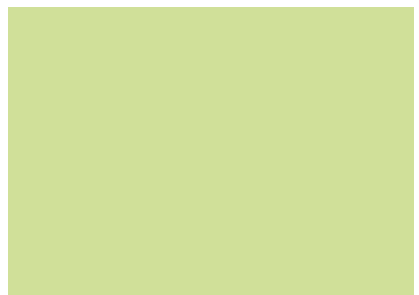


Bestemmingsplan

Mientekade

Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude



Bestemmingsplan

Mientekade

Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

Toelichting

Bijlagen

Regels**Verbeelding**

Schaal 1:1 000

Datum:

September 2013

Datum vaststelling:

24 september 2013

Projectgegevens:

TOE03-0252246-01b

REG03-0252246-01b

TEK03-0252246-01b

Identificatienummer:

NL.IMRO.0393.BPMientekade-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

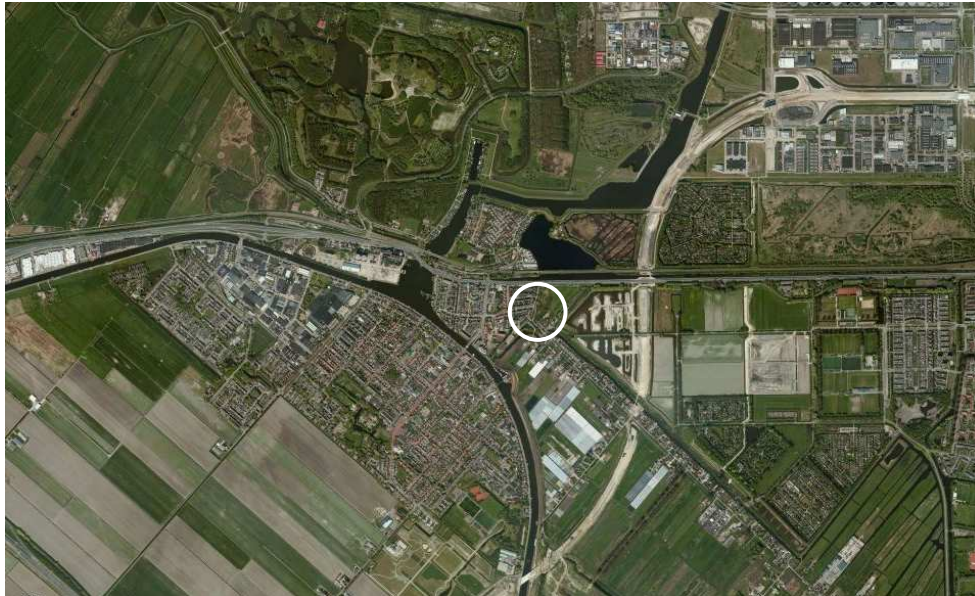
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

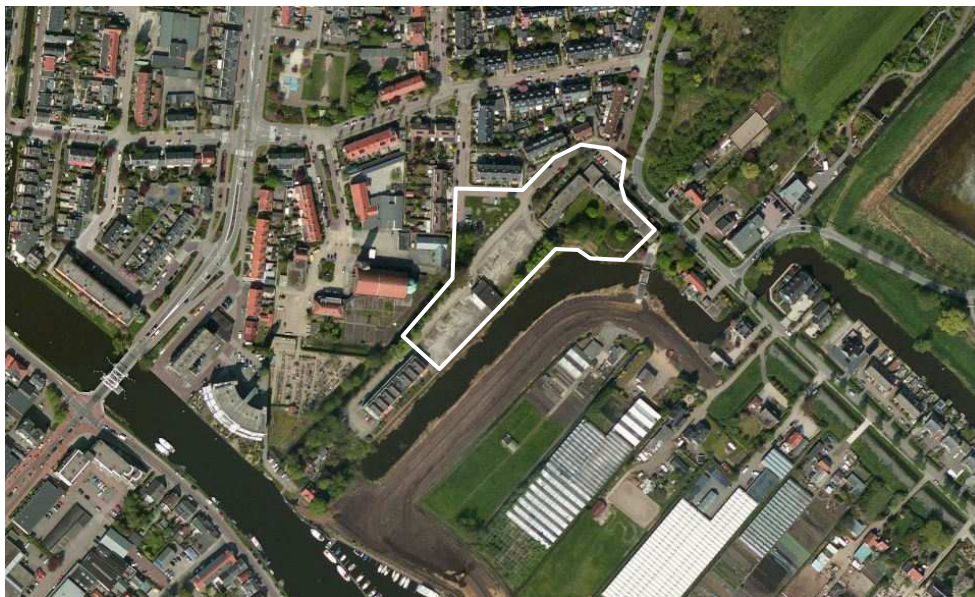
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Algemeen	3
2.2	Nationaal beleid	3
2.3	Provinciaal beleid	7
2.4	Gemeentelijk beleid	10
3	Planbeschrijving	13
3.1	Bestaande situatie	13
3.2	Het initiatief	15
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	19
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	20
4.3	Luchtkwaliteit	22
4.4	Externe veiligheid	22
4.5	Beperkingen door luchtverkeer	23
4.6	Water	24
4.7	Flora en fauna	28
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	29
5	Juridische planopzet	31
5.1	Plansystematiek	31
5.2	Bestemmingen	31
6	Haalbaarheid	33
6.1	Financieel	33
6.2	Maatschappelijk	33

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Mientekade 1-26, IDDS bv, 13 augustus 2009
2. Verkennend bodemonderzoek Mientekade 27-54, IDDS bv, 30 september 2009
3. Akoestisch onderzoek 'Mientekade te Halfweg', Croonen Adviseurs, 18 april 2013
4. Stabiliteit- en zettingsadvies, Arcadis, 3 december 2012
5. Natuurtoets Mientekade, Ecologisch Adviesbureau B. Kruijsen, 25 januari 2010
6. Nota zienswijzen 'Ontwerp-bestemmingsplan Mientekade'
7. Aanbiedingsbrief bestemmingsplan Mientekade aan de raad, 19 juli 2013
8. Raadsvoorstel en -besluit bestemmingsplan Mientekade, 23 april 2013 en 24 september 2013



Ligging plangebied binnen Haarlemmerliede en Spaarnwoude (Bron: BING, microsoft 2012)



Begrenzing plangebied (Bron: BING, microsoft 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Mientekade in Halfweg staan enkele blokken seniorenwoningen. De bebouwing is verouderd en voldoet niet meer aan huidige eisen voor woonkwaliteit en milieu- en energienormen. De bestaande bebouwing uit het gebied zal worden gesloopt en worden herontwikkeld.

Door de woningcorporatie Ymere is een bouwplan ontwikkeld voor vijf appartementengebouwen inclusief een gezondheidscentrum. Er wordt gebouwd in verschillende categorieën, waarbij het accent ligt op sociale huurappartementen en daarnaast ook enkele vrije sector huur en koopappartementen gerealiseerd zullen worden. De directe woonomgeving zal worden heringericht. Het gebied behoudt een functie voor huisvesting van de doelgroep senioren.

De voorziene ontwikkeling past niet in de regelingen van het vigerende bestemmingsplan 'Halfweg 2007'. Het voorliggende bestemmingsplan 'Mientekade, Halfweg' voorziet daarom in een passende planologische regeling die de nieuwe ontwikkeling in dit gebied mogelijk maakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied Mientekade ligt in de zuidoostelijke hoek van de kern Halfweg, tegen de Bovensloot van de Osdorper Binnenveld aan. Het plangebied wordt begrensd door de Mientekade, de Houtrijkstraat, de Osdorperweg en de Bovensloot. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van circa. 1,3 hectare.

