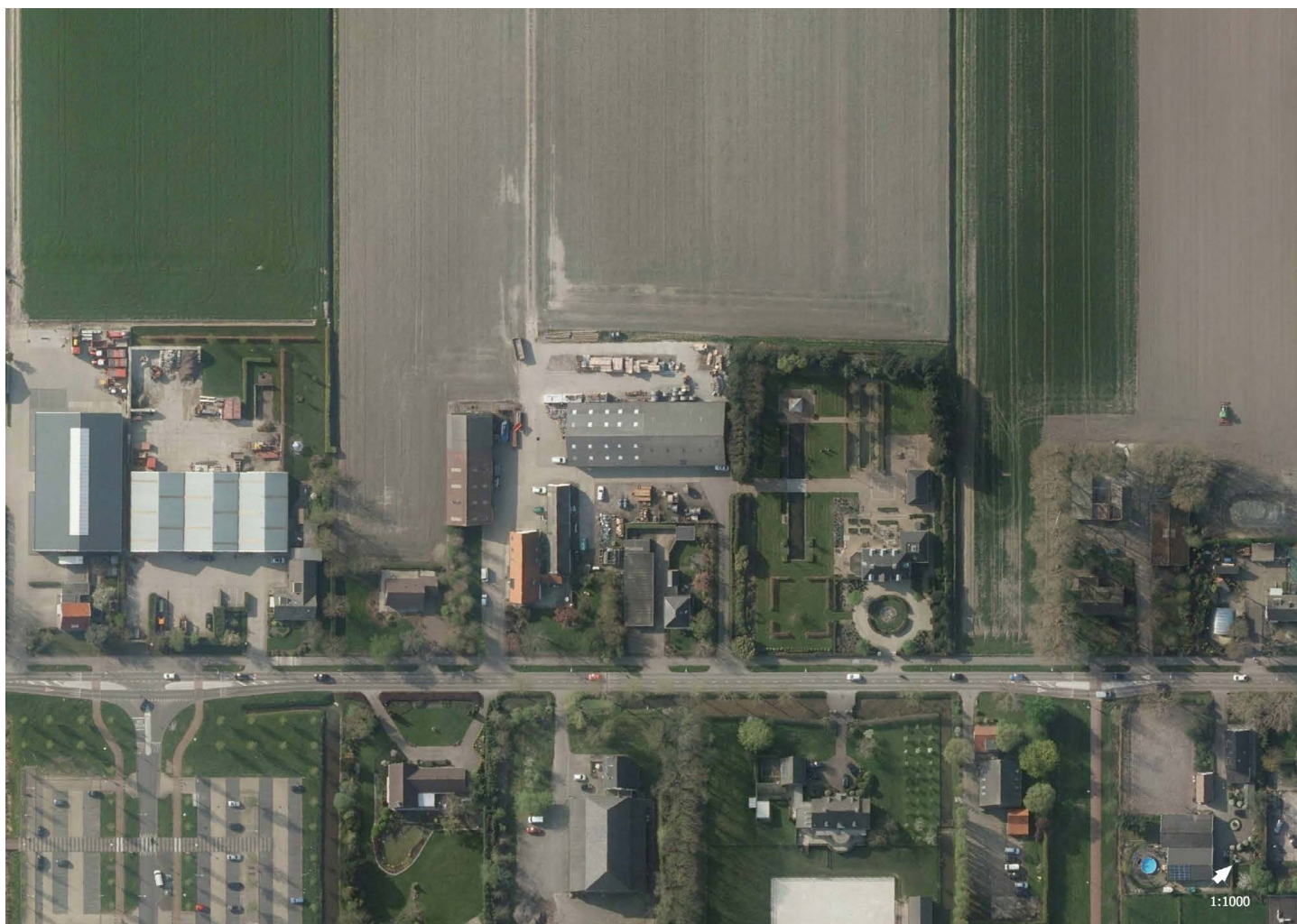




Nieuw-Vennep IJweg 1457

Bestemmingsplan – oktober 2023

Toelichting



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Doel en planvorm	5
1.4	Geldende bestemmingsplannen en regelingen	6
1.5	Planproces	7
1.6	Leeswijzer	8
2	Beschrijving huidige situatie	9
2.1	Ruimtelijke structuur	9
2.2	Functionele structuur	10
3	Beleid en regelgeving	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	23
4	Nieuwe situatie	28
4.1	Toekomstige ontwikkelingen in het plangebied	28
4.2	Ruimtelijke structuur	29
4.3	Functionele structuur	31
5	Onderzoeken en beperkingen	32
5.1	Bedrijven en milieuzoneringen	32
5.2	Bodem	34
5.3	Cultuurhistorie en archeologie	35
5.4	Explosieven	36
5.5	Externe veiligheid	36
5.6	Flora en fauna	38
5.7	Geluid	41
5.8	Geur	43
5.9	Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties	44
5.10	Licht	44
5.11	Lucht	45
5.12	Luchtvaartverkeer	48
5.13	Milieueffectenrapportage	48
5.14	Trillingen	50
5.15	Verkeer en parkeren	50

5.16	Water en klimaat	54
5.17	Windhinder.....	60
6	Uitvoerbaarheid.....	61
6.1	Economische uitvoerbaarheid	61
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	62
7	Juridische aspecten	64
7.1	Algemeen.....	64
7.2	Inleidende regels	64
7.3	Bestemmingsregels	65
7.4	Algemene regels	66
7.5	Overgangs- en slotregels	67
7.6	Handhaafbaarheid	67
8	Bijlagen	68

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de percelen aan de IJweg 1445 en 1455 - 1457 te Nieuw-Vennep is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. Het plangebied is ca. 1,8 hectare groot. De boerderij, Huis ter Lucht, inclusief schuren op het terrein, zijn voorheen gebruikt voor een akkerbouwbedrijf. Met de plannen voor het achtergelegen gebied Nieuw-Vennep West is de bedrijfsvoering hiervan echter reeds geruime tijd gestopt. Het voornemen is de bestaande bedrijfsbebouwing en bijbehorende opstallen te slopen om vervolgens woningbouw op het perceel te realiseren.

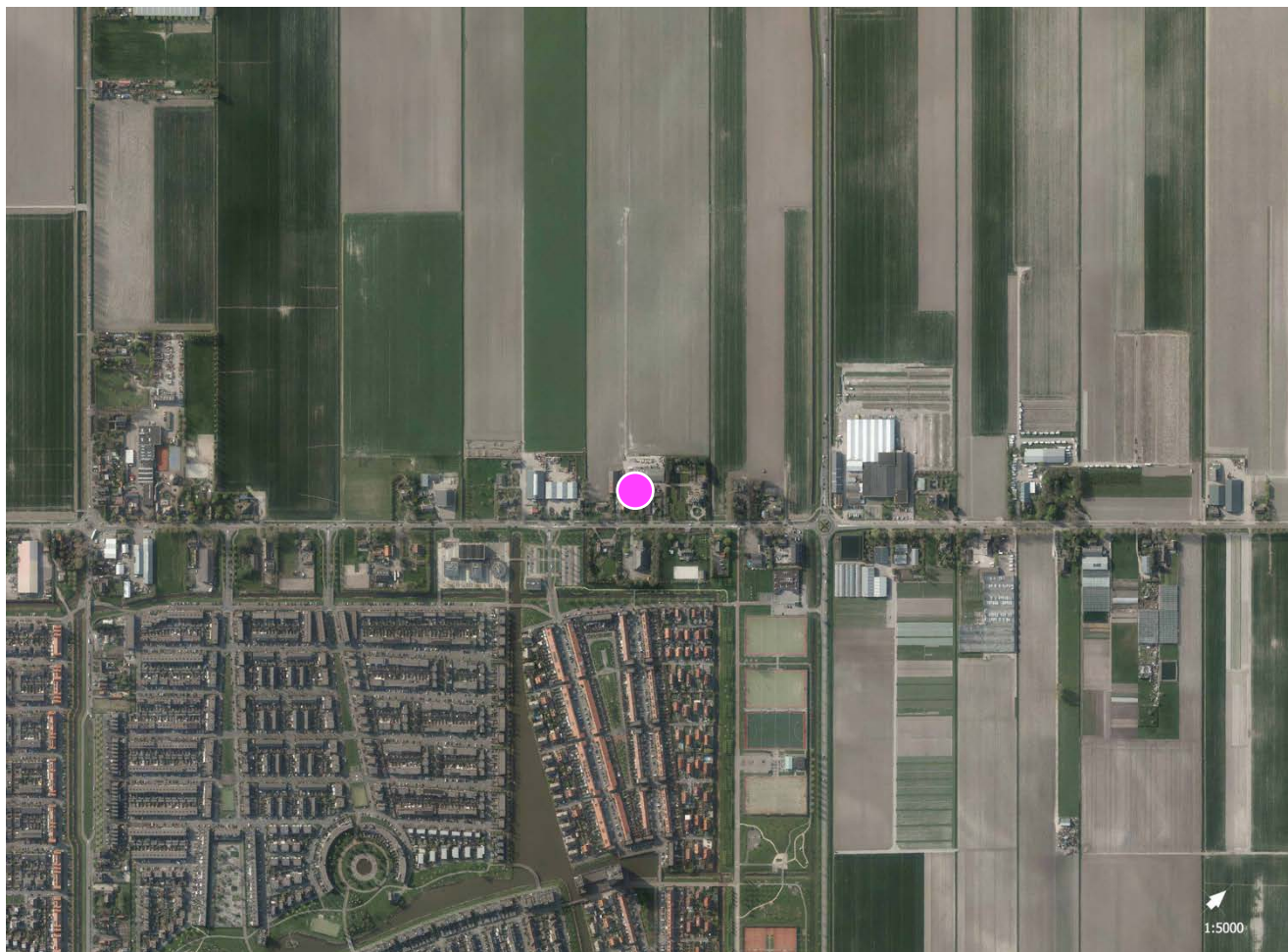
De boerderij en de schuren zijn nog intact en worden primair gebruikt als opslag, maar raken technisch verouderd. Grootschalige investeringen zullen de komende jaren nodig zijn voor onder meer asbestsanering en verduurzaming. Deze investeringen zijn vanwege de woningbouwplannen van Nieuw-Vennep West echter niet toekomstbestendig. Dit heeft er onder meer toe geleid dat alternatieve mogelijkheden zijn onderzocht. Geconcludeerd is dat op deze locatie voor de lange termijn woningbouw het meest optimaal is. Dit mede gezien de grote maatschappelijke druk om nieuwe woningbouw toe te voegen in de Metropool Regio Amsterdam.

Alle percelen zijn in het vigerende bestemmingsplan voorzien van de bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Tuin'. Om te toetsen of de gemeente Haarlemmermeer al dan niet medewerking wil verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is een globaal haalbaarheidsonderzoek (GHO) uitgevoerd.

De gemeente Haarlemmermeer heeft op basis van het GHO een positieve grondhouding ingenomen. Zij adviseren om het stedenbouwkundig plan verder uit te werken en te vertalen naar een bestemmingsplan. Het voorliggende document betreft de toelichting van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep IJweg 1457' te Nieuw-Vennep.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een tweetal percelen aan de IJweg 1445 en 1455 t/m 1457 in Nieuw-Vennep in de gemeente Haarlemmermeer. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Haarlemmermeer, sectie AE, nummers 5045 en 5046. De ligging van het plangebied ten opzichte van Haarlemmermeer en de directe omgeving is weergegeven in de afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Nieuw-Vennep en de IJweg (Bron: PDOK)

1.3 Doel en planvorm

Het bestemmingsplan “Nieuw-Vennep IJweg 1457” bestaat uit de volgende stukken:

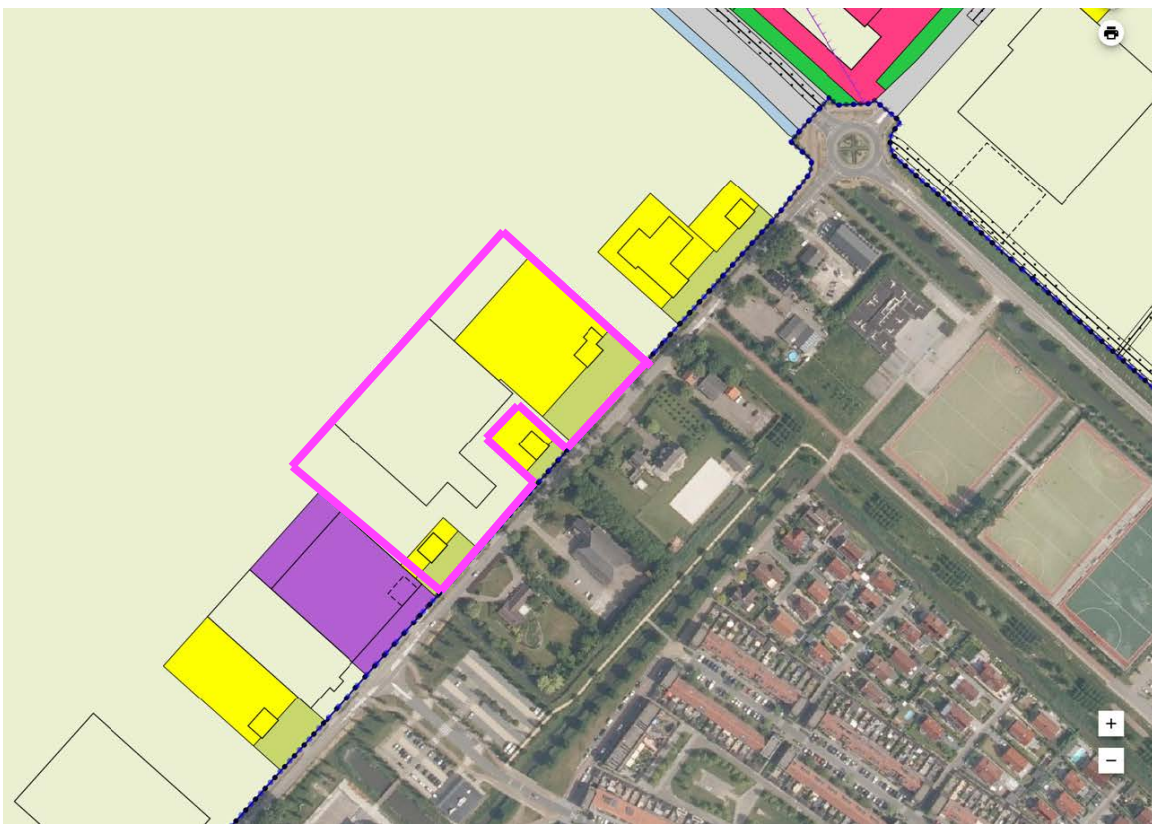
- regels (met bijbehorende bijlagen);
- verbeelding en een renvooi;
- toelichting (met bijbehorende bijlagen).

1.4 Geldende bestemmingsplannen en regelingen

1.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Midden”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 4 juli 2013. Daarnaast valt het plangebied in de bestemmingsplannen Parapluplan parkeerregels (2018), Parapluplan parkeerregels – partiële herziening (2023), Parapluplan Datacenters (2020), het voorbereidingsbesluit Biomassacentrales 2021 en het Parapluplan wonen (2022).

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief weergegeven met de magenta kaders. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Strijdigheid

Het project is in strijd met artikel 3.1 van de bouw- en gebruiksbepalingen van het vigerende bestemmingsplan, omdat het ontwerp nieuwbouwwoningen bevat, deze vallen buiten de bestaande agrarische bestemming.

Het project is in strijd met artikel 26.1 lid a van de bouw- en gebruiksbepalingen van het vigerende bestemmingsplan, omdat de vergroting van het bouwvlak voor de IJweg 1457 bevat die deels overlapt met bestaande tuinbestemming.

Het project is in strijd met artikel 32.2.1 lid a van de bouw- en gebruiksbestemmingen van het vigerende bestemmingsplan, omdat het ontwerp meerdere woningen bevat per bouwperceel. Er is maximaal 1 woning per perceel toegestaan.

De gemeente Haarlemmermeer heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zijn er een aantal mogelijkheden:

een omgevingsvergunning, met uitgebreide Waboprocedure. In dat geval moet er een goede ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld. Ook is er een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad nodig, aangezien deze beoogde ontwikkeling niet valt onder de door de gemeenteraad vastgestelde gevallen waarvoor geen VVGB nodig is.

- a. een bestemmingsplan, gevolgd door een omgevingsvergunning met reguliere procedure;
- b. een bestemmingsplan, gelijktijdig met een vergunning – uitgebreide procedure.

In het laatste geval wordt er gebruik gemaakt van de coördinatieregeling.

Bij voorgaande moet wel de kanttekening gemaakt worden, dat dit de mogelijkheden zijn die op dit moment toepasbaar zijn. Als de omgevingswet in werking treedt op 1 januari 2024 dan vervallen deze mogelijkheden. In geval van een bestemmingsplan, geldt dat wanneer in ieder geval het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, dat dan de oude regels van de Wro van toepassing blijven.

Bij de keuze voor mogelijkheid 1, de uitgebreide Waboprocedure geldt dat wanneer de aanvraag vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend, de oude regels van de Wabo van toepassing blijven.

Om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt er gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan.

1.5 Planproces

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro). Deze procedure kent de volgende stappen.

Inpraak

De Wro kent voor het bestemmingsplan geen verplichting meer voor het voeren van een inspraakprocedure. Of er inspraak gehouden wordt, is afhankelijk van de gemeentelijke inspraakverordening. De inspraakverordening van onze gemeente heeft het bieden van inspraak gekoppeld aan beleidsontwikkeling. Aangezien dit geen bestemmingsplan is dat ziet op beleidsontwikkeling, is geen inspraak gehouden voor dit plan en is volstaan met een zienswijzenperiode bij het ontwerpbestemmingsplan.

