



Toetsing goede ruimtelijke ordening, 06-09-2024, team Ruimtelijke Plannen	
Inhoud aanvraag	
Omschrijving project: Hyde Park blok 22	Bouw van een blok met: - 283 appartementen - buurtsupermarkt 1.145 m² - overige dagelijkse detailhandel 673 m² - horeca 235 m² Bouwhoogte is gevarieerd, maximaal tot 41 meter. Het blok heeft een binnentuin met speelvoorzieningen. In dit blok komt geen parkeervoorziening; parkeren wordt in een centrale parkeervoorziening ondergebracht.
Adres	Planetenweg in Hoofddorp
Djuma/ OLO-nummer	OLO-8202473
Vorbereidingsprocedure	Uitgebreide procedure (Wabo)
Beoordeling	
Totaal (samenvatting)	Akkoord mits: - speelvoorzieningen 0-5 j in de binnentuin worden opgenomen. - bij voorzieningen aangeven welke functies voor hoeveel m², en hoe zich dit verhoudt tot het reeds vergunde en het totaal programma. - vleermuisvriendelijke verlichting toegepast wordt. T.a.v. luchtkwaliteit: Er wordt niet voldaan aan beoogd beleid. Bestuurlijke afweging noodzakelijk.
Procedures	
Regulier / uitgebreid	Uitgebreid (Wabo)
Vvgb	Nee. Ligt in gebied 1 van besluit inzake Adviesrecht gemeente. Meer dan 75 woningen, past 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	Niet van toepassing.
Afwijkingsbesluit Externe Veiligheid	Niet van toepassing.
Vvgb van ILT LIB	Nee
Toetsing aanvraag	
LIB	Akkoord. Toetsing: Het bouwplan ligt binnen de contouren van bijlage 4 Hoogtebeperkingen, maatgevende toetshoogte is 41 meter NAP, wat ter plaatse overeenkomt met 45 meter ten opzichte van het maaiveld. De bouwhoogte is maximaal 41 meter ten opzichte van het maaiveld.
Stedenbouw	Akkoord, mits speelvoorzieningen worden opgenomen. Bij vergunning voorwaarde dat in ieder geval 50% van de binnentuin onverhard is en groene inrichting krijgt. 'Beukenhorst-West/Hyde Park: kader voor de transformatie naar een gemengd stedelijk gebied' (2018.0035003): stedenbouwkundig plan Hyde Park en akoestische randvoorwaarden. 'Aanpassing stedenbouwkundig plan Hyde Park (verkaveling



	centrumblok)' (2021.0002609): wijziging voor het centrumblok door opsplitsing in drie losstaande blokken (6, 22 en 27) Toetsing: Het blok is een gesloten blok met binnentuin. Het blok is opgedeeld in vier 'Hoofddorpse huizen' met ieder 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. In de ruimtelijke onderbouwing staat: "Voor blok 22 zijn geen speelvoorzieningen opgenomen. Deze voorzieningen worden elders in de wijk gerealiseerd." Bij het stedenbouwkundig plan 2018 is besloten: in afwijking van het speelruimtebeleid, de speelruimte voor de jongste doelgroep 0-5 jaar voornamelijk te realiseren in de binnenterreinen van de private bouwblokken. In RV en RB centrumblok 2023 voor opsplitsen blok 6-22-27, is niet aangegeven dat hier geen speelvoorzieningen in de binnentuin nodig zijn. Overigens heeft blok 27 geen binnentuin heeft, dus op korte afstand geen alternatief voor 0-5 jr. Op voorhand kunnen we niet instemmen met ontbreken van deze voorzieningen. Graag alsnog opnemen. Update: is aangepast in versie d.d. 2 juli 2024. Akkoord.
Economie - voorzieningen	Akkoord. Toetsing: buurtsupermarkt 1.145 m², overige dagelijkse detailhandel 673 m² en horeca 235 m² past binnen plintenstrategie (gelegen aan de hoofdroute) en de Laddertoets uit 2021. Er wordt in de onderbouwing alleen gesproken over totaal ongeveer 2.500 m² voorzieningen in dit blok. Uit bijlage parkeerberekening blijkt pas voor welke functies voor hoeveel m². Ook aangeven hoe zich dit verhoudt tot het reeds vergunde en het totaal programma. Let overigens op: parkeerbalans gaat uit van café -restaurant heeft andere (hogere) norm. Opmerking: Uit bestaande overzichten is af te leiden dat op basis van tot nu toe vergunde m², er als deze aanvraag vergund wordt nog ruim 1.100 m² detailhandel, ruim 1.400 m² horeca en ruim 700 m² commerciële dienstverlening van de Laddertoets beschikbaar is. Met de opgave voor toekomstige blokken zoals een jaar geleden de gedachte was, ontstaan er wel overschrijdingen. Maar blokken zijn in heroverweging qua ontwerp c.s., dus het eindbeeld is nog onduidelijk. Er blijft afstemming nodig over het eindbeeld en een actualiteit van de Laddertoets.
Wonen	Akkoord, maar wel in de ruimtelijke onderbouwing woningverdeling aangeven: % betaalbaar, waarvan % sociaal, eventuele nadere onderdelen. Toetsing: In voorbereiding al getoetst beleid en afspraken. Maar in de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een benoeming van de woningverdeling, die blijkt pas uit de bijlage parkeerberekening. De woningverdeling bij de toets aan woonbeleid aangeven, en % betaalbaar, waarvan % sociaal aangeven in beschrijving van het plan. Update: is aangepast in versie d.d. 2 juli 2024 (onder 2.2.2). Akkoord.
Externe veiligheid	Akkoord. Toetsing: Voor geheel Hyde Park eerder al getoetst dat akkoord is.
Verkeer en ontsluiting	Akkoord Toets: Het verkeersrapport uit 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 grotere toenames dient gecheckt te worden of de bevindingen uit de verkeersstudie uit 2021 nog steeds plausibel zijn of dat door de veranderde