De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

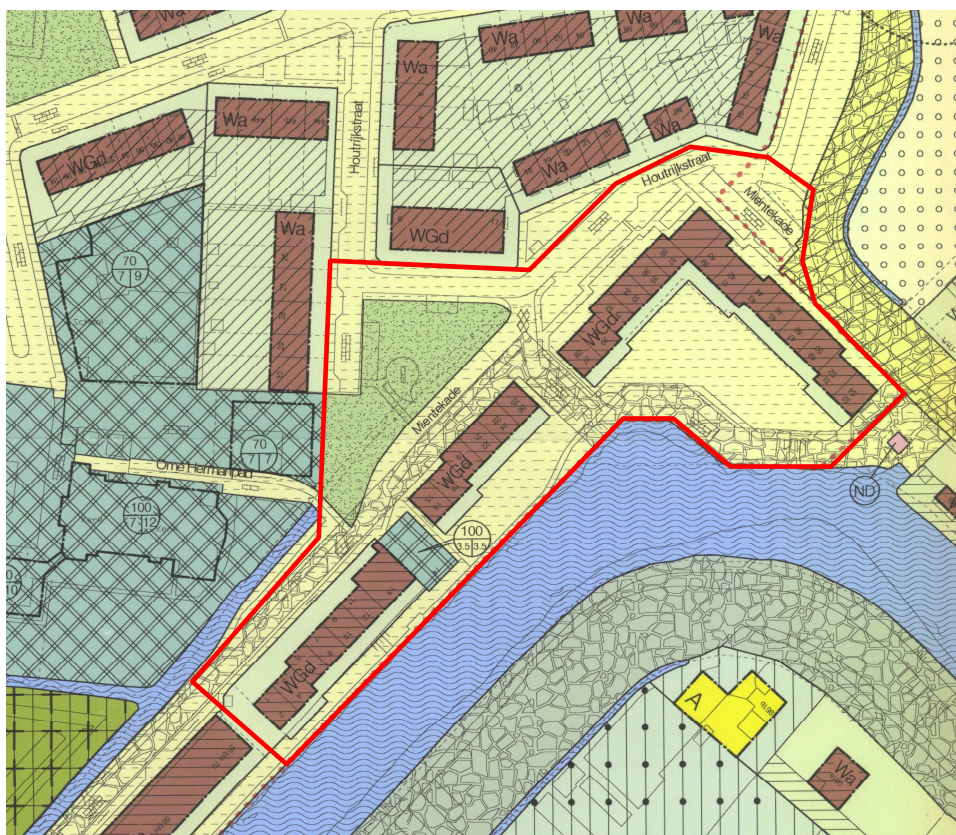
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Halfweg 2007' vastgesteld door de gemeenteraad op 17 oktober 2008 en door Gedeputeerde Staten van rechtswege goedgekeurd op 13 juli 2009. Verder geldt inmiddels eveneens de partiële herziening bestemmingsplan 'Halfweg 2007', vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 2012.

De gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan overeenkomstig de huidige functies en inrichting bestemd als 'Woongebouwen' (WGb en WGd), 'Maatschappelijke doeleinden', 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' en 'Groenvoorzieningen'. De waterkering langs de Bovensloot is bestemd als 'Dijken en dijkbermen'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Halfweg 2007 (gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude)

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het geldende beleidskader beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het initiatief aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord, vervolgens wordt in hoofdstuk 5 een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling gegeven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

2.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplangebied vigeert het bestemmingsplan 'Halfweg 2007', dat in juni 2009 onherroepelijk is geworden. In dit bestemmingsplan hebben de belangrijkste beleidskaders en randvoorwaarden op nationaal en provinciaal niveau voor de ruimtelijke ontwikkeling van Halfweg hun doorvertaling naar het gemeentelijke beleid gekregen. Voor wat betreft de functietoedelingen van het gebied zet het onderhavige bestemmingsplan de lijn van het bestemmingsplan 'Halfweg 2007' volledig door, namelijk woongebieden in het groen. Wel zullen er andere bouwregels gelden om de voorziene ontwikkeling met een andere ruimtelijke organisatie mogelijk te maken. In dit bestemmingsplan worden derhalve alleen de meest relevante beleidsonderwerpen en/of geactualiseerde beleidsstukken behandeld. De algemene beleidskaders zijn verder verwoord in bestemmingsplan 'Halfweg 2007'.

2.2 Nationaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los.

Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid. Het plangebied is onderdeel van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur in de stedelijke regio's van de mainports Rotterdam en Schiphol, met een concentratie van topsectoren. Het doel van dit nationaal belang is de ontwikkeling van een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren te realiseren.

Het Rijk werkt in het programma Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer (SMASH) aan de versterking van de Mainport Schiphol met bijhorend netwerk in samenhang met overige ruimtelijke opgaven, waarbij ook actualisatie van de 20KE-contour wordt meegenomen

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. Het voorliggend initiatief is niet van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

2.2.3 Nationaal Waterplan

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. In het Nationaal Waterplan zijn de maatregelen benoemd die worden genomen om de verschillende doelen te bereiken. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

De samenwerking tussen overheden wordt geïntensiveerd, waarbij wordt gezien of binnen de stroomgebieden nog effectiever kan worden samengewerkt. Een gebiedsgerichte aanpak wordt de standaard voor het uitwerken van maatregelen, waarbij alle betrokken partijen een ontwikkelingsgerichte aanpak hanteren en kansen benutten. Voor een duurzaam waterbeheer is het belangrijk om water de ruimte te geven en waar mogelijk mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals nu al gebeurt in het kader van de Beleidslijn grote rivieren. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. De mate waarin water bepalend is bij ruimtelijke ontwikkelingen hangt af van de aard, omvang en urgentie van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies, bodemgesteldheid en andere kenmerken in het betreffende gebied.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. Via het provinciaal en gemeentelijk waterbeleid en het beleid van de waterschappen dient het rijksbeleid zoals geformuleerd in het Nationaal Waterplan door te werken tot op bestemmingsplanniveau. De watertoets, die is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening, blijft een belangrijk instrument om de waterbeheerder vroegtijdig bij ruimtelijke planprocessen te betrekken. Daarnaast is in het Nationaal Waterplan aangegeven dat aandacht moet worden geschonken aan de planologische borging van beschermingszones van primaire en regionale waterkeringen, door deze vast te leggen in bestemmingsplannen.

2.2.4 Nationaal Bestuursakkoord Water

Het Nationaal Bestuursakkoord Water is één van de vijf onderdelen die vallen onder het Hoofdlijnenakkoord tussen rijk en decentrale overheden over decentralisatie. Dit Hoofdlijnenakkoord bevat naast afspraken over bestuur, financiën en het verminderen van regeldruk, richtinggevende kaders voor vijf terreinen van decentralisatie, waaronder water. Het Bestuursakkoord Water gaat uit van de algemene uitgangspunten van het kabinet: rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven beperken zich tot hun kerntaken.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water, afgesloten in 2003, geactualiseerd in 2008 en met een looptijd tot 2015, en het Bestuursakkoord Waterketen dat in 2007 is afgesloten met een looptijd tot 2011, hebben de basis gelegd voor het Bestuursakkoord Water. Doel van het Nationaal Bestuursakkoord Water is om het watersysteem 'op orde te krijgen'.

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zo lang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

2.2.5 Waterwet en beleidslijn grote rivieren

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet is een aantal wetten samengevoegd, waaronder de Wet op de waterkering en de Wet beheer rijkswaterstaatswerken. Vóór de inwerkingtreding van de Waterwet waren in de 'Beleidslijn grote rivieren' beleidsregels opgenomen met betrekking tot activiteiten in het stroomvoerend en waterbergend rivierbed van de grote rivieren. Deze beleidsregels zijn met het van kracht worden van de Waterwet deels vertaald in een wettelijk kader, dat wordt gevormd door de Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling. De beleidsregels zijn daarnaast van een juridische vertaling voorzien in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Inhoudelijk zijn de beleidsregels voor de grote rivieren zoals opgenomen in de Beleidslijn grote rivieren nog altijd van toepassing. Het uitgangspunt van de wetgeving en het beleid voor de rijksrivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. De Beleidslijn grote rivieren heeft als doelstellingen:

- de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden;
- ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging van het rivierbed nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

Het afwegingskader in de beleidslijn is bedoeld om te kunnen beoordelen of activiteiten kunnen plaatsvinden in het rivierbed. Onder strikte voorwaarden zijn er mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed, mits de nieuwe activiteiten de waterafvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. Voor burgers en bedrijven die zich in het rivierbed vestigen, geldt verder dat eventuele schade als gevolg van hoogwater voor eigen rekening is.

In artikel 6.5 van de Waterwet is bepaald dat werkzaamheden en werken in of rond rijkswateren vergunningsplichtig kunnen zijn. In artikel 6.12 van het Waterbesluit is aangegeven voor welke werken een watervergunning benodigd is. Beperkte activiteiten en kleinschalige bouwwerken zijn niet vergunningsplichtig. Voor grotere (bouw)werken dient wel een watervergunning te worden verleend.

In principe valt het hele plangebied onder de vergunningplicht van de Waterwet. Voor het oprichten van bebouwing in het plangebied is, naast een omgevingsvergunning voor het bouwen, ook een watervergunning benodigd.