Wettelijk vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken instanties. Dat zijn in dit geval de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De toelichting gaat in op de uitkomsten van het vooroverleg.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten uit het overleg worden verwerkt in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan in deze periode digitaal (met DigiD), schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken.

Vaststelling bestemmingsplan

n.t.b.

Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan

n.t.b.

1.6 Leeswijzer

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

2 Beschrijving huidige situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

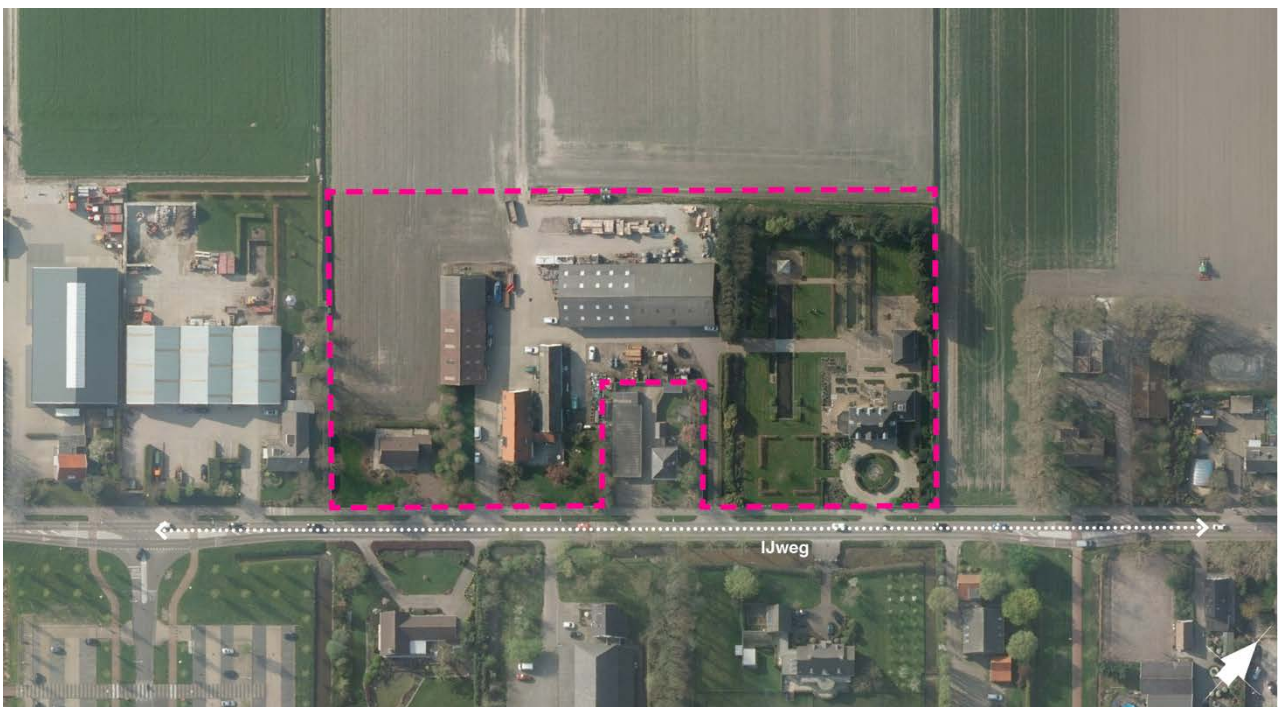
2.1.1 Ruimtelijke ontwikkelingen

Het plangebied ligt aan de noordwestelijke rand van Nieuw-Vennep in de gemeente Haarlemmermeer. Het plangebied is gelegen aan de IJweg. De IJweg is een bij de aanleg van de Haarlemmermeerpolder aangelegde hoofdweg en vormt een van de vijf ontginningsassen van de polder en vormen daarmee de hoofdstructuur van de Haarlemmermeerpolder..

Aan de IJweg is een mix van woningbouw en bedrijvigheid gevestigd. Midden in het plangebied, langs de IJweg, omkaderen de percelen een zelfstandig perceel waarop een woonhuis met bijgebouw is gesitueerd. Dit perceel is geen onderdeel van het plangebied. Aan de zuidwestzijde grenst het perceel aan een agrarisch loonbedrijf, met daartussen groene erfafscheiding en een sloot.

Eind jaren '90 is de landbouwgrond welke ten westen van de boerderij lag, verkocht ten behoeve van herontwikkeling naar woningbouw aan een combinatie van ontwikkelaars. De landbouwgrond is de afgelopen 20 jaar gepacht van de nieuwe eigenaren. Deze gronden maken geen deel uit van de ontwikkeling 'Nieuw-Vennep West' van de metropoolregio Amsterdam, maar sluit daar wel nadrukkelijk op aan. Hier zijn diverse partijen voornemens om tot 2040 ca. 4.000 woningen te realiseren.

Ten noordoosten van het plangebied is een woonperceel aanwezig. Deze woonfunctie is ontstaan door het omzetten van een voormalig agrarisch bedrijf naar wonen.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto van het plangebied en directe omgeving (Bron: PDOK)

2.2 Functionele structuur

2.2.1 Belendende percelen

Het plangebied omvat twee percelen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Haarlemmermeer, sectie AE, nummers 5045, 5046, 1058 en 2630. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 18.240 m². Vroeger was op de percelen een agrarisch bedrijf aanwezig. De boerderij, Huis ter Lucht, inclusief schuren op het terrein zijn altijd in gebruik geweest voor het akkerbouwbedrijf.



Afbeelding 2.2 Kadastrale grenzen (Bron: PDOK)

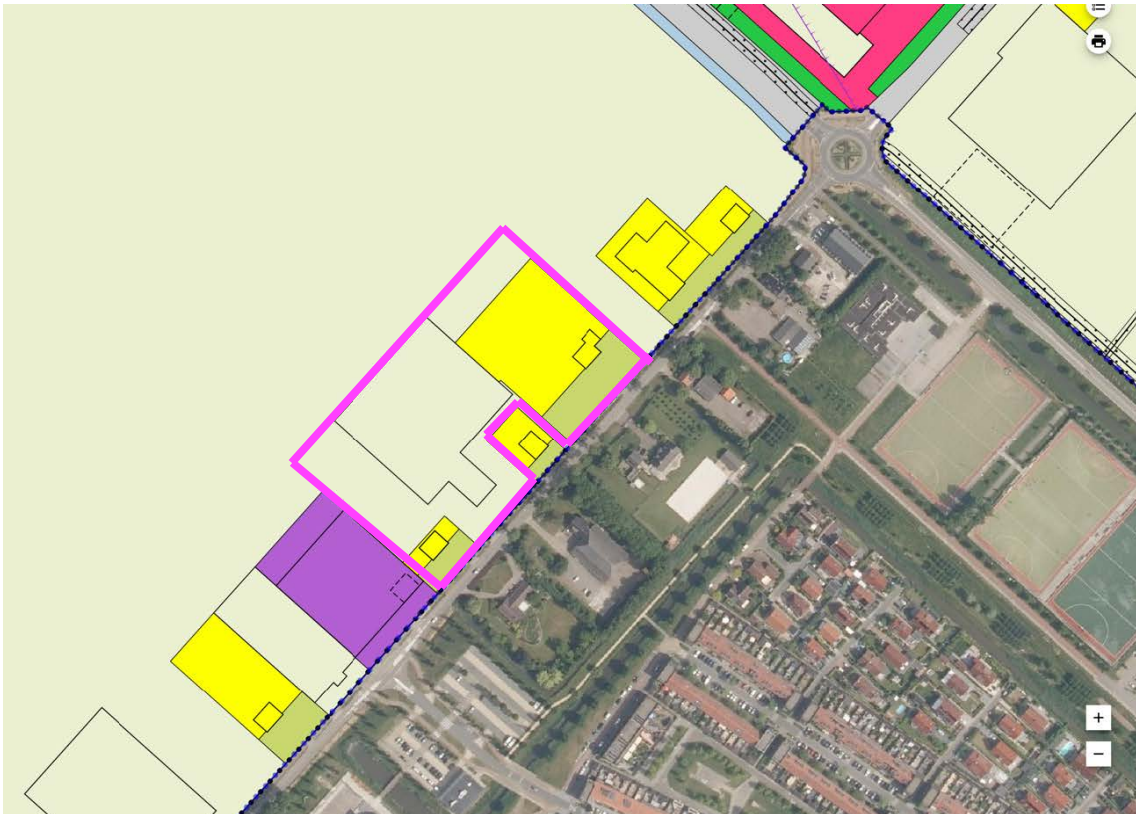
Perceel 5045 is voorzien van de woonbestemming. Hier staat het woonhuis van de eigenaar van het plangebied. Aan de voor en achterzijde is het woonhuis voorzien van een riante tuin en vrijstaand bijgebouw. De tuin is aangelegd naar ontwerp van een landschapontwerper.

Het perceel 5046 is in gebruik ten behoeve van het agrarische bedrijf. De boerderij en de schuren zijn nog intact en worden primair gebruikt als opslag, maar raken technisch verouderd. Enige samenhang tussen de opstallen ontbreekt. Rondom de gebouwen is een groot deel van het erf verhard. Deels is het terrein voorzien van een puinfundering. Een klein deel van het perceel is daarnaast in gebruik ten behoeve van landbouw.

Op perceel 5046 is aan de IJweg ook een vrijstaande woning aanwezig. Deze zal worden behouden en wordt opgenomen in het nieuwe stedenbouwkundige plan. Wel wordt het bouwvlak voor het woonhuis enigszins vergroot, zodat op termijn een nieuwbouw woning kan worden gerealiseerd in verhouding 2:1 en passend bij de agrarische schuurtype.

2.2.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

In het bestemmingsplan Buitengebied Midden heeft het plangebied de bestemmingen Wonen, Tuin en Agrarisch, waarvan Agrarisch het merendeel van het plangebied beslaat. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten met een, in hoofdzaak, grondgebonden bedrijfsvoering, met uitzondering van glastuinbouw, bollenteelt, intensieve veehouderij, paardenfokkerij en paardenhouderij en wonen in relatie tot de agrarische bedrijfsactiviteiten. Binnen de bestemming Wonen is per bouwperceel één woning toegestaan.



Afbeelding 2.3: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Vanwege het parapluplan Parkeerregels en bijbehorende herziening moet er voor deze ontwikkeling worden voldaan aan de parkeernormen opgenomen in het geldende parkeerbeleid. Middels het parapluplan Wonen zijn de regels ten aanzien van Wonen aangescherpt. Het parapluplan Datacenters en het voorbereidingsbesluit Biomassacentrales Haarlemmermeer is op deze ontwikkeling niet van toepassing.

3 Beleid en regelgeving

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze samenleving' komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting vanaf 1 juli 2023 in werking treedt. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo worden in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes gemaakt. Vier prioriteiten hierin zijn:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen deze prioriteiten worden drie afwegingsprincipes gehanteerd, die helpen om beleidskeuzes te maken. Dit zijn:

- Combinaties van functies hebben voorrang op enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Toetsing

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro (zie paragraaf 3.1.2) waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3) en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) staat een aantal onderwerpen waarvoor het Rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte regels stelt. Voor gemeente Haarlemmermeer is hierin van belang:

- Toekomstige uitbreiding van het hoofdwegennet en hoofdspoorwegennet;
- De ruimte reservering voor de parallelle Kaagbaan;
- Zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- Aan de provincies is opgedragen om Natuurnetwerk Nederland (NNN) te beschermen;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- Nationale landschappen, zoals het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, worden ruimtelijk beschermd;
- Kadasters voor onder meer het bundelen van verstedelijking en voor de bufferzones.

Met het initiatief zijn geen regels met betrekking tot nationale belangen gemoeid.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat met de ladder wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Uit diverse uitspraken blijkt dat de Afdeling de realisatie van 11 woningen of minder niet beschouwt als een woningbouwlocatie. In dit geval is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is het niet noodzakelijk om de ladder te doorlopen.

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 26 nieuwe grondgebonden woningen. Aangezien sprake is van de ontwikkeling van meer dan 12 woningen, is sprake van een stedelijke

ontwikkeling. Daarom is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. In deze toets wordt geconcludeerd dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Stedelijke ontwikkeling

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Nota van Toelichting (2017) "accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure".

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 26 nieuwe woningen. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied heeft momenteel de bestemmingen 'Agrarisch', 'Tuin' en 'Wonen'. De beoogde ontwikkeling van 26 nieuwe woningen in het plangebied voorziet in een functiewijziging én in de ontwikkeling van meer dan 12 woningen. Daarom wordt de ontwikkeling gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie.

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro.

Verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling worden beschreven. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie en de omvang daarvan.

Het maken van regionale woningbouwafspraken is in de provincie Noord-Holland geborgd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (art. 5a). Hierin is vastgelegd, dat bestemmingsplannen enkel een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk kunnen maken indien over de gewenste ontwikkeling binnen de regio schriftelijke afspraken zijn gemaakt. Binnen de provincie Noord-Holland worden deze afspraken ten aanzien van woningbouw vastgelegd in de Regionale Actie Programma's (RAP's). De gemeenten binnen een regio moeten het dan ook gezamenlijk eens worden over de gemeentegrens overschrijdende nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Voor de gemeente Haarlemmermeer geldt dat het samen met de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad de woningmarkt regio Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland vormt.

Conclusie

Gelet op het voorgaande, de aard en de omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Haarlemmermeer en dat de gemeente Amsterdam een belangrijk secundair verzorgingsgebied vormt.

Behoefte

Metropoolregio Amsterdam (MRA)

De MRA heeft in juli 2019 met het rijk de Woonagenda ondertekend. Hierin is de kwantitatieve bouwopgave benoemd tot 2040 (20.000 woningen tot 2040). De kwalitatieve vertaling hiervan tot 2025 voor de gemeente Haarlemmermeer is verwoord in het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 en bevat een verdeling naar woonmilieu en prijssegmenten van de bouwopgave.

Woonbeleidsprogramma 2019- 2025: "Het verschil maken"

Middels het Woonbeleidsprogramma 2019- 2025 richt de gemeente Haarlemmermeer zich meer dan de voorgaande woonvisies op het fors opvoeren van nieuwbouw projecten. De gemeente wil samen met de ontwikkelaars, zorgpartijen en woningcorporaties zorgen dat de groei van de gemeente aansluit bij de veranderende woningbehoefte. Ook wil men zich hiermee diverser maken. Dat betekent: onder andere meer woningen in landelijke, centrum-dorpse en centrumstedelijke woonmilieus en meer appartementen voor starters en ouderen. De gemeente heeft hiervoor vier beleidslijnen;

- Divers aanbod door middel van nieuwbouw;
- Vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen;
- Beschikbaarheid van betaalbare woningen;
- Goede huisvesting van aandachtsgroepen.

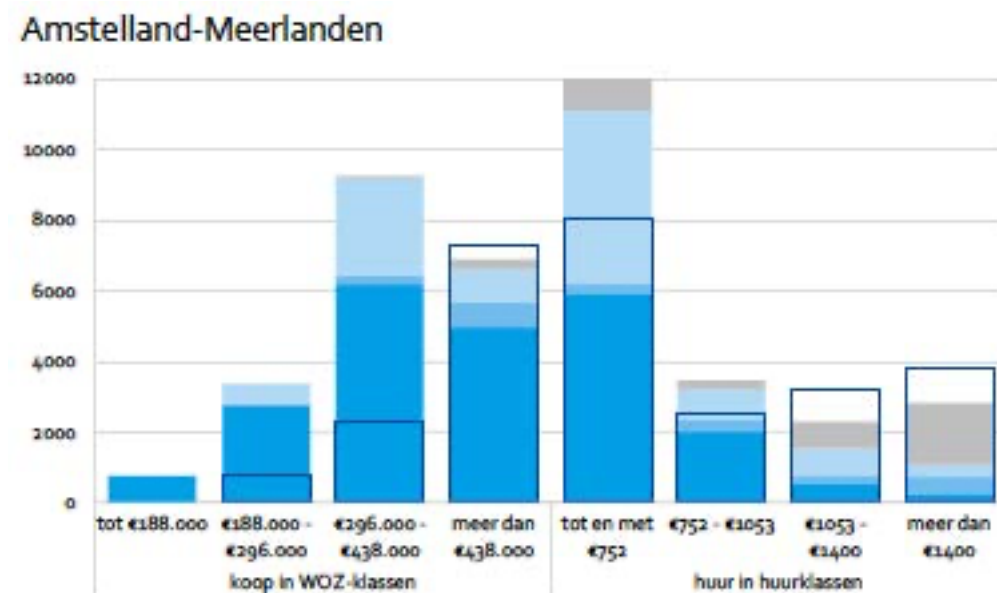
Op basis van een analyse van de woningmarkt wil de gemeente circa 20.000 woningen tot 2040 bouwen. Daarmee groeit de gemeente door tot een gemeente met 200.000 inwoners. De beoogde doorstroming die de nieuwbouw teweegbrengt, verkort de wachttijden en heeft invloed op de leefbaarheid. Daarbij wil men bouwen in woonmilieus die passen bij de locatie waar gebouwd wordt en aansluit bij de huidige en toekomstige woningbehoefte. In elk bouwplan van meer dan 30 woningen dient een gemengd bouwprogramma te worden gerealiseerd.

In de centrale kernen Hoofddorp, Nieuw-Vennep en Badhoevedorp geldt een regionale oriëntatie. Hier zijn veel voorzieningen en banen. In bestaande wijken domineert het naoorlogse suburbane milieu. Met nieuwbouw wil de gemeente verschil gaan maken en zo de diversiteit van het aanbod vergroten.

In Nieuw-Vennep West is ruimte voor ca. 3.000 woningen. De hoofdopzet van het plan is geent op de landelijke structuur, gericht op vrijstaand wonen voor gezinnen tot circa 20 woningen per hectare. Het voorliggende plan sluit aan op deze ambitie.

