hebben een schuine kap en zijn overwegend verzonken in de, buiten de gevel aangebrachte, dakgoot.

De wijk Tudorpark zal gefaseerd worden ontworpen en per deelplan worden aangelegd. De invulling van de deelplannen is binnen de algemene stedenbouwkundige essenties flexibel van aard. Wel geldt voor alle deelplannen dat deze direct ontsloten moeten worden op de centrale ontsluitingsstructuur zoals vastgelegd in de essentiële kaart en dat de wegenstructuur binnen een deelplan zich kenmerkt door een licht slingerend verloop. Voorts kent ieder deelplan een centraal gelegen buurtgroentje dat wordt gecombineerd met speelvoorzieningen. Langs de loop presenteren alle woningen zich op representatieve wijze.

De deelgebieden die reeds concreter zijn uitgewerkt zijn de woningen gelegen aan de Bennebroekerweg en de woningen in het noordwestelijk deel van de wijk. Op deze deelgebieden wordt in de volgende paragrafen nader ingegaan.

4.2.3 Stedenbouwkundige opzet eerste deelplan Tudorpark

Het eerste deelplan is verkaveld en ligt in het noordwesten van de wijk. In dit deel van de wijk wordt voorzien in een mix van gestapelde en grondgebonden woningbouw. In totaal wordt bij dit eerste deelplan uitgegaan van circa 280 woningen.

De randen van het eerste deelplan bestaan grotendeels uit vrijstaande woningen en tweekappers. Alleen op de gronden aan de westrand van dit deelplan, tegenover de Toolenburgse plas en nabij het tracé van de Zuid tangent, worden appartementen gerealiseerd. In het middengebied van het eerste deelplan zijn rijwoningen en enkele appartementen geprojecteerd. Die appartementen tonen als grote villa en sluiten qua stijl aan bij de grondgebonden woningen. De woningen aan de zuidzijde tonen zich op representatieve wijze aan de groene loop.

De wegenstructuur van het eerste deelplan kenmerkt zich door een licht slingerend verloop van de straten. De profielen van de brede buurtstraten kenmerken zich door langsparkeren aan weerszijden van de weg en een bomenlaan aan één zijde. In de straten worden voornamelijk de bezoekersparkeerplekken gesitueerd, de voor de bewoners van de grondgebonden woningen benodigde parkeerplaatsen worden

grotendeels gesitueerd op de achterterreinen. Parkeerplaatsen bij vrijstaande woningen, twee-onder-éénkappers en appartementenblokken worden grotendeels gesitueerd op eigen terrein.



Impressie verkaveling eerste deelplan Tudorpark

4.2.4 Stedenbouwkundige opzet bebouwing Bennebroekerweg

Langs de Bennebroekerweg wordt een stedenbouwkundig ensemble ontwikkeld met een rijke variatie aan vrijstaande woningen, afgewisseld met geschakelde woningen in de eerder vermelde tudorstijl. Uitgangspunt is het creëren van een transparant woningenlint, passend bij het karakter van de polderwegen. De woningen kennen maximaal twee bouwlagen met een kap en krijgen diepe voortuinen gericht op de Bennebroekerweg. De voorgevel van de woningen ligt minimaal 6 meter en maximaal 10 meter uit de voorste perceelsgrens.

Om te voorkomen dat er een aaneengesloten bebouwingswand ontstaat wordt het aantal woningen dat aaneengebouwd kan worden aan een maximum gebonden. Voor de situering van vrijstaande woningen geldt dat er tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter aangehouden moet worden. Tot slot mogen de woningen maximaal 30% van het te bebouwen perceel beslaan, de voortuin daarbij niet meegerekend.

Ondanks dat de voorkant van de woningen wel gericht is op de Bennebroekerweg krijgen de vrije kavels geen directe ontsluiting op de Bennebroekerweg. Via een parallelweg worden ze aangesloten op de centrale ontsluitingswegen van de wijk.

4.3. Functionele structuur

4.3.1 Woningbouwgebied Tudorpark

Woningbouwprogramma

Tudorpark wordt een nieuwe woonwijk met circa 1250 woningen. De afzonderlijke buurten zullen een omvang kennen van circa 200 tot 250 woningen. Van het woningbouwprogramma wordt minimaal 30% gerealiseerd in de sociale huur sector en 7% in de goedkope koopsector. Tevens zullen er circa 50 woningen in het derde segment komen, circa 40 grondgebonden nultredewoningen in het koopsegment, circa 20 zorgwoningen en circa 65 woningen in het segment van het particulier opdrachtgeverschap.

Voorzieningen

In de planopzet voor Tudorpark is rekening gehouden met 700m² aan commerciële voorzieningen, passend bij een woonwijk. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan kleinschalige vestigingen voor dienstverlening, zoals een kapper, of detailhandel. Ook een bij de woonomgeving passende horecavoorziening, zoals een snackbar, is in het plan inpasbaar. In het groene centrum is plaats voor een wijkpaviljoen waar allerlei activiteiten voor de buurt plaats kunnen vinden. Het oppervlak aan dergelijke commerciële voorzieningen is beperkt. Uitgangspunt is dat in de bestaande wijk Toolenburg de grootste concentratie aan commerciële dienstverlening en detailhandel blijft.

Om te zorgen voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat is het de bedoeling dat op buurniveau een aantal groene plekken komt te liggen die door een specifieke beplanting een eigen groenidentiteit krijgen. Deze groene plekken worden gecombineerd met speelvoorzieningen waardoor de loopafstand naar een speelplek vanuit iedere woning maximaal 100 meter bedraagt. Naast speelplekken voor kinderen van 0 tot 6 jaar worden ook een aantal grotere plekken opgenomen in de groene hoofdstructuur van de wijk. De loopafstand voor speelplekken voor de oudere kinderen bedraagt maximaal 500 meter. Ten oosten van het eerste deelplan wordt tot slot in het groen een avonturenspeelplek gesitueerd. Doordat de nieuwe langzaam verkeersverbinding hier langs loopt, wordt deze plek ook goed bereikbaar voor kinderen uit de bestaande wijk Toolenburg.

Verkeersontsluiting en parkeren

De aanleg van het woningbouwgebied Tudorpark maakt het nodig te voorzien in nieuwe ontsluitingen voor zowel het auto als het fietsverkeer en in voldoende parkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers.

De eerder beschreven ontsluitingswegen zullen net zoals de Bennebroekerweg de functie krijgen van erftoegangswegen. Alleen de Nieuwe Bennebroekerweg en de Hoofdweg-oostzijde functioneren als gebiedsontsluitingswegen. Door de transformatie van nu nog agrarische gronden naar een woningbouwgebied komen de nieuwe wegen in het stedelijk gebied van Hoofddorp te liggen. De wijk Tudorpark gaat onderdeel uitmaken van de bebouwde kom van Hoofddorp.

Ten aanzien van het parkeren in de wijk is per type woning uitgegaan van de volgende specifieke parkeernormen:

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

Parkeernormen woningbouw Tudorpark

4.3.2 Recreatiegebied Toolenburgse plas

Voor een aangenaam woon- en leefklimaat in het stedelijk gebied van Haarlemmermeer is de aanwezigheid van recreatiegebieden dichtbij huis van groot belang. Uitgangspunt voor recreatiegebied Toolenburgse plas is dat dit gebied in de eerste plaats een uitloopegebied blijft voor dagelijkse recreatieve en sportieve activiteiten voor inwoners van met name Hoofddorp en nabij gelegen kernen zoals Nieuw-Vennep en Zwaanshoek. Door de gevarieerde inrichting leent het gebied zich voor zowel intensieve als extensieve recreatie. Recreatiegebied Toolenburgse plas biedt mogelijkheden om te wandelen, fietsen, paardrijden, honden uitlaten, joggen, skaten, zeilen of op één van de stranden liggen op een mooie zomerdag.

Bij dit intensieve gebruik van het recreatiegebied past ook het organiseren van uiteenlopende evenementen. Het bieden van ruimte voor evenementen voorziet in een maatschappelijke behoefte in onze gemeente. Wel is het van belang het soort evenementen per gebied te bepalen. Recreatiegebied Toolenburgseplas grenst aan een woongebied en wordt met name bezocht door bewoners van Hoofddorp en Nieuw-Vennep. Om die reden ligt het voor de hand dat ook de evenementen aansluiten bij dit overwegende lokale gebruik. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan evenementen op het gebied van sport en spel, braderieën, informatiemarkten, optredens en voorstellingen van verenigingen, filmvoorstellingen in de open lucht, de intocht van Sinterklaas en andere hiermee vergelijkbare evenementen met een lokaal karakter.

Omdat een evenement voor de recreant een vorm van ontspanning is maar voor omwonenden een bron van hinder of soms overlast kan zijn is een vergunning nodig voor het houden van een (openlucht)evenement. In de evenementenvergunning staan regels opgesteld waaraan de organisator zich moet houden. Deze regels hebben bijvoorbeeld betrekking op het toegestane geluidsniveau en de begin- en eindtijden van het evenement. Daarnaast is het voor het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van belang dat een bestemmingsplan kaders biedt ten aanzien van het aantal evenementen dat per jaar plaats kan vinden, het soort evenement en de maximale bezoekersaantallen.

Openluchtevenementen met een zeer beperkte omvang onderscheiden zich planologisch gezien niet van het 'gewone' intensieve recreatieve gebruik en de publieksaantrekkende werking van het recreatiegebied Toolenburgse plas. Dergelijke evenementen kunnen om

die reden onbeperkt doorgang vinden. Voor grotere evenementen geldt dat deze een beperkt aantal dagen per jaar mogen plaatsvinden. Hoewel het maximum toegestane aantal bezoekers vergelijkbaar is met het aantal recreanten op een mooie zomerse dag, is het van belang een goede balans te houden tussen het openbaar toegankelijk houden van het recreatiegebied en het gebruiken van het gebied voor evenementen. Om die reden is voor kleine, middelgrote en grote evenementen het aantal dat per kalenderjaar georganiseerd mag worden gesteld aan het in onderstaande tabel vermelde maximum.

evenement	Maximum aantal evenementen per kalenderjaar	Gemiddeld aantal bezoekers per dag	Duur per evenement
			(exclusief op- en afbouw)
Zeer klein	onbeperkt	tot 500	Maximaal 1 dag
Klein	5	500 tot 2.500	Maximaal 3 dagen
Middelgroot	3	2.500 tot 5.000	Maximaal 3 dagen
Groot*	3	5.000 tot 8.000	Maximaal 3 dagen

Evenementenregeling recreatiegebied Toolenburgse plas

4.3.3 Horeca

Mede ter ondersteuning van de recreatieve functie zijn nabij de Toolenburgse plas horecavoorzieningen mogelijk gemaakt. Deze horecavoorziening nodigen recreanten uit tot langer verblijf in het gebied en worden daarmee als een passende functie in het gebied beschouwd. Om die reden gaat het bestemmingsplan uit van het behoud van de twee horecavoorzieningen. Nabij deze horecavoorzieningen kan geparkeerd worden op de reeds aanwezige parkeerterreinen.