2.3 Provinciaal beleid

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Bij de vaststelling van de structuurvisie is tevens de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld.

2.3.1 Structuurvisie Noord-Holland

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en wordt tevens aangegeven hoe deze visie moet worden gerealiseerd. Hierbij is het streven van de Provincie Noord-Holland om een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie te blijven, door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. Aan de ruimtelijke beslissingen van de Provincie Noord-Holland zal daarom altijd een afweging van deze drie belangen voorafgaan. De hoofdbelangen worden geborgd en uitgevoerd door instrumenten in te zetten vanuit twaalf onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Naast een totaalkaart bevat de Structuurvisie 12 thema-kaarten, waarin de ondergeschikte belangen zijn verbeeld, welke van belang zijn voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De woningbouwmogelijkheden worden primair ingezet binnen het bestaand bebouwd gebied middels het bevorderen van een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod. Bij verstedelijking staat de kwaliteit voorop. Ruimtelijke ontwikkelingen voor wonen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt (ja, mits-principe). De Provincie Noord-Holland streeft hierbij allereerst naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied.

Conclusie

Het voorliggend initiatief betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt aangesloten op de doelstelling van de Provincie om te streven naar een verdere stedelijke verdichting in combinatie met een optimalisatie in het bestaand stedelijk gebied.

2.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. Uiteraard moet altijd het provinciale belang de inzet van de verordening rechtvaardigen. Het uitgangspunt van de wet is dat bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet, maar complementair staan reactieve instrumenten zoals overleg, zienswijze en zo nodig een reactieve aanwijzing ook ter beschikking om doorkruising van provinciaal beleid te voorkomen.

Het plangebied van voorliggend initiatief is op de kaarten behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen bij voorkeur plaats te vinden in bestaand bebouwd gebied of in transformatiegebieden.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door een regionale waterkering. Voor zover een bestemmingsplan mede betrekking heeft op regionale waterkeringen voorziet het bestemmingsplan in bescherming van de waterkerende functie door op deze functie toegesneden bestemmingen en regels en voorziet het bestemmingsplan tevens in een beschermingszone aan weerszijden van de waterkeringen. Tot dit doel is op de verbeelding en de regels van het onderhavig bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering' opgenomen. Binnen deze beschermingszone mag uitsluitend gebouwd worden overeenkomstig de van toepassing zijnde bestemming, mits voorafgaand toestemming is verstrekt door de beheerder van de waterkering en de ontwikkeling verenigbaar is met het belang van de waterkering.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en betreft een ontwikkeling welke qua schaal en omvang aansluit op het rondomliggend gebied. De aanwezige (natuur)waardes worden bij de realisatie van het initiatief niet aangetast. Derhalve wordt aangesloten op de doelstellingen uit de Verordening Ruimte.

2.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en is samen met de Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld op 21 juni 2010. De leidraad beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen. Gemeentelijke bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met deze karakteristieke eigenschappen. Het basis uitgangspunt is dan ook 'ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit'.

De toelichting bij bestemmingsplannen moet verantwoording geven van de mate waarin nieuwe functies rekening houden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond).

Het plangebied is gesitueerd in het dorp Halfweg. De kern Halfweg is aangeduid als een vaartdorp, welke is ontstaan op de kruispunten van wegen en kanalen. Om de specifieke eigenheid en identiteit van deze dorpen te waarborgen hanteert de Provincie Noord-Holland als algemeen beleidsuitgangspunt dat ontwikkelingen aan dienen te sluiten op de karakteristieken van de historisch gegroeide dorpsstructuur, bewoningsvorm en landschappelijke context.

Conclusie

Het voorliggend initiatief is gesitueerd binnen bestaand bebouwd gebied en betreft de herontwikkeling van Mientekade middels de realisatie van een vijftal appartementengebouwen voor in totaal 69 appartementen. Bij deze woningbouwontwikkeling worden de bestaande (cultuurhistorische) waarden niet aangetast, waarbij het voorliggend initiatief aansluiting zoekt met de rondomliggende omgeving, middels een passende schaal en materialisering.

2.3.4 Provinciaal waterplan Noord-Holland 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 16 november 2009, beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer. Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren', waarbij de onderstaande uitgangspunten worden gehanteerd.

- Klimaatbestendig waterbeheer
- Water medesturend in de ruimte
- Centraal wat moet, decentraal wat kan
- Gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van ons waterbeleid. Alle ruimtelijke opgaven uit het Waterplan zijn integraal afgewogen bij de vaststelling van de Structuurvisie.

In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het aspect water en de wijze waarop hiermee is omgegaan in het planvoornemen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Strategische toekomstvisie 'Verbindend Groen'

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft, om zelfstandig en bestuurskrachtig te blijven, in 2009 een strategische visie opgesteld. In deze strategische visie wordt de gewenste ontwikkeling van de gemeente voor de komende decennia op hoofdlijnen beschreven. Haarlemmerliede en Spaarnwoude is een leefbare, groene plattelandsgemeente met een dorps karakter tussen de grote steden in. Belangrijk voor de leefbaarheid is de intensieve samenwerking met de diverse buurgemeentes.

Om deze leefbaarheid te kunnen waarborgen is het nodig dat de kernen zich naar eigen karakter en mogelijkheid kunnen en willen ontwikkelen. Het verbindend element van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude is de groene buffer. Het buitengebied vormt hierbij in belangrijke mate de identiteit van Haarlemmerliede en Spaarnwoude en is de verbindende kracht met Haarlem, Amsterdam en de verdere Metropool-regio.

De leefbaarheid van de diverse kernen is van cruciaal belang voor de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Hierbij dient bij elk van de drie kernen, Halfweg, Spaarndam en Haarlemmerliede/Penningsveer/Spaarnwoude), aangesloten te worden op de historie, karakter en de aanwezige ontwikkelingsmogelijkheden

Conclusie

Ten behoeve van het behoud en de leefbaarheid wordt ernaar gestreefd om het voorzieningenniveau in de kernen te behouden en indien mogelijk te versterken. Het voorliggend initiatief sluit hierop aan, middels een versterking en vergroting van het woningaanbod. Derhalve draagt het initiatief bij aan een vitaal en leefbare dorpskern.

2.4.2 Structuurvisie 'Samen naar 2035'

Op 17 juli 2012 heeft de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude de structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie vormt de basis voor ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente zelf en samen met anderen in gang wil zetten. Daarnaast biedt de structuurvisie een kader waaraan (ruimtelijke) initiatieven van anderen worden getoetst.

Met het vaststellen van deze structuurvisie heeft de gemeenteraad haar ambities en wensen voor de toekomst van de gemeente tot 2035 vastgelegd. De structuurvisie richt zich hierbij op vijf inhoudelijke thema's die voortvloeien uit de strategische visie. Het ruimtelijk beleid voor de gemeente wordt beschreven aan de hand van de onderwerpen 'identiteit en zelfstandigheid', 'wonen en leefbaarheid', 'natuur en milieu', 'verkeer en bereikbaarheid' en 'ondernemen en economie'. De kern Halfweg is, net als Spaarndam, een grotere woonkern binnen de gemeente. De N200, de spoorverbinding Haarlem – Amsterdam en het Zijkanaal F delen het dorp in vieren. De centrale ligging in de noordvleugel van de Randstad, de nabijheid van groen en recreatie, de kleinschaligheid, het sociale karakter en de goede (onderwijs)voorzieningen zijn belangrijke kwaliteiten.

Daarbij komt dat Halfweg de meest stedelijke kern is van de gemeente en er is een sterke band met het naastgelegen 'tweelingdorp' Zwanenburg. De belangrijkste ruimtelijke opgaven zijn binnenstedelijke vernieuwing, ruimte voor onderwijsvoorzieningen, beperking van de overlast van de N200, openbaar vervoer en revitalisering van het bedrijventerrein aan de Haarlemmerstraatweg.

Conclusie

Het initiatief voorziet in een vergroting en versterking van het woningaanbod binnen de kern Halfweg en sluit hiermee aan op het streven om vitale en leefbare dorpskernen te creëren en te behouden. De herontwikkeling van Mientekade betreft een binnenstedelijke woningbouwvernieuwing waarmee wordt aangesloten op de doelstellingen uit de Structuurvisie 'Samen naar 2035'.