WiMRA 2021

De resultaten uit 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021' laten zien dat de druk op de woningmarkt verder is toegenomen. Veel trends die in de meting van 2019 zijn waargenomen, hebben zich daarmee doorgezet. Een aantal andere trends is licht gewijzigd. De coronapandemie heeft ertoe bijgedragen dat een groter deel van de huishoudens ruimer wil wonen.



Afbeelding 3.2: Woningaanbod (Bron: WiMRA 2021)

De MRA is relatief welvarend, het gemiddelde inkomen in de MRA ligt boven het landelijk gemiddelde. De aantrekkelijkheid van de regio voor hoger opgeleiden door de aanwezigheid van werkgelegenheid voor deze groep is een belangrijke motor achter de groeiende welvaart. De aantrekkelijkheid van de MRA wordt ook weerspiegeld in de hoge woningprijzen. Aan het begin van de pandemie was bij velen de verwachting dat de prijzen zouden dalen door een dalend vertrouwen in de markt door onzekerheid en economische recessie. Het tegenovergestelde bleek te gebeuren. Zo zijn de prijzen op de koopmarkt alleen maar verder gestegen. In het vierde kwartaal van 2021 lag de gemiddelde verkoopprijs van een woning in de MRA op €520.000, ruim een ton boven het Nederlands gemiddelde (€403.000).

Huishoudens die willen doorstromen zoeken vooral naar sociale huur (tot €752) en middeldure tot dure koop (€188.000 - €438.000). Hier zijn de tekorten dan ook het grootst.

Eén op de vijf huishoudens in de MRA geeft aan dat de woonwensen veranderd zijn door de (gevolgen van) de coronapandemie. Zij geven bijvoorbeeld aan dat zij meer ruimte nodig hebben om thuis te werken of dat zij graag een tuin hadden gehad. Op een aantal punten zijn er duidelijke verschuivingen te zien in de woonvoorkeuren van woningzoekenden: de behoefte aan een tuin is toegenomen van 58% in 2019 naar 62% in 2021; de behoefte aan een werkruimte ging van 16% naar 23% en de interesse voor het wonen in ruimere en groene woonmilieus is eveneens toegenomen, van 38% naar 42%. Verder geven minder huishoudens aan te willen verhuizen om dichterbij studie of werk te wonen (van 9% naar 5%).

In de deelregio Amstelland-Meerlanden, waar het plangebied onderdeel van is, liggen de inkomens het hoogst. Hier behoort een op de drie huishoudens tot de hoogste inkomensgroep (€80.048 per jaar) en wonen de minste huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens (€40.024). De meeste huishoudens bestaan uit stellen. Vooral het aandeel stellen met kinderen is in Amstelland-Meerlanden hoger dan elders. Het eigenwoningbezit is hier, als Amsterdam buiten beschouwing gelaten wordt, gemiddeld.

Amstelland-Meerlanden heeft een relatief grote instroom van buiten de MRA. Zowel het aandeel verhuizen vanuit de rest van Nederland (13%) en vanuit het buitenland (15%) is hoog. Er wordt veel verhuisd tussen Amstelland-Meerlanden en Amsterdam. Per saldo verhuizen er relatief veel hoge inkomens vanuit Amsterdam naar Amstelland-Meerlanden. Bijna een kwart (24%) van de huishoudens in Amstelland-Meerlanden wil zeker binnen twee jaar verhuizen. Dat is, op Amsterdam na, het hoogste aandeel verhuisgeneigden per deelregio.

Huishoudens die in Amstelland-Meerlanden willen wonen, zijn vaker op zoek naar eengezinswoningen dan gemiddeld. Binnen de huishoudenstypen zijn er echter nog wel verschillen. De meerderheid (68%) van degenen die een eengezinswoning op het oog hebben, wil een woning van meer dan 100 m². Huishoudens die een eengezinswoning zoeken, willen gemiddeld minstens vier kamers (exclusief de keuken en de badkamer) en degenen die een meergezinswoning zoeken, willen gemiddeld minstens drie kamers.

Onder verhuisgeneigden is er interesse in verschillende typen woonmilieus. Het meest in trek zijn het rustig stedelijke woonmilieu (20%), de woonwijk (16%) en het gevarieerde woonmilieu (15%).

Zowel voor eengezins- als meergezinswoningen geldt dat er meer vraag dan aanbod is. Een grote groep doorstromers geeft aan zowel naar eengezins- als naar meergezinswoningen te kijken (68.000). Hun vraag is in onderstaande figuur gelijk verdeeld over eengezins- en meergezinswoningen. Ongeveer 66.000 doorstromers zoeken uitsluitend naar een eengezinswoning en 82.000 doorstromers zoeken uitsluitend naar een meergezinswoning.

Ook in alle klassen van woninggrootte overstijgt de vraag het aanbod. Woningen tot 60 m² zijn vooral interessant voor startende huishoudens en met name hun vraag naar deze woninggrootte is groot. Woningen tussen de 60 en 100 m² zijn interessant voor zowel doorstromers als starters.

Bij de grotere woningen, van meer dan 100 m², is het tekort relatief kleiner. Vooral doorstromers zijn geïnteresseerd in grotere woningen.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Haarlemmermeer, de kwantitatieve woonopgave van de regio en gemeente, de geschetste regionale inhaalvraag, de geringe harde plancapaciteit in de regio, het feit dat de ontwikkeling is opgenomen in de planvoorraad en de hoge druk op de woningmarkt in de Randstad en omstreken, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de woningbehoefte van het marktgebied. Binnen de MRA en de gemeente Haarlemmermeer is er een duidelijk behoefte en noodzaak voor meer woningen. De vraag in de gemeente Haarlemmermeer richt zich op een mix van verschillende woningtypen, in het bijzonder op eengezinswoningen. Het gewenste woonmilieu varieert van rustig stedelijk woonmilieu, woonwijk tot landelijk.

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de regio en gemeente en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een eengezins, suburbaan woonprogramma voor diverse doelgroepen. Daarbij komt dat de ontwikkeling bijdraagt aan het verminderen van de grote kwantitatieve druk van de regio Amstelland-Meerlanden en de gemeente Haarlemmermeer. Tevens wordt aangesloten op de gemeentelijke ruimtelijke en volkshuisvestelijke beleidsafspraken. De ontwikkeling voorziet daarom in een behoefte binnen het verzorgingsgebied.

Bestaande stedelijk gebied

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied aangrenzend aan de bebouwde kom van Nieuw-Vennep. De gronden van het plangebied kennen overwegend een agrarische bestemming en zijn ook als zodanig ingericht. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door woningen, bedrijvigheid en andere stedelijke functies. Desondanks wordt geconcludeerd dat het plangebied niet in het bestaand stedelijk gebied ligt. Wel kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de locatie gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het plangebied immers ook grotendeels ingericht ten behoeve van wonen. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van het Polderlint door de structuur daarop aan te passen en de locatie ruim en groen op te zetten.

In artikel 6.3 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In de regio is op 15 maart 2023 afgesproken dat bouwplannen onder de 50 woningen regionaal altijd akkoord zijn. Dit plan voorziet in minder dan 50 woningen en is daarmee door de regio akkoord bevonden en kan buiten het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Conclusie Ladder van duurzame verstedelijking

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte in het daarvoor relevante verzorgingsgebied. Ondanks dat de ontwikkeling plaatsvindt buiten bestaand stedelijk gebied, is regionaal afgestemd dat bouwplannen onder de 50 woningen regionaal altijd akkoord zijn. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 26 nieuwe woningen. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LiB)

De ruimtelijke consequenties van het rijksbeleid voor Schiphol zijn geformuleerd in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LiB). In dit besluit is een beperkingengebied opgenomen waarbinnen beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidsbelasting. Er zijn een aantal beperkingen van toepassing op deze locatie. Er geldt binnen het plangebied een maximale toetshoogte voor gebouwen van 131 meter boven NAP en in verband met radar 69 meter boven NAP. En er geldt een toetszone voor windturbines en laser.

Met de beoogde realisatie van woningen is de toetszone windturbines en laser niet van belang en aan de maximale toetshoogte wordt ruimschoots voldaan. Het LiB staat deze ontwikkeling daarom niet in de weg.

3.1.5 Conclusie Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat binnen het plangebied nationale belangen geen rol spelen.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid en de Ontwerp Omgevingsverordening NH2020. Op 19 november 2018 is de Omgevingsvisie door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde Ruimtelijke verordening is in 2022 en 2023 herzien en geconsolideerd.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent de provincie een scala van instrumenten toe om haar beleid meer direct extern te laten doorwerken. Vaststelling van een verordening volgend artikel 4.1 Wro is een van die instrumenten. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid.

Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. Omdat het leefbaar houden van de provincie ook vraagt om grote investeringen in bijvoorbeeld het landschap, natuurontwikkeling en de transitie naar een duurzame energiehuishouding.

Op basis hiervan richt de omgevingsvisie zich op vijf hoofdbewegingen:

- Dynamisch schiereiland;
- Metropool in ontwikkeling;
- Sterke kernen, sterke regio's;
- Nieuwe energie;
- Natuurlijk en vitaal platteland.

De vijf bewegingen verbinden economische kansen aan het versterken van de leefbaarheid, nadrukkelijk met het oog op duurzame economische groei. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk. De vraag naar woningen houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden.

Het plangebied is gelegen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Zowel de MRA als de gemeente Haarlemmermeer wil zich optimaal inzetten voor het toevoegen van een substantieel aantal nieuwe woningen om te voorzien in de heersende woningbehoefte, zowel binnen Haarlemmermeer als de MRA.

Het plangebied is een zelfstandige ontwikkeling, passend bij en in gelegen in aansluiting op het ontwikkelingsgebied dat bekend staat als Nieuw-Vennep West. Het ontwikkelingsgebied kan voorzien in de wens om woningbouw te realiseren en is daarom in de omgevingsvisie aangeduid

als (toekomstige) woningbouwlocatie. Om optimaal aan een versnelling in de woningbouwopgave bij te kunnen dragen, voorziet het gehele gebied in de ruimte om tot 2040 ca. 4.000 woningen te realiseren. Daarbij beoogt men onderscheidende woonmilieus te realiseren die invulling geven aan de behoefte van verschillende doelgroepen, op zijn minst energieneutraal zijn en circulair gebouwd, met goede bereikbaarheid van de woonwijk en de voorzieningen en waarbij rekening gehouden is met de luchthaven Schiphol.

Omdat het een groot gebied betreft, neemt de ontwikkeling ervan ruime tijd in beslag en kan het woningaanbod met name op de lange termijn worden gerealiseerd. Omdat het plangebied een zelfstandige ontwikkeling is, maar wel passend is bij en is gelegen in aansluiting op het ontwikkelingsgebied, ontstaat de mogelijkheid om op korte termijn woningbouw te realiseren dat aansluit op de ambities. Als zelfstandige ontwikkeling kan het plan reeds in procedure worden gebracht. Hiermee kan er reeds op korte termijn voorzien worden in een klein deel van de woningen en daarmee een kleine bijdrage aan het terugdringen van de krapte die er op de woningmarkt is.

De omgevingsvisie laat daarnaast in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. De principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie geeft aan dat nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief gerealiseerd moeten worden. Bij alle ontwikkelingen wordt gestreefd naar het vergroten van de biodiversiteit.

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling goed aansluit op de ambities van de provincie Noord-Holland, zoals beschreven in de omgevingsvisie.

Daarnaast is er in het plan oog voor het realiseren van een hoogwaardige leefomgeving, zowel voor mens als natuur. Klimaatadaptatie, biodiversiteit en gezondheid staan daarbij hoog in het vaandel. Om de juiste ruimtelijke kwaliteit te realiseren die aansluit op de ambities van de provincie Noord-Holland, is door de gemeente Haarlemmermeer de Visie Polderlinten opgesteld. Voor een nadere beschouwing hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2. Deze ruimtelijke voorwaarden zijn het uitgangspunt geweest voor het beeldkwaliteitsplan Huis te Lucht. Hierin zijn de ruimtelijke voorwaarden voor Huis ter Lucht opgenomen en vastgelegd.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

De omgevingsverordening NH2020 geeft een beschrijving waaraan bestemmingsplannen en beheersverordeningen moeten voldoen. Voor de doorwerking van het in de omgevingsvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe heeft de provincie de beschikking over de zogenaamde provinciale verordening.

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

De percelen vallen binnen de werkingsgebieden Landelijk gebied, Agrarische bedrijven, bodemsanering en herstructurering windturbines.

Aangezien er hier geen sprake is van een agrarisch bedrijf of windturbine zijn de regels die samenhangen met deze werkingsgebied niet van belang. Bij een eventueel benodigde bodemsanering moet er rekening gehouden worden met artikel 4.46 van de provinciale omgevingsverordening.

Vanwege ligging in het werkingsgebied MRA Landelijk gebied is op grond van artikel 6.3 opgenomen dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In de regio is op 15 maart 2023 afgesproken dat bouwplannen onder de 50 woningen regionaal altijd akkoord zijn. Dit plan voorziet in minder dan 50 woningen en is daarmee door de regio akkoord bevonden.

Artikel 6.59 van de omgevingsverordening geeft de ruimtelijke kwaliteitseis die de provincie stelt bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. Op grond van lid 2 dient er bij nieuwe ontwikkelingen te worden gelet op de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

- rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
- bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes;
- bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

De ambities en ontwikkelprincipes zoals die door de provincie zijn verwoord in de omgevingsverordening hebben hun vertaling gekregen in het door de gemeente Haarlemmermeer opgestelde Visie Polderlinten Haarlemmermeer. Voor een verder toelichting wordt daarom verwezen naar paragraaf 3.3.2 van de toelichting van dit bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de ambities en ontwikkelprincipes zoals die in de Omgevingsverordening NH2020 zijn verwoord.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040

Op 3 maart 2022 is de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 vastgesteld. De ambitie is dat Haarlemmermeer groeit naar 200.000 inwoners in 2040. Daarbij moet het een aantrekkelijke plek zijn om te wonen en werken, voor nu en in de toekomst. De omgevingsvisie helpt om zuinig en zorgvuldig met de ruimte in Haarlemmermeer om te gaan. Ze beschrijft ambities en doelen voor verschillende thema's en zet de koers voor 2040, dit betekent:

- blijven inzetten op het fysiek en sociaal verbonden zijn met elkaar en de omgeving;
- gebruik blijven maken van onze grote variatie en diversiteit in landschappen en kernen;
- ons blijven positioneren als attractieve ontmoetingsplaats.

Dit lezen we terug in vier verhaallijnen:

1. Wonen waar stad en dorp samen komen
2. Economisch krachtig en divers
3. Ontspannen in ons buitengebied
4. Slim en stevig verbonden met onze netwerken

Haarlemmermeer is in te delen in vijf gebieden Noord, Hoofddorp, West, Zuid en Oost en Nieuw-Vennep. Per gebied is gekeken naar diverse wensen en behoeften. Dit heeft geresulteerd in gebied specifieke opgaven. Daarnaast worden ambities en uitgangspunten van verschillende onderwerpen beschreven, zoals economie, luchtvaart, wonen, landschap en schone energie, die gelden voor heel Haarlemmermeer.

De opdracht bij herontwikkeling en ruimtelijke transformatie is een balans te vinden tussen verder bouwen in de grote kernen en het behouden van de identiteit van de kleinere dorpen en de openheid van Haarlemmermeer in zijn geheel.

Conclusie Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040

Voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Hiermee wordt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk gemaakt aan de rand van de kern van Nieuw-Vennep. Om te borgen dat de ontwikkeling past binnen de ambities van de gemeente Haarlemmermeer wordt aansluiting gezocht bij de 'Visie Polderlinten Haarlemmermeer' voor de ruimtelijke opzet en verdere uitwerking van het plan, zie hiervoor paragraaf 3.3.2.

De herontwikkeling biedt legio mogelijkheden om het erf duurzaam in te richten en nieuwe kwaliteit te realiseren op een uit gebruik gevallen plek. Er ontstaat daarbij de mogelijkheid een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te realiseren. Een en ander is ook als zodanig in het beeldkwaliteitsplan Huis ter Lucht vastgelegd.

Geconcludeerd daarmee wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de ambities zoals beschreven in de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040.

3.3.2 Visie polderlinten

De polderlinten vormen verbindende lijnen in het landschap van de gemeente Haarlemmermeer. Ze dragen bij aan de ontsluiting en waterhuishouding. Ze geven maat en schaal aan het landschap, maken de seizoenswisselingen voelbaar en hebben een prachtige perspectiefwerking. De erven binnen de linten zorgen voor bedrijvigheid en van oudsher liggen er belangrijke ontmoetingsruimten, zoals bij de kerken, scholen en in de dorpscentra.

De visie omvat zowel de polderlinten in de Haarlemmermeerpolder als de linten in de noordelijke veenweidepolders langs het Oer-IJ. De IJweg is één van deze polderlinten. Onder de polderlinten wordt de hele zone van weg, bermen, begeleidende beplantingen, waterlopen en erven verstaan. De breedte varieert, maar is voor noord-zuidlinten grofweg 250 meter en voor oost-west linten 100 meter.

Oorspronkelijk hingen de polderlinten sterk samen met de agrarische omgeving. De ontsluiting, waterhuishouding, verkaveling en de positie van de erven waren onlosmakelijk met elkaar verbonden. De verstedelijkingsprocessen in de Haarlemmermeerpolder hebben die samenhang deels doorbroken. Delen van de polderlinten zijn gefragmenteerd of 'losgezongen' van hun context. In de noordelijke veenweidepolders staat het beeld van een samenhangend veenweidelandschap nog steeds overeind. In de visie worden in totaal vijf verschillende polderlint-contexten onderscheiden: Het agrarisch gebied, de parkzones, stedelijk gebied, (toekomstige) energielandschappen en het veenweidegebied.