Door de ligging van de horecavoorzieningen in een bijzondere, groene omgeving (buiten een woonwijk) lenen deze zich niet alleen goed voor het nuttigen van een consumptie overdag, maar ook voor het houden van bijvoorbeeld recepties, bedrijfsfeesten en (bruilofts)partijen. Ook voor bezoekers en organisatoren van dergelijke activiteiten heeft de ligging van de horecavoorzieningen in een groene omgeving, met uitzicht over een grote waterplas een meerwaarde. Het beschikbaar zijn van dergelijke voorzieningen in de gemeente is een aanvulling op het totale aanbod aan horeca.

Gezien de historische ontmoetingsfunctie die het pand van de 'Oude secretarie' in de polder heeft, is het vanuit cultuurhistorie gezien gewenst dat dit gebouw ook in de toekomst in gebruik blijft als horecavoorziening. Vast staat wel dat het pand al geruime tijd leeg staat. Functieverruiming ligt om die reden voor de hand. Door de ligging van het gebouw in het bebouwingslint van twee polderwegen en gezien het feit dat het pand ook als woonhuis in gebruik is geweest, ligt een transformatie naar de woonfunctie hier het meest voor de hand.

4.3.4 Lintbebouwing IJweg, Bennebroekerweg en Hoofdweg Westzijde

Uitgangspunt voor de in het plangebied voorkomende woningen en bedrijfslocaties is dit afwisselende beeld langs de polderwegen te behouden. Voor de woningen betekent dit het behoud van vrijstaande woningen op relatief grote percelen, gelegen op enige afstand van de weg. Behoud van de onbebouwde ruimte tussen de weg en de voorgevel van de woningen is uit stedenbouwkundig oogpunt gewenst. Gebouwen worden in deze zone om die reden niet toegestaan. Afhankelijk van de omvang van de percelen geldt wel een ruimere maat voor het maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken dan bij rijtjeswoningen in woonwijken.

Wat bedrijfslocaties betreft is uitgangspunt het behoud van het lage huidige bebouwingspercentage zodat ook de bedrijfslocaties bijdragen aan het in stand houden van het open karakter van de polderwegen. Wat milieuhinder betreft wordt de maximale milieucategorie 2 aangehouden aangezien deze zich in beginsel goed laat mengen met de nabij gelegen woonfunctie.

Bij agrarische percelen wordt de in Haarlemmermeer veel voorkomende en karakteristieke ligging van de bedrijfswoning vóór de bedrijfsgebouwen vastgelegd.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. Milieueffectrapportage

5.1.1. Wet- en regelgeving

Het instrument van de Milieueffectrapportage is geregeld in de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. De Wet milieubeheer is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Overigens moet daarnaast worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijke milieueffecten kan hebben, waarbij naast de drempelwaarden ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken. Dit in verband met het arrest van het Hof van Justitie van de EU van 15 oktober 2009 (C-225/08).

Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

5.1.2. Onderzoek

De geplande woonwijk Tudorpark grenst direct aan de zogenaamde Hoofddorp Zuidrand. Globaal is dit een nog te verstedelijken gebied tussen de Bennebroekerweg en de Nieuwe Bennebroekerweg. Dit gebied is aangewezen voor de bouw van woningen, sportvoorzieningen en commerciële voorzieningen.

De ontwikkelingen in de Zuidrand zijn besluitmer-plichtig op grond van het te realiseren aantal woningen en het bezoekersaantal van het Huis van de Sport (in samenhang met de Pionierslocatie). Voor de verschillende mer-(beoordelings)plichtige activiteiten is één mer-procedure doorlopen, om zo de samenhang tussen de activiteiten beter te kunnen beschrijven.

Het MER 'Hoofddorp-Zuid' is opgesteld op basis van startnotitie(s) en richtlijnen. In dit MER zijn voor de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in de Zuidrand van Hoofddorp de volgende alternatieven beschreven: de referentiesituatie (huidige situatie en autonome ontwikkelingen), de voorgenomen ontwikkelingen (het basisalternatief) en het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA: realistisch alternatief met de best bestaande mogelijkheden ter bescherming en/of verbetering van het milieu). In het MER is ook de invulling van het voorkeursalternatief opgenomen (VKA). Het voorkeursalternatief geeft aan welke zaken uit het meest milieuvriendelijke alternatief wel en niet uitgevoerd zullen worden. Daarnaast beschrijft het voorkeursalternatief de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden binnen de Zuidrand.

Het MER heeft, na bestuurlijke aanvaarding (Rv 2011/4157), in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het Huis van de Sport ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn geen reacties ingediend. Wel heeft de Commissie voor de m.e.r. enkele adviezen uitgebracht. Het MER is hierop aangevuld. Dit MER vormt hiermee een

onderbouwend rapport bij dit bestemmingsplan voor zover onderbouwing nodig is voor het mogelijk maken van de woonwijk Tudorpark.

5.1.3. Conclusie

Met het opstellen van het MER 'Hoofddorp-Zuid' is aan de verplichting uit het Besluit m.e.r. voldaan. In enkele hierna volgende paragrafen zal mede gerefereerd worden aan onderzoeken die in het kader van het MER zijn uitgevoerd.

5.2. Verkeersontsluiting en verkeersafwikkeling Tudorpark

'Hoofdrapport verkeersstudie Hoofddorp-Zuid' (2008)

Aangezien aan de zuidzijde van Hoofddorp verschillende ruimtelijke ontwikkelingen waren voorzien, en de gevolgen daarvan op de bestaande infrastructuur niet op voorhand duidelijk waren, is in 2008 daar onderzoek naar verricht. In het 'Hoofdrapport verkeersstudie Hoofddorp-Zuid' is de vraag gesteld of met alle voorziene ruimtelijke ontwikkelingen in Hoofddorp Zuid, waaronder de woningbouw in de wijk Tudorpark, het verkeer tot 2020 op het bestaande wegennet afgewikkeld kan worden.

Specifiek ten aanzien van Tudorpark is onderzocht wat de effecten zouden zijn van een ontsluiting in noordelijke richting via Toolenburg en/of het Pioniersterrein. Dit laatste, om de bestaande wegen in Toolenburg zo min mogelijk te belasten.

Algemene conclusie uit het 'Hoofdrapport verkeersstudie Hoofddorp-Zuid' is dat door het realiseren van de gebieden Tudorpark, Zuidrand, de Pioniers en het Huis van de Sport de huidige wegvakken, met bijbehorende rijbaan indelingen ook in 2018 het verkeer kunnen verwerken. Wel zullen er problemen ontstaan op kruispunten met de huidige indeling. Buiten het onderzoeksgebied zal voor een goede doorstroming van het verkeer in de Zuidrand, de Bennebroekerweg tussen de Spoorlaan en de A4 uitgebouwd moeten worden.

Specifiek ten aanzien van Toolenburg Zuid is geconcludeerd dat een noordelijke ontsluiting van de wijk via de Caro van Eijksingel, voornamelijk effect heeft op deze singel zelf: de onderzochte ontsluiting zorgt op deze weg voor ongeveer drie keer zoveel autoverkeer. Een ontsluiting via het Pioniersterrein en vervolgens op de Maria Tesselschadelaan laat 10 tot 20% meer verkeer op deze laan zien. Dit verkeer is grotendeels gericht op het winkelcentrum in Toolenburg. Extra verkeer op de Maria Tesselschadelaan richting de brug kan worden vermeden door de ontsluiting van Tudorpark via de Pioniers te laten verlopen en vervolgens direct via de Hoofdweg-Westzijde.

In 2009 heeft de gemeenteraad besloten geen directe ontsluiting mogelijk te maken van de wijk Tudorpark via de Caro van Eijksingel; de noordelijke ontsluiting zal plaatsvinden via Sportpark Toolenburg.

MER Hoofddorp Zuid (2011)

Uit het in het kader van het MER verrichte onderzoek is gebleken dat zonder de ontwikkeling van de Zuidrand, Tudorpark en Sportpark er op termijn sprake zal zijn van enkele knelpunten in de verkeersstructuur. Het gaat daarbij om de capaciteit van de

Bennebroekerweg tussen de Spoorlaan en de A4 (met name de kruising bij de Rijnlanderweg). Het extra verkeer van en naar Hoofddorp Zuid verandert de aard van dit knelpunt slechts in zeer beperkte mate. Maatregelen om bovengenoemd knelpunt op te lossen zullen worden genomen.

Aandachtspunten voor de verkeersafwikkelingen zijn verder de aansluitingen van wegen op de Nieuwe Bennebroekerweg. Dit geldt voor de Deltaweg, de Nieuwe Molenaarslaan. Op de overige wegen, zowel binnen het plangebied van het MER als erbuiten, is ook zonder maatregelen sprake van een goede verkeersafwikkeling.

'Verkeersafwikkeling Toolenburg-Zuid (Tudorpark)' (2012)

Voor de definitieve, door de raad vastgestelde ontsluitingsstructuur van Tudorpark is onderzoek verricht naar de verkeersintensiteiten op basis van het MER, in relatie tot de kruispuntbelasting Bennebroekerweg / ontsluitingsweg Nieuwe Bennebroekerweg. Ook de ontsluiting van de kavels langs de Bennebroekerweg is nader onderzocht.

Gebleken is dat een voorrangskruising, waarbij het verkeer op de Bennebroekerweg voorrang heeft, verkeerskundig toepasbaar is. De I/C-ratio, zijnde de verdeling tussen de intensiteit en de capaciteit, bedraagt 0,49 waarbij de avondspits maatgevend is. Bij een I/C-ratio lager dan 0,7 geldt verkeerskundig gezien dat een kruispunt het verkeer kan verwerken. In de avondspits komt het meeste verkeer vanuit zuidelijke richting, over de ontsluitingsweg vanaf de Nieuwe Bennebroekerweg.