2.4.3 Nota Wonen Haarlemmerliede en Spaarnwoude

De Nota Wonen Haarlemmerliede en Spaarnwoude is de uitwerking van het woonbeleid in de Structuurvisie Haarlemmerliede en Spaarnwoude d.d. april 2000. Op basis van een analyse van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt, bestuurlijke keuzen en het landelijke beleid moet de Nota Wonen een visie geven op het wonen in Haarlemmerliede en Spaarnwoude voor de komende jaren, alsook concrete beleidsvoornemens bevatten.

In deze Nota Wonen worden drie prioriteitsgroepen genoemd die moeite hebben met het vinden van een (passende) woning: jongeren en ouderen met een laag inkomen en de starters op de woningmarkt. Aangezien de ruimte in Haarlemmerliede en Spaarnwoude voor nieuwbouw schaars is geeft de gemeente er de voorkeur aan om met name binnen de bestaande voorraad naar uitbreiding van het aanbod te zoeken. De ambitie van de gemeente is vooral gelegen in vergroting van het aanbod van sociale huurwoningen voor ouderen.

De gemeente streeft ernaar dat een substantieel deel van de woningvoorraad in de sociale klasse bereikbaar blijft voor jongeren en ouderen. Dit stelt eisen aan de huur- en koopprijs en aan het woningtype. Daarbij geeft de gemeente de voorkeur aan goedkope huurwoningen voor ouderen en jongeren en betaalbare koopwoningen voor de starters. Voor de ouderen richt de gemeente zich hierbij op nieuwbouw, maar ook op transformatie. Dit laatste betekent dat bestaande woningen geschikt worden gemaakt voor nieuwe doelgroepen. Daarnaast kan Ymere (voorheen Woonmaatschappij Haarlem) haar bezit zodanig vernieuwen dat het woningaanbod voor ouderen wordt vergroot.

Bij het beoordelen van bouwplannen kijkt de gemeente kritisch naar bovengenoemde aspecten kijken. Door middel van dit beleid wil zij stimuleren dat ook jongere leeftijdsgroepen in Haarlemmerliede en Spaarnwoude een nieuwbouwwoning kunnen betrekken en ouderen een betaalbare (meergezins)woning kunnen huren.

Conclusie

De herontwikkeling van de woningbouwlocatie aan de Mientekade is specifiek benoemd in de Nota Wonen Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Het planvoornemen sluit derhalve aan op de doelstellingen en uitgangspunten uit de Nota Wonen Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

3.1 Bestaande situatie

Halfweg, voor zover gelegen ten zuiden van rijksweg N200 (Amsterdam-Haarlem) wordt door de centrale ontsluitingsweg Oranje Nassaustraat in twee delen verdeeld. Het plangebied maakt deel uit van het grotere woongebied van Halfweg Oost. Via Julianastraat en Houtrijkstraat, welke laatste straat het karakter van woonstraat heeft, is de Mientekade indirect met de Oranje Nassaustraat verbonden.

Direct ten westen van het plangebied liggen verschillende maatschappelijke voorzieningen geconcentreerd bijeen: begraafplaats, kerk, scholen en ruimtes voor vereniging en cultuur. De kerk, geen monument, heeft een karakteristieke vormgeving en is een bijzonder herkenningspunt in dit deel van het dorp. Oostelijk, over de Osdorperweg heen, ligt de Osdorper Bovenpolder met zijn rietlanden. De Bovensloot, een boezemwater, mondt via een gemaal uit in de Ringvaart van de Haarlemmermeer. Aan de overzijde van de Bovensloot, tegenover het plangebied, strekt de Osdorper Binnenvlakte zich uit. Dit gebied is deels open, deels met agrarische bebouwing en kassen.

De huidige bebouwing in het plangebied volgt de weg Mientekade en bestaat uit een viertal langgerekte blokken met bejaardenwoningen in twee bouwlagen, met uitzondering van het meest westelijk blok, dat vier bouwlagen heeft. Bij dit gebouw is een parkeerterreintje aanwezig. Centraal tussen de woongebouwen bevindt zich een klein gezondheidscentrum. Een groot deel van de gronden en de bebouwing ligt buitendijks. De waterkerende functie van de Mientekade is in het gebied nog enigszins te herkennen door zijn verhoogde ligging, maar door ophoging van de buitendijks gelegen gronden is binnen het plangebied slechts een beperkt reliëf aanwezig. Wel liggen de aangrenzende gronden behorend bij Halfweg Oost zichtbaar iets lager.

De onbebouwde gronden tussen de Mientekade en het water zijn als gebruiks- en kijkgroen voor de omwonenden ingericht. Door het gebied lopen voetpaden en een fietspad. Het gebied heeft een openbaar karakter. Het openbaar gebied bevat veel groen, met name aan de randen en aan de waterkant. Bebouwing en inrichting stralen op dit moment een overwegend kleinschalige, besloten en dorpse sfeer uit.



Stedenbouwkundig plan Mientekade d.d. 19 februari 2010 (Arcadis)



Impressie stedenbouwkundig plan Mientekade, d.d. 25 januari 2010 (bron Hans Wagner Architecten)

3.2 Het initiatief

3.2.1 Stedenbouwkundig plan

De herontwikkeling van Mientekade omvat de bouw van 69 appartementen, te weten 44 sociale huurwoningen, 7 koopwoningen en 18 vrije sector huurwoningen. De appartementen zijn voornamelijk gericht op het senioren segment.

In één van de nieuwe appartementengebouwen zal een gezondheidscentrum worden opgenomen. Hierin zullen onder andere fysiotherapie, logopedie en een huisartspraktijk worden gehuisvest. Het voorziene gezondheidscentrum (circa 350 m² bvo) zal worden gevestigd in de plint van gebouw C. De nieuwe bebouwing zal een grondoppervlakte (voetprint) hebben van circa 2.215 m² (huidig circa 3.995 m²) beslaan waarbij de maximale bouwhoogte varieert van 14 tot 18 meter (afwisselend 4 of 5 bouwlagen). De hoogte sluit aan bij het appartementencomplex (4 lagen met kap waarin ook gewoond wordt) ten zuiden van het plangebied. Door te kiezen voor licht hellende dakvlakken die in het overkoepelende aanzicht op elkaar aansluiten ontstaat één samenhangend geheel en silhouet.

De bebouwing komt los van elkaar te staan, waardoor er doorzichten zijn vanaf de achterliggende wijk naar het water en het agrarisch gebied. De wandwerking van de huidige bebouwing wordt weggenomen, zodat de relatie tussen woonwijk en Bovensloot verbetert. Door een sterke geleding van de bouwmassa's zijn de woningen afzonderlijk herkenbaar. Tevens biedt het de appartementen alleen een balkon op het zuiden met zicht op de Bovensloot en het buitengebied. De entrees van de complexen zijn georiënteerd op de straatzijde.

3.2.2 Terreininrichting

Het terrein rondom de bebouwing wordt groen ingericht. Langs de Bovensloot blijft het groene karakter behouden. Ook komen er, deels nieuwe, plantsoentjes tussen de bestaande woonwijk en de nieuwe woongebouwen. Een fiets- en voetbrug aan de oostzijde van het plangebied zal in een verbinding voorzien tussen Ringvaart – Osdorperweg. De brug biedt een aansluiting op routes in het buitengebied.

3.2.3 Waterkering

De ontwikkeling van het gebied Mientekade bevat verder de verlegging van de waterkering. In overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland en Waternet is de waterkering verplaatst naar de oever van het boezemwater. Op basis van het stabiliteits- en zettingsadvies, d.d. 3 december 2012, is bepaald dat deze waterkering een minimale kruinhoogte dient te krijgen van +0,10m NAP.