De gemeente Haarlemmermeer ziet de polderlinten in de Haarlemmermeerpolder als structurerende lijnen die houvast geven aan vier belangrijke opgaven van deze tijd: de ontwikkeling van een duurzaam watersysteem, meer biodiversiteit, een langzaam verkeersnetwerk en een aantrekkelijke woon- en werkomgeving. Men wil de polderlinten niet bevriezen, er is ruimte voor doorontwikkeling. De polderlinten worden opgedikt met extra zones met waterelementen, vegetaties, routes voor langzaam verkeer en bijzondere bouwclusters. In de noordelijke veenweidepolders ligt het accent meer op landschapsbehoud. Belangrijke aandachtspunten zijn het behoud van de karakteristieke dijkprofielen en de uitstraling van de bebouwing en erfbeplantingen.

Beeldkwaliteitsplan polderlinten Haarlemmermeer

De polderlinten vormen verbindende stelsels in het landschap van de gemeente Haarlemmermeer. Dat geldt zowel voor de polderlinten van het man-made landschap van de Haarlemmermeerpolder als de noordelijke veenweidepolders langs het Oer-IJ. In de Haarlemmermeerpolder vormen de polderlinten een strak rasterpatroon, in de veenweidepolders een organisch stelsel dat samenhangt met de inpolderingsgeschiedenis.

Het beeldkwaliteitsplan ziet de polderlinten in de Haarlemmermeerpolder als structurerende lijnen die houvast geven aan vier belangrijke opgaven van deze tijd: de ontwikkeling van een duurzaam watersysteem, meer biodiversiteit, een slow netwerk en een aantrekkelijke woon- en werkomgeving. Men wil de polderlinten niet bevriezen, maar ruimte geven voor doorontwikkeling.

Daarbij is altijd de karakteristieke lineaire opbouw uitgangspunt. Steeds wordt er gewerkt met parallelle zones van weg, beplantingen, vegetaties en waterelementen die een soort ruimtelijke streepjescodes in de Haarlemmermeerpolder vormen.

In de noordelijke veenweidepolders ligt het accent, in lijn met de beschermde status van het gebied, meer op landschapsbehoud. Leidend is hier het beeld van een samenhangend veenweidegebied. Belangrijke aandachtspunten zijn het behoud van de karakteristieke dijkprofielen en de uitstraling van de bebouwing en erfbeplantingen. De zuidelijke IJdijk krijgt aan de zijde van het voormalige IJ een begeleidende zone van water- en moerasvegetaties.

De uitgezette koers voor de polderlinten pakt in de verschillende delen van de gemeente anders uit. Elk deelgebied vraagt om specifieke aanpak. In de stedelijke gebieden gaat het om de ontwikkeling van brede parkachtige zones, in agrarische gebieden om smallere zones die dienstbaar zijn aan het landbouwkundige gebruik. De polderlinten en de veranderde omgeving beïnvloeden elkaar wederzijds en gaan een symbiose aan. Niet langer zijn de polderlinten een relict van vroeger, maar de trotse dragers van het landschap van nu.

Uitgangspunt voor de verdichting in de polderlinten is de samenhang tussen nieuwe bebouwing en groen, voortbouwend op de historische ensembles van boerderijen en erfbeplantingen. Er zal sprake moeten zijn van genereuze nieuwbouw of transformaties van erven die iets teruggeven aan de publieke ruimte, bijvoorbeeld door investeringen in groen en water of het fiets- en wandelnetwerk.

Voor agrarische erven zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Benadruk het innovatieve erfkarakter door de toevoeging van nieuwe bebouwingstypes.
- Plaats parkeergelegenheden zoveel mogelijk achter het hoofd- gebouw (wanneer dit niet mogelijk is, plaats dan erfbeplantingen voor de parkeerplaats om het zicht op de auto's te beperken).
- Erven zijn een schakel in het fiets- en wandelnetwerk, door een aansluiting vanaf de polderweg over het erf of door verbinding met (veldpaden) of verbinding met routes op de kavelgrens (onderhoudspad).
- Erfbeplanting is een stepping stone in de ecologische structuur en is inheems. Een minimumdikte van 5m is gewenst.
- Zorg voor hiërarchie; één hoofdgebouw met ondergeschikte bijgebouwen.
- De slotenstructuur wordt gehandhaafd en waar nodig hersteld.

Voor nieuwe bebouwingsclusters zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Zorg voor een eigentijdse uitstraling van het bouwcluster.

- Erven in een bouwcluster geven iets terug aan het polderlint (genereus) bijdrage aan het langzaamverkeersnetwerk, of ecologisch netwerk.

Ontwikkelprijncipes voor aantrekkelijke woon- en werkmilieus

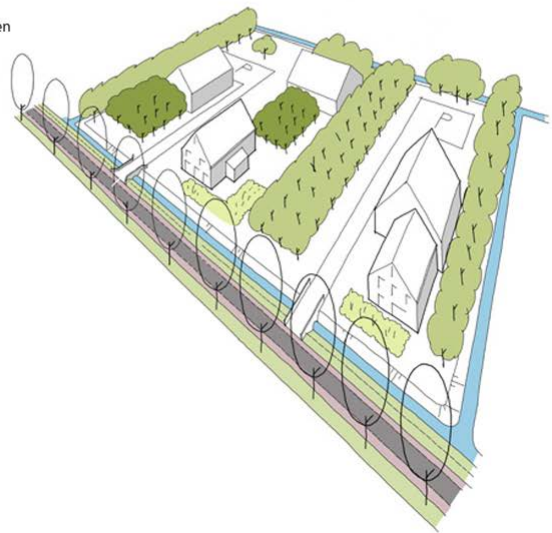
Erf met nieuwe woon- en werkfuncties

Dit erftype is relevant voor de stedelijke context (blz.30). Ter inspiratie wordt verwezen naar Bijlage 1; boerderijtypes, inspiratie voor de omgang met historische boerderijen. We geven naast de algemene principes zoals aangegeven op pagina 31 de volgende principes voor de omgang met deze erven.

- Zie Bijlage 1;
- Refereer aan de karakteristieke indeling van een erf met een hiërarchie tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen.
- Plaats het hoofdgebouw aan de voorzijde en maak de bijgebouwen ondergeschikt in maat, kleur en materiaal.
- De breedte van de erven varieert tussen de 50 en 200 meter. Tussen de erven bevinden zich open ruimtes ('groene spaties').
- Het erf heeft een vrije voorzone van minimaal 20 meter.
- Laat in nieuwbouw of herbouw het landelijke karakter terugkomen in de architectuur.
- Geef de voorgevel van het hoofdgebouw een representatieve uitstraling.
- Plaats parkeergelegenheden zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw (wanneer dit niet mogelijk is, beperk dan met beplanting het zicht op de auto's).
- Richt het onbebouwde gebied collectief of

openbaar in. Het percentage privé buitenruimte is laag, waardoor het open karakter van het erf geborgd blijft.

- Geef het terrein een landschappelijke inrichting door karakteristieke erfbeplanting, windsingels en sloten.
- Hou de randen van het plan zo veel mogelijk openbaar, bijvoorbeeld door het toepassen van een windsingel.
- Behoud en terugbrengen van watergangen wordt nagestreefd.



Afbeelding 3.3: Voorbeeld woonerf (Bron: Visie Polderlinten Haarlemmermeer)

De bebouwingsclusters dienen een bijzondere typologie te krijgen die voortbouwt op de karakteristieke erfopzet met een collectieve buitenruimte en verschillende bouwvolumes. Soms refereert de bebouwing aan een oud erf met schuurvolumes in diverse groottes, soms hebben zij een modulaire opbouw van woningen die samen een groot volume vormen. In alle gevallen gaat het om een gecombineerde ontwikkeling van bebouwing, landschapselementen en een langzaam verkeersnetwerk. De uitstraling van de bebouwing voegt een extra dimensie aan het parklint toe; 'huisjes kijken'.

Om voor voorgenomen ontwikkeling tot een goede inpassing van de woonhuizen te komen is door B+O Architectuur en Stedenbouw een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan genaamd 'Huis ter Lucht' opgesteld. De naam is een verwijzing naar de voormalige boerderij die in het plangebied heeft gestaan. Voor het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan zijn de ambities en voorwaarden van de Visie Polderlinten als uitgangspunt gehanteerd. Het plan heeft daarom een agrarische/boerderijachtige uitstraling gekregen, mede als verwijzing naar de geschiedenis van de plek.

De landschappelijke elementen vormen de hoofdstructuur van het plan, waarbij de polderslagen worden aangegrepen voor een groene uitstraling en mogelijkheid tot waterberging. Binnen die structuur is ook voor de bebouwing een duidelijke hiërarchie toegepast, zoals die ook op agrarische erven vaak het geval is.

Gestreefd wordt naar samenhang in het plan middels het toepassen van een landelijk en streekeigen woning type, met een eigentijdse uitwerking van streekeigen kenmerken en details. De detaillering moet sober maar zorgvuldig zijn. Aan de IJweg dient de bebouwing qua massa en vormgeving aan te sluiten op het ritme en de bebouwingskarakteristieken van het polderlint. Het dichtere bebouwingstype van rijwoningen wordt centraal in het plangebied gerealiseerd. Bij voorkeur worden bijgebouwen als onderdeel van het hoofdgebouw ontworpen.

De massa van de woonhuizen is gebaseerd op het principe van het 'Hallenhuis', waarvan bijvoorbeeld de stolpboerderij een afgeleide is. Dit is een van oorsprong, op gebintenstructuur gebaseerde, landelijke bebouwingstypologie en is voorzien van een hoofdbeuk met aan weerszijde een zijbeuk. Deze opzet vormt de basis voor elk woonhuis, waarbij gevarieerd kan worden in de mate waarin het volume wordt ingevuld. Daarmee biedt het mogelijkheden om groter of kleiner te bouwen en blijft de typologie van het Hallenhuis altijd herkenbaar. De zijbeuk kan worden gebruikt als veranda of biedt plaats aan functies als bijkeuken, tuinkamer of berging. Hiermee blijven deze elementen onderdeel van het hoofdgebouw. Ook kan de garage onderdeel zijn van de achterzijde van het woonhuis. De materialen en kleuren die zijn toegestaan zijn opgenomen in een matrix en sluiten aan op de bebouwingskenmerken van het landelijke gebied. Daarnaast zijn er uitgangspunten opgenomen voor duurzaam, klimaat adaptief en natuurinclusief bouwen. Door deze elementen integraal mee te nemen in het ontwerpproces is het mogelijk gezonde en aantrekkelijke steden en dorpen te creëren, die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn.

Conclusie Visie Polderlinten

Het plangebied is gelegen aan de IJweg, één van de polderlinten. Voor het ontwerp van het stedenbouwkundig plan zijn de ruimtelijke karakteristieken van 'het polderlint' als uitgangspunt gehanteerd. De slagenstructuur van het landschap wordt aangegrepen als hoofdstructuur van het plan en waar mogelijk versterkt door nieuwe waterlopen en singelbeplanting. Binnen de hoofdstructuur worden landelijke, agrarische erven gerealiseerd. Deze stedenbouwkundige opzet sluit goed aan bij de ruimtelijke opzet van de naburige (van oudsher) agrarische percelen.

Het beeldkwaliteitsplan Huis ter Lucht is door de gemeente Haarlemmermeer beoordeeld en akkoord bevonden. Zij concluderen dat het beeldkwaliteitsplan in overeenstemming is met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan Polderlinten Haarlemmermeer dat onderdeel is van de Visie Polderlinten. Het beeldkwaliteitsplan Huis ter Lucht is daarom integraal onderdeel van het bestemmingsplan gemaakt en ook als zodanig in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de ambities zoals deze door de gemeente Haarlemmermeer zijn gesteld.

4 Nieuwe situatie

4.1 Toekomstige ontwikkelingen in het plangebied

Op de percelen aan de IJweg 1455 - 1457 te Nieuw-Vennep is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. Met de plannen voor het achtergelegen gebied Nieuw-Vennep West is de bedrijfsvoering reeds geruime tijd gestopt. Het voornemen is de bestaande bedrijfsbebouwing en bijbehorende opstallen te slopen om vervolgens woningbouw op het perceel te realiseren.

Om tot een goede inpassing van de woonhuizen te komen is door B+O Stedenbouw B.V. een stedenbouwkundige studie verricht dat heeft geleid tot stedenbouwkundig plan Huis ter Lucht. Het stedenbouwkundige plan heeft een agrarische/boerderijachtige uitstraling, als verwijzing naar het voormalige gebruik van het perceel. Deze stedenbouwkundige studie is diverse keren met de stedenbouwkundigen van de gemeente Haarlemmermeer besproken. Naar aanleiding van deze besprekingen en de beoordeling van de Werkgroep Ruimtelijke kwaliteit zijn diverse wijzigingen in het plan doorgevoerd. Vervolgens is het plan verder uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan, dat inmiddels door de gemeente Haarlemmermeer akkoord is bevonden.



Afbeelding 4.1: Stedenbouwkundig plan 'Huis ter Lucht' (Bron: B+O Stedenbouw B.V.)

Tijdens de uitwerking van het plan heeft de gemeente Haarlemmermeer kenbaar gemaakt dat men voornemens is om een nieuwe ontsluitingsweg aan de noordzijde van het plangebied aan te leggen; de Parallele IJweg. Om het plan Huis ter Lucht toekomstbestendig te maken is daarom in de stedenbouwkundige uitwerking rekening gehouden met deze toekomstige situatie. Als de nieuwe weg is aangelegd kan de hoofdontsluiting van/naar de IJweg worden afgesloten. Deze blijft enkel toegankelijk voor hulpdiensten, fietsverkeer en voetgangers.

Het plan heeft een agrarische/boerderijachtige uitstraling en sluit aan op de Visie Polderlinten. De Visie polderlinten geeft voor de erven weer hoe de gemeente Haarlemmermeer de uitstraling van de erven aan de polderlinten beogen. Een belangrijk uitgangspunt is het behouden van het polderlint karakter door bijvoorbeeld behoudt van openheid, doorzichten, de karakteristieke landschappelijke inrichting en opzet van de bebouwing. Van oudsher kenden de erven langs de polderlinten een agrarische functie waarbij bebouwing deze functie diende en zich als losse elementen op het erf bevonden. De gemeente vraagt dan ook voor woonerven langs de polderlinten om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de kenmerkende uitstraling van de polderlinten.

4.2 Ruimtelijke structuur

Het plan omvat een mix van verschillende woningtypologieën, met in totaal 26 nieuwe woningen. Aan het lint worden 2 nieuwe bouwvolumes toegevoegd. De volumes verspringen, dit is kenmerkend voor een polderlint waar wonen op eigen erf centraal staat. De twee-onder-één-kappers zijn vormgegeven als één bouwvolume en volgen daarbij het ritme van het lint. Het plan haakt dan ook aan op het concept uit de Visie Polderlinten. Aan de IJweg blijven twee vrijstaande woningen behouden. De woning binnen het plangebied kan in de toekomst vervangen worden door nieuwbouw, waarbij deze moet aansluiten op het karakter van het lint.

Achter het polderlint ontstaat een riant woonerf met een mix van twee-onder-één-kappers en rijwoningen. Door een mix van typologieën ontstaat een variatie van bebouwingsvolume dat bijdraagt aan een speels en landelijk karakter. Voorkomen dient te worden dat een standaard uitbreidingswijk ontstaat.

Voor de twee-onder-één-kappers geldt dat in plaats van een geschakeld bouwvolume ook twee vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden.

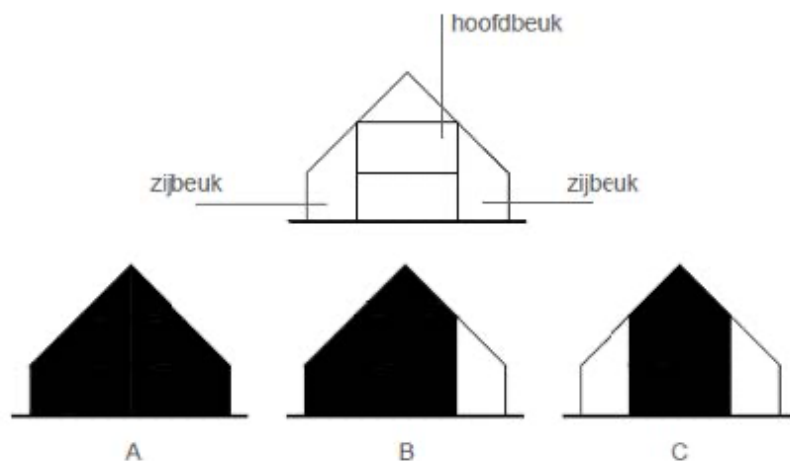
In het deel van het plangebied waar wegens milieuzonering verband houdend met de agrarische activiteiten van het naastgelegen perceel geen woningen gerealiseerd kunnen worden, wordt een gemeenschappelijke moestuin, boomgaard en speelplaats ingepast. Dit is tevens de plek waar een gemeenschappelijke parkeervoorziening is ingepast. Bewoners kunnen hun auto's hier uit het zicht parkeren.

Het parkeren wordt zo veel mogelijk aan de randen van het plangebied opgelost. Een andere centrale plek in het plangebied is gesitueerd in noordwestelijke hoek, in een zogenaamde 'parkeerkoffer'. Het parkeren dient zo landschappelijk mogelijk te worden vormgegeven. Parkeren

op eigen erf dient uit het zicht onttrokken te zijn, hier heeft het de voorkeur om de parkeerplaatsen te omhagen.