Wat de ontsluiting van de kavels langs de Bennebroekerweg betreft is uit de verkeersstudie gebleken dat het uit oogpunt van verkeersveiligheid niet wenselijk is de kavels rechtstreeks te ontsluiten op de Bennebroekerweg. Die weg krijgt door de verkeersintensiteiten het karakter van een gebiedsontsluitingsweg (50 km/h). Een aansluiting per kavel zou ervoor zorgen dat de doorgaande verkeersstroom regelmatig wordt onderbroken door afslaand verkeer. Een alternatief is om een parallelweg aan te leggen die aangesloten is op de centrale ontsluitingswegen van de wijk Tudorpark.

5.3. Water

5.3.1. Wet- en regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water

De kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water.

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. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk,

waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

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 Waterplan geeft de strategische waterdoelen tot 2040 en de concrete acties tot 2015. Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid.

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. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

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. De Keur bevat

verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatwerken alsmede voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. 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.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft het hoogheemraadschap de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits dat doelmatig is. Het waterschap houdt voor de omgang van hemelwater een bepaalde voorkeursvolgorde aan die gemeenten kunnen gebruiken bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan. Voor de verwerking van hemelwater wijst het hoogheemraadschap op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen.

5.3.2. Onderzoek

Oppervlaktewater

In het bestemmingsplangebied kan een onderscheid worden gemaakt tussen primaire watergangen en overig polderwater. Een primaire watergang zorgt voor de afwatering of watertoevoer voor meerdere belanghebbenden. Het systeem aan overige watergangen watert af op primaire watergangen die uiteindelijk via gemalen afwateren op het regionale boezemstelsel.

In het plangebied zelf vormt de Nieuwerkerkertocht een primaire watergang. Direct grenzend aan het plangebied bevinden zich de Bennebroekertocht en Hoofdvaart als primaire watergangen. Overige watergangen of waterpartijen zoals de Toolenburgse plas zijn aangemerkt als overig polderwater. De Toolenburgse plas heeft primair een recreatieve functie.



Overzicht watergangen in plangebied. Primaire watergangen donkerblauw, overig polderwater lichtblauw.
Bron: Legger hoogheemraadschap van Rijnland.

De nieuwe woonwijk Tudorpark wordt voorzien van een ruimtelijke hoofdstructuur die mede wordt gekenmerkt door een ellipsvormige watergang. Deze nieuwe watergang komt in directe verbinding te staan met de Nieuwerkerkertocht en zal om die reden een boezempeil kennen. De indeling van de nieuwe watergang (diepte, breedte en taluds) zijn weergegeven in bijlage I van de toelichting.

In het nieuwe woongebied wordt ook bestaand oppervlaktewater behouden met in totaal een oppervlak van 13.000 m².

Toename verharding

Door de aanleg van de nieuwe woonwijk Tudorpark op de in de huidige situatie agrarische gronden, zal het oppervlak aan verharding in het gebied toenemen. Om te voorkomen dat de opvang van water wordt afgewenteld op naastgelegen gebieden is uitgangspunt van het hoogheemraadschap van Rijnland dat van die toename aan verharding 15% gecompenseerd wordt in de vorm van open water.

Berekend is hoeveel extra verharding er in het gebied komt en hoeveel nieuw oppervlaktewater daarvoor nodig is. De gedetailleerde berekening is opgenomen in bijlage I van de toelichting. Conclusie is dat om te voldoen aan de 15% norm er in het gebied ruim 33.143 m² nieuw open water benodigd is. In totaal zal er 35.094 m² aan nieuw open water worden aangelegd. Daarmee wordt er ruimschoots voldaan aan de 15% norm.

Opbarsten van de bodem

Zoals vermeld in de in een bijlage bij de toelichting opgenomen gegevens over de waterstructuur, is er zowel tijdens de aanleg van de nieuwe wijk als bij de definitieve situatie in delen van het gebied een risico van het opbarsten van de bodem. Door het treffen van maatregelen, zoals het aanleggen van een extra peilbuis en het bemalen van het gebied, is de verwachting dat dit risico er niet meer is.

5.3.3. Conclusie

In het plangebied zijn er naast watergangen die behouden blijven ook nieuwe watergangen voorzien. Door de aanleg van voldoende nieuw oppervlaktewater in de woonwijk Tudorpark en de aanwezigheid van afwateringsmogelijkheden op primaire watergangen zal de waterhuishouding in het gebied op orde blijven. Risico op het opbarsten van de bodem wordt, mede door het nemen van maatregelen in de bodem, niet verwacht. Wat de waterhuishouding betreft is de aanleg van de nieuwe wijk daarmee uitvoerbaar.

5.4. Bodem

5.4.1. Wet- en regelgeving

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) en schone bodems (beneden streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden).

Voor alle typen grond speelt de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit (BsB) en de Vrijstellingsregeling grondverzet 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 (zogenaamde bodemgebruikswaarden (BGW's).

Bij het toekennen van bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Een bestemming kan pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor een nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.

5.4.2. Onderzoek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Tudorpark is bodemonderzoek in het gebied verricht (opgenomen in een bijlage van de toelichting). Doel van dit onderzoek was enerzijds het bepalen van de milieuhygiënische (water)bodemkwaliteit ter plaatse van de voorgenomen ontwikkelingen en anderzijds het verkrijgen van een indicatie van de hergebruiksmogelijkheden van de binnen het plangebied vrijkomende grond.

Ten aanzien van de bodemkwaliteit zijn de volgende onderzoeksresultaten naar voren gekomen. De ondergrond ter hoogte van het fietspad op het zuidelijk deel van het onderzochte terrein is plaatselijk sterk verontreinigd met PAK. Gezien de diepte waarop deze verontreiniging zich bevindt, het immobiele karakter ervan en het feit dat tijdens de beoogde ontwikkelingen geen werkzaamheden in de verontreinigde grond plaatsvinden is nader onderzoek naar deze verontreiniging niet noodzakelijk.

Op perceel 2417 is plaatselijk asbest aangetoond in een gehalte boven de interventiewaarde (interventiewaarde 100 mg/kg, maximaal berekende waarde: 1672 mg/kg). Het gaat hier om een verontreiniging van zeer beperkte omvang ($<25 \text{ m}^3$) waardoor er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet Bodembescherming. Een noodzaak voor sanering is er derhalve niet. De overige onderzochte grond binnen het plangebied is ten hoogste licht verontreinigd met de parameters waarop is onderzocht.

5.4.3. Conclusie

Uit het bodemonderzoek is naar voren gekomen dat de aard en omvang van de verontreinigingen niet leiden tot een noodzakelijke sanering. De bodem is daarmee geschikt voor de nieuwe woonbestemming. Wat bodemkwaliteit betreft is de aanleg van de nieuwe wijk daarmee uitvoerbaar.

5.5. Flora en fauna

5.5.1. Wet- en regelgeving

Vogel- en Habitatrichtlijn

De natuurbescherming is onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Natuurbeschermingswet. Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing.

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 ontwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen. Tevens 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. De wet maakt daarbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. De mogelijkheid bestaat van de verbodsbepalingen een ontheffing te krijgen van de rijksoverheid.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de flora- en faunawet voorkomen te worden aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing verleend kan worden.

5.5.2. Onderzoek

Het bestemmingsplangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied. Ook in de directe omgeving liggen geen beschermde gebieden. In het kader van het MER Hoofddorp Zuidrand is een inventarisatie gemaakt van in het gebied voorkomende beschermde soorten. Ten aanzien van de locatie Tudorpark is naar voren gekomen dat in de watergangen zeer waarschijnlijk de kleine modderkruiper voor. Deze soort zou tijdelijk verstoord kunnen worden bij de werkzaamheden aan de watergangen. In de eindsituatie is er echter meer open water aanwezig, zodat de situatie voor deze soort verbetert. Verder komen in het gebied alleen algemeen voorkomende soorten voor zoals de veldmuis, mol, groene kikker en de wilde eend. Deze soorten zullen tijdelijk verstoord worden, maar na realisatie van de nieuwbouw zal Tudorpark weer deel uitmaken van het leefgebied van deze soorten. Het effect van de ruimtelijke ontwikkeling van Tudorpark op beschermde soorten is om die reden in het MER beoordeeld als neutraal.

5.5.3. Conclusie

Naast de algemeen voorkomende beschermde soorten, waarvoor de vrijstellingsregeling van de flora- en faunawet van toepassing is, komt in het plangebied alleen de beschermde kleine modderkruiper voor. Voor deze soort kan gebruik worden gemaakt van de ontheffingsregeling van de flora- en faunawet, zeker gelet op de constatering dat er uiteindelijk geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van de instandhouding van de soort. Gesteld kan om die reden worden dat de flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet op voorhand in de weg staat.

5.6. Cultuurhistorie en archeologie

5.6.1. Wet- en regelgeving

Het mede door Nederland ondertekende Verdrag van Malta regelt de wijze waarop omgegaan dient te worden met het Europees archeologisch erfgoed. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

5.6.2. Inventarisatie

Cultuurhistorisch waardevolle structuren zoals aardkundige monumenten, aardkundig waardevolle gebieden of beschermde archeologische monumenten komen in de Haarlemmermeer niet voor. Op de provinciale archeologische waardenkaart heeft het

plangebied geen verwachtingswaarde toegekend gekregen. Op de kaart van KennisInfrastructuur Cultuurhistorie heeft het plangebied een zeer lage kans op het aantreffen van archeologische waarden. De ontwikkeling van Tudorpark leidt naar verwachting dan ook niet tot aantasting van archeologische waarden.

Wat cultuurhistorisch waardevolle objecten betreft kent het plangebied één gemeentelijk monument. Het gaat hier om een van oorsprong café annex woonhuis, gelegen op de kruising Hoofdweg (westzijde) en Bennebroekerweg. Het pand is gebouwd in de periode 1854-1860 en wordt gekenmerkt door twee zadeldaken. De topgevels zijn bovendaks doorgetrokken. Aan de Hoofdwegzijde bevindt zich een terras met afdak. Vroeger was er op iedere kruising van wegen in de polder een schenkerij te vinden. Dit is een van de weinig goed bewaarde exemplaren en verkeert uiterlijk in grote lijnen nog in de authentieke staat. Volgens de overlevering is dit de plaats waar het gemeentebestuur in de beginjaren van de polder voor en na de raadsvergadering samenkwam. Café's speelden toen een belangrijke rol in het sociale leven.