Programma	Aantallen	Parkeernorm	Parkeerbehoefte	Parkeerplaatsen	Parkeerbalans
woningen bewoners	69	0,8	55,2	56,0	0,8
bezoekers	69	0,3	20,7	14,0	-6,7
gezondheidscentrum behandelkamers	7	1,9	13,3	14,0	0,7
			89,2	84,0	-5,2

Parkeerbalans Mientekade (ASV 2012, publicatie 317)

Werkdagochtend	Aanwezigheidspercentage	Parkeerbehoefte	Parkeerbalans
woningen bewoners	50%	27,6	28,4
bezoekers	10%	2,1	11,9
gezondheidscentrum behandelkamers	100%	13,3	0,7
		43,0	41,0

Werkdagmiddag	Aanwezigheidspercentage	Parkeerbehoefte	Parkeerbalans
woningen bewoners	50%	27,6	28,4
bezoekers	20%	4,1	9,9
gezondheidscentrum behandelkamers	75%	10,0	4,0
			42,3

Werkdagavond	Aanwezigheidspercentage	Parkeerbehoefte	Parkeerbalans
woningen bewoners	90%	49,7	6,3
bezoekers	80%	16,6	-2,6
gezondheidscentrum behandelkamers	10%	1,3	12,7
			16,4

Zaterdagmiddag	Aanwezigheidspercentage	Parkeerbehoefte	Parkeerbalans
woningen bewoners	60%	33,1	22,9
bezoekers	60%	12,4	1,6
gezondheidscentrum behandelkamers	10%	1,3	12,7
			37,1

Zaterdagavond	Aanwezigheidspercentage	Parkeerbehoefte	Parkeerbalans
woningen bewoners	80%	44,2	11,8
bezoekers	100%	20,7	-6,7
gezondheidscentrum behandelkamers	10%	1,3	12,7
			17,8

Zondagmiddag	Aanwezigheidspercentage	Parkeerbehoefte	Parkeerbalans
woningen bewoners	70%	38,6	17,4
bezoekers	70%	14,5	-0,5
gezondheidscentrum behandelkamers	10%	1,3	12,7
			29,5

Parkeerbalans Mientekade inclusief toepassing aanwezigheidspercentages (ASV 2012, publicatie 317)

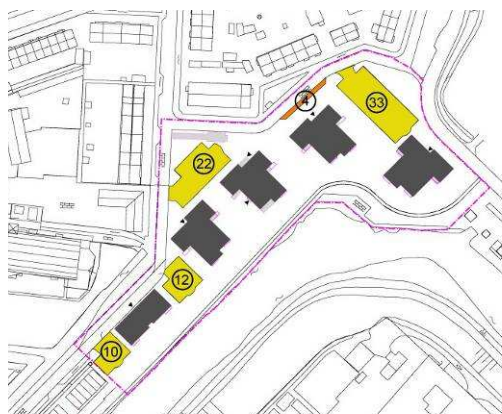
3.2.4 Verkeer en parkeren

Parkeerbalans

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude is niet in het bezit van specifiek gemeentelijk beleid met betrekking tot de toe te passen parkeernormen. Elk initiatief wordt individueel beoordeeld waarna de benodigde parkeernorm wordt bepaald. Bij de voorgenomen ontwikkeling is de parkeernorm vastgesteld op 0,8 tot 1,0 pp per woning. Om inzicht te bieden in de voorgenomen ontwikkeling is echter de parkeerbehoefte nader verantwoord middels de toepassing van de ASVV 2012. Hierin wordt gebruik gemaakt van de meest actuele parkeernormen, zoals toegepast in publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Hierbij is onderscheid gemaakt in verschillende stedelijke zones, waarbij het plangebied is gelegen in een sterk stedelijk gebied, gesitueerd in de rest van de bebouwde kom. De parkeernorm in het openbaar gebied voor een (sociale huur)woning is hierbij gesteld op 1,1 pp per woning. De parkeernorm voor het medisch centrum is afgeleid van het aantal behandelkamers en bedraagt 1,9 pp per behandelkamer. In de nevenstaande tabel is inzichtelijk gemaakt wat de ontwikkeling aan de Mientekade voor gevolgen heeft voor de parkeerbalans in het plangebied. Op basis van deze berekening is er op het eerste gezicht een negatieve parkeerbalans vanwege het voorgenomen initiatief. Het is echter van belang dat bij deze berekeningen ook het aanwezigheidspercentage van de diverse functies wordt meegenomen in de berekening.

Tot dit doel zijn in de nevenstaande tabellen respectievelijk de maatgevende werkdagen alsmede de weekdagen berekend op basis van de ASVV 2012. Op basis van deze berekeningen is zichtbaar dat er een positieve parkeerbalans aanwezig is met betrekking tot het planvoornemen. De hoogste parkeerdruk is aanwezig op een werkdagavond. Op dit tijdstip is echter nog een aanvullend parkeeraanbod van 16,4 parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerplaatsen kunnen gebruikt worden ten behoeve van de omwonenden en vervangen daarmee de huidige 15 parkeerplaatsen die bij de herinrichting komen te vervallen. Er zijn derhalve met betrekking tot de parkeervoorzieningen geen belemmeringen aanwezig.



Toekomstige situatie parkeervoorzieningen



Bestaande situatie parkeervoorzieningen

Verkeersgeneratie

Het wegenpatroon wordt deels gewijzigd, door een deel van de weg Mientekade niet meer als doorgaande weg te gebruiken. De Houtrijkstraat wordt verbonden met het zuidelijke deel van de Mientekade. Met betrekking tot de verkeersgeneratie zijn eveneens de kengetallen uit de publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' toegepast. Op basis van deze uitgangspunten is het extra aantal motorvoertuigen per etmaal op een gemiddeld weekdag bepaald op 140,5. Het extra aantal motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag bedraagt 154,6. De maximale toename van het verkeer, uitgaande van 100% autogebruik van bewoners/bezoekers is voor het omliggende wegennet relatief gering.

Vanwege het aspect verkeer zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Op grond van het bestaande bodemgebruik (wonen), mag verwacht worden dat de bodem niet is verontreinigd. Er is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit. Het onderzoek is geknipt in twee onderzoekslocaties, de eerste beslaat de huisnummers 1 – 26 en het tweede onderzoek de huisnummers 27-54. Onderstaand worden beide (deel)onderzoeken beschreven.

4.1.1 Bodemonderzoek Mientekade 1 - 26

Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door IDDS bv. in “Rapport betreffende een verkennend bodemonderzoek Mientekade 1 - 26 te Halfweg” versie 13 augustus 2009, waarbij de veldwerkzaamheden op 21 juli 2009 en de bemonstering van het grondwater op 28 juli 2009 heeft plaatsgevonden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit deel van het plangebied:

- in zowel de boven- als ondergrond ter plaatse van één boring bijmengingen met sporen puin zijn waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, kwik, PAK en minerale olie en is niet verontreinigd met de overige parameters;
- de ondergrond niet verontreinigd is met de onderzochte parameters;
- de ondergrond licht verontreinigd is met barium, zink en minerale olie en is niet verontreinigd met de overige parameters.

Gelet op de onderzoeksresultaten moet er geconcludeerd worden dat er wel degelijk sprake is van bodemverontreiniging. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem, volgens IDDS bv. en conform het gestelde in de Wet bodembescherming niet noodzakelijk wordt geacht.

4.1.2 Bodemonderzoek Mientekade 27 - 54

Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door IDDS bv. in “Rapport betreffende een verkennend bodemonderzoek Mientekade 27 - 54 te Halfweg” versie 30 september 2009, waarbij de veldwerkzaamheden op 15 september 2009 en de bemonstering van het grondwater op 22 september 2009 heeft plaatsgevonden. Uit het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat voor dit deel van het plangebied:

- de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium, koper, kwik, lood, zink en PAK en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's en minerale olie;
- in zowel de boven- als in de ondergrond plaatselijk bijmengingen zijn waargenomen met bodemvreemd materiaal (puin e.d.). Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de ondergrond licht verontreinigd is met koper, kwik, lood, zink en PAK en niet is verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's en minerale olie;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium en niet is verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCl en minerale olie

Gelet op de onderzoeksresultaten moet geconcludeerd worden, dat er aangetoonde overschrijdingen zijn van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater). Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem, volgens IDDS bv. en conform het gestelde in de Wet bodembescherming niet noodzakelijk wordt geacht.

4.1.3 Hergebruik bij beide onderzoekslocaties

Voor beiden onderzoekslocaties geldt dat indien op de onderzoekslocaties ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

4.2 Geluid

4.2.1 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van rail- en wegverkeer mogelijk wordt gemaakt. Tot dit doel is door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek verricht. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

De rapportage, d.d. 18 april 2013, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen vermeld.

4.2.2 Wegverkeerslawaaï

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de N200, alle gevels van de toekomstige woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldoen. Vanwege de Osdorperweg voldoen echter de gevels van 18 toekomstige woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overige woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de Osdorperweg zijn derhalve geluidbeperkende maatregelen overwogen om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Het gaat daarbij om maatregelen aan de bron, in het overdrachtgebied en voor/aan de gevel.