Bij de transformatie van polderlinten van werken naar wonen, wordt door cluster Ruimte, Economie en Duurzaamheid (RED) geadviseerd om nieuwe woonerven in beheer (mandelig) bij de bewoners onder te brengen. De gemeente ziet het principe van een mandelig beheer ook als een middel om privaatrechtelijk extra regels toe te voegen voor zowel de gemeenschappelijke als private buitenruimten van de woningen. In een VvE kan bijvoorbeeld worden opgenomen dat het enkel is toegestaan om een lage groene erfafscheiding van <1m hoog rond het eigen terrein te situeren. Dit om de openheid en de gezamenlijke uitstraling van het erf zo veel mogelijk te behouden. Daarnaast draagt het gezamenlijk beheer bij aan de gezamenlijke leefstijl op deze erven. Mandeligheid wordt ook voor Huis ter Lucht als uitgangspunt gehanteerd.

De massa van de bouwvolumes in het plan is gebaseerd op het principe van het 'Hallenhuis', waarvan bijvoorbeeld de stolpboerderij een afgeleide is. Dit is een van oorsprong, op gebintenstructuur gebaseerde, landelijke bebouwingstypologie en is voorzien van een hoofdbeuk met aan weerszijde een zijbeuk. Deze opzet vormt de basis voor elk woonhuis, waarbij gevarieerd kan worden in de mate waarin het volume wordt ingevuld. Daarmee biedt het mogelijkheden om groter of kleiner te bouwen en blijft de typologie van het Hallenhuis altijd herkenbaar. De zijbeuk kan worden gebruikt als veranda of biedt plaats aan functies als bijkeuken, tuinkamer of berging. Hiermee blijven deze elementen, zoals gewenst, onderdeel van het hoofdbouw.



Afbeelding 4.2: Het 'Hallenhuis'-principe (Bron: B+O Stedenbouw B.V.)

Aandachtspunten:

- De openbare ruimte, zo ook de parkeercoffers, dient zo landschappelijk mogelijk te worden vormgegeven, hierbij dient er gelet te worden op natuurlijke erfafscheidingen (zoals hagen);
- Beslissingen betreffende de mandeligheid van de buitenruimte worden in de volgende fase nader uitgewerkt.

De keuze voor een mix van hoofdhuizen en schuurvolumes geeft een natuurlijke verscheidenheid die zorgt voor luchtigheid in het erf en zorgt voor de “erf-uitstraling” die de gemeente Haarlemmermeer graag langs de polderlinten wil zien. De overgangen van openbaar-privé worden middels een Delftse stoep vormgegeven. Dit zorgt voor een zachte overgang en stimuleert gemeenschappelijk eigenaarschap van de aangrenzende openbare ruimte. Hiermee wordt bijgedragen aan een zoveel mogelijk “gemeenschappelijke” uitstraling. Het toevoegen van bijvoorbeeld schuttingen of hoge hagen past hier minder bij. Er is daarom zorgvuldig gekeken naar een inpassing van de hagen, waarbij deze afwisselend laag en hoog worden toegepast. Dit om meer geslotenheid bij privé-tuinen mogelijk te maken en meer openheid ter plaatse waar een directe relatie met de openbare ruimte gewenst is. De referentiebeelden zoals die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan geven hiervan een goed beeld.

Daarnaast is er in de erfinrichting rekening gehouden met dat de mogelijkheid voor een entree aan de toekomstige parallelle IJweg.

Om het ervenconcept extra kracht bij te zetten worden waterlopen in het plangebied behouden en een nieuwe geïntroduceerd. Evenwel worden deze waterlopen ingezet als waterberging bij hevige regenval en het voorkomen van een versnelde hemelwaterafvoer, door water in het plangebied te kunnen vasthouden. Het toevoegen van een achterwatergang en enkele watergangen haaks op de IJweg vergroot het karakter van wonen op een eigen erf.

4.3 Functionele structuur

Zoals aangegeven wordt in het deel van het plangebied waar wegens milieuzonering geen woningen kunnen worden gerealiseerd een gemeenschappelijke moestuin, boomgaard en speelplaats ingepast. De inrichting hiervan geschied volgens streekeigen beplantingssoorten, die aansluit op de agrarische karakteristiek. Tezamen met de erven zelf, wordt daarmee het overgrote gedeelte van het plangebied gemeenschappelijk ingericht.

5 Onderzoeken en beperkingen

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt onder meer ingegaan op de thema's geluid, water, luchtkwaliteit, MER, archeologie & cultuurhistorie, externe veiligheid, bodem en ecologie.

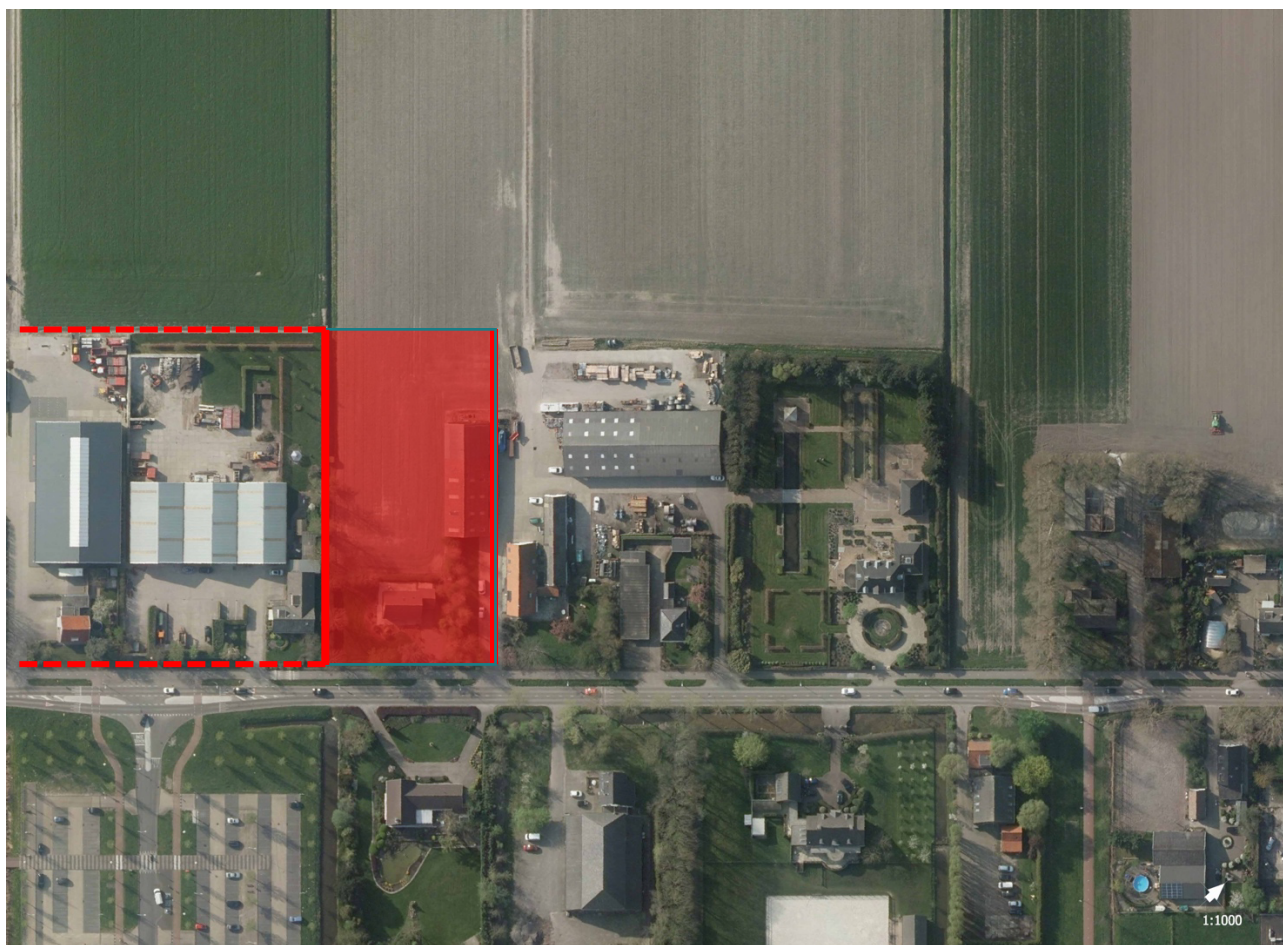
5.1 Bedrijven en milieuzoneringen

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). De VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. In 2019 is de Milieuzonering nieuwe stijl opgesteld. Dit rapport is vooruitlopend op de Omgevingswet opgesteld en kan worden toegepast voor het reguleren van bedrijven in bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte, echter blijft de handreiking uit 2009 nog van kracht.

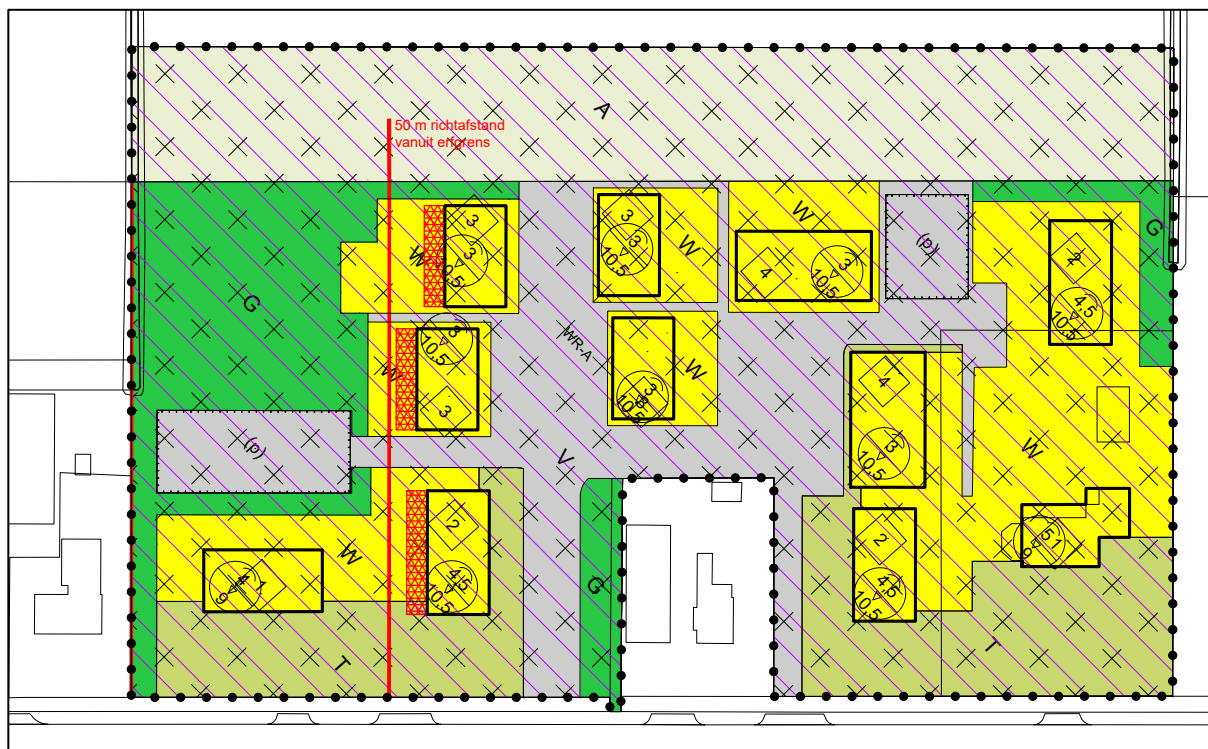
5.1.1 Onderzoek

Ten zuidwesten van het plangebied is een agrarisch loonbedrijf gesitueerd. Dit is een bedrijf van maximaal categorie 3.1 bedrijven. Voor deze categorie bedrijven geldt een richtafstand van 50 meter. Deze radius van 50 meter is ook over het plangebied gelegen. Om geen belemmering voor dit bedrijf te vormen worden de nieuwe woonhuizen buiten deze milieucontour van het bedrijf gesitueerd. Binnen de contour is een bestaande woning aanwezig, deze zal worden behouden en worden voorzien van een groter bouwvlak in oostelijke richting zodat op termijn een nieuwbouw woning kan worden gerealiseerd passend bij de agrarische boerderij- en schuurtypen. Het overige deel van het terrein dat binnen de contour gelegen is zal worden ingericht ten behoeve van parkeren en gemeenschappelijke tuin en buitenruimte en als zodanig worden bestemd.

Overige bedrijven zijn verder van het plangebied af gelegen, waardoor het plangebied buiten de richtafstanden valt. Voorgenomen ontwikkeling vormt daarom geen belemmering voor deze bedrijven. Ook hebben deze bedrijven geen invloed op voorgenomen ontwikkeling. De richtafstanden uit de VNG-brochure worden hierbij in acht genomen.



Afbeelding 5.1: Milieufstand belendend perceel



Afbeelding 5.2 Milieufstand belendend perceel geprojecteerd op verbeelding

5.1.2 Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling ontnemt een mogelijkheid tot het houden van een agrarisch bedrijf uit het gebied en daarmee verdwijnt een milieucontour uit het gebied. De ontwikkeling brengt zelf geen nieuwe milieucontour met zich mee.

Ook houdt het plan rekening met externe milieuzoneringen van omliggende bedrijven, zodat het plan geen beperkende werking voor deze bedrijven vormt.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat er vanuit het aspect milieuzoneringen geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een bestaand agrarisch perceel. Voor zover bekend hebben geen bodem-verontreinigende activiteiten plaatsgevonden op het betreffende perceel. Het is dus aannemelijk dat de bodem geschikt is voor de realisatie van woonhuizen. Ter toetsing van deze aanname is door EcoReest B.V. een verkennend bodemonderzoek verricht. Het gehele rapport is als bijlage van dit bestemmingsplan bijgevoegd. Hier volgen enkel de conclusies met betrekking tot voorgenomen initiatief.

5.2.1 Onderzoek

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond. De onderzoekshypothese, zijnde verdachte locatie(s), is hiermee met betrekking tot de onderzochte deellocaties A t/m D bevestigd. De onderzoekshypothese met betrekking tot deellocatie E, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee derhalve verworpen. In het indicatieve puinmonster van de aangetroffen verhardingslaag is geen asbest aangetoond. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein, concludeert EcoReest dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn.

5.2.2 Conclusie

De resultaten van het onderzoek vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein.

5.3 Cultuurhistorie en archeologie

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn.

In de gemeente Haarlemmermeer zijn op bescheiden schaal archeologische waarden aangetoond. Op een aantal plaatsen is bij nieuwe ontwikkelingen, vooral als deze grootschalig zijn, verkennend archeologisch onderzoek vereist. De gemeente voert dan ook een beleid dat in eerste instantie gericht is op behoud van waardevolle elementen en structuren. Voor het grondgebied van de gemeente wordt een beleid gevoerd waarbij de omvang van de bodemversturende activiteit bepalend is. Dit betekent dat slechts bij werkzaamheden die een bepaalde maat te boven gaan rekening hoeft te worden gehouden met archeologische waarden. Daarbij wordt een indeling gehanteerd in verschillende categorieën “Archeologisch waardevol gebied”, elk met eigen criteria van ontheffing. Beneden de in de criteria genoemde omvang hoeft met archeologische waarden geen rekening te worden gehouden.

In de Beleidsnota uit 2021 van de gemeente Haarlemmermeer is voor het plangebied opgenomen: Waarde Archeologie 6. Dit betreft gebieden met een lage verwachting op archeologie. Hier hoeft alleen onderzoek te worden verricht als de bodemingreep van flinke omvang is (> 10.000 m²). Dit omdat de trefkans beperkt is en de kosten van het onderzoek dan niet in verhouding zijn.

Om de situatie ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te maken is door RAAP Archeologie een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het onderzoeksgebied (mogelijk) archeologische resten bedreigd worden. Daarom wordt geadviseerd om de plannen voor de bodemingrepen zodanig op te stellen dat verstoring wordt voorkomen. Dat kan door bodemingrepen niet dieper te laten gaan dan 4,7 m -mv. Het aanbrengen van heipalen vormt hierop een uitzondering, mits de totaaloppervlakte van de palen maximaal 2% van de oppervlakte van het bouwoppervlak innemen. Afzonderlijk hiervan wordt geadviseerd om bij de vergunningaanvraag plannen in te dienen waaruit duidelijk en evident blijkt dat de bodemingrepen (inclusief tijdelijke hulpwerken tijdens de bouw) niet groter zullen zijn dan 10.000 m². Indien onomstreden kan worden aangetoond dat het totale oppervlak van de bodemingrepen onder de 10.000 m² blijft, bestaat er vanuit het geldende bestemmingsplan geen archeologische onderzoeksplicht en adviseren wij dan ook geen verder archeologisch vervolgonderzoek.

Indien de bodemingrepen meer dan 10.000 m² beslaan en bovengenoemde planaanpassing niet mogelijk is, wordt aanbevolen in het kader van de bestaande planvorming de onderstaande vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te nemen.

5.3.1 Conclusie

Voorgaande benadering zoals voorgesteld door RAAP vormt het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het plan, zodat een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Bodemingrepen zullen niet dieper gaan dan 4,7 m -mv, met uitzondering van heipalen maximaal 2% van de oppervlakte van het bouwoppervlak.

De resultaten van het onderzoek vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en er zijn vanuit cultuurhistorie en/of archeologie geen belemmeringen in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein.