Gemeentelijk monument op de kruising Bennebroekerweg-Hoofdweg

5.6.3. Conclusie

In het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch of archeologisch waardevolle gebieden of structuren die in het bestemmingsplan beschermd moeten worden. Op het gemeentelijke monument aan de Hoofdweg zijn de Monumentenwet van 1988 en de gemeentelijke erfgoedverordening van toepassing. Het pand behoeft in het bestemmingsplan om die reden geen aparte regeling.

5.7. Geluid

5.7.1. Wet- en regelgeving en beleid

Wegverkeer

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling van een bestemmingsplan het noodzakelijk dat een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd naar de geluidbelasting op gevels van geluidgevoelige bestemmingen, voor zover deze binnen

de geluidszone van een weg vallen. De zonebreedte is bij wegverkeer afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied ligt. Buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een auto(snel)weg. Het overige gebied is binnenstedelijk. Geen zone hebben wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur of waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart vaststaat, dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de weg 50 dB of minder bedraagt.

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde "Hogere waarde". De Hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de Hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder¹.

Bij het toekennen van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in de nabijheid van wegen moet in het kader van het bestemmingsplan aangetoond worden dat de toegekende bestemming op akoestisch gebied realiseerbaar is.

Industrielawaai

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

Luchtverkeerslawaaï

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidbelasting (overdag

¹ Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

(Lden) en 's nachts (Lnight)) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

Open terrein-geluid ten gevolge van evenementen: beleidsregels Toolenburgse plas
In de in 2013 door het college van burgemeester en wethouder vastgestelde beleidsregels voor recreatiegebied Toolenburgse plas is vastgelegd dat burgemeester en wethouders voor maximaal 3 evenementen een geluidsontheffing kunnen verlenen. Deze geluidsontheffingen kunnen worden verleend voor evenementen met een geluidsproductie tussen de 51 en 70 dB(A).

5.7.2. Onderzoek

Wegverkeer

Onderzoek is verricht naar de geluidsbelasting van wegen die in de nabijheid van de nieuw te bouwen woningen liggen. Concreet gaat het daarbij om de Bennebroekerweg, de Nieuwe Bennebroekerweg, de aansluitingsweg tussen die Bennebroekerwegen, de busbaan van de Zuidtangent, de Hoofdweg-Westzijde en de Hoofdweg-Oostzijde.

Gebleken is dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden als gevolg van de geluidsbelasting van de Nieuwe Bennebroekerweg (zolang er parallel aan die weg nog geen geluidswal is), de Bennebroekerweg, de busbaan van de Zuidtangent en (op één waarnemingspunt) de verbindingsweg tussen de Bennebroekerwegen. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden zolang er sprake is van de ligging van de woningen in binnenstedelijk gebied. Op basis van een komgrenzenbesluit zal ervoor gezorgd worden dat de wijk Tudorpark binnen de bebouwde kom van Hoofddorp komt te liggen.

Bij de nieuwe woningen aan de Bennebroekerweg is sprake van een gecumuleerde geluidsbelasting. Met de aanwezigheid van een geluidswal parallel aan de Nieuwe Bennebroekerweg is er op enkele waarneempunten langs de Bennebroekerweg nog sprake van een gecumuleerde geluidsbelasting (nabij de busbaan en nabij de verbindingsweg). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden als gevolg van meerdere wegen of bronnen. Een hogere grenswaarde mag worden vastgesteld als de gecumuleerde geluidsbelasting aanvaardbaar is.

Gekoppeld aan de procedure van het ontwerpbestemmingsplan zal een procedure voor het verlenen van een hogere grenswaarde voor geluidsbelasting worden gevoerd. Daarbij zal gemotiveerd worden of en zo ja welke maatregelen kunnen bijdragen aan het verlagen van de (gecumuleerde) geluidsbelasting, zowel aan de bron als bij de woningen zelf.

Industrielawaai

Het plangebied Tudorpark en omgeving bevindt zich niet in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein.

Luchtverkeerslawaai

In het kader van het Besluit-MER Hoofddorp-Zuid is onderzoek gedaan naar het luchtvaartlawaai vanwege de luchthaven Schiphol in relatie tot het gehele plangebied van die MER. Naar voren is gekomen dat het plangebied, waar Tudorpark onderdeel van uit maakt, buiten de primaire aandachtscontouren voor luchtvaartlawaai ligt (buiten de 35 Ke contour en buiten de 26 dB(A) night contour).

Het plangebied, waaronder Tudorpark, ligt als onderdeel van het stedelijk gebied van Hoofddorp wel binnen de secundaire aandachtscontour 20 Ke. De geluidbelasting vanwege het luchtvaartlawaai bedraagt circa L_{den} 50 dB tot L_{den} 53 dB en L_{night} 42 dB tot L_{night} 46 dB.

Open terrein-geluid ten gevolge van evenementen

Bij het houden van evenementen in het recreatiegebied Toolenburgseplas dienen de geluidsnormen zoals vastgelegd in de 'gebruiksregels evenementen recreatiegebied Toolenburgerplas' nageleefd te worden. Dat wil zeggen dat een evenement niet meer geluid mag produceren dan het dagelijks aanwezige omgevingsgeluid. Afwijken van deze norm kan, maar het aantal ontheffingen per jaar is aan een maximum gebonden. De maximale toelaatbare geluidproductie bij een ontheffing is vervolgens mede bepaald aan de hand van de gevelisolatie van de meest nabij gelegen woningen.

Het mogelijk maken van evenementen, waaronder geluidsproducerende evenementen, in het recreatiegebied Toolenburgseplas zorgt niet voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Tot die conclusie is gekomen na het verrichten van onderzoek naar het omgevingsgeluid (het regulier heersende geluidsniveau in het recreatiegebied) én de gevelisolatie van de meest nabij gelegen woningen. Daarnaast is in ogenschouw genomen het aantal keer dat ontheffing van de norm van het omgevingsgeluid verleend kan worden en de duur van de geluidsontheffing.

Bij een geluidswaarde van 50 dB(A) binnenshuis is er nog sprake van het met elkaar kunnen converseren. Dit uitgangspunt heeft voor het geluidsonderzoek in het kader van de 'gebruiksregels evenementen recreatiegebied Toolenburgseplas' geleid tot een normstelling voor het binnenniveau van 50 dB(A), gedurende de dag- en de avondperiode.

Op basis van het globaal bepaalde referentieniveau van het omgevingsgeluid van 50 dB(A) kan gesteld worden dat de meest nabij gelegen woningen rond het recreatiegebied in een relatief rustige omgeving zijn gesitueerd. Uitgaande van de globaal bepaalde gemiddelde gevelisolatie van 20 dB(A) volgt dat bij een nog toelaatbaar achtergrondgeluidniveau in de woningen van 50 dB(A) een normstelling van 70 dB(A) op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen toelaatbaar is. Gezien de lage frequentie (maximaal 5 per kalenderjaar) waarmee een geluidproducerend evenement op basis van de gebruiksregels wordt toegestaan, is er gezien het bovenstaande geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de nabijheid van het recreatiegebied Toolenburgse plas.

5.7.3. Conclusie

De voorkeursgrenswaarden voor industriellawaai (en railverkeer) zijn voor dit bestemmingsplan niet aan de orde. Wegverkeer is daarentegen wel een geluidsbron

waar rekening mee gehouden moet worden. Ten aanzien van het wegverkeerslawaaï wordt de voorkeursgrenswaarde bij de nieuwe woningen van Tudorpark overschreden. Op verschillende waarneempunten aan de Bennebroekerweg wordt de voorkeursgrenswaarde als gevolg van meerdere wegen of bronnen overschreden.

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is het van belang dat de nieuwe woonwijk Tudorpark in binnenstedelijk gebied komt te liggen. Daartoe is de grens van de bebouwde kom van Hoofddorp inmiddels verlegd.

Voor het terugdringen van de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen is de aanleg van een geluidswal langs de Nieuwe Bennebroekerweg een belangrijke maatregel.

Tegelijkertijd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan is tot slot een procedure hogere waarde gevoerd met daarbij een motivatie voor die te verlenen hogere waarden. Aangegeven is welke maatregelen, zowel aan de bron als bij de woningen, bij kunnen dragen aan het verlagen van de geluidsbelasting.

5.8. Lucht

5.8.1. Wet- en regelgeving

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 voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of

- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂)², of
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)³.

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB 'Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB 'Gevoelige Bestemmingen' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.8.2. Onderzoek

In het MER Hoofddorp Zuidrand zijn de resultaten van het onderzoek naar de luchtkwaliteit in Hoofddorp Zuidrand vermeld en zijn de effecten op de luchtkwaliteit als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen beschreven.

De hoogte concentraties luchtverontreinigende stoffen doen zich voor in de zone langs de Nieuwe Bennebroekerweg. De concentraties verontreinigende stoffen zijn ruimschoots lager dan de normen.

5.8.3. Conclusie

De ontwikkeling van de hele Zuidrand van Hoofddorp, en daarmee ook de ontwikkeling van Tudorpark, heeft geen nadelig effect op de luchtkwaliteit in de omgeving. Ten aanzien van het plan zelf kan worden gesteld dat in de te ontwikkelen gebieden overal

² De AMvB '*Niet In Betekenende Mate bijdragen*' legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3%-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) of fijn stof (PM₁₀). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide als fijn stof. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

³ Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdrages van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

wordt voldaan aan de normen voor luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit staat daarmee de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.9. Externe veiligheid

5.9.1. Wet- en regelgeving

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

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten⁴ als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten⁵ als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden.

De norm voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het groepsrisico toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

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. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. 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).

5.9.2. Onderzoek

Inrichtingen

⁴ Hieronder wordt o.a. verstaan: woningen, gebouwen met opvang van minderjarigen, ouderen en zieken en gebouwen waar grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

⁵ Hieronder wordt o.a. verstaan: verspreid liggende woningen, kleinere winkel- en kantoorpanden en sportaccommodaties (zie artikel 1 Besluit externe veiligheid inrichtingen).

In het bestemmingsplangebied bevinden zich geen zogenaamde BEVI-inrichtingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Binnen de Haarlemmermeer zijn weggedeelten aangewezen als verplichte route voor transport van gevaarlijke stoffen als bedoeld in artikel 18 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. In en nabij het plangebied bevinden dergelijke routes zich niet. Vervoer van gevaarlijke stoffen ter bevoorrading van risicovolle inrichtingen vindt op beperkte schaal plaats over de Nieuwe Bennebroekerweg. Het aantal transportbewegingen is dermate klein dat geen sprake is van relevante risico's langs deze transportas.

