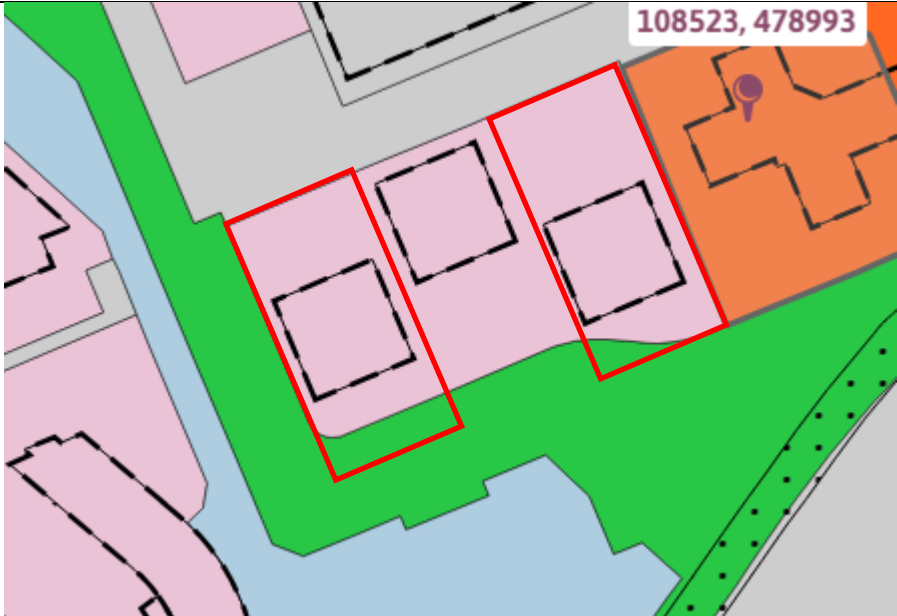
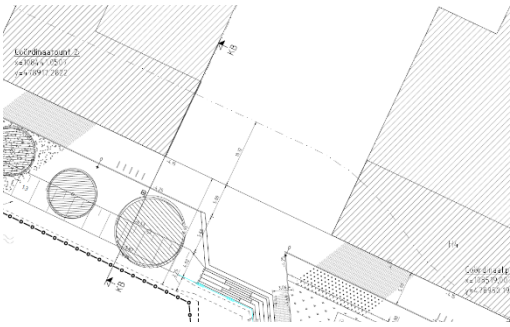




Toetsing goede ruimtelijke ordening 11 juni 2024 team Ruimtelijke Plannen	
Inhoud aanvraag	
Omschrijving project: Jupiterstraat 202 Hoofddorp, Hyde Park blok 11-12	De aanvraag gaat over de bouw van een twee woongebouwen met totaal: - 198 appartementen - kantoor 160 m² Dit is het eerste deel van een uiteindelijk te vormen gesloten bouwblok met binnentuin. De bouwhoogte is gevarieerd, maximaal tot 43 meter (veertien bouwlagen). In deze twee blokken komt een parkeervoorziening voor de bewoners en voor de werknemers van de kantoorruimte. Het bezoekersparkeren wordt in een centrale parkeervoorziening ondergebracht.
Adres	Jupiterstraat 202 in Hoofddorp
Djuma/ OLO-nummer	OLO-7831475
Vorbereidingsprocedure	Uitgebreide procedure (Wabo)
Beoordeling	
Totaal (samenvatting)	Akkoord De aanvraag past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden over bouwhoogten, de structuur, bezonning, plintenstrategie en het parkeren. Voorwaarden In de omgevingsvergunning dienen een aantal voorwaarden in de vergunning opgenomen te worden, omdat de uitvoering daarvan anders niet is gegarandeerd: - dat 50% van de binnentuin wordt gerealiseerd als groen met een grondlaag van minimaal 60 cm op de ondergelegen bouwlaag, danwel een alternatief dat goed vatbaar is voor gras, struiken en (plaatselijk)bomen en goedkeuring heeft van de gemeente; - dat in de tuin speelvoorzieningen voor kinderen tot vijf jaar oud worden gerealiseerd; - verlichting langs watergang Jupiterstraat moet vleermuisvriendelijk zijn.
Procedures	
Regulier / uitgebreid	De aanvraag is ingediend voor 1 januari 2024 en valt daarom nog onder het oude recht, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De uitgebreide procedure is van toepassing.
Vvgb	Nee. De aanvraag ligt in gebied 1 van het besluit inzake Adviesrecht gemeente. Het valt in de categorie 'meer dan 75 woningen', en past daarbij binnen vastgesteld stedenbouwkundig plan en overige beleidskaders.
Vormvrije m.e.r.	M.e.r.-beoordeling uit 2018. Actualiteit is tussentijds beschouwd. Op stikstof en verkeer daartoe nieuwe rapportages.
Hogere waardebesluit	Ja.
Ontheffing Wet natuurbeheer	Nee.
Ontheffing provincie	Nee
Afwijkingsbesluit Externe Veiligheid	Nee.
Vvgb van ILT LIB	Nee.
Toetsing aanvraag	
Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	(toets onder regime Wro) Bestemmingsplan: "Hoofddorp Centrum", vastgesteld 28 januari 2016. Bestemming: 1) 'Kantoor', bouwhoogte maximaal 18 meter; 2) 'Groen'.

	 108523, 478993 <i>Aan onderzijde ligt het woongebouw/projectgrens buiten de deels gekromde kadastrale lijn</i> 
Strijdigheden bestemmingsplan	Het plan is in strijd met de bestemde functies en met de maximale bouwhoogte.
LIB	Akkoord. Toetsing: Het bouwplan ligt binnen de contouren van bijlage 4 Hoogtebeperkingen, met als maatgevende toetshoogte van 41 meter NAP. Dat komt ter plaatse overeen met 45 meter ten opzichte van het maaiveld. De bouwhoogte is inclusief uitstekende bouwdelen maximaal 43,30 meter ten opzichte van het maaiveld.
Stedenbouw	Akkoord. Bij vergunning voorwaarde opnemen dat in ieder geval 50% van de binnentuin onverhard is en groene inrichting krijgt. <u>'Beukenhorst-West/Hyde Park: kader voor de transformatie naar een gemengd stedelijk gebied' (2018.0035003): stedenbouwkundig plan Hyde Park en akoestische randvoorwaarden.</u> <u>'Aanpassing stedenbouwkundig plan en vaststellen kavelpaspoort kavels 11, 12, 17 en 2 Hyde Park' (2021.0000041): wijziging van het stedenbouwkundig plan Hyde Park in plaats van vier afzonderlijke blokken 11, 12, 17 en 2 is één geheel gesloten blok opgenomen.</u> Toetsing: Nu zijn twee delen aan de orde van het uiteindelijk te realiseren gesloten bouwblok. De twee delen bestaan ieder uit twee 'Hoofddorpse huizen' met elk een eigen identiteit. Het voldoet aan de bouwhoogten, de beoogde variatie en structuur en aan de vereisten voor bezonning uit het stedenbouwkundig plan en de wijziging daarop. Kantoor 160 m² past binnen de strategie voor voorzieningen uit het



gemeente
Haarlemmermeer

	stedenbouwkundig plan. (Zie 'Economie-voorzieningen'). In de tuin wordt voorzien in speelvoorzieningen 0-5 jaar. De binnentuin wordt voor minimaal 50% gerealiseerd als groen met een grondlaag van minimaal 60 cm op de ondergelegen bouwlaag, danwel een alternatief dat goed vatbaar is voor gras, struiken en (plaatselijk)bomen en goedkeuring heeft van de gemeente.				
Economie - voorzieningen	Akkoord. Toetsing: Het stedenbouwkundig plan geeft met de 'plintenstrategie' routes en zones aan waar op de begane grond detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en commerciële voorzieningen gewenst zijn. Het blok ligt niet zo'n route of zone. Buiten die zones is kantoor passend. Het plan voorziet op de begane grond in ongeveer 160 m² kantoor. Daarmee voldoet de aanvraag aan de plintenstrategie. Het aantal m² past nog ruim binnen de Laddertoets uit 2021.				
Wonen	Akkoord. Toetsing: De anterieure overeenkomst met Van Herk is gesloten op 17 mei 2022. Het woonbeleid waaraan de ontwikkeling moet voldoen, staat in: - het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 Het verschil maken (2019.0058049) vastgesteld op 16 januari 2020, en - de nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer (2021.0002546) vastgesteld door het college op 23 november 2021. In het <u>Woonbeleidsprogramma</u> is bepaald: <i>"In tabel 1 is te zien dat de grootste gebiedsontwikkelingen tezamen in circa 14.000 woningen bevatten. Hierbij hanteren we als inzet dat 7.000 woningen (50%) in het segment betaalbaar worden gebouwd: 4.200 woningen (30%) in het lage segment en 2.800 woningen (20%) in het middensegment.</i> <i>Voor de bouw van woningen in het lage segment zal aan de ontwikkelende partij gevraagd worden in eerste instantie woningcorporaties te betrekken.</i> <i>Op goede gronden kan het college besluiten in uitzonderlijke situaties met een initiatiefnemer in een anterieure overeenkomst een lager danwel hoger aandeel woningen in de segmenten laag en midden toe te staan. De optelsom van alle grotere gebiedsontwikkelingen tezamen dient echter wel uit te komen op de eerdergenoemde streefpercentages."</i> Het college heeft in de anterieure overeenkomst een lager aandeel sociale huur toegestaan, namelijk 24%, en een hoger aandeel middensegment, namelijk 36%. In de bouwmonitor wordt bijgehouden of alle grotere gebiedsontwikkelingen tezamen uitkomen op de streefpercentages. Met vaststelling van de nota Betaalbaar wonen heeft het college besloten 17 aanvullende eisen te stellen aan projecten met meer dan 30 woningen. De ontwikkeling van blok 11 en 12 door Van Herk voldoet aan een deel van deze eisen, een deel is niet van toepassing, bij een ander deel heeft het college gebruik gemaakt van de bevoegdheid om van de eigen regels af te wijken door in te stemmen met afwijkende eisen/afspraken in de anterieure overeenkomst en allonge. <table border="1"> <tr> <td>In de nota Betaalbaar wonen is bepaald:</td><td></td></tr> <tr> <td>1. Minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen valt in de categorie betaalbaar.</td><td>Voldoet</td></tr> </table>	In de nota Betaalbaar wonen is bepaald:		1. Minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen valt in de categorie betaalbaar.	Voldoet
In de nota Betaalbaar wonen is bepaald:					
1. Minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen valt in de categorie betaalbaar.	Voldoet				



	2. Minimaal de helft van het aandeel sociale huurwoningen heeft een huurprijs die ligt onder de eerste aftoppingsgrens.	Voldoet niet. (zie eerdere tekst onder Woonbeleidprogramma)
	3. De maximale huurprijs voor nieuwbouw huurwoningen in het prijssegment midden bedraagt 135% van de liberalisatiegrens.	Voldoet
	4. De maximale koopprijs voor nieuwbouw koopwoningen in het prijssegment midden is de NHG-grens.	n.v.t.
	5. De gemiddelde prijzen van nieuwbouw huur- en koopwoningen in het prijssegment midden, bedragen maximaal 85% van de bovengrenzen.	Voldoet
	6. Om een sociale huurwoning of een huurwoning in het middensegment te kunnen bewonen zullen wij een huisvestingsvergunning invoeren.	n.v.t.
	7. Inwoners van Haarlemmermeer krijgen voorrang op sociale huurwoningen in de kleine kernen van onze gemeente (reeds besloten B&W-nota 2021.0001471).	n.v.t.
	8. Nieuwe huurwoningen in het betaalbare segment worden minimaal 25 jaar in dit segment verhuurd.	De regel is opgenomen in de anterieure overeenkomst
	9. De maximale huurstijging voor het middensegment bedraagt jaarlijks maximaal de Consumentenprijsindex (CPI) plus 1%.	De regel is opgenomen in de anterieure overeenkomst
	10. Voor nieuwe betaalbare koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding voor een periode van vijfjaar.	n.v.t.
	11. Voor woningen met een gebruiksoppervlak kleiner dan 30m ² is de maximale huur gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens.	n.v.t.
	12. Voor woningen met een gebruiksoppervlak van 30m ² tot 50m ² is de maximale huur gelijk aan de eerste aftoppingsgrens.	In de anterieure overeenkomst is een afwijkende afspraak opgenomen.
	13. De te bouwen woningen hebben een oppervlak van minimaal 50m ² gebruiksoppervlak.	In de anterieure overeenkomst is een afwijkende afspraak opgenomen.
	Minimaal de helft van de woningen heeft een oppervlakte van 60m ² gebruiksoppervlak.	In de anterieure overeenkomst is een afwijkende afspraak opgenomen.
	14. Gelijkvloerse woningen met een gebruiksoppervlak groter dan 70m ² zijn bij voorkeur levensloopbestendig volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket.	Niet bekend
	15. Voor projecten met een omvang vanaf 100 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de sociale huurwoningen onder te brengen bij een corporatie uit onze woningmarktregio. Pas als de projectontwikkelaar schriftelijk aantoont dat samenwerking met de corporaties niet mogelijk is, zijn alternatieven bespreekbaar.	De regel is opgenomen in de anterieure overeenkomst



meer

	16. Voor projecten met een omvang van 60 tot 100 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de betaalbare woningen onder te brengen bij een corporatie uit onze woningmarktregio. Pas als de projectontwikkelaar schriftelijk aantoont dat samenwerking met de corporaties niet mogelijk is, zijn alternatieven bespreekbaar.	n.v.t.																								
	17. Voor projecten met een omvang van 31 tot 60 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de sociale huurwoningen onder te brengen bij een corporaties in onze woningmarktregio.	n.v.t.																								
	De aantallen sociaal, middenhuur en vrije sector huur voldoen aan AO en allonge. De woningbouwprogramma's in blok 11/12 voldoet aan de afspraken. Blok 11/12 voldoet de verdeling over prijsklassen aan AO en allonge. Er wordt voldaan aan de afspraken over oppervlakten. <table><tr><td>afpraak</td><td>format</td></tr><tr><td>70% heeft een gemiddeld GBO $\geq 45m^2$</td><td>75% heeft een gemiddeld GBO $47,5m^2$</td></tr></table> <table><tr><td>AO</td><td>Allonge</td><td>Ruimtelijk onderbouwing</td><td></td></tr><tr><td>24% sociale huur</td><td></td><td>48 sociale huurwoningen</td><td>Voldoet</td></tr><tr><td>70% van SH heeft gemiddeld GBO $\geq 45m^2$ 30% heeft gemiddeld GBO $\geq 40m^2$</td><td></td><td>6 SH-won $< 40m^2$ 42 SH-won $\geq 40m^2$</td><td>voldoet</td></tr><tr><td>36% middensegment</td><td>Geen onderscheid hoog/laag middensegment</td><td>72 won middensegment</td><td>Voldoet</td></tr><tr><td>16% gemiddeld GBO $\geq 45m^2$ 20% gemiddeld GBO $\geq 55m^2$</td><td>gemiddeld GBO $\geq 50m^2$</td><td>13 won $< 40m^2$ 59 SH-won $\geq 40m^2$</td><td>voldoet</td></tr></table> Middensegment huur voldoet qua aantal en oppervlakte aan de voorwaarden in de aanvullende overeenkomst.		afpraak	format	70% heeft een gemiddeld GBO $\geq 45m^2$	75% heeft een gemiddeld GBO $47,5m^2$	AO	Allonge	Ruimtelijk onderbouwing		24% sociale huur		48 sociale huurwoningen	Voldoet	70% van SH heeft gemiddeld GBO $\geq 45m^2$ 30% heeft gemiddeld GBO $\geq 40m^2$		6 SH-won $< 40m^2$ 42 SH-won $\geq 40m^2$	voldoet	36% middensegment	Geen onderscheid hoog/laag middensegment	72 won middensegment	Voldoet	16% gemiddeld GBO $\geq 45m^2$ 20% gemiddeld GBO $\geq 55m^2$	gemiddeld GBO $\geq 50m^2$	13 won $< 40m^2$ 59 SH-won $\geq 40m^2$	voldoet
afpraak	format																									
70% heeft een gemiddeld GBO $\geq 45m^2$	75% heeft een gemiddeld GBO $47,5m^2$																									
AO	Allonge	Ruimtelijk onderbouwing																								
24% sociale huur		48 sociale huurwoningen	Voldoet																							
70% van SH heeft gemiddeld GBO $\geq 45m^2$ 30% heeft gemiddeld GBO $\geq 40m^2$		6 SH-won $< 40m^2$ 42 SH-won $\geq 40m^2$	voldoet																							
36% middensegment	Geen onderscheid hoog/laag middensegment	72 won middensegment	Voldoet																							
16% gemiddeld GBO $\geq 45m^2$ 20% gemiddeld GBO $\geq 55m^2$	gemiddeld GBO $\geq 50m^2$	13 won $< 40m^2$ 59 SH-won $\geq 40m^2$	voldoet																							
Externe veiligheid	Akkoord. Toetsing: Voor geheel Hyde Park eerder al getoetst dat akkoord is.																									
Verkeer en ontsluiting	Akkoord, maar bij definitieve vergunningverlening eerst nog gevoeligheidsanalyse op verkeersrapport 2021 bezien. Toets: Het verkeersrapport dateert van 2021. Het is nodig dit te bezien op actualiteit. Het huidige verkeersmodel versie 3.2 heeft ten opzichte van het in 2021 toegepaste verkeersmodel versie 2.3 verschil in intensiteit op wegvakken. Voor de kruispunten Kruisweg – Planetenweg en Van Heuven Goedhartlaan – N201 kan dit gevolg hebben. Op zich zijn toenames van 10% te verdedigen, maar gezien de grotere toenames (Kruisweg tot 20%) dient gecheckt te worden of de bevindingen uit het verkeersrapport uit 2021 nog steeds plausibel zijn of dat door de veranderde verkeersstromen/intensiteiten aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Daarom is een gevoeligheidsanalyse gedaan. Wanneer de uitkomsten van het verkeersrapport niet meer actueel zouden zijn, kan dat leiden tot een aanpassing																									



	van tot nu toe voorziene noodzakelijke verkeersmaatregelen aan kruispunten. Dit is wel onderdeel van de beoordeling van goede ruimtelijke ordening, maar op de nu voorliggende aanvraag als zodanig zal dit geen gevolgen hebben. Ook is een nieuwe opgave gevraagd van de verkeersintensiteiten binnen Hyde Park. Eventuele toename zal op de Jupiterstraat niet leiden tot dusdanige verandering dat er meer dan 5.999 motorvoertuigen per etmaal (zie ook toets luchtkwaliteit) zijn.
Parkeren	Akkoord Toetsing: Op 18 juni 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om voor de parkeernorm voor sociale huurwoningen die binnen de invloedssfeer van het HOV of treinstation ligt, die ligging leidend te laten zijn. Concreet betekent dit dat voor Hyde Park voor de sociale huurwoningen een norm geldt van 0,6 parkeerplaats per woning, ongeacht de huurcategorie. De parkeerbalans bij de aanvraag is getoetst en akkoord: - voor de bewoners en voor de werknemers van de kantoorruimte zijn 69 parkeerplaatsen nodig. - voor bezoekers zijn 58 parkeerplaatsen nodig. Voor bewoners/werknemers-parkeren zijn 69 parkeerplaatsen in het bouwblok opgenomen. Bezoekersparkeren wordt in een centrale parkeervoorziening voor Hyde Park in blok 6 ondergebracht. Hiertoe heeft aanvrager een overeenkomst met de eigenaar van de parkeergarage tot maximaal 60 parkeerplaatsen. Hiermee wordt binnen parkeerbeleid op passende wijze buiten eigen terrein in parkeren voorzien. De parkeervoorzieningen voldoen aan de in het stedenbouwkundig kader opgenomen voorwaarden voor parkeren.
Luchtkwaliteit	Akkoord <u>'Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040'</u>: vanwege gezondheid (luchtkwaliteit) gevoelige functies zoals wonen op voldoende afstand van een weg (in voorbereiding) 'Beleid Gevoelige functies bij luchtverontreiniging afkomstig van wegverkeer': toetsing op afstand gerelateerd aan verkeersintensiteit, met afstandstabel en hardheidsclausule. Toetsing: Aan de zijde van de van Heuven Goedhartlaan wordt vanuit luchtkwaliteit uitgegaan van een afstand van het gebouw tot de weg van 34 meter bij een intensiteit van 14.999 motorvoertuigen/etmaal. Het huidige verkeersrapport uit 2021 geeft een intensiteit van 14.700 motorvoertuigen/etmaal in 2030. Het dichtstbijzijnde punt van het gebouw ligt op 32 meter afstand. Na het verkeersrapport is er inmiddels een update van het verkeersmodel (zie ook Verkeer en ontsluiting). Op de Van Heuven Goedhartlaan geeft dat geen toename van de intensiteit. De aanvraag voldoet aan het beleid gevoelige functies. De nieuwe notitie van Tauw van 13 december 2023 is beoordeeld voor blok 11-12. In de notitie wordt het afstandenbeleid niet genoemd, maar de afstand is wel in de paragraaf luchtkwaliteit getoetst. Deze is akkoord. Het effect van de omgeving op de gezondheid van mensen is hiermee onderbouwd. De belangrijkste conclusie uit de Tauw notitie is dat de ontwikkeling Niet in Betekenende Mate bijdraagt aan de verslechtering. Wettelijk gezien is dit voldoende om het effect van de ontwikkeling op de omgeving te bepalen. Deze is hiermee ook onderbouwd.
Geluid	Akkoord, wel Besluit Hogere waarde nodig Toetsing: Er wordt in dit blok voldaan aan de voorwaarde dat minimaal 85% van de woningen een geluidluwe gevel moet hebben: een aandeel van 88,6%. Niet voor alle woongebouwen binnen Hyde Park is die 85% haalbaar. Van het totaal van de tot nu toe vergunde blokken is ruim 75% geluidluw. Dit blok geeft in het gebiedsbrede perspectief dus een kleine verbetering.



Opmerking: We blijven afstemming houden met Hyde Park Hoofddorp B.V. als grootste ontwikkelaar in Hyde Park, over het eindbeeld van het aandeel geluidluwe woningen.

Akkoord, verlichting langs watergang Jupiterstraat moet vleermuisvriendelijk zijn.

Flora en Fauna

Hieruit volgen twee mogelijkheden:

- In de eerste instantie is het advies om afspraken te maken met de particuliere eigenaar. Als dit niet tot een oplossing leidt dan wordt gekeken naar de mogelijkheid om alsnog vervangende voorzieningen aan te brengen. Hierbij wordt opgemerkt dat voor huidig plan de Omgevingswet in principe niet overtreden wordt. Echter, het is zaak dat er goed gecommuniceerd wordt over de voornoemde opties zodat eventuele overtredingen in de toekomst voorkomen worden.

Verlichting

Op basis van het overkoepelende verlichtingsplan wordt er nieuwe verlichting geplaatst direct langs de vliegroute aan de Jupiterstraat. In dat opzicht dient rekening gehouden te worden met verstoring door verlichting op deze locatie.



	Denk hierbij aan armaturen of lampen die naar beneden gericht staan zodat aanwezige vleermuizen bovenlangs kunnen gaan en de verstoring wordt beperkt. Dit is met name kritisch omdat uit het eerder genoemde nadere onderzoek bevestigd werd dat de watergang aan de Jupiterstraat onderdeel uitmaakt van een mogelijk essentiële vliegroute voor vleermuizen. Op basis van het “Impressiebeeld Westminster vanaf binnenplaats” in paragraaf 3.1.3. van de GRO, wordt opgemerkt dat de looppaden in de binnenplaats verlicht worden door middel van lichtpalen. Houdt bij deze palen rekening dat er geen uitstraling plaats vindt naar de boomkruinen in het binnenhof. Dit om verstoring aan vleermuizen en nachtelijke insecten te voorkomen. Voor de vleermuis- en insectvriendelijke verlichting wordt tevens gerefereerd naar een eerder advies over het verlichtingsplan: Uit de lichtberekeningen valt op te maken dat de kleur van de lampen nog nader bepaald moet worden. Evenzo het dimregime. Hier ligt aldus een mogelijkheid om de verlichting vleermuisvriendelijk te laten zijn. Zie o.a.: https://nioo.knaw.nl/nl/licht-op-natuur-licht-op-landschap https://www.atlasnatuurlijkkapitaal.nl/nieuws/slimmer-omgaan-met-kunstlicht-biedt-kansen-voor-natuur <u>Natuurinclusief:</u> In 2024 wordt waarschijnlijk een toevoeging gedaan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving waarin natuurinclusief bouwen verplicht wordt bij nieuwbouw. Hieronder vallen, onder andere, voorzieningen voor huismussen, vleermuizen en gierzwaluwen. Ten overvloede wordt ook geadviseerd om voorzieningen voor bijen te treffen. In Hyde Park blok 22 bestaat de ambitie om de aanwezigheid van bijen te stimuleren. Derhalve is hiervoor ook advies meegenomen. De aanbevelingen zijn in lijn met de voornemens die ook genoteerd zijn voor de ontwikkeling van blok 1-5-14 en blok 22. 1: Voor vleermuiskasten wordt geadviseerd om alternatieven aan te bieden die uit meer lagen bestaan. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de Tichelaar kasten. Dit hoeft niet specifiek deze variant te zijn, maar kasten van een vergelijkbare stijl hebben een grote meerwaarde. Bij een betere isolatie en meerdere lagen kan een kast namelijk meerdere functies vervullen (kraam-, zomer-, paar en/of winterverblijf). Daarnaast zijn de interne condities geschikter dan enkellaagse kasten. Voor de kleur wordt ook aangeraden om geen zwarte kasten te gebruiken, maar houtkleurige of witte varianten. Dit helpt om oververhitting tegen te gaan als de kasten langdurig in de zon staan. 2: Let op de hoeveelheid kasten die geplaatst gaan worden en hun oriëntatie ten opzichte van elkaar. -Voor gierzwaluwen geldt dat teveel niet altijd goed is. Ze broeden weliswaar in kolonieverband, maar als er teveel nestkasten direct aansluitend worden geplaatst, dan kunnen ze hun eigen nest niet goed vinden en zullen zij niet kiezen voor de betreffende kasten. -Voor huismussen geldt dat hun nesten idealiter niet binnen elkaars gezichtsveld zitten wanneer ze er uit hangen en zingen. Als de uitgangen van de nesten teveel dezelfde kant op gericht zijn dan gaan mannetjes met elkaar competeren waardoor het minder geschikt wordt. Daarnaast is de huidige bebouwing vooralsnog ongeschikt voor huismussen. Wanneer een nieuwe locatie geschikt raakt en er geen huismussen aanwezig zijn, dan migreert een hele kolonie meestal naar de nieuwe locatie. Hierdoor is het dus zaak dat er ruimte genoeg is voor tenminste 1 nieuwe kolonie aan huismussen.
--	---



gemeente
Haarlemmermeer

	-Voor vleermuizen geldt dat kwaliteit beter is dan kwantiteit. Het is beter om minder, maar kwalitatief hogere kasten op te hangen dan meerdere lage kwaliteit kasten. Denk hierbij aan meer grote, hoge en meerlaagse, kasten dan een grote hoeveelheid kleine, enkellaagse zomerverblijven. 3: Let bij het aanbrengen van bijenkasten over hoe de rest van Hydepark wordt ingedeeld voor bijen. Voorzieningen in gebouwen hebben namelijk geen meerwaarde als deze niet bereikt kunnen worden vanuit de omgeving. Let daarnaast op de beschutting. Een aspect wat vaak vergeten wordt is dat bijen slecht tegen harde wind kunnen. Zorg er derhalve voor dat de stenen en kasten zoveel mogelijk in luwe plekken worden geplaatst. Houdt tot slot rekening met het mengsel wat ingezaaid wordt in de plantenbakken die te zien zijn in het ontwerp. Bij voorkeur zijn dit kruiden en bloemen met variërende bloeitijden zodat er overlap is met de periodes waarin verschillende soorten bijen actief zijn.
Water	Akkoord. Toetsing: In samenspraak met Hoogheemraadschap is door een andere partij, te weten Hyde Park Hoofddorp B.V., een Watertoets opgesteld voor de gehele ontwikkeling Hyde Park en wordt die actueel gehouden. Deze aanvraag voldoet aan de Watertoets.
Archeologie	Akkoord. Toetsing: Voor geheel Hyde Park eerder al getoetst dat akkoord is.
Milieu (bedrijven- en milieuzonering)	Akkoord. Toets: In gemengd gebied is afstand van 0 meter tot een hotel passend binnen richtlijnen VNG.
Bodem	Akkoord. Toets: bevestiging dat onderzoeken actueel en afdoende zijn.
Trilling	Akkoord. Toetsing: Voor geheel Hyde Park eerder al getoetst dat akkoord is.
PAS (Stikstof)	Toets OD op de aanvraag.