5.4 Explosieven

In de Nederlandse bodem zitten nog veel conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Bij het opsporen en ruimen van ontplofbare oorlogsresten (OO's) is de openbare orde en veiligheid het bepalende uitgangspunt. De burgemeester is op grond van artikel 172 van de Gemeentewet belast met de handhaving daarvan. De beslissing om in een concrete situatie al dan niet over te gaan tot het opsporen en ruimen van een OO is dus de bevoegdheid van de burgemeester. In een OO-verdacht gebied is de grondroerende partij verplicht een explosieven opsporingsonderzoek uit te voeren in het kader van 'veilige werkomgeving en veiligheid voor derden en de omgeving' (op grond van de Arbo-wet), voorafgaand aan de grondroerende werkzaamheden. Op grond van het gemeentebestuur geldt een verplichting om eventuele verdachte objecten die vanuit het explosievenonderzoek zijn gedetecteerd, altijd te benaderen en te identificeren. Verder geldt de verplichting dat eventuele daadwerkelijke OO altijd worden geruimd.

5.4.1 Conclusie

De gemeente Haarlemmermeer heeft voor haar gemeentegebied een bommenkaart opgesteld waarin de locaties zijn weergegeven waar op basis van verricht onderzoek ofwel bommen kunnen worden verwacht, ofwel bommen zijn aangetroffen. Explosieven zijn in het plangebied op basis van de beschikbare informatie niet aanwezig. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wro getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarden voor het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Het groepsrisico is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) gedefinieerd als: "de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

In het Bevi en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen en ammoniakkoelinstallaties.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wro. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen is geregeld via de "Wet Basisnet", een stelsel van wetten en regels. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de gemeente Haarlemmermeer zijn daarnaast routes voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld.

In aanvulling op de landelijke wet- en regelgeving kent de gemeente Haarlemmermeer ook eigen externe veiligheidsbeleid. Specifiek gaat het om regels over de aanvaardbaarheid en verantwoording van het groepsrisico. Een belangrijk richtsnoer is onder andere dat objecten met niet- of met beperkt zelfredzame personen buiten het invloedsgebied van een risicobron worden geprojecteerd.

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een gasleiding langs de Noordelijke Randweg. Deze is gesitueerd op ca. 200 meter van het plangebied en heeft een diameter van 320 mm en een werkdruk van 40,00 bar. Daarmee heeft de gasleiding een richtafstand van maximaal 20 meter. Het plangebied is ruim buiten deze risicogrens gelegen.

Op ca. 480 meter ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een akkerbouw bedrijf met daarbij een opslag van vuurwerk. Deze opslag heeft een richtafstand van 160 meter. Het plangebied is ruim buiten deze risicogrens gelegen.

5.5.1 Conclusie

Er bevinden zich in de directe omgeving geen risicobronnen van het plangebied. Daarnaast brengt voorgenomen ontwikkeling geen externe veiligheidsfactoren met zich mee. Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Wet- en regelgeving

Sinds 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Daarmee zijn gebiedsbescherming en soortbescherming bij elkaar gebracht in één Nederlandse wet. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren en hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen. Deze wet neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Dat is niet alleen van belang vanwege het feit dat Nederland is gehouden tot nakoming van zijn internationale verplichtingen, maar ook, omdat de Europese regelgeving een hoog beschermingsniveau van de natuur verzekert, hoger dan de bescherming die vóór de totstandbrenging van de Europese kaders werd geboden door de nationale wetgeving. De taken en verantwoordelijkheden worden in het wetsvoorstel zoveel mogelijk bij de provincies neergelegd, overeenkomstig het uitgangspunt 'decentraal tenzij'. Eén van de verantwoordelijkheden van de provincie is het Natuurnetwerk Nederland, een netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden.

Een belangrijk criterium in de wet is 'gunstige staat van instandhouding van een soort'. Daarvan is sprake als:

- uit populatiedynamische gegevens blijkt dat de betrokken soort nog steeds een levensvatbare component is van de natuurlijke habitat waarin hij voorkomt, en dat vermoedelijk op lange termijn zal blijven, en
- het natuurlijke verspreidingsgebied van die soort niet kleiner wordt of binnen afzienbare tijd lijkt te zullen worden, en
- er een voldoende grote habitat bestaat en waarschijnlijk zal blijven bestaan om de populaties van die soort op lange termijn in stand te houden.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Het plangebied is op 29 september 2020 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, hollen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroute van vleermuizen. In aanvulling van de Quicksan natuurwaarde is het onderzoeksgebied in 2023 onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van huismussen. Daarnaast is in februari 2023 onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. De resultaten zijn hier beknopt weergegeven. Het gehele natuurwaarden-onderzoek en stikstofberekening is als bijlage bijgevoegd.

5.6.2 Soortenbescherming

Het plangebied vormt een agrarisch erf en een deel van een siertuin en bestaat uit bebouwing, erfverharding, vijver, gazon en beplanting en is gelegen op de overgang van stedelijk naar landelijk gebied. Op basis van de uitgevoerde Quicksan is geconcludeerd dat de inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. In afstemming met de gemeentelijk ecooloog wordt momenteel een aanvullend onderzoek uitgevoerd voor vleermuizen en kleine marterachtigen, en mogelijk ook voor huismus en gierzwaluw.

Afhankelijk van de periode in het jaar, waarin de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden, kunnen beschermde dieren gedood worden en vaste rust- en voortplantingsplaatsen van beschermde dieren verstoord, beschadigd en vernield worden. Voor het doden van een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie en het beschadigen/vernielen van een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling. Deze vrijstelling geldt niet voor het doden van een vogel of het verstoren, beschadigen of vernielen van een bezet vogelnest.

Conclusie soortenbescherming

Op basis van de Quicksan wordt geconcludeerd dat, mits er geen vogel gedood wordt of bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield wordt, de voorgenomen activiteiten niet leiden tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming.

In afstemming met de gemeentelijk ecooloog is daarnaast in 2023 een aanvullend onderzoek uitgevoerd voor vleermuizen en kleine marterachtigen, en mogelijk ook voor huismus en gierzwaluw. De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de daarvoor geldende protocollen en zijn volledig en onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld in de te slopen bebouwing en er zijn geen nestplaatsen van huismussen vastgesteld.

Het slopen van de bebouwing leidt niet tot het verstoren of doden van vleermuizen of het beschadigen/vernielen van een verblijfplaats van vleermuizen. Ook leidt het niet tot het beschadigen/vernielen van de nestplaats van huismussen. Er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

Om natuurwaarden te verbeteren is het daarnaast belangrijk om in de verdere uitwerking van het project invulling te geven aan de aanbevelingen zoals genoemd in de paragraaf 'natuurinclusief' in het BKP, in lijn met de Visie Polderlinten en de Natuurvisie Haarlemmermeer 2040. Daarnaast dient er, in het kader van de zorgplicht, rekening gehouden te worden met amfibieën in winterrust en wordt geadviseerd het plangebied ongeschikt te houden als vaste rust- en voortplantingsplaats voor de rugstreeppad.

5.6.3 Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege lokale invloedssfeer, hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op het Natuurnetwerk Nederland en leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Holland. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, en de ligging op 5,73 kilometer afstand van Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied niet op voorhand uitgesloten worden. Om de wettelijke consequenties in beeld te brengen is door de Natuurbank Overijssel een Aeries-calculatie uitgevoerd.

Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering van kracht, waarvan in februari 2023 een geactualiseerde aeries-calculator is gelanceerd.

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een NOx-emissie van 95,4 kg/jaar en een NH3-emissie van 1,0 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbeschermingvergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van de AERIUS-berekening is als bijlage toegevoegd.

De activiteit in de gebruiksfase als gevolg van verkeer leidt tot een Nox-emissie van 4,3 kg NOx per jaar en 0,5 kg NH3 per jaar plaats. Deze emissie leidt echter niet tot toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden. De rekenresultaten zijn als bijlage toegevoegd.

Conclusie gebiedsbescherming

Als gevolg van de ontwikkelfase en gebruiksfase vindt er geen toename van stikstofdepositie plaats in Natura 2000-gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

5.7 Geluid

5.7.1 Wet- en regelgeving

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wgh vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Deze bedraagt 48 dB. Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kan de gemeente een hogere grenswaarde toestaan, de zogenaamde "Hogere waarde". De Hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de Hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wgh.¹

Op de IJweg geldt, ter hoogte van de ontwikkelingslocatie een snelheidsregime van 50 km/uur waarvoor de Wet geluidhinder grenswaarden zijn opgenomen. Om de toekomstige geluidsbelasting op de woonhuizen inzichtelijk te maken heeft De Geluidmeesters een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat op de bouwblokken 08, 09 en 10 de geluidbelasting lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Voor deze bouwblokken zijn er vanuit akoestisch oogpunt dan ook geen beperking ten aanzien van wegverkeerslawaaï vastgesteld.

Uit de resultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden op de overige bouwblokken wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden wordt niet overschreden. Voor deze bouwblokken dient een hogere waarde te worden vastgesteld. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde.

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



Afbeelding 5.3 Geluidscontouren

Tp	Omschrijving	Geluidbelasting toekomst [L_{den}]			
		Ijweg (incl. aftrek artikel 110g Wgh)		Ijweg (excl. aftrek artikel 110g Wgh)	
		1,5 m.	4,5 m.	1,5 m.	4,5 m.
05	bouwblok (05)	49	51	54	56
06	bouwblok (06)	46	48	51	53
07	bouwblok (07)	50	53	56	58
08	bouwblok (08)	45	46	50	52
20-22	bestaande woning (Ijweg 1445)	57	58	62	63
30-32	bestaande woning (Ijweg 1457)	56	57	60	62
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} wordt niet overschreden. De weg vormt akoestisch geen belemmeringen.				
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} wordt overschreden. Wel wordt voldaan aan de ontheffingswaarde van 63 dB L_{den} . Indien bron- en overdrachtsmaatregelen geen soelaas bieden dient een verzoek tot ontheffing (Hogere waarde) te worden ingediend.				
tekst	de ontheffingswaarde van 63 dB L_{den} wordt overschreden. Indien bron- en overdrachtsmaatregelen geen soelaas bieden kan woningbouw niet worden toegestaan mits een dove gevel wordt toegepast.				

Tabel 5.1 Rekenresultaten verkeerslawaaï

Om de planvorming mogelijk te maken dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen. De vast te stellen hogere waarden zijn opgenomen in tabel 5.1 en variëren van 49 en 58 dB. Indien een hogere waarde wordt vastgesteld dient middels een aanvullend geluidwering onderzoek aangetoond te worden dat aan de eis met betrekking tot het binnenniveau (33 dB) voldaan kan worden. Hierbij mag geen rekening worden gehouden met de aftrek art. 110g van de Wet geluidhinder.

5.7.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling, mits er ontheffing voor een hogere waarde wordt vastgesteld. Ten behoeve hiervan zal een hogere waarde procedure worden doorlopen.

5.8 Geur

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

5.8.1 Onderzoek

De wetgeving rondom geur heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gedaan op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen;
- Is ter plaats een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand vanuit het dierenverblijf tot aan een geurgevoelig object binnen de bebouwde komen minimaal 100 meter zijn en buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter zijn. Deze afstand wordt gemeten vanuit het emissiepunt van het dierenverblijf.

5.8.2 Conclusie

In de nabijheid van het plangebied zijn geen agrarisch bedrijven gelegen en dus ligt het plangebied buiten de invloedssfeer van agrarische bedrijven. Geurhinder vormt daarom geen belemmering. Ook vormt de realisatie van woningbouw geen nieuwe beperkende factor voor omliggende woonbestemmingen, aangezien de ontwikkeling geen geurcontour met zich meebrengt. Geconcludeerd wordt daarom dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van het plan.

5.9 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen.

Conclusie

Mogelijk zijn diverse niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) aanwezig. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient hiermee rekening te worden gehouden. Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.10 Licht

Strikte normen voor kunstmatige verlichting in de vorm van afstandsbeperkingen zijn er niet. De regelgeving richt zich vooral op de lichtbronnen, de veroorzakers van licht. Specifiek voor bestemmingsplannen is voor sommige activiteiten Hoofdstuk 7 Milieueffectrapportage van de Wm van toepassing. Bijvoorbeeld voor grote projecten waarbij lichthinder kan ontstaan, is kunstmatige verlichting een van de milieuaspecten waarop het een en ander moet worden afgewogen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan (auto)wegen, grote oppervlakten met kassen, grote woningbouw projecten, stadsontwikkelingsprojecten of industriegebieden.

De kern van het rijksbeleid ten aanzien van licht is dat donkerte hoort tot een van de kernkwaliteiten van het landschap onder het kopje belevingskwaliteit. Het rijksbeleid is gericht op het in beeld brengen, realiseren en veiligstellen van de gewenste leefomgevingkwaliteit door het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (geluid, licht, stank). Ook worden het gebruik van energiezuinige (straat)verlichting bij gemeenten en provincies bevorderd met behoud van kwaliteit en (verkeers)veiligheid.

5.10.1 Onderzoek

Kunstmatige verlichting in de vorm van lichtmasten bij de Hockeyvereniging aan de Fandago 19 komt in de directe nabijheid van de te realiseren woningbouw voor. De sportvelden liggen op meer dan 200 meter van het plangebied. Er treedt daarom geen onevenredige hinder op.

In het plangebied zal gericht energiezuinige (straat)verlichting worden toegepast, om de kwaliteit en veiligheid van de openbare ruimte te waarborgen. Het plan heeft geen onevenredige toename van kunstlicht tot gevolg.

5.10.2 Conclusie

Gelet op de ruimte afstand van het plangebied tot de sportvelden van de Hockeyvereniging en de constatering dat er veelvuldig woningbouw op kortere afstand tot de sportvelden gelegen zijn, wordt geconcludeerd dat het aspect licht geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Lucht

Bij de beoordeling van een ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot luchtkwaliteit gaat het:

1. Aan de ene kant om het effect van de functie op de aanwezige luchtkwaliteit. Draagt het initiatief wel of niet in betekende mate (NIMB) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit?
2. Aan de andere kant om het effect van de luchtkwaliteit op de aanwezige functie. Is er sprake van een gevoelige functie en hebben aanwezige bronvervuilers een negatief effect op de gezondheid van mensen?

5.11.1 Wet- en regelgeving

De overheid heeft een zorgplicht voor een goede en gezonde fysieke leefomgeving. Dit blijkt onder andere uit Europese richtlijnen, de Grondwet (Gw), de nieuwe Omgevingswet (Ow) de Wet Milieubeheer (Wm) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze laatste twee wetten gaan op in de Omgevingswet.

Wet milieubeheer (Wm)

Het doel van titel 5.2 van de Wet Milieubeheer (Wm) is het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. Hier staan de belangrijkste regels over luchtkwaliteit en zijn de luchtkwaliteitsnormen opgenomen, die verder zijn uitgewerkt in een aantal AMvB's en Ministeriële Regelingen.

Artikel 5.16 lid 1 van de Wm geeft aan wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Grote projecten worden getoetst aan een programma. De effecten van projecten die nauwelijks (niet in betekende mate) van invloed zijn op de luchtkwaliteit worden op macroniveau verdisconteerd in het programma. Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Het "Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit)" bepaalt dat luchtkwaliteitsonderzoek moet worden uitgevoerd als bepaalde type gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven en verzorgingstehuizen, gepland zijn binnen 50 meter van de rand van een provinciale weg en binnen 300 meter van de rand van een rijksweg. Hierbij mag het totaal aantal mensen in een gevoelige bestemming niet toenemen als de normen voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) overschreden (dreigen te) worden.

Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) spreekt over het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om een belangenafweging en motiveringsplicht op alle relevante 'ruimtelijke' aspecten, zoals de luchtkwaliteit (in relatie tot gezondheid). Het uiteindelijk doel is om tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen benadrukt het belang van een 'goede ruimtelijke ordening', maar is geen volledige invulling daarvan voor het aspect luchtkwaliteit. Het Besluit dekt niet alle gevoelige situaties. Zo gaat het Besluit niet over bijvoorbeeld woningen en drukke binnenstedelijke wegen. Ook zegt het Besluit niets over gezondheidseffecten beneden de grenswaarden. Daarom moet nog steeds de blootstelling aan luchtverontreiniging een plek krijgen in de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening en een afweging worden gemaakt in relatie tot gezondheid. De

jurisprudentie sluit hier op aan: het beginsel van een goede ruimtelijke ordening blijft onverkort van kracht, ook als het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

5.11.2 Beleid

Gevoelige functies

Een gevoelige functie is een locatie waar mensen verblijven en die een significante verblijftijd kent. Gevoelige functies zijn:

- woningen, andere voor wonen bestemde gebouwen, woonboten
- tuinen bij woningen en bij andere voor wonen bestemde gebouwen
- kinderopvang (Kinderdagverblijf, Buitenschoolse opvang, Peuterspeelzaal)
- basisscholen en scholen voor middelbaar en hoger onderwijs
- verpleeg-, verzorgings- en bejaardentehuizen
- revalidatie-instellingen
- gebouwen waar personen langdurig verblijven (met uitzondering van werkplekken of kantoorgebouwen). Denk bijvoorbeeld aan recreatiewoningen en asielzoekerscentra

Omgevingsvisie Haarlemmermeer

In de gemeentelijke door de Raad vastgestelde Omgevingsvisie is opgenomen dat het GGD-advies, om nieuwe gevoelige functies te realiseren op voldoende een afstand van een 'drukke' weg, uitgangspunt is.

De GGD hanteert hierbij de richtlijn om minimaal 50 meter afstand te houden tot een weg vanaf 10.000 motorvoertuigen per etmaal (werkdaggemiddelde wegintensiteit). Vanuit het gezondheidsperspectief verdient dit ook de voorkeur, maar vanuit de integrale beleidsinvalshoek verdient dit nuancering. Deze nuancering is vertaald in de onderstaande tabel.