	verkeersstromen/intensiteiten aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Opmerking: De gevoeligheidsanalyse laat weliswaar verschillen zien, maar die zijn niet zodanig dat dit leidt tot andere noodzakelijke aanpassingen of het niet acceptabel zijn van de verkeersafwikkeling. Gevraagd wordt ook te kijken daarbij naar intensiteiten binnen Hyde Park, gezien de relatie met beleid Luchtkwaliteit. Update: is aangepast in versie d.d. 30-08-2024. Akkoord.
Parkeren	Akkoord, mits parkeerbalans wordt gecorrigeerd ten aanzien van korting deelauto's en parkeernorm voorzieningen. 'Bewonersparkeren blok 22 Hyde Park in Hoofddorp' (10178859): parkeren ook voor bewoners in centrale voorziening (blok 6) Toetsing: Parkeeroplossing is overeenkomstig vooraf genomen raadsbesluit, waarmee is afgeweken van de voorwaarde uit het stedenbouwkundig plan dat bewonersparkeren in/onder woonblokken plaatsvindt. De parkeerbalans zelf is niet helemaal correct, dit graag aanpassen. - <i>Er wordt voor de deelauto's gerekend met 25% aftrek van de autonome parkeervraag. Zij onderbouwen dit door '1 deelauto vervangt 4 parkeerplaatsen'. Tegelijkertijd geven ze bij de toelichting aan dat maximaal 20% van de parkeervraag gereduceerd mag worden, dus waarom zij 25% gebruiken is mij niet bekend. Wat zou moeten gebeuren is dat zij 20% van de autonome parkeervraag (voor bewoners) nemen en dat delen door 4. Op deze manier krijg je het aantal parkeerplaatsen wat gereduceerd mag worden en de hoeveelheid deelauto's die daarbij hoort.</i> • <i>Autonome parkeervraag voor bewoners = 126,6 parkeerplaatsen</i> • <i>Maximaal 20% mag gecorrigeerd worden voor deelauto's = maximaal 25,32 parkeerplaatsen</i> • <i>Correctie mogelijk voor maximaal $25,32 / 4 = 6,33 = 7$ deelauto's</i> • <i>Conclusie: Dit betekent dat er $126,6 - 25,32 = 101,28$ parkeerplaatsen voor bewoners gemaakt moeten worden met de inzet van 7 deelauto's.</i> - <i>bij de voorzieningen: café norm 4 pp / 100 m² – waarvan 90% bezoekers, maar gerekend is met 80 % bezoekers en 20% werknemers; detailhandel werknemers gerekend met norm 0,3, maar is 0,26 . Kleine afwijkingen, maar moet wel aangepast. Let op bij horeca is café getoetst, voor restaurant is een andere (hogere) norm.</i> Opmerking: Dit zal in andere berekeningen wellicht ook niet goed zitten. Wat vergund is, kunnen we niet meer op terug komen. Maar voor de komende blokken kan het ook wat betekenen. Hoe groot of klein verdere gevolgen voor totaaloverzicht zijn zal nog moeten blijken. Er blijft afstemming nodig over het eindbeeld. Update: Onderbouwing is aangepast in versie d.d. 2 juli 2024 n.a.v. gevoeligheidsanalyse en het nieuwe verkeersmodel. Akkoord.
Luchtkwaliteit	Nog niet akkoord: - nog reactie Lucht of met afstandseis 12 of wellicht 14 m, het bouwplan op 10 m aanvaardbaar is met nadere onderbouwing - graag in ruimtelijke onderbouwing laatste versie standaardtekst met meer gedifferentieerde afstandentabel opnemen. - gegeven 5.200 mvt/etm lijkt niet correct - afstandseis zou met juiste mvt/etm 12 of wellicht 14 m zijn 'Beleid Gevoelige functies bij luchtverontreiniging afkomstig van wegverkeer': toetsing op afstand gerelateerd aan verkeersintensiteit. Is onderweg ter vaststelling. Volgt op huidige gemeentelijke richtlijn. Toetsing: In de ruimtelijke onderbouwing wordt gerefereerd naar de richtlijn. In