Behalve een snelheidsverlaging zijn de onderzochte maatregelen niet doelmatig of stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerstechnisch en/of financieel niet acceptabel. Voor de akoestische consequenties van de snelheidsverlaging is een berekening gemaakt met een snelheid van 30 km/uur. Het gaat daarbij om het wegvak vanaf de Tom Schreursweg tot de N200. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting door deze maatregel verminderd wordt met 4 dB en er 4 woningen (9 gevels) meer aan de voorkeursgrenswaarde voldoen. Daarnaast kunnen meerdere gevels van woningen zonder extra maatregelen aan de binnenwaarde voldoen en zal ook op de gevels van vele bestaande woningen de geluidbelasting worden verminderd.

Gezien de overgang van het langgerekte karakter van de Osdorperweg vanuit Amsterdam naar het bochtig vervolg nabij Halfweg is het realistisch om ook vanuit veiligheidsoverwegingen de snelheid op de weg te verlagen tot 30 km/uur. De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft, naar aanleiding van de resultaten van dit akoestisch onderzoek, besloten om deze geluidbeperkende maatregel uit te willen voeren. Daartoe is in week 17 (jaar 2013) een verzoek tot het nemen van een verkeersbesluit bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. De raad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Mientekade' de intentie uitgesproken tot het instellen van een 30 km-zone op de Osdorperweg.

Met de realisatie van de 30 km zone valt het benoemde wegvak van de Osdorperweg buiten het regime van de Wet geluidhinder. Conform de Wet ruimtelijke ordening streeft de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude naar een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat. Daartoe is een beoordeling uitgevoerd.

Uit de resultaten van de cumulatieberekening blijkt dat het geluidniveau op een van de gevels van 5 woningen tamelijk slecht is, van 12 woningen matig en van 20 woningen redelijk is. Op de overige gevels en alle gevels van de overige 32 woningen is het geluidniveau goed. De woningen hebben een geluidgevoelige buitenruimte op het balkon en een geluidluwe gevel waardoor bij de indeling van de woning tenminste 1 geluidgevoelige ruimte aan de geluidluwe gevel gesitueerd kan worden. Vanwege het voorgaande kan worden gesteld dat er, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.3 Spoorweglawaai

In de omgeving van het plangebied is de spoorlijn Amsterdam – Haarlem gelegen. Met betrekking tot spoorweglawaai is inmiddels het geluidregister van kracht. Het geluid-productieplafond resulteert ter plekke van de locatie in een zone van 300 meter.

De planlocatie is op grotere afstand van de spoorlijn gelegen waardoor er geen nader akoestisch onderzoek is verricht. De bij het geluidregister behorende geluidkaart geeft aan dat de planlocatie ook buiten de 55 dB-contour gelegen is.

4.2.4 Industrielawaai en lichtbelasting

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen als genoemd in artikel 2.4. Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer aanwezig, die een geluidbelasting geven op woningen of op andere geluidsgevoelige objecten. De risicokaart van de Provincie Noord-Holland geeft geen bedrijven met milieu en geluidsbelasting weer voor het gebied Mientekade. In het agrarisch gebied zijn kassen gesitueerd waarvoor de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een contour stelt van 30 meter om overlast van licht tegen te gaan. Het plangebied ligt op grotere afstand.

4.3 Luchtkwaliteit

In 2006 is een onderzoek naar luchtkwaliteit in Halfweg uitgevoerd: “Onderzoek naar luchtkwaliteit en ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude”. Uit het onderzoek is gebleken dat op enkele bouwlocaties in het dorp, direct aan de N200 gelegen, een zeer geringe overschrijding van de grenswaarden zal plaatsvinden. Verwacht wordt dat deze overschrijding als gevolg van regionale maatregelen teniet gedaan zal worden.

De luchtkwaliteit aan de Mientekade blijft binnen de normen. Het project is voorts van een zodanige omvang (69 woningen), dat het valt in de categorie ‘niet in betekende mate’, waardoor toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit achterweg kan blijven.

4.4 Externe veiligheid

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven, inrichtingen of leidingen aanwezig die een bedreiging voor de externe veiligheid kunnen vormen. In het kader van het bestemmingsplan Halfweg 2007 zijn een “Notitie externe veiligheid in Halfweg” (2006) en een ‘Nader onderzoek externe veiligheid: vervoer gevaarlijke stoffen en woningbouw in Halfweg’.

Hiermee is inzicht gegeven in het plaatselijk risico en het groepsrisico vanwege activiteiten (ver) buiten het plangebied en vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen via weg en spoor. Externe veiligheid vormde geen beperkende factor voor nieuwe woningbouwontwikkelingen in het dorp nabij de N200. Daarom kan geconcludeerd worden dat dit voor de ontwikkeling aan de Mientekade ook het geval is.

4.5 Beperkingen door luchtverkeer

Voor de gronden rondom Schiphol is op grond van artikel 8.4 van de Wet luchtvaart het “Luchthavenindelingbesluit Schiphol” (hierna: LIB) vastgesteld. Voor de gronden, die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 3 van het LIB gelden op grond van artikel 2.2.1 van dit besluit beperkingen binnen het aangewezen beperkingengebied. Het beperkingengebied omvat vier deelgebieden:

- gebied 1: de veiligheidsloopzone;
- gebied 2: de geluidsloopzone;
- gebied 3: een veiligheidszone;
- gebied 4: een geluidszone.

Naast deze vier deelgebieden zijn in het LIB beperkingen opgenomen met betrekking tot hoogte van bebouwing en ten aanzien van functies met een vogelaantrekkende werking. Voor het gebied waarin de Mientekade ligt geldt een hoogtebeperking voor bouwen tot maximaal 45 m. Dergelijke bebouwing komt hier niet voor, en zal hier ook niet voorkomen. De in het bestemmingsplan toegestane maximale hoogten van gebouwen en bouwwerken liggen fors onder deze maximale hoogte van 45 m. Het gehele dorp Halfweg ligt wel binnen het ‘vogelbeperkingengebied’. Hier mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die vogelpopulaties aantrekken. Dit is hier ook niet het geval.

De voorziene ontwikkeling past binnen LIB en voldoet aan de regelingen vanuit het ‘vogelbeperkingengebied’.



Luchthavenindelingbesluit Schiphol

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is met betrekking tot de Luchthaven Schiphol opgenomen dat het Rijk vasthoudt aan het uitgangspunt dat Schiphol zich tot 2030 op de huidige locatie verder moet kunnen ontwikkelen. Het past derhalve niet in dit beleid om nabij intensief gebruikte vliegroutes nieuwe stedelijke gebieden tot stand te laten komen.

De ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw en direct gelegen aan de 20 Ke-contour behorende bij het vijfbanenstelsel niet toegestaan. Herstructurering en intensivering in bestaand bebouwd gebied blijven binnen de 20 Ke-contour nu en in de toekomst wel mogelijk.

Het plangebied Mientekade is gelegen in bestaand bebouwd gebied zoals middels een rode contour is aangegeven in het streekplan Noord-Holland Zuid. Binnen deze rode contour is herstructurering en intensivering van het bestaande gebied binnen de 20 Ke-contour van Schiphol mogelijk. Het plangebied valt hierbinnen, zodat het bouwplan derhalve ook geen beperkingen vanuit het beleid t.a.v. de 20 K.E. contour van Schiphol ondervindt.

4.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is navolgende watertoets opgesteld.

4.6.1 Beleid en regelgeving

Het waterbeheer rond Halfweg wordt door Hoogheemraadschap van Rijnland en door het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) uitgevoerd voor het beheer van de boezem en polderkades in deze polder, waarvan de beleidsvoorbereidende, uitvoerende en administratieve taken van AGV worden uitgevoerd door de stichting Waternet. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseren en toetsen de beide waterinstanties op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Het waterbeleid op nationaal en provinciaal niveau is reeds beschreven in hoofdstuk 2 van het onderhavige bestemmingsplan. Hierna wordt in het kort ingegaan op het relevante beleid van de beide waterinstanties alsmede de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aan wat haar ambities zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen het 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 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 het Hoogheemraadschap van 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 hevige buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het Waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede de bijbehorende beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege 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 in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatswerken.