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

Mvt/etmaal	aantal meters
0-6.000	2
6.000-10.000	10
10.000-15.000	20
15.000-20.000	30
20.000-35.000	50
35.000-45.000	70
>45.000	100
Rijksweg	300

5.11.3 Afweging

Vanuit gezondheidsbescherming prefereert afstand houden tot de weg boven toetsing aan concentraties (voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂)). Naarmate de afstand tussen een (vervuilende) bron en de blootgestelde(n) kleiner is, is de impact op de gezondheid groter. Zo nemen in de nabijheid van een drukke weg de gezondheidsrisico's toe, ook op plekken waar ruimschoots aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan. Daarnaast heeft ultrafijnstof ook een aanvullend negatief effect op de gezondheid. In luchtkwaliteitsonderzoeken waarin wordt onderzocht of heersende concentraties aan de wettelijke grenswaarden voldoen, wordt ultrafijnstof niet meegenomen. Daarom wordt voor gevoelige bestemmingen (waaronder ook woningen) altijd aan de bovenvermelde afstandscriteria getoetst.

In uitzonderlijke gevallen, om dringende redenen en in het belang van het vervullen van een maatschappelijke behoefte, kan worden afgeweken van de aangegeven afstanden. De noodzaak moet worden onderbouwd. Bij de afweging wordt altijd rekening gehouden met de WHO-advieswaarden 2021 en wordt onderzocht in hoeverre de luchtkwaliteit concentraties op de locatie van de advieswaarden afwijken. Bij de afweging wordt ook getoetst aan de op 26 oktober 2022 nieuwe voorgestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit^[2]. Er worden ook andere factoren in acht genomen, zoals windrichting, beschikbare ruimte en mogelijkheid tot “schuiven” binnen de ruimte. De aanvaardbaarheid van nieuwe ontwikkeling is altijd een integrale afweging op wenselijkheid van de bestemming. Intensief verkeer zorgt niet alleen voor luchtverontreiniging maar ook voor wegverkeerslawaai. Naast de beoordeling op luchtkwaliteit moet er dus ook op andere aspecten, zoals geluid en verkeersveiligheid worden getoetst. Een perceel kan dus door meerdere omgevingsaspecten worden beïnvloed. De integrale afweging is niet alleen alle aspecten afvinken. Het gaat ook om de samenhang tussen deze aspecten. Er wordt altijd integraal afgewogen in hoeverre op de betreffende locatie nog sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.11.4 Onderzoek

Een plan voor 26 nieuwe woningen valt ruim binnen de getalsmatige grenzen die er zijn bepaald voor verschillende categorieën van projecten, die de luchtkwaliteit niet in betekenende mate (NIBM) verslechteren.

Uit de AMvB ‘Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)’ volgt dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals woningen, op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en/of NO2. Het plangebied ligt buiten de betreffende zones van rijks- en provinciale wegen en hoeft daarom niet nader te worden onderzocht. Wel moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening het woon- en leefklimaat ter plaatse worden beoordeeld. Hierbij moet rekening worden gehouden met het aantal verkeersbewegingen langs het perceel en de afstand van de bebouwing tot deze weg. Uitgangspunt is dat er voldoende afstand van de weg wordt aangehouden.

5.11.5 Conclusie

Gelet op het aantal verkeersbewegingen van 10.657 mvt/etmaal dient er een minimale afstand van 20 meter vanaf de weg voor de dichtstbij gelegen woningen moeten worden aangehouden. In het voorliggende plan wordt hier voor alle nieuwe woningen aan voldaan.

² ^u Op 26 oktober 2022 heeft de Europese Commissie een voorstel voor een herziening van de EU-richtlijn betreffende luchtkwaliteit gepresenteerd. Het betekent de aanscherping van de grenswaarden voor de meest luchtvervuilende stoffen. Zo moeten uiterlijk in 2030 de jaargemiddelde concentraties PM2,5 en PM10 gedaald zijn naar respectievelijk 10 en 20 µg/m3. Dit is nu 25 en 40 µg/m3. Voor NO2 wordt de nieuwe waarde 20 µg/m3. Dit is nu 40 µg/m3. Met de aanscherping van de grenswaarden worden de Europese luchtkwaliteitseisen meer in lijn gebracht met de advieswaarden van de WHO.

5.12 Luchtvaartverkeer

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

5.12.1 Hoogtebeperkingen

Het voorliggende plan ligt in het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol. Er zijn een aantal beperkingen van toepassing op deze locatie. Er geldt op deze locatie een maximale toetshoogte voor gebouwen van 131 meter boven NAP en in verband met radar 69 meter boven NAP. En geldt er een toetszone windturbines en laser.

5.12.2 Conclusie

Met de beoogde realisatie van woningen wordt ruimschoots voldaan aan de maximale toetshoogte. Daarnaast is de toetszone windturbines en laser niet van belang. Het LIB staat deze ontwikkeling dan ook niet in de weg.

5.13 Milieueffectenrapportage

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is;

Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van maximaal 26 nieuwe woningen. Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan. Ten behoeve hiervan is een Vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, zoals opgenomen in bijlage van dit bestemmingsplan.

Conclusie projectgebied

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.14 Trillingen

In Nederland bestaat geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Hierin is de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voorgeschreven. Om aan te kunnen tonen of er voor een beoogd plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om mogelijke trillingshinder inzichtelijk te maken. Er is een aantal richtlijnen en beleidsregels die hiervoor worden gebruikt, namelijk:

- SBR-richtlijn;
- Beleidsregel trillingshinder spoor;
- Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen;
- Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening.

De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

5.14.1 Onderzoek

Het plangebied ligt niet binnen zone van 100 meter van een spoorlijn of industriegebied.

5.14.2 Conclusie

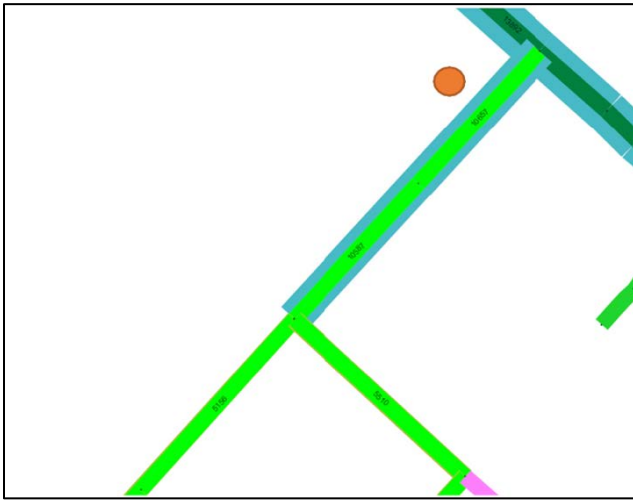
Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

5.15 Verkeer en parkeren

5.15.1 Verkeer

De vuistregel is dat een weg 10.000 motorvoertuigen per rijbaan per etmaal kan verwerken. Verkeerskundig gezien zou de IJweg met een 2 x 1 profiel dus ongeveer 20.000 motorvoertuigen per etmaal kunnen verwerken. Bij wegen van een lagere orde, waaraan ook gewoond wordt, bestaat de functie van een weg niet alleen uit het faciliteren van het verkeer maar ook uit het garanderen van een veilig en prettig verblijfsklimaat. Omwille van de leefbaarheid heeft het CROW daarom plafonds gesteld aan de verkeersintensiteit. De hoogte van die plafonds hangt af van de wegcategorie. Het is niet heel duidelijk onder welke wegcategorie de IJweg valt te scharen. Aan de ene kant sluiten aangrenzende erven direct op het historische polderlint aan. Qua profiel is het daarom een erftoegangsweg (ETW), waarvoor het CROW een maximum verkeersintensiteit van 6.000 mvt/etmaal voorschrijft. Aan de andere kant is de IJweg echter ook een 50 km/u weg die Getsewoud-west naar het bovenliggend wegennet afwikkelt. Qua gebruik is het daarom een gebiedsontsluitingsweg (GOW), waarvoor binnen de bebouwde kom 10.000 mvt/etmaal gebruikelijk is.

Op het gedeelte aan de IJweg waar dit initiatief geprojecteerd is, is de verkeersintensiteit 10.657 mvt/ etmaal in 2030, zoals is te zien in afbeelding 5.1 waarin de locatie van de beoogde ontwikkeling met de oranje stip is weergegeven.



Afbeelding 5.4: Verkeersintensiteit (Bron: Gemeente Haarlemmermeer)

Hoewel de IJweg in het wegcategoryeringsplan (nu nog) is aangemerkt als een gebiedsontsluitingsweg en het gebruik daarop aansluit, heeft de IJweg een smal profiel met erven die erop worden ontsloten, al is ook sprake van een vrij liggend fietspad. Tegelijkertijd lijkt het erop dat de IJweg de hoeveelheid verkeer goed kan verwerken, er doen zich qua doorstroming nog geen onaanvaardbare situaties voor. Wat betreft de verwerking van het verkeer doen zich voorsnog geen problemen voor. Zo wordt het ook niet ervaren. In de toelichting/ruimtelijke onderbouwing moet worden gemotiveerd dat de verkeerssituatie geen belemmering vormt.

Naast de doorstroming van het verkeer op de IJweg, is het van groot belang dat ook sprake is van een veilige verkeerssituatie. Daarbij wordt veelal aangesloten op richtlijnen van Duurzaam Veilig. Duurzaam Veilig (DV) Wegverkeer houdt in dat de verkeersomgeving zo is ingericht, dat er geen ernstige ongevallen kunnen gebeuren. En dat als er toch een ongeval plaatsvindt, de ernst van de afloop beperkt blijft. De mens wordt hierbij als 'maat der dingen' genomen: de mens die kwetsbaar is, fouten maakt en zich niet altijd aan regels houdt. De wegomgeving, voertuigen en technologie moeten de mens ondersteuning en bescherming bieden zodat de veiligheid van het verkeerssysteem zo min mogelijk afhankelijk is van individuele handelingen.

Tijdens de uitwerking van het plan heeft de gemeente Haarlemmermeer kenbaar gemaakt dat men voornemens heeft om een nieuwe ontsluitingsweg aan de noordzijde van het plangebied aan te leggen; de parallelle IJweg. Om het plan Huis ter Lucht toekomstbestendig te maken is daarom in de stedenbouwkundige uitwerking rekening gehouden met deze toekomstige situatie. Zodra de nieuwe weg is aangelegd kan de hoofdontsluiting van/naar de IJweg worden afgesloten. Deze blijft dan enkel toegankelijk voor hulpdiensten, fietsverkeer en voetgangers.

De bestaande kavels worden via diverse inritten ontsloten op de IJweg. Voorgenomen ontwikkeling bestaat uit maximaal 26 nieuwe woningen, welke circa 199 verkeersbewegingen per etmaal met lichte voertuigen met zich meebrengt (72.635 per jaar).

De woningen aan de IJweg zullen rechtstreeks vanaf de IJweg worden ontsloten. De overige woningen zullen via een bestaande inrit worden ontsloten aan de IJweg worden ontsloten, en in de toekomst aan de parallelle IJweg. Deze bestaande inrit wordt getransformeerd conform de uitgangspunten van het DIOR, waardoor er eenvoudige en overzichtelijke opzet ontstaat voor de nieuwe bewoners. De verkeersbewegingen die door de nieuwe woningen worden gegenereerd zijn goed op te vangen binnen de bestaande capaciteit van de IJweg.

Aan de noordzijde van het plangebied is een voetgangsverbinding van het woonerf naar de IJweg. Deze verbinding wordt zo ontworpen dat deze ook kan worden ingezet als extra ontsluiting in het geval van calamiteiten.

5.15.2 Parkeren

Aan de hand van de laatste versie van het Handboek parkeernormen Gemeente Haarlemmermeer 2018 is de behoefte aan parkeerplaatsen beoordeeld. Voor de afwijkingmogelijkheden wordt verwezen naar het Parapluplan parkeerregels – partiële herziening. Daarbij is gebruik gemaakt van de volgende uitgangspunten:

- de mate van stedelijkheid in het gebied is getypeerd als “Sterk stedelijk”;
- de stedelijke zone is: ‘rest bebouwde kom’;
- de locatie ligt meer dan 700 meter van HOV-halte en meer dan 1.200 meter van een treinstation, waardoor de maximum bandbreedte geldt.

Programma:

- 20 x rijwoningen; hiervoor geldt een parkeernorm van 2,2 pp per woning;
- 6 x 2-onder-1-kapwoningen; hiervoor geldt een parkeernorm van 2,4 pp per woning.

Als op basis van gegronde redenen aangetoond kan worden dat het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, en op andere wijze in de nodige ruimte voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen blijvend wordt voorzien, kan worden afgeweken van de parkeernorm van de gemeente Haarlemmermeer zoals verwoord in het Handboek.

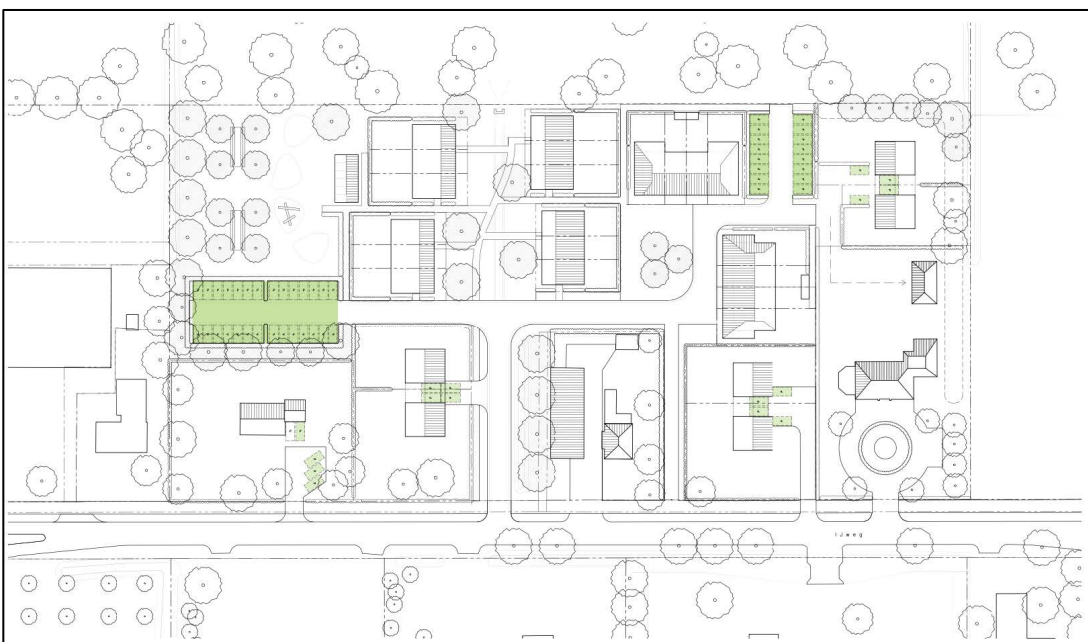
Op basis van bovenstaande berekening is er sprake van een totale parkeerbehoefte van 58,4 parkeerplaatsen. In de parkeernormen is echter de mogelijkheid opgenomen gebruik te maken van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Niet alle functies pieken namelijk op hetzelfde moment in hun parkeervraag. Het mobiliteitsprofiel van een functie is een weergave van de aanwezigheidspercentages over verschillende dagdelen. Het komt erop neer dat voor de verschillende dagdelen wordt aangegeven hoeveel procent van de autonome parkeervraag een functie in die categorie typisch gebruikt. Door voor elk dagdeel de daadwerkelijke parkeervraag van de verschillende functies bij elkaar op te tellen, kan men uitrekenen wat de maatgevende parkeervraag van een ontwikkeling als geheel is: dat is namelijk de parkeervraag die hoort bij het dagdeel waar de som van de afzonderlijke waarden het hoogst is. In onderstaande tabel is deze berekening weergegeven:

	Maximale behoefte	Werkdag ochtend	behoefte	Werkdag middag	behoefte	Werkdag avond	behoefte	Koop avond	behoefte	Zaterdag middag	behoefte	Zaterdag avond	behoefte	Zondag middag	behoefte
Rijwoningen	38	0,5	19	0,5	19	0,9	34,2	0,8	30,4	0,6	22,8	0,8	30,4	0,7	26,6
2*1 kap woningen	12,6	0,5	6,3	0,5	6,3	0,9	11,34	0,8	10,08	0,6	7,56	0,8	10,08	0,7	8,82
Bezoek	7,8	0,1	0,78	0,2	1,56	0,8	6,24	0,7	5,46	0,6	4,68	1	7,8	0,7	5,46
			26,08		26,86		51,78		45,94		35,04		48,28		40,88

Tabel 5.2: Aanwezigheidspercentage en berekende parkeerdruk

Op basis van de berekening geldt een totale parkeerbehoefte van 52 parkeerplaatsen.

Voor de 2-onder-1-kapwoningen is parkeren op eigen terrein mogelijk. Deze woonhuizen zijn voorzien van riante kavels en een inpandige garage/overkapte parkeerplaats met oprit als extra parkeermogelijkheid is voorzien. Conform het Handboek Parkeernormen geldt dat een garage met lange oprit wordt geteld als 1,3 parkeerplaatsen en een garage met dubbele oprit als 1,8 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op basis van 6 twee-onder-een-kap woningen resulteert dit in 9,8 parkeerplaatsen op eigenterrein. Er resteert daardoor een parkeerbehoefte in de openbare ruimte van 42,2 parkeerplaatsen. In de openbare ruimte worden daarvoor twee gemeenschappelijke parkeervoorzieningen gerealiseerd, met in totaal 44 parkeerplaatsen. Het plan voldoet daarmee aan de parkeerbehoefte.



Afbeelding 5.5 Inpassing parkeren (Bron: B+O Stedenbouw B.V.)

5.15.3 Conclusie

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

5.16 Water en klimaat

5.16.1 Wet- en regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren. Hiermee wordt beoogd vervuiling te voorkomen en te beperken, duurzaam gebruik van water te bevorderen, het aquatische milieu te beschermen en te verbeteren en de effecten van overstromingen en droogte in te perken. De algemene doelstelling is om een goede milieutoestand te bereiken voor alle wateren.