Tabel 2: Beleidskaders: minimale afstand van de weg i.r.t. aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal

Verkeersintensiteit; [mvt/etmaal]	Minimale gewenste afstand conform de GGD- richtlijn; [m]	Gemeentelijk minimale eis; [m]
0 < 5.000	..	2
5.000	12,5	10
6.000	15	12
7.000	17,5	14
8.000	20	16

Geluid

Besluit Hogere waarde nodig

Toetsing: Er wordt in dit blok niet voldaan aan minimaal 85% van de woningen een geluidluwe gevel. De 77,9 % die behaald wordt is in dit geluidgevoelig gelegen blok een verbetering ten opzichte van eerdere inschatting. In het akoestisch rapport van 28 nov. 23 staat “het aandeel geluidluw blok 22 wordt verwerkt in het gebiedsbrede beeld”. Dat inzicht is nodig om aan te kunnen geven of dit blok akkoord is. Graag het huidige inzicht op het eindbeeld gebiedsbreed -overzicht mbt aanvragen tot nu toe, incl. blok 22 is:

Overzicht geluidluwe woningen projectgebied Hyde Park							
jan-24							
blok	n woningen	n woningen met geluidluwe zijde	n woningen met geluidluwe gevel (1 verblijfsruimte)	n wng met plaatselijk afgeschermd geveldeel	n geluidsluw (gewogen)	% geluidsluw (gewogen)	
vergrond							
3-4	564	332	0	0	332	58,9%	2022
7-8-9	233	164	41	28	201	86,1%	2019
13-16	311	190	104	5	261	83,9%	2020
27	124	73	12	39	94	75,8%	2022
29	406	290	65	46	349	85,9%	2019
21	150	120	15	5	132	87,8%	2023
	1788	1169	237	123	1368	76,3%	
aanvraag							
11-12	201	178			178	88,6%	nog niet definitief
22	284	128	140		221	77,9%	nog niet definitief
	2273	1475	377	123	1767	77,8%	

Update d.d. 19-08-2024: akoestisch onderzoek is aangepast (versie d.d. 30 juli 2024) n.a.v. de resultaten van de gevoeligheidsanalyse en het nieuwe verkeersmodel. Akkoord.

Akkoord, wel aanbeveling aandacht voor natuurinclusief bouwen en verlichting.



	Toetsing: Met betrekking tot de Wet natuurbescherming zijn er vooralsnog geen belemmeringen. Wel een paar overige aanbevelingen: - Er zijn potentiële vliegroutes van vleermuizen aanwezig. En op het NDFF zijn in een straal van circa 300 meter vliegende gierzwaluwen waargenomen. De locatie zelf is in zijn huidige vorm ongeschikt voor vleermuizen en gierzwaluwen, maar wanneer er gebouwd wordt kan hier mede gezien de hoogte wel wat voor worden gedaan. In de loop van 2024 (circa juli) wordt waarschijnlijk een toevoeging gedaan aan het Bbl waarin natuurinclusief bouwen verplicht wordt bij nieuwbouw, waaronder voor deze soorten. dat opzicht kan, mede vanwege de hoogte, de bebouwing van blok 22 geschikt(er) gemaakt worden voor vleermuizen en gierzwaluwen. - Niet blijkt hoe blok 22 verlicht gaat worden. Graag informatie hierover, anders hierbij het advies dat als er voorzieningen worden getroffen voor vleermuizen, het onwenselijk om verlichting te plaatsen die omhoog schijnt en het gebouw verlicht. Daarnaast wordt de voorkeur gegeven aan armaturen die naar beneden schijnen met zo min mogelijk uitstraling richting bomen en ander groen. De locatie is een stuk verwijderd van het meer kritische gedeelte langs de Kagertocht. Echter, door deze locatie ook geschikt te houden voor vleermuizen en andere soorten, kan het een functie krijgen ter verbinding. Voor de vleermuisvriendelijke verlichting is bij eerdere blokken geadviseerd, ook over de kleur van de lampen en het dimregime. Zie verder 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
Water	Akkoord. Toetsing: In samenspraak met Hoogheemraadschap is door aanvrager een Watertoets opgesteld voor de gehele ontwikkeling en wordt die actueel gehouden. Geen nadere opmerkingen.
Archeologie	Akkoord. Toetsing: Voor geheel Hyde Park eerder al getoetst dat akkoord is.
Milieu (bedrijven- en milieuzonering)	Akkoord. Opmerking: zo nodig maatregelen in gebouw om hinder van voorzieningen in de plint ten opzichte van de woningen te beperken.
Bodem	Akkoord.
Trilling	Akkoord. Toetsing: Voor geheel Hyde Park eerder al getoetst dat akkoord is.
PAS (Stikstof)	Toets OD op de aanvraag.