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Indien hiermee wordt ingestemd wordt dit geregeld in een watervergunning. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningsverlening 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.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan water in en met de omgeving', waarbij een indeling is gemaakt in de thema's veiligheid, voldoende water, schoon water, afvalwater en maatschappelijke (neven)taken. Het Waterschap heeft drie hoofdtaken: zorg voor veiligheid achter de dijken, zorg voor voldoende water en zorg voor schoon water. Daarnaast voert Waterschap Amstel, Gooi en Vecht taken uit die de waterschappen aanduiden als maatschappelijke neventaken, zoals vaarweg- en nautische beheer, faciliteren van recreatief medegebruik en zorg voor natuur-, cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden.

Om deze doelen te kunnen realiseren beschikt het waterschap over een eigen verordening, de Keur. De Keur 2011 van hoogheemraadschap Amstel, Gooi, en Vecht is niet alleen gericht op het beschermen van de aan- en afvoer van water en bescherming tegen wateroverlast en overstroming, maar ook op het beschermen van de ecologische toestand van het watersysteem. Door de inwerkingtreding van de integrale Waterwet met een ruimere definitie van het begrip watersysteem en de verbreding van de taken van de waterschappen is ook een 'integrale' insteek van de Keur noodzakelijk geworden.

Haarlemmerliede en Spaarnwoude

Het beleid van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2012 opgesteld, welke het beleid ten aanzien van het stedelijk afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grond- en oppervlaktewater beschrijft. De herontwikkeling aan de Mientekade is hierin benoemd als ontwikkeling waaraan de realisatie en vernieuwing van diverse waterhuishoudkundige voorzieningen aan zijn gekoppeld. De aanleg en vervanging van het bergbezinkbassin betreft hierbij een concrete investering in het kader van de verbetermaatregelen uit het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2012.

4.6.2 Waterkeringen

In het bestemmingsplangebied ligt een direct secundaire waterkering aan de oostzijde van de bebouwing. Deze waterkering valt, ter hoogte van de Mientekade en de Osdorperweg, onder het beheer van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht.

De waterkering bestaat uit een drietal zones: kernzone, beschermingszone en buiten-beschermingszone. In de keur is aangegeven voor welke activiteiten in deze zones geboden of verboden gelden. De huidige bebouwing is deels buitendijks gelegen. De ligging van het verholen dijklichaam en bijbehorende zonering is in het bouwplan en dit bestemmingsplan verlegd om de toekomstige bebouwing binnendijks te herbergen. Deze wijziging komt voort uit een overleg met Hoogheemraadschap van Rijnland en Waternet. Het bestemmingsplan heeft een goede ruimtelijke ordening ten doel en coördineert verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk (vgl. r.o. 2.3.6. van de uitspraak en ABRvS 17 december 2003, zaaknr. 200206748/1).

In het kader van het bestemmingsplan is een breed spectrum van belangen tegen elkaar afgewogen. In het bestemmingsplan is zowel de kernzone als de beschermingszone van de direct secundaire waterkering opgenomen als respectievelijk de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering en Waterstaat – Beschermingszone waterkering'. Conform de Keur van AGV bedraagt de kernzone van een verholen gelegen secundaire waterkering 3 meter, met een beschermingszone van 20 meter. Ter plaatse van de dubbelbestemming dient het waterschapsbelang dan tevens te worden betrokken bij de afweging of ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, naast de andere op deze gronden spelende belangen. Naast het bestemmingsplan geldt immers ook de Keur op basis waarvan ontheffing nodig is voor sommige bouw- en aanlegwerkzaamheden.

4.6.3 Stabiliteit- en zettingsadvies dijklichaam

In het kader van de herontwikkeling aan de Mientekade wordt een nieuwe grondkade aangelegd ter plaatse van de Mientekade. Om inzicht te verkrijgen in de verwachte zettingen door aanleg van de kade, de (macro)stabiliteit en de opbouw van het grondlichaam is een stabiliteit- en zettingsadvies opgesteld door Arcadis. De rapportage, d.d. 3 december 2012, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

Ophoging

Geadviseerd wordt om rekening te houden met een zetting van maximaal 0.4 meter (grootste ophoging) en 0,25 meter (representatief voor grootste deel van de kade). Voorgenoemde waarden zijn ter plaatse van de grootste grondophoging in het desbetreffende grondprofiel. Ter plaatse van het hogere gelegen maaiveld in de beide grondprofielen wordt geadviseerd rekening te houden met een zetting van 0.3 m voor de grootste ophoging en 0.2 m voor het representatief deel van de kade. Indien rekening wordt gehouden met klink van het ophoogmateriaal zal het uiteindelijke aanlegniveau voor de grootste ophoging circa NAP +0.6 m bedragen en circa NAP +0.40 m voor het representatief deel van de kade.

De aanvullingen ter plaatse van de kade worden uitgevoerd met klei, erosiebestendigheid 2. Klei-erosiebestendigheid 2 voldoen voor zowel de toplaag als de onderlaag, zodat volstaan kan worden met één kleilaag. Hiermee neemt de stabiliteit van de taludbekleding toe. Voordat gestart wordt met deze aanvullingen dient eerst de bovengrond, inclusief grasmat, tot een dikte van 0,4 meter te worden verwijderd.

Stabiliteit

Bij een maximale taludhelling van 1:5 wordt in de eindfase (na volledige consolidatie) van de ondergrond voldaan aan IPO veiligheidsklasse V. De uitvoeringsstabiliteit dient in een later stadium nog te worden onderzocht.

4.6.4 Peilniveau

Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Amsterdam hebben samen Waternet in het leven geroepen. Het binnendijkse peilniveau aan de Osdorpervaart bedraagt -2,17m NAP en aan de zijde van de Mientekade bedraagt het buitendijkse peilniveau -0,60m NAP.

4.6.5 Verhard oppervlak

Het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland stelt dat voor afzonderlijke projecten met een te verhard oppervlak kleiner dan 500 m² er geen compenserende maatregelen vereist zijn. Indien een ontwikkeling voorziet in een toename van het verhard oppervlak groter dan 500 m² dient compensatie plaats te vinden middels de realisatie van extra open water. Hierbij dient voor ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 10.000 m², 15% van het extra verhard oppervlak gecompenseerd te worden. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	2.320	2.255
Terreinverharding	3.560	5.080
Onverhard terrein	6.775	5.320
Totaal	12.655	12.655

* indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 1.455 m² tot gevolg hebben. Op basis van het voorgaande dient binnen het plangebied 218,25 m² aan extra oppervlaktewater gerealiseerd te worden. Met de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude is overeengekomen dat deze bergingsbehoefte wordt meegenomen in de totale waterbergingsopgave voor de kern Halfweg.

4.6.6 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuillende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

De maaiveldinrichting is op dit moment nog in ontwikkeling (afwatering e.d.). In aansluiting op de gesprekken die reeds zijn gevoerd over de waterkering zal ook hierover separaat overleg worden gevoerd met het Waterschap/Hoogheemraadschap. De aansluiting op het gemengd gemeentelijk rioleringsstelsel wordt gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater.

4.7 Flora en fauna

Het plangebied valt niet onder specifieke beschermingsgebieden. Het gebied maakt deel uit van een al langer bestaand, intensief bebouwd, ingericht en gebruikt stedelijk gebied. Hierdoor zijn hoge natuurwaarden naar verwachting niet aanwezig. Om met zekerheid de afwezigheid van mogelijke natuurwaarden te kunnen vaststellen, is een natuurtoets Flora en Fauna uitgevoerd. Hierbij is ook aandacht besteed aan sloop in relatie tot eventuele aanwezigheid van vleermuizen. De natuurtoets is uitgevoerd door Ecologisch Adviesbureau B. Kruijsen op 22 januari 2010.

4.7.1 Flora en fauna

De aanwezige flora bestaat uit madeliefje, zachte ooievaarsbek, gewone paardenbloem, buddleja, lavendel, symphoricarpus, een rozensoort, dwergmispels (veel), hortensia, lage coniferen, esdoorns, pitrus en iepen. Langs de met rondhout voorziene beschoeiing van het water achter de woningen komt een meer natuurlijke rietvegetatie voor met harig wilgenroosje, watermunt, liesgras, grote brandnetel en gewoon dikkopmos.

In de oeverzone van het water komen waarschijnlijk algemene amfibieënsoorten als bruine kikker, bastaardkikker, gewone pad en kleine watersalamander voor. Verwacht wordt dat verschillende algemeen voorkomende libellen en vlinders in het gebied langstrekken. Als broedvogels zijn enkele algemeen in ons land voorkomende broedvogels te verwachten zoals heggenmus, winterkoning, kool- en pimpelmees, roodborst en merel. Er is een kleine kans op het aantreffen van een zomer- of winterverblijfplaats van vleermuizen. Pas tijdens de sloop van de spouwmuren kan aanwezigheid worden geconstateerd. Het plangebied wordt waarschijnlijk wel als jachtgebied gebruikt door onder andere de gewone dwergvleermuis.