Waterwet (Ww)

De waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de Invoeringswet Ww de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Ww blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Ww zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Watervisie 2021

De inzet van het provinciaal waterbeleid is om Noord-Holland nog mooier, bedrijviger en veiliger maken. Daarbij moet er een impuls uitgaan voor de leefomgevingskwaliteit en/of het vestigingsklimaat. Waterproblemen worden aangepakt wanneer er al gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Voor gemeente Haarlemmermeer speelt met name het vinden van toekomstbestendige oplossingen voor de schoon- en zoetwaterproblematiek.

Op de kaart Overstromingsrisico Noord-Holland zijn de overstromingsgevoelige gebieden indicatief aangegeven. De provincie maakt nog duidelijk welke gemeenten tot het overstromingsgevoelige gebied worden gerekend en in hun bestemmingsplannen duidelijk moeten maken hoe rekening wordt gehouden met het overstromingsrisico. Daarbij is het “waterrobuust inrichten” het uitgangspunt: het zodanig inrichten van overstromingsgevoelig gebied dat bij een overstroming de kans op slachtoffers klein is en de economische schade beperkt blijft.

Er is nauwelijks overstromingsrisico vanuit de Noordzee, omdat deze kust voor het merendeel door brede duinen wordt beschermd.

Waterbeheerprogramma 6 'water wijst de weg'

In het Waterbeheerprogramma 6, dat is opgesteld door het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna: Rijnland), is water het leidende principe. Er komen grote (maatschappelijke) uitdagingen zoals klimaatverandering, hoge stikstofuitstoot, afnemende biodiversiteit en de omslag naar een circulaire economie op ons af. Goed waterbeheer speelt bij al deze uitdagingen een belangrijke rol. Water krijgt een meer sturende rol in de ruimtelijke inrichting. Hiermee streeft Rijnland naar een klimaatbestendige leefomgeving, waarin we ook over twintig, vijftig of honderd jaar nog veilig en gezond kunnen wonen, werken en genieten. Hiervoor heeft Rijnland vijf belangrijke kerntaken geformuleerd:

1. Waterveiligheid
2. Voldoende water
3. Schoon water
4. Efficiënte en duurzame waterketen
5. Duurzaam en circulair werken

De opgaven worden opgepakt in samenwerking met onder andere overheden, inwoners, bedrijven en natuurorganisaties.

Riolering en afkoppelen

Voor de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is er afstemming gezocht met Rijnland over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

Keur Rijnland 2020

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en voor kwelgevoelige gebieden. Maar ook voor onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Het uitgangspunt van de Keur Rijnland 2020 is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen, is dit nader uitgewerkt.

Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer-Rijnland 2020-2035 (SSA)

In de SSA komen de gezamenlijke doelen en ambities van de gemeente en Rijnland naar voren. Zo willen we een robuust, duurzaam en klimaatbestendig watersysteem realiseren. Deze ambitie is uitgewerkt in twee doelen:

1. Het vergroten van klimaatadaptiviteit
2. Het verbeteren van de waterkwaliteit

Door middel van deze twee doelen en acht samenwerkthema's (uiteenlopend van beperken hittestress tot verhogen ecologische waarde) kunnen we gezamenlijk ons watersysteem voorbereiden op weersextremen door klimaatverandering en inzetten op een duurzaam en schoon watersysteem ten behoeve van verschillende functies.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2023

De gemeente is op grond van de Ww verplicht periodiek een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vast te stellen om invulling te geven aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP bevat rioleringsbeleid en een overzicht van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen, inclusief de actuele toestand ervan en de te verwachten vervangingsperioden. Ook geeft het plan inzicht in de wijze waarop de riolering wordt beheerd, welke effecten er zijn voor het milieu en hoe het beheer wordt gefinancierd.

De gedachten vanuit de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030, Proeftuin klimaatbestendige stad en het integraal Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030 zijn ook van toepassing op het gemeentelijke riolerings- en grondwaterbeleid. De rode draad in het beleid is dat de gemeente streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.

Het GRP vormt de basis van nieuwe aanleg, plannen om vuiluitworp te reduceren en plannen voor beheer en onderhoud voor de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de verdere toekomst. Bij nieuwbouw en verbouw is het gescheiden aanbieden van het afvalwater en het hemelwater het uitgangspunt. Voor nieuwbouwwijken en grotere reconstructiegebieden wordt uitgegaan van een zwaardere ontwerpnorm voor het rioolstelsel, waardoor zwaardere regenbuien minder snel overlast veroorzaken.

Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer 2050

Om goed voorbereid te zijn op de gevolgen van klimaatverandering hebben heeft de gemeente Haarlemmermeer het klimaatadaptatiebeleid opgesteld. Vanuit het Rijk heeft men de verplichting om de leefomgeving in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust in te richten, want door klimaatverandering krijgt Nederland te maken met warmere zomers, heviger buien en langere periodes van droogte. Deze gevolgen heeft de gemeente in kaart gebracht en constateerd men risico op hittestress in stedelijke kernen, op verzilting door droogte in het landelijk gebied en wateroverlast door hevige regen. Dit laatste ziet men vooral terug in de oudere dorpskernen.

De gemeente formuleert drie ambities om te komen tot een klimaatbestendig Haarlemmermeer:

1. Een koele woon- en werkomgeving:

In een koele woon-werkomgeving zorgt men ervoor dat gezondheidsschade door oververhitting minder vaak optreedt. Dit kan bijvoorbeeld hitte-uitputting of een hitteberoerte zijn met soms levensbedreigende gevolgen. Hierbij is er extra aandacht voor kwetsbare groepen zoals ouderen, jonge kinderen en ziekenhuispatiënten.

2. Verminderen van droogtegevoeligheid:

Het verminderen van droogtegevoeligheid gaat om het vergroten van de hoeveelheid zoet grond- en oppervlaktewater. Dit hebben we nodig om te drinken, om te wassen en voor de landbouw. Wanneer het een periode erg droog is geweest valt dit bijvoorbeeld op door bruine plekken in grasvelden. Soms wordt er ook een oproep gedaan aan inwoners om minder water te gebruiken in een droge periode. Als gemeente richt men zich vooral op het opslaan van water en het voorkomen van watertekort.

3. Een waterrobuuste leefomgeving:

In een waterrobuuste leefomgeving blijven de gevolgen van zware neerslag zo klein mogelijk. We willen namelijk niet dat water in huizen komt of blijft liggen in tunnels. Wij zetten ons in om wateroverlast door neerslag te beperken. Het opvangen van hemelwater is hierbij belangrijk. Als gemeente slaan we water tijdelijk op, zorgen we ervoor dat water goed in de grond kan trekken en voeren we water af via het riool of de sloot.

In het beleid worden minimale normen mee gegeven voor nieuwe ontwikkelingen en stellen ook kaders aan het onderhoud van de gemeente. Deze normen noemt men basisveiligheidsniveaus. Het zijn de minimale eisen om klimaatbestendig te zijn (zie afbeelding). De basisveiligheidsniveaus moeten onderbouwd opgenomen worden in aanvragen en gemeentelijke plannen (zie hiervoor de beslisboom in het beleid).

Nieuwe gebieden worden daarmee gelijk klimaatbestendig ingericht en de gebouwde omgeving wordt stap voor stap aangepakt via de onderhoudsplanning. Het waterschap werkt samen aan klimaatadaptatie met andere betrokkenen, zoals het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Provincie Noord-Holland.

Ambitie	Basisveiligheidsniveau	Alleen van toepassing op nieuwe ontwikkelingen
 Een koele woon- en werkomgeving	Binnen 300 meter (loopafstand) is een koelteplek ^a van minimaal 200 m ² aanwezig.	De gemeenschappelijke tuin, speelplaats en erf.
	Er is tenminste 40% schaduw voor belangrijke langzaam verkeersroutes ^b en verblijfsplekken ^c in het plangebied, tijdens de hoogste zonnestand ^d in de zomer.	Bomen zorgen voor schaduw in het gebied.
	50% van het totaal aan verticale en horizontale oppervlakken van verblijfsgebouwen ^e worden warmtewerend ^f ingericht.	
	De volgende vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen hitte: - Beweegbare bruggen bij hoofdinfrastructuur monitoren tussen 22 – 24 graden, bij 25+ graden kan koelen met water nodig zijn om klemzittende bruggen te voorkomen. - Asfalt van hoofdinfrastructuur mag niet heter dan 50 graden worden, om smelten te voorkomen. - Drinkwater- en afvalwaterleidingen mogen niet warmer worden dan 25 graden, om virus- en bacteriegroei tegen te gaan.	N.v.t.
 Droogtegevoeligheid verminderen	Een nulmeting van het grondwater met bemalingsadvies ^g voor toekomstige inrichting.	
	Een waterneutrale ontwikkeling ^h die niet leidt tot extra aan- en afvoer van water.	
 Een waterrobuuste leefomgeving	100% afkoppelen hemelwater van gemengde riolering.	
	Binnen kernen en ontwikkelgebieden 15% van maatgevende bui ⁱ in het riool afvoeren, 85% vasthouden waar het valt.	N.v.t.
	In het gebied buiten de kernen 100% van de maatgevende bui vasthouden waar het valt.	Op het terrein wordt hemelwater afgekoppeld en geïnfiltreerd.
	Er is zoveel mogelijk natuurlijke en oppervlakkige afwatering aanwezig.	
	De volgende vitale en kwetsbare functies moeten waterrobuust zijn: - Op hoofdinfrastructuur mag maximaal 20 cm water komen te staan, zodat kernen toegankelijk blijven voor hulpdiensten en calamiteitenverkeer. - Een bui van 60 mm per uur mag geen schade veroorzaken aan gebouwen en infrastructuur.	De hoofdinfrastructuur binnen het plangebied wordt begeleidt door een sloot conform DIOR ten behoeve van waterberging.

5.16.2 Onderzoek

Om te komen tot een advies van het Hoogheemraadschap Rijnland is de watertoets doorlopen. Het watertoetsproces is er op gericht om het aspect water van meet af aan mee te nemen in de totstandkoming van ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg wenselijk met de waterbeheerder.

Voor het plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland het bevoegd gezag als het gaat om de watertoets. In de waterparagraaf dienen een drietal onderdelen minimaal te zijn opgenomen: Riolering en Hemelwaterafvoer;

- Beschermingszone van de waterkering (ringdijk van de Polder Haarlemmermeer);
- Beleid voor het bouwen in de waterkering.

Riolering en hemelwaterafvoer

Het plan krijgt geen hemelwateraansluiting op het riool. Er is een waterstructuur op de kavel beschikbaar, om een teveel aan water op te kunnen lozen. De landschappelijke structuur wordt daarbij zoveel mogelijk ingezet om hemelwater op eigen terrein wordt vastgehouden.

Er ligt geen vrij-vervalriool langs het plan, wel een persleiding. Over het algemeen zijn deze van een kleine diameter en voorzien van een pomp met geringe capaciteit. Er wordt daarom een bergende voorziening gemaakt om het water overdag binnen het plangebied te kunnen vasthouden en bijvoorbeeld 's nachts te kunnen injecteren.

Waterhuishoudkundige situatie

In de huidige situatie is ca. 7.000 m² van het plangebied bebouwd of verhard. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt het meerendeel van de aanwezige bebouwing gesloopt en de verharding verwijderd. Met de ontwikkeling van 26 woningen ter plaatse neemt de verharding met ca. 300 m² af ten opzichte van de huidige situatie, zie afbeelding 5.6. Daarnaast zal een deel van het perceel in gebruik zijn ten behoeve van openbaar groen en tuinen. Doordat er een afname is van de totale oppervlakte aan bebouwing en verharding is er geen watercompensatie nodig, aangezien deze grens ligt op een toename van 500m².

Oppervlakte water

In de huidige situatie en toekomstige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig op het perceel. Wel wordt een deel van de slotenstructuur hersteld waardoor overtollig oppervlakte water kan worden opgevangen. Het plan wordt daarbij van noord naar zuid afgewaterd, waarna het water achter de zuidelijke parkeerschuur uitstroomt in een Wadi. Hier kan het water tenslotte vertraagd worden aangeboden op de sloot.

De watergangen in het openbare gebied worden bereikbaar gemaakt zodat deze toegankelijk is voor onderhoudsvoertuigen.

Hemelwater

Het hemelwater wordt in de toekomstige situatie afgekoppeld. In het plangebied moet nieuwe riolering worden aangelegd om de nieuwe woningen aan te sluiten op de bestaande riolering.



Afbeelding 5.6 Overzichtstekening verharding toekomstige situatie (Bron: B+O Stedenbouw B.V.)

5.16.3 Conclusie

Naar aanleiding van het doorlopen van de Watertoets heeft Hoogheemraadschap Rijnland een advies uitgebracht. Zij geeft aan dat de waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn. Wel merkt men op dat voor diverse (mogelijke) werkzaamheden met consequenties voor de waterhuishouding een vergunning nodig kan zijn. Dit zal worden meegenomen in het vervolgtraject.

5.17 Windhinder

Er is geen formele, landelijke vastgestelde eis voor windhinder en windgevaar. Wel wordt voor de beoordeling veelal gebruik gemaakt van de NEN 8100. De NEN 8100 (norm voor windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving) geeft aan wanneer er aanleiding is om onderzoek te doen naar windhinder. Onderzoek naar windhinder is noodzakelijk bij een bouwhoogte van meer dan 30 meter.

5.17.1 Onderzoek

Aangezien met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van de realisatie van bebouwing met een grotere hoogte dan 30 meter is het aspect windhinder niet nader onderzocht.

5.17.2 Conclusie

Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

In dit geval is er op 8 november 2022 (2022.0002183) een anterieure overeenkomst afgesloten waarin kosten en planschade geregeld zijn. Er is daarom geen exploitatieplan nodig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Resultaten wettelijk vooroverleg

Een voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de rijksoverheid, de provincie en het waterschap. Niet in alle gevallen is het echter nodig een voorontwerpbestemmingsplan voor te leggen aan provincie en rijk. Alleen als er rijks- of provinciale belangen in het geding zijn is vooroverleg nodig.

Concreet zijn de volgende instanties op 13 juli 2023 verzocht uiterlijk 10 augustus 2023 op het plan te reageren:

1. Provincie Noord-Holland
2. Hoogheemraadschap van Rijnland
3. Veiligheidsregio Kennemerland
4. Dorpsraad Nieuw-Vennep

Provincie Noord-Holland

Provincie Noord-Holland heeft geen opmerkingen en geen bezwaar tegen het plan. Het plan wordt aangemerkt aan als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO) en voldoet aan de instructieregels van de Omgevingsverordening NH2020, in het bijzonder het MRA Landelijk gebied. Het plan is in overeenstemming met de binnen de regio gemaakt afspraken. Er is sprake van een goede ruimtelijke inpassing. De planontwikkeling past in het beleid van de gemeente ten aanzien van de ontwikkeling van de linten. Het beeldkwaliteitsplan is goed verzorgd en volledig. In de inleiding van het beeldkwaliteitsplan wordt melding gemaakt dat men op de hoogte is van de ontwikkeling Nieuw-Vennep West en het plan daarop aangepast kan worden qua ontsluiting. De ontwikkeling frustreert geen geplande groenstructuur. Overeenkomstig artikel 6.62 van de OVNH2020 is in de toelichting een beschrijving opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Hoogheemraadschap van Rijnland heeft geen bezwaar tegen het plan. De waterhuiskundige belangen zijn voldoende gewaarborgd. Voor de werkzaamheden (o.a. graven in kwetsbaar kwelgebied) is wel een watervergunning nodig.

Veiligheidsregio Kennemerland

Veiligheidsregio Kennemerland wijst erop dat er een risicobron, de aardgastransportleiding W-532-12, aanwezig is. Het effectgebied van deze buisleiding is 210 meter en ligt hiermee dus voor een klein deel over het plangebied. 1% van de personen die zich in het plangebied binnen het effectgebied buiten bevindt tijdens een calamiteit van de gasleiding kan 1e graad brandwonden oplopen. Er zullen geen dodelijke slachtoffers vallen binnen het plangebied.

Gezien de kleine kans op incidenten aan aardgastransportleidingen en de afstand tussen het plangebied en de aardgastransportleiding W-532-12, is het niet noodzakelijk om aanvullende fysieke maatregelen te nemen om de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten.

Wel wordt geadviseerd de toekomstige bewoners op de hoogte te stellen van de aanwezigheid van een buisleiding in de nabijheid van het plangebied, om zo het risicobewustzijn te vergroten en te zorgen voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit, zoals de publieke voorlichtingscampagne 'Denk vooruit'.

Dorpsraad Nieuw-Vennep

Daarnaast is de wijkraad Nieuw-Vennep in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. Dat heeft niet geleid tot een reactie.

Burgerparticipatie

In het kader van burgerparticipatie heeft de initiatiefnemer voorafgaand aan de tervisielegging omwonenden van het plangebied geïnformeerd over de ontwikkeling van Huis ter Lucht. Zij hebben het plan daarbij overwegend positief ontvangen. Een directe samenwerking vergroot het lokale draagvlak en bespoedigt de ruimtelijke procedure als geheel.

Daarnaast wordt op het aangrenzende perceel ook een woningbouw ontwikkeling voorbereidt.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep IJweg 1457 is op **xx-xx-2023** bekendgemaakt en heeft vanaf **xx-xx-2023** gedurende zes weken ter visie gelegen. Tevens zijn de volgende overlegpartners geïnformeerd: Provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap van Rijnland en de Veiligheidsregio Kennemerland.

In deze periode kon iedereen zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

Er zijn **xx** zienswijzen binnengekomen.

7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

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

Op de verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2 Inleidende regels

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

7.3 Bestemmingsregels

7.3.1 Enkelbestemmingen

‘Agrarisch’