Vervoer van gevaarlijke stoffen ondergronds

Het plangebied wordt doorsneden door een hogedrukaardgastransportleiding en een leiding voor het transport van CO₂. De leidingen bevinden zich parallel aan het tracé van de Zuid tangent.

Rond de leiding waardoor CO₂ wordt vervoerd geldt een risicocontour, ofwel een plaatsgebonden risico, van 4 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Binnen de risicoafstand van 4 meter aan weerszijden van de CO₂-leiding worden in het bestemmingsplan geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt.

Bij de gasleiding gaat het om leiding W-532-12, met een leidingdruk van 40 bar. In het MER Hoofddorp Zuidrand is reeds geconstateerd dat het plaatsgebonden risico op de leiding is gelegen. Dit blijkt uit gegevens van de leidingbeheerder. Het invloedsgebied voor het groepsrisico strekt zich uit tot 140 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen deze afstand is een afweging van het groepsrisico noodzakelijk. De Gasunie adviseert om binnen 70 meter aan weerszijden van de leiding (het 100%-letaliteitgebied) een groepsrisicoberekening uit te voeren. Uit de in het kader van de MER Hoofddorp- Zuid uitgevoerde berekening van het groepsrisico (zie bijlage 4 van het MER Hoofddorp Zuid) is gebleken dat de ontwikkeling van onder andere de wijk Tudorpark weliswaar leidt tot een toename van het groepsrisico, maar dat dit groepsrisico ver onder de oriënterende waarde ligt.

Verantwoording groepsrisico

Aangezien dit bestemmingsplan Tudorpark en omgeving de bouw van kwetsbare objecten (woningen) mogelijk maakt binnen het invloedsgebied van een hogedrukaardgastransportleiding dient het groepsrisico in dit invloedsgebied verantwoord te worden. Daarbij dient melding gemaakt te worden van de aanwezige en de op grond van het bestemmingsplan te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de aardgasleiding. Daarnaast moet het groepsrisico per kilometer buisleiding vermeld worden alsmede de bijdrage van de kwetsbare objecten (woningen) aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de lijn die de kans weergeeft op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-4} per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-6} per jaar. Voor bovengenoemde gegevens wordt verwezen naar de uitgevoerde groepsrisicoberekening in het MER Hoofddorp Zuid, bijlage 4.

Dit bestemmingsplan maakt de aanleg van een nieuwe woonwijk mogelijk, deels binnen de 100%-letaliteitszone van de aardgasleiding (70 meter, gemeten vanaf het hart van en

aan weerszijden van de leiding). Hoewel dit op basis van het gemeentelijke beleid 'aanvaardbaarheid en verantwoording groepsrisico externe veiligheid' in beginsel niet meer wordt toegestaan, dient opgemerkt te worden dat de planvorming voor de wijk Tudorpark reeds enige tijd gaande is. Het stedenbouwkundig kader voor dit gebied is reeds in 2007 door de raad vastgesteld en op basis hiervan zijn met de betreffende ontwikkelaar afspraken gemaakt over het te bebouwen gebied en het aantal woningen. In 2012 is de zogenaamde essentiële kaart vastgesteld, waardoor niet alleen de hoofdstructuur voor water, groen en verkeer is vastgelegd maar expliciet ook de gronden die aangewezen zijn voor woningbouw. Overigens gaat die essentiële kaart uit van een verbreding van de Nieuwekerkertocht, waardoor een grotere afstand tussen de gasleiding en de toekomstige woningen ontstaat. Deze maatregel draagt bij aan het beperken van het groepsrisico. Andere denkbare maatregelen zijn het creëren van onbebouwde ruimte (groen, verkeersruimte, tuinen) tussen de gasleiding en de dichtstbijzijnde gevels van woningen.

Wat betreft het benoemen, conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen, van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan wordt het volgende opgemerkt. Als gevolg van de aanwezigheid van de luchthaven Schiphol hebben grote delen van het Haarlemmermeerse grondgebied te maken met geluidsproductie van startende en landende vliegtuigen, met het grondlawaai van de luchthaven zelf, met het in stand houden van veilige aanvliegroutes en met de milieuzonering van de luchthaven. Daarnaast doorkruisen enkele rijkswegen het Haarlemmermeerse grondgebied waardoor ook langs deze wegen rekening gehouden moet worden met geluidsbelasting. Deze milieufactoren hebben tot gevolg dat delen van Haarlemmermeer niet of minder geschikt zijn voor woningbouw. De woningbouwopgave die Haarlemmermeer heeft kan om die reden het beste gestalte krijgen in gebieden waar bovengenoemde milieuhinder geen belemmering vormt voor woningbouw. Over het algemeen leent het westelijk deel van Haarlemmermeer, waaronder het stedelijk gebied van Hoofddorp, zich beter voor woningbouw dan het oostelijke, nabij Schiphol gelegen deel van de gemeente. Een andere ruimtelijke invulling van de locatie Tudorpark ligt om die reden niet voor de hand.

Wat betreft de mogelijkheden tot voorbereiding van rampbestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval kan allereerst worden opgemerkt dat in de Haarlemmermeerse Wegcategorisering de nabij het plangebied gelegen Nieuwe Bennebroekerweg en de Hoofdweg Oostzijde aangewezen zijn als uitrukroute van de brandweer. Andere maatregelen kunnen aangedragen worden door de brandweer zelf.

Wanneer een ramp of zwaar ongeval met de gasleiding zich voordoet is voor omwonenden vluchten de enige optie om in veiligheid te komen. Gelet op de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de wijk Tudorpark komen omwonenden vanzelf terecht op de centrale ontsluitingsweg zodra zij bij de gasleiding vandaan willen komen. De hoofdontsluitingen op de Bennebroekerweg liggen buiten het invloedsgebied van de leiding. In beginsel voorziet de opzet van de wegenstructuur van de wijk er in dat vluchten mogelijk is zonder onderweg obstakels tegen te komen. Ontvluchtingsmogelijkheden in gebouwen is niet te borgen in een bestemmingsplan.

5.9.3. Conclusie

De realisatie van de wijk Tudorpark leidt niet tot een toename van risico's die samenhangen met het transport van CO₂. Wat betreft de risico's die samenhangen met de aardgastransportleiding kan geconcludeerd worden dat het plaatsgebonden risico niet buiten de leiding ligt, dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde ligt en dat voor de toename van het groepsrisico en de ligging van woningen binnen de 100%-letaliteitszone verantwoording is afgelegd.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is, rekening houdend met het aspect externe veiligheid.

5.10. Geur

5.10.1. Wet- en regelgeving

Het algemene uitgangspunt van het Nederlandse geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Als er geen hinder is, hoeven er geen maatregelen getroffen te worden. De mate van hinder die nog acceptabel is moet worden vastgesteld door het bevoegde bestuursorgaan ten aanzien van de Wet milieubeheer.

5.10.2. Onderzoek

In en nabij het plangebied bevinden zich geen bedrijven die geurhinder op leveren voor de directe omgeving, zoals bedrijven die voedingsmiddelen bereiden.

5.10.3. Conclusie

Met het mogelijk maken van de nieuwbouwwoningen in het plangebied hoeft geen rekening gehouden te worden met het in acht nemen van afstanden ten opzichte van bedrijven die geurhinder kunnen veroorzaken.

5.11. Licht

In wetgeving zijn ten aanzien van lichthinder geen strikte normen met afstandsbepalingen vastgelegd. Er is wel beleid met betrekking tot lichthinder geformuleerd. De kern van het rijksbeleid ten aanzien van licht is dat donkerte hoort tot een van de kernkwaliteiten van het landschap. Om die reden richt het beleid zich op het in beeld brengen, realiseren en veiligstellen van de gewenste leefomgevingkwaliteit door bijvoorbeeld het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (lichtuitstraling kassen).

5.11.1. Onderzoek

Kunstmatige verlichting in de vorm van lichtmasten bij het sportpark Toolenburg komt in de directe nabijheid van de te realiseren woonwijk Tudorpark voor. Concreet bevinden de lichtmasten zich bij het nabij gelegen honk- en softbalcomplex van De Pioniers. Het is echter de bedoeling dat dit sportcomplex verhuist naar het Park21. De middelen daarvoor zijn beschikbaar gesteld en de verhuizing is voorzien in 2014.

In het kader van het MER Hoofddorp-Zuid is onderzocht of de lichtmasten in de tijdelijke situatie waarin het complex nog niet is verplaatst kunnen leiden tot lichthinder ter plaatse van de beoogde woningen in Tudorpark. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat

door de lichten opnieuw te richten ter plaatse van de woningen geen onevenredige hinder optreedt.

5.11.2. Conclusie

Door de voorgenomen verhuizing van het nabij het plangebied gelegen honk- en softbalcomplex verdwijnt een bron van lichthinder voor de toekomstige woningen. Door de verhuizing is er voor de uitvoering van de voorgenomen woningbouw geen belemmering meer.

5.12. Milieuzoneringen

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering is een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen) uitgangspunt. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is.

5.12.1. Onderzoek

Een inventarisatie van in het plangebied voorkomende bedrijven en/of voorzieningen levert het onderstaande overzicht op. Per bedrijf/of voorziening is de ten opzichte van milieugevoelige functies aan te houden richtafstand weergegeven.

De in het plangebied voorkomende bedrijven en voorzieningen bevinden zich voornamelijk aan de randen van het gebied, langs de Bennebroekerweg en de Hoofdweg westzijde. Veelal kennen deze bedrijven een milieucategorie niet hoger dan 2. Deze milieucategorie kent op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering een indicatieve aan te houden afstand ten opzichte van woningen van 30 meter en laat zich in beginsel goed mengen met de woonfunctie. Deze richtafstand wordt gehanteerd bij het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De polderlinten zijn echter door de afwisseling van de woon- en bedrijfsfunctie te kenmerken al een 'gemengd gebied'. Bij dit gebiedstype mag de richtafstand met één afstandstrap verkleind worden. De aan te houden afstand tussen nieuwe woningen en bedrijven langs de Bennebroekerweg en Hoofdweg westzijde wordt daarmee 10 meter. Van deze afstand kan alleen afgeweken worden indien de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit op de gevel van woningen niet overschreden wordt. Dit kan bijvoorbeeld bewerkstelligd worden door het treffen van bronmaatregelen.

Nieuwe milieugevoelige functies die op basis van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn de woningen van de wijk Tudorpark. Ver uit het grootste deel van de woonwijk bevindt zich buiten de invloedssfeer van de aanwezige bedrijven. Daar komt bij dat het gedeelte van de woonwijk dat direct nabij de bedrijven ligt, nog nader uitgewerkt

moet worden. Ruimte om voldoende afstand aan te houden ten opzichte van die bedrijven is er daardoor nog.

Buiten het bestemmingsplangebied liggen op het Sportpark Toolenburg enkele sportvoorzieningen, die van invloed kunnen zijn op de wijk Tudorpark. Het gaat daarbij om een honkbalcomplex en een schietvereniging. Het honkbalcomplex heeft een andere locatie gekregen waardoor er geen rekening meer gehouden hoeft te worden met de milieu invloeden op de nieuwe wijk Tudorpark.

Rekening houdend met de milieuvergunning van de schietvereniging is er reden om in het bestemmingsplan vast te leggen dat nieuwe woningen op minimaal 50 meter afstand van het gebouw van de schietvereniging moeten komen te liggen. In de uit te werken bestemming is dit dan ook als randvoorwaarde opgenomen.

<i>Adres</i>	<i>SBI-omschrijving bedrijfsactiviteiten</i>	<i>Milieucategorie</i>
Hoofdweg 887	Akkerbouw en fruitteelt	2
Hoofdweg 901	Restaurants, cafetaria's e.d.	1
IJweg 1244	Rioolgemaal	2
IJweg 1270	Restaurants, cafetaria's e.d.	1
IJweg 1284	Waterdistributiebedrijf met pompvermogen < 1 MW	2
Bennebroekerweg 573	Manege (particulier)	1
Bennebroekerweg 577	Electrotechnische industrie	1
Bennebroekerweg 579	Butaan, propaan, LPG (in tanks)	2
Bennebroekerweg 635	Akkerbouw en fruitteelt	2
Bennebroekerweg 709	Butaan, propaan, LPG (in tanks)	3.1
Bennebroekerweg 711	Stalling en reparatie van aanhangwagens en opleggers	2
Redenburgersingel 110	Restaurants, cafetaria's e.d.	1

5.12.2. Conclusie

De in en buiten het plangebied aanwezige bedrijven leveren op voorhand geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.13. Luchtvaartverkeer

5.13.1. Wet- en regelgeving

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met het waarborgen van de veiligheid van het vliegverkeer rond de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

Het LIB legt het luchthaven gebied vast alsmede een beperkingengebied rondom de luchthaven. Indien een bestemmingsplangebied gelegen is binnen dit beperkingengebied gelden beperkingen ten aanzien van hoogtes, het toelaten van functies (bestemmingen) en het mogelijk maken van bestemmingen die grote concentraties vogels aantrekken. Het luchthavenindelingbesluit doelt daarbij bijvoorbeeld op viskwekerijen of grote, nieuwe oppervlaktewateren.

5.13.2. Inventarisatie

Het plangebied van bestemmingsplan Tudorpark en omgeving valt binnen het beperkingengebied dat rond de luchthaven Schiphol ligt. In dat kader valt het gebied buiten de zone waarbinnen beperkingen gelden voor het mogelijk maken van bebouwing. Wel gelden er beperkingen ten aanzien van functies die grote vogelconcentraties aantrekken en beperkingen ten aanzien van de toegestane hoogte van bebouwing. Concreet gelden er hoogtebeperkingen van 45 meter aan de noordzijde van het gebied tot 60 meter aan de zuidzijde daarvan.

De toegestane maximale hoogtes in het bestemmingsplannen blijven ver beneden die hoogtebeperkingen uit het luchthavenindelingbesluit. Verder zijn er geen bestemmingen in het plangebied mogelijk gemaakt die ten opzichte van de huidige situatie grote vogelconcentraties aantrekken. De waterplas van recreatiegebied Toolenburgse Plas kan een vogelaantrekkende werking hebben, maar dit is een reeds bestaande voorziening.

5.13.3. Conclusie

Het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark' is niet in strijd met hetgeen bepaald is in het Luchthavenindelingbesluit. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

5.14. Explosieven

Op de opslag van munitie en/of explosieven is de Circulaire Opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik" van toepassing. Deze circulaire kent een effectbenadering in tegenstelling tot het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dat een risicobenadering kent. Er worden categorieën explosieven onderscheiden waarvoor per categorie aan te houden afstanden gelden. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn.

5.14.1. Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich aan de IJweg 1255 een bedrijf waar onder andere opslag en verkoop van vuurwerk plaatsvindt. Binnen de bepaalde afstand

van 8 meter vanaf de deur van de bewaarplaats mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn. De afstand tussen dit bedrijf en het bestemmingsplangebied is groter dan 8 meter.

5.14.2. Conclusie

Bij het projecteren van de woningbouw bij Tudorpark hoeft geen rekening gehouden te worden met het in acht nemen van afstanden ten opzichte van de opslag van explosieven.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

6.1.1. Aangewezen bouwplannen in plangebied

Het bestemmingsplan 'Tudorpark en omgeving' maakt bouwplannen mogelijk zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Specifiek gaat het om het mogelijk maken van meer dan 1 woning in de wijk Tudorpark.

In 2009 is een projectovereenkomst gesloten tussen de gemeente Haarlemmermeer en de ontwikkelaar van de nieuwe woonwijk. In 2012 is hierop volgend nog een gewijzigde projectovereenkomst vastgesteld. In deze overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over te verhalen kosten. Aangezien kosten daarmee anderszins verzekerd zijn is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de gemeenteraad hier expliciet een besluit over nemen.

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. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners wordt daarom ook de dorps- en wijkraden van het plangebied betrokken. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode zullen voorzien van een beantwoording verwerkt worden in het bestemmingsplan.

6.2.1. Resultaten watertoets

In een vroegtijdig stadium van planvorming is het hoogheemraadschap van Rijnland betrokken bij de uitwerking van de waterstructuur voor de toekomstige woonwijk Tudorpark. De speciaal voor dit deel van het plangebied opgestelde waterstudie 'Oppervlaktewater in Toolenburg Zuid' (bijlage I) is toegezonden aan het waterschap. In reactie hierop heeft het hoogheemraadschap aangegeven in te kunnen stemmen met de toekomstige waterstructuur in de wijk. Op de reactie van het hoogheemraadschap in het kader van het wettelijk vooroverleg wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

6.2.2. Resultaten wettelijk vooroverleg

Een voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de rijksoverheid, de provincie en het waterschap. In het geval van bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark en omgeving' is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de volgende instanties:

1. Rijkswaterstaat, dnh-ruimtelijkeplannen@rws.nl;
2. Ministerie van Defensie, dvddwrom@mindef.nl;
3. Ministerie EL&I/energie, energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl
4. Provincie Noord-Holland, ro-info@noord-holland.nl;
5. Hoogheemraadschap Rijnland, ruimtelijkeplannen@rijnland.net;

Voor de provincie Noord-Holland en Rijkswaterstaat heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark en omgeving' geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. Van de betreffende ministeries is geen reactie ontvangen. Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft in reactie op het voorontwerp aangegeven in te kunnen stemmen met de uitwerking van het plan en heeft een positief wateradvies gegeven. Wel heeft het waterschap verzocht in de toelichting van het bestemmingsplan tekst op te nemen met betrekking tot riolering, afkoppelen en het gemeentelijke rioleringsplan. De toelichting van het plan is op dit punt aangevuld.

6.2.3. Resultaten overleg klankbordgroep Zuidrand

Parallel aan het wettelijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan voor een reactie voorgelegd aan de leden van de zogenaamde 'klankbordgroep Zuidrand'. Vanuit deze klankbordgroep zijn reacties ontvangen van de VAC Haarlemmermeer, de wijkraad Floriande en dhr. Chevallerau. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de ontvangen reacties.

Wijkraad Floriande

De wijkraad Floriande heeft er op gewezen dat zich langs de IJweg geen fietspaden bevinden, maar fietsstroken. De toelichting is op dit punt aangepast. Verder is de nieuwe geplande fietsroute door de wijk Tudorpark niet op de verbeelding te zien. Ook fietsbruggen zijn niet zichtbaar op de verbeelding. In reactie hierop kan gesteld worden dat fietspaden mogelijk zijn gemaakt binnen de bestemming Groen en dat bruggen ten behoeve van langzaam verkeer mogelijk zijn binnen de bestemming Water. De geplande route is om die reden niet als zodanig zichtbaar op de verbeelding, maar op basis van de gekozen bestemmingen wel toegestaan.

Tot slot zijn diverse door de wijkraad voorgestelde formuleringen doorgevoerd die de leesbaarheid van de toelichting ten goede zijn gekomen. Ook zijn de paragrafen over milieuzonering verder uitgewerkt.

VAC Haarlemmermeer

Volgens de VAC is niet duidelijk hoeveel woningen er precies in het gebied mogen komen; de toelichting spreekt over circa 1250 maar de regels van het plan maken niet meer dan 1100 woningen mogelijk.

Ten aanzien van dit verschil wordt opgemerkt dat de regels betrekking hebben op de nog uit te werken bestemmingen, waarbinnen maximaal 1100 woningen mogelijk zijn. Op de verbeelding zijn echter behalve deze uit te werken delen ook de vrije kavels aan de Bennebroekerweg bestemd (circa 40) alsmede de woningen van het eerste deelplan (circa 280). Bij de nog uit te werken delen zal rekening worden gehouden met het aantal woningen dat uiteindelijk in deelplan 1 gerealiseerd wordt.

Wat de ontsluiting van de wijk betreft adviseert de VAC om bij een wijk met meer dan 500 woningen meer dan vier ontsluitingen te realiseren op de hoofdontsluitingswegen.

De woonwijk Tudorpark zal in ieder geval met behulp van drie wegen ontsloten worden. Twee wegen aan de zuidzijde komen uit op de Bennebroekerweg, die vervolgens weer in verbinding staat met de Nieuwe Bennebroekerweg. Een noordelijke ontsluitingsweg via Sportpark Toolenburg komt uit op de Hoofdweg Westzijde. Daarnaast is een randvoorwaarde voor de verdere uitwerking van de wijk dat rekening wordt gehouden met een ruimtelijke reservering voor nog een ontsluitingsweg.

Gesteld wordt dat de ontsluitingswegen de functie zullen krijgen van erftoegangswegen.

De VAC verzoekt om een duidelijke omschrijving van erftoegangswegen.

Begrippen zoals erftoegangswegen zijn nader omschreven in het Deltaplan Bereikbaarheid.

Wat de kavels aan de Bennebroekerweg betreft vraagt de VAC zich af hoe deze ontsloten zullen worden.

Hiervoor wordt verwezen naar de paragraaf in hoofdstuk 5 die betrekking heeft op de verkeersontsluiting. De kavels langs de Bennebroekerweg zullen geen directe ontsluiting krijgen op de Bennebroekerweg. Via een parallelweg wordt voorzien in een ontsluiting op de centrale ontsluitingswegen van de wijk.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een brug voor autoverkeer toe te staan over de bestemming Water. Dit, ten behoeve van een extra ontsluiting voor autoverkeer. De VAC vraagt zich af waar deze ontsluiting komt. Een extra weg naar het recreatiegebied of naar de wijk Toolenburg is niet wenselijk.

Mocht sprake zijn van een extra ontsluiting voor autoverkeer dan dient hiervoor ruimte gereserveerd te zijn tussen de hoofdontsluitingsweg van Tudorpark en de Hoofdweg westzijde. Een extra verbinding richting Toolenburgse plas of Toolenburg Zuid is niet aan de orde.

De erfafscheidingen in de voortuin mogen op basis van het bestemmingsplan maximaal 1.20 meter zijn. Met het oog op privacy is het advies 1.80 meter toe te staan.

Dit advies is in het bestemmingsplan niet overgenomen. Aan de voorkant van woningen is stedenbouwkundig gezien het behoud van openheid gewenst. Erfafscheidingen van 1.80 hoog dragen hier niet aan bij.

Verder verzoekt de VAC in het bestemmingsplan een mogelijkheid op te nemen voor mantelzorg.

Deze mogelijkheid was reeds in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Bij de beschrijving van de nieuwbouwplannen is niet ingegaan op zongerichte verkaveling. Uit dat oogpunt zijn bepaalde dakhellingen wenselijk.

Tussen de gemeente Haarlemmermeer en de ontwikkelaar van Tudorpark zijn afspraken gemaakt over te halen prestaties op het gebied van duurzaamheid. Zo wil de gemeente dat er een EPC bereikt wordt die 10% onder de wettelijke norm ligt en dat er per woning duurzaamheidsmaatregelen getroffen worden. Het is aan de ontwikkelaar om hier nader invulling aan te geven.

Tot slot adviseert de VAC om de hoofdroute voor langzaam verkeer te situeren langs dagelijkse voorzieningen. Dit stimuleert niet alleen fietsgebruik maar maakt ook voorzieningen toegankelijk.

De centrale langzaam verkeersroute zoals weergegeven op de essentiële kaart is gesitueerd langs gronden waar buurtvoorzieningen planologisch gezien mogelijk zijn. Hierbij wordt echter gedacht aan recreatieve en/of maatschappelijke voorzieningen of bijvoorbeeld horeca. Dagelijkse (detailhandels)voorzieningen zullen voorhanden zijn in wijkcentrum Toolenburg dat door deze nieuwe route goed bereikbaar zal zijn per fiets.

Dhr. Chevallereau

Door de komst van de woninggebieden Tudorpark en Sportpark komen er circa 1.500 woningen bij met als gevolg circa 1.800 auto's die in de spits de woongebieden in- en uit gaan via drie ontsluitingen (een op de Hoofdvaart Westzijde en twee op de Bennebroekerweg). Het verkeer op de Bennebroekerweg wordt vervolgens via een ontsluiting naar de Nieuwe Bennebroekerweg geleid. De nieuwe wijk wordt niet ontsloten of aangesloten op het bestaande Toolenburg. Dit, vanwege het persoonlijke belang van bewoners in Toolenburg Zuid, maar niet vanwege het algemeen belang.

Om die reden is het verzoek om nog eens goed te kijken naar de ontsluitingen van Tudorpark en deze wijk meerdere aansluitingen te geven.

Een directe ontsluiting vanuit Tudorpark naar de wijk Toolenburg is verkeerskundig gezien niet gewenst. Zoals blijkt uit paragraaf 5.1 zorgt een directe ontsluiting op de Caro van Eijcksingel voor ongeveer drie keer zoveel verkeer op deze weg. Extra verkeer heeft gevolgen voor bijvoorbeeld de geluidsbelasting op gevels en daarmee op het woon- en leefklimaat van bewoners van Toolenburg Zuid. Een ontsluiting via het Sportpark, direct op de Hoofdweg zorgt voor zoveel mogelijk ontlasting van de wegen in Toolenburg Zuid. De gemeenteraad reeds een en ander reeds in 2009 afgewogen en besloten geen rechtstreekse ontsluiting van Tudorpark toe te staan via de wijk Toolenburg Zuid.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Opzet regels en verbeelding

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

Op de bij het 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. Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende regels. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. In artikel 2 is de wijze van meten vastgelegd met betrekking tot de verschillende hoogte en oppervlakte van gebouwen.

7.3. Bestemmingsregels

7.3.1. Bestemmingen

Agrarisch

Deze bestemming is opgenomen voor de in gebruik zijnde agrarische gronden gelegen tussen de Hoofdweg westzijde en de nieuwe woonwijk Tudorpark. De bestaande bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen zijn bestemd. Gezien de bedrijfsvoering is behoud van de openheid van de gronden uitgangspunt voor de wijze van bestemmen.

Bedrijf

Voor de in het plangebied gelegen solitaire bedrijven is de bedrijfsbestemming opgenomen met de daarbij maximaal toegestane milieucategorie.

Bedrijf-Caravanstalling

Deze bestemming is opgenomen voor het caravanstallingsbedrijf aan de Bennebroekerweg 711 / 711A. Deze specifieke bestemming maakt geen andere bedrijven op het perceel mogelijk. Gelieerd en ondergeschikt aan de hoofdfunctie, het stallen van caravans en vouwwagens, is het uitvoeren van reparaties aan die caravans en vouwwagens mogelijk gemaakt tot een in de regels maximum oppervlak. De op het perceel aanwezige woning is bestemd als bedrijfswoning.

Gemengd 1

Deze bestemming is opgenomen voor het noordelijk deel van de centrale groenvoorziening in de nieuwe wijk Tudorpark. Binnen dit groengebied is namelijk functiemenging mogelijk in die zin dat hier in het groen ruimte is voor bijvoorbeeld een restaurant, bebouwing ten behoeve van recreatieve en/of maatschappelijke functies en woningbouw. De maximale hoogte van bebouwing mag hier niet meer bedragen dan 15 meter en het totale bebouwde oppervlak aan bebouwing mag niet meer zijn dan 250 m². Maximaal 70m² mag daarvan als te bebouwen oppervlak gebruikt worden ten behoeve van woningbouw.

Gemengd 2

Deze bestemming is opgenomen voor het zuidelijk deel van de centrale groenvoorziening in de nieuwe wijk Tudorpark. Verschil met de bestemming Gemengd 1 is dat op deze gronden geen woningbouw is toegestaan. De gronden hebben een groter oppervlak dan de gronden met de bestemming Gemengd 1. Om die reden mag het bebouwd oppervlak aan bebouwing hier maximaal 400m² zijn.

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor gronden die behoren tot de (toekomstige) hoofdgroenstructuur in het plangebied. Specifiek gaat het om de centrale groenstructuur in de nieuwe wijk Tudorpark, die mede bepalend is voor de ruimtelijke opzet van die wijk. Aangezien uitgangspunt is dat deze gronden hun groene uitstraling behouden, is parkeren binnen deze bestemming niet toegestaan.

Horeca

De in het plangebied gelegen zelfstandige horecavoorzieningen zijn voorzien van de bestemming Horeca. Het gaat om de horecavoorzieningen nabij de waterplas van recreatiegebied 'Toolenburgse plas' en om de horecavoorziening op de hoek Bennebroekerweg/Hoofdweg-westzijde.

Bij de bestemming Horeca vindt een verwijzing plaats naar een bij de regels gevoegde Staat van Horeca-activiteiten met daarin verschillende horecacategorieën. De categorie-indeling is gebaseerd op een combinatie van (mogelijk overlastgevende) factoren. Die hinder kan bijvoorbeeld gerelateerd zijn aan openingstijden, de publieksaantrekkende en

daarmee verkeersaantrekkende werking, geluidsproductie, het verstrekken van alcohol en de omvang van een horeca-inrichting. Niet alle aspecten zijn echter even ruimtelijk relevant. Bij overlastgevende horeca-inrichtingen gaat het veelal om een combinatie van deze factoren en de ligging ten opzichte van gevoelige functies, zoals wonen. In het bestemmingsplan worden verschillende horecacategorieën onderscheiden, oplopend van licht (1) naar zwaar (3). Voor de beoordeling van welke horeca-inrichting in welke categorie valt is een relatie gelegd tussen de aard van die inrichting (welke activiteiten vinden er primair plaats en wanneer) en de te verwachten hinder die daaruit voortvloeit.

Categorie 1

In deze categorie gaat het om zelfstandige horecabedrijven die hoofdzakelijk gericht zijn op (bezoekers of werknemers van) andere functies die zich in de nabijheid bevinden. Deze horecabedrijven zijn bijvoorbeeld gevestigd in centrumgebieden, toeristisch-recreatieve gebieden en kantoor- en bedrijventerreinen. Hoewel het hier gaat om zelfstandige vestigingen, zijn zij dus hoofdzakelijk gericht op de ondersteuning van een winkelgebied, bedrijventerrein en recreatiegebied. Bezoekers van die horecabedrijven zijn daarmee in hoofdzaak ook de bezoekers van bovengenoemde gebieden. De (zelfstandige) verkeersaantrekkende werking van deze lichte horecacategorie is daarmee beperkt. En hoewel er op basis van het horecabeleid ruime openingstijden gelden voor alcoholvrije horeca-inrichtingen, passen deze horecavestigingen in de regel hun openingstijden aan, aan die van winkels, kantoren en bedrijven.

Categorie 2

Verschil met categorie 1 is dat inrichtingen uit deze categorie een overwegend zelfstandig publieksaantrekkende werking en daarmee verkeersaantrekkende werking hebben. Ook deze horeca-inrichtingen kunnen gevestigd zijn in centrumgebieden, op bedrijventerreinen en in toeristisch-recreatieve gebieden, maar zijn in de regel juist na sluitingstijd van winkels, bedrijven en kantoren geopend. Wat activiteit betreft verschuift bij deze categorie het accent naar het verstrekken van alcohol, maaltijden en het kunnen luisteren naar muziek.

Deze horeca-inrichtingen kunnen door hun wijze van exploitatie meer hinder voor de omgeving veroorzaken dan inrichtingen uit categorie 1.

Categorie 3

De horecabedrijven in deze categorie betreffen de zogenaamde grootschalige uitgaanscentra en grootschalige fastfoodvestigingen. Onder grootschalig wordt verstaan een vestiging met een oppervlak van 1.000 m² bvo of meer.

Deze vestigingen hebben geen directe relatie met de functies in hun omgeving, hebben ten opzichte van categorie 1 en 2 een relatief grote (zelfstandige) verkeersaantrekkende werking doordat deze horeca-inrichtingen grote(re) aantallen bezoekers trekken.

De uitgaanscentra zijn 's avonds geopend en zijn doorgaans gericht op het schenken van alcoholische dranken waarbij er veelal gelegenheid is tot het luisteren naar dan wel dansen op (live) muziek. Door (de combinatie van) genoemde kenmerken kunnen zij zwaardere hinder voor de directe en bredere omgeving veroorzaken.

Per categorie zijn enkele algemene richtinggevende voorbeelden genoemd. Om te beoordelen in welke categorie een bepaalde horecavestiging valt wordt gekeken of de aard van die vestiging en de invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de aangehaalde voorbeelden in die categorieën.

Daarbij moet nog worden opgemerkt dat in het bestemmingsplan is geregeld dat het college de bevoegdheid heeft om van een bepaalde horecacategorie af te wijken en één hogere categorie toe te staan, onder de voorwaarde dat die horecavestiging naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de categorie die maximaal was toegestaan.

Rekening houdend met de recreatieve functie van het plangebied is bij deze twee restaurants maximaal categorie 2 toegestaan en bij de planologisch mogelijk gemaakt kiosken maximaal 1.

Recreatie-Dagrecreatie

Deze bestemming is opgenomen voor het recreatiegebied Toolenburgse plas. Mogelijk gemaakt is het gebruik voor recreatieve voorzieningen, extensieve recreatie en intensieve recreatie. Ook het gebruik van de gronden ten behoeve van openluchtevenementen is toegestaan. In de regels zijn criteria opgenomen voor de soort, duur en maximale bezoekersaantallen van evenementen.

Inherent aan de functie van het recreatiegebied en passend bij de inrichting zijn bij deze bestemming onder meer wandel- en fietspaden mogelijk gemaakt, alsmede water en speelvoorzieningen.

Om ervoor te zorgen dat het recreatiegebied zijn openheid bewaart, zijn alleen kleinschalige gebouwen toegestaan, passend bij het gebruik van het recreatiegebied. Specifiek gebruik is mogelijk gemaakt door middel van aanduidingen. Het gaat daarbij om het gebruik van gronden als avonturen- of bouwspeelplaats ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' en het gebruik van gronden als parkeerterrein.

Tuin

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden gelegen aan de voorzijde van woningen. Het is uit stedenbouwkundig oogpunt gewenst dat deze gronden een zo open mogelijk karakter behouden. Bouwwerken in de vorm van afscheidingen zijn om die reden alleen toegestaan tot een maximale hoogte van 1.20 meter. Gebouwen zijn, met uitzondering van erkers, in voortuinen niet toegestaan. Carports zijn niet toegestaan omdat het eveneens vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is dat deze geplaatst worden voor het hoofgebouw. Ten opzichte van bijbehorende bouwwerken en gebouwen is het uitgangspunt dat deze achter de voorgevel van het hoofgebouw geplaatst worden.

Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor in het plangebied voorkomende wegen (IJweg, Bennebroekerweg) en woonstraten. Binnen deze bestemming is de aanleg van groen en water toegestaan. Het gaat daarbij om groenvoorzieningen en watergangen die bij de inrichting van de weg horen zoals bermen en afwateringssloten.

Binnen de bestemming verkeer zijn alleen gebouwen toegestaan in de vorm van bergbezinkbassins en speeltoestellen.

Water

Binnen het plangebied is de centrale watergang die onderdeel is van de ruimtelijke hoofdstructuur van de nieuwbouwwijk Tudorpark bestemd als Water. Daarnaast is de Nieuwekerkertocht gezien zijn functie als hoofdwatergang als Water bestemd. Binnen deze bestemming zijn bruggen voor langzaam verkeer mogelijk, alsmede bouwwerken zoals steigers en vlonders. Ten behoeve van een extra ontsluiting voor autoverkeer is een bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om een brug voor autoverkeer toe te staan.

Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor zowel bestaande woningen in het plangebied als de nieuw te bouwen woningen in de wijk Tudorpark. Deze bestemming staat de bouw van woningen toe (de hoofdgebouwen) alsmede de bouw van bij die woningen behorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld schuurtjes in achtertuinen of garages op het zij-erf. Hoofdgebouwen dienen gebouwd te worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, bijbehorende bouwwerken mogen binnen een bouwvlak gebouwd worden. Op gronden waar een bestemming Wonen geldt zonder een bouwvlak mogen alleen bijbehorende bouwwerken geplaatst worden, met een in de regels bepaalde maximale omvang.

Langs de Bennebroekerweg komen vrijstaande woningen afgewisseld met rijwoningen (aaneengebouwde woningen). Om te voorkomen dat er een te lange wand van aaneengesloten bebouwing komt is specifiek voor nieuwe woningen langs de Bennebroekerweg geregeld dat er maximaal 4 woningen aan elkaar gebouwd mogen worden. Verder zijn er gezien de gewenste openheid en de aan te houden korrelige structuur van de woningbouw langs de Bennebroekerweg specifiek voor nieuwe woningen langs die Bennebroekerweg regels geformuleerd voor de minimale afstand die aangehouden moet worden tussen de zijdelingse perceelsgrens en vrijstaande c.q. aaneengebouwde woningen. Om het groene en open karakter van de voortuinen te benadrukken is het voorts de bedoeling dat bijbehorende bouwwerken op het zij-erf niet in één lijn met het denkbeeldige verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. Hoofdgebouwen liggen dus altijd meer naar voren dan de bijbehorende bouwwerken. Deze bouwwerken liggen minimaal 1 meter achter het denkbeeldige verlengde van de voorgevel van hoofdgebouwen.

Tot slot geldt per bouwperceel dat maximaal één woning is toegestaan en dat die woning maximaal 30% van dat bouwperceel mag beslaan. De als Tuin bestemde voortuin is geen onderdeel van het bouwperceel.

In het eerste deelplan van de wijk Tudorpark zijn net zoals langs de Bennebroekerweg bouwvlakken opgenomen waarbinnen meerdere woningen kunnen worden gebouwd. Ook hier geldt dat per bouwperceel maximaal één woning is toegestaan. Binnen deze bouwstroken is het maximum aantal aaneengebouwde woningen 8. Dit in lijn met de zogenaamde bouwblokken in Tudorstijl.

De bestemming Wonen maakt wat gebruik betreft naast het wonen ook aan huis verbonden beroepsuitoefening mogelijk. Aangezien het de bedoeling is dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft is het oppervlak van de woning dat gebruikt mag worden voor aan huis verbonden beroepsuitoefening aan een maximum gebonden.

Wonen - Gestapeld

Deze bestemming is opgenomen voor appartementencomplexen. Anders dan bij de bestemming Wonen dienen alle gebouwen (dus ook bergingen) gebouwde te worden binnen het bouwvlak. De gronden buiten het bouwvlak zijn bestemd voor het bijbehorende (parkeer)terrein.

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

Een deel van de eerste fase van de wijk Tudorpark, gelegen in het noordwestelijke deel van de wijk, is bestemd als Woongebied. Binnen deze gronden is het zowel mogelijk om grondgebonden woningen te realiseren als gestapelde woningbouw. Waar precies gestapelde bouw komt en waar de grondgebonden woningen is nog niet uitgewerkt. Een stedenbouwkundige randvoorwaarde die binnen deze bestemming geldt is wel dat er per bestemmingsvlak maximaal 5 bouwblokken ten behoeve van gestapelde woningbouw gerealiseerd mogen worden, met ieder een maximaal oppervlak van 400 m².

De maximale hoogte voor grondgebonden woningen is 13 meter en de diepte van voortuinen bij dergelijke woningen bedraagt 3 meter. De hoogte van gestapelde woningbouw bedraagt niet meer dan 25 meter.

Woongebied – uit te werken

De delen van de woonwijk Tudorpark die nog niet zijn uitgewerkt zijn bestemd als 'woongebied-uit te werken'. Toegestaan is zowel een gehele als een gedeeltelijke uitwerking van gronden met deze bestemming. Bij de uitwerking(en) dienen de regels in acht te worden genomen zoals deze zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

7.3.2. Dubbelbestemmingen

Leiding-Gas en Leiding-CO₂

Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen voor het planologisch veilig stellen van zowel de leidingen voor het ondergrondse transport van stoffen als de bij die leidingen behorende zones. Het uitvoeren van werkzaamheden op of nabij de leiding is uit oogpunt van veiligheid niet zondermeer toegestaan. In verband met het berekende groep- en plaatsgebonden risico zijn voor de gasleiding de huidige omvang en druk in de leiding als maxima vastgelegd.

Dubbelbestemmingen hebben in het geval van een belangenafweging voorrang boven de eveneens van toepassing zijnde overige bestemming(en).

7.4. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan.

7.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven bouwvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een bouwvergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking maar niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstellen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voorgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroot wordt.

Slotregel

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

7.6. Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch 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 er op 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 het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. 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 regels zijn, hoe kleiner de kans is dat het met de regels wat minder nauw genomen wordt. In de praktijk worden op de lange duur vaak alleen de regels gerespecteerd, waar betrokkenen de noodzaak en redelijkheid van inzien.

Onder handhaving wordt niet alleen het repressief optreden verstaan, maar ook preventie en voorlichting. Repressief optreden bestaat uit toezicht en opsporing en in het verlengde

daarvan – na afweging van belangen waaronder de effectiviteit van optreden – correctie, bestaande uit sancties en maatregelen. De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele afwijkingen.