4.7.2 Conclusie en aanbeveling

Uit de natuurtoets blijkt dat er sprake is van de aanwezigheid van alleen een aantal algemeen beschermde diergroepen in het gebied zoals inheemse zoogdieren, amfibieën en vogelsoorten. Er komen géén strikt beschermde planten- of diersoorten voor. De effecten van de sloop en herbouw van woningen aan de Mientekade te Halfweg hebben een zeer beperkte invloed op de aanwezige natuur met name de broedvogelbevolking.

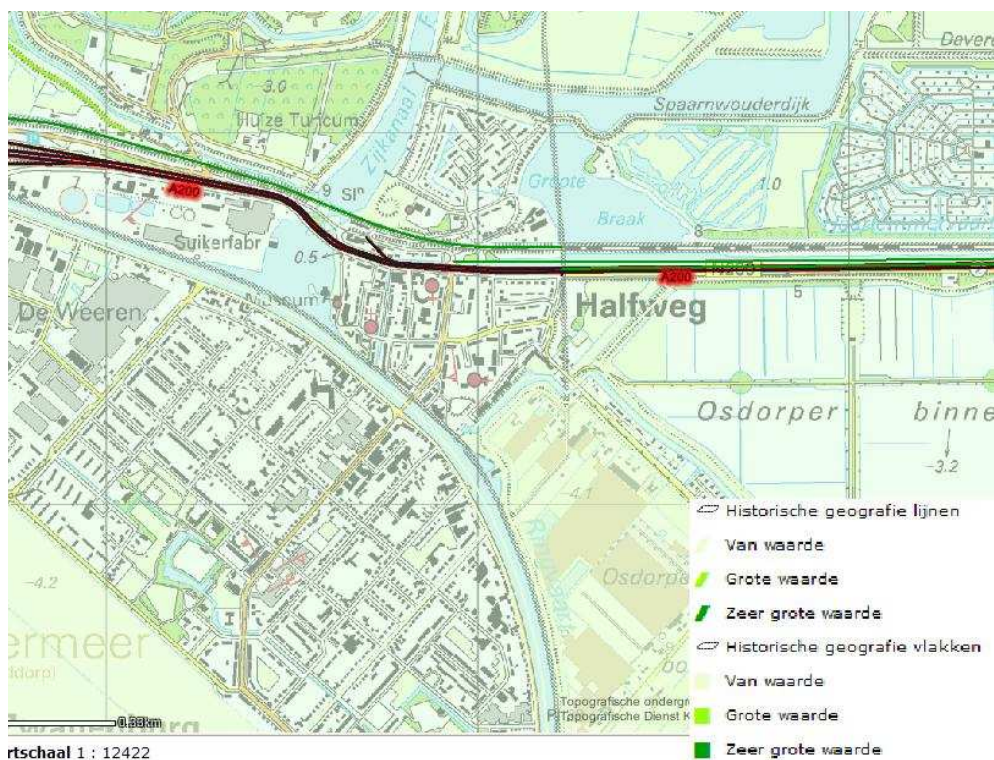
Teneinde zoveel mogelijk rekening te houden met de natuur van het onderzochte terrein geldt hier als gedragscode, dat de ingreep dient plaats te vinden gedurende de winter (oktober tot en met februari) dus buiten de voor veel dieren actieve lente- en zomerperiode. Bij het aantreffen van een verblijfplaats van vleermuizen tijdens de sloop van de spouwmuren van de vier woningblokken dienen de sloopwerkzaamheden tijdelijk te worden gestopt en een vleermuisdeskundige danwel de dierenambulance te worden gewaarschuwd, zodat de vleermuiskolonie op een verantwoorde manier kan worden verwijderd en naar elders verplaatst.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

De Beleidsnota Archeologie van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude beschrijft op welke wijze de gemeente verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief. Voor gemeenten is het vanuit de Monumentenwet 1988 namelijk verplicht bij bodemingrepen van enige omvang het behoud van archeologische waarden af te wegen tegen andere belangen.

De Beleidsnota Archeologie geeft aan dat er een lage trefkans is voor de omgeving, waaronder ook Mientekade. Daarbij is het plangebied geen onderdeel van het historische dorpshart van Halfweg. De Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland geeft ook geen cultuurhistorische waarden weer binnen het plangebied Mientekade. Het naastgelegen agrarische gebied is onderdeel van de Osdorperbovenpolder, waar strookverkaveling aanwezig is die zeer kenmerkend is voor de landschapsontwikkeling van Kennemerland. Mientekade bevat dit verkavelingspatroon niet.

Gelet op bovenstaande informatie is het aannemelijk gemaakt dat het plangebied geen vindplaats is voor archeologische waardevolle elementen. Hierdoor is geen archeologisch bodemonderzoek noodzakelijk.



Maatschappelijke schaal 1 : 12422

Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Holland

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het bestemmingsplan is een ontwikkelingsbestemmingsplan. Dit betekent dat de voorgestane ontwikkelingen in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer globaal tot gedetailleerd. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.2 Bestemmingen

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' is ruimte gereserveerd waarbinnen de parkeerbehoefte alsmede de bijbehorende voorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

Verkeer-Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, kunstwerken en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er mogen tevens uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, waarvan minimaal 60% sociale huurwoningen, alsmede tuinen, erven en verhardingen, bergingen, voorzieningen ten behoeve van afvalverzameling, parkeervoorzieningen, wegen en paden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het desbetreffende bouwvlak worden gebouwd waarbij het maximum aantal woningen, in de vorm van gestapelde woningen, per bouwvlak is aangegeven. Hierbij is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanwijzing – sociale huurwoning' de realisatie van sociale huurwoningen mogelijk en ter plaatse van de functieaanduiding 'gezondheidszorg' een gezondheidscentrum met daarbij behorende (gemeenschappelijke) voorzieningen, uitsluitend op de begane grond. Tot slot is ter plaatse van de functieaanduiding 'beroep aan huis' tevens aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, uitsluitend op de begane grond.

Waterstaat – Beschermingszone waterkering

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding en/of bescherming van de waterkerende functie van de aangrenzende waterkering.

In afwijking van hetgeen elders in de regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend worden gebouwd indien het bouwwerken ten behoeve van de instandhouding van de aangrenzende waterkering betreft. Tevens zijn bouwwerken ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden toegestaan, uitsluitend binnen de aangeduide bouwvlakken, met dien verstande dat ondergronds bouwen niet is toegestaan.

Waterstaat – Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water en de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering. In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de waterkering.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld in de vorm van een anterieure overeenkomst. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, is een exploitatieplan opgesteld.

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft met de woningbouwcorporatie Ymere uitvoering overleg gevoerd over de financiële aspecten van het planvoornemen. Uiteindelijk is overeengekomen dat de gemeente deels verantwoordelijk is voor de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie. Hierbij is de maximale gemeentelijke bijdrage vastgelegd. De overige kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer, in de vorm van de woningbouwcorporatie Ymere. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met het waterschap en met die diensten van de provincie en het Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in geding zijn.

Drie vooroverleginstanties hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan, te weten het Hoogheemraadschap van Rijnland, het Waternet en de VROM-Inspectie. De binnengekomen reacties zijn inhoudelijk beoordeeld en, indien van toepassing, verwerkt in het onderhavig bestemmingsplan.

6.2.2 Ter inzage legging

De gemeenteraad heeft op 27 september 2011 het coördinatiebesluit Project Mientekade vastgesteld voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties en enkele ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast en is de status veranderd naar 'ontwerp'.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Mientekade' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 27 november 2012 tot en met 7 januari 2013, gedurende een periode van zes weken, ter visie gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt.

De binnengekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en verwerkt in de Nota zienswijzen 'Ontwerp-bestemmingsplan Mientekade'. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en enkele ambtshalve aanpassingen, is het bestemmingsplan aangepast.

6.2.3 Vaststelling

Op 19 juli 2013 is het bestemmingsplan 'Mientekade' door het college van burgemeester en wethouders aangeboden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Mientekade' in de vergadering van 24 september 2013 gewijzigd vastgesteld. De brief van het college, het raadsvoorstel en het raadsbesluit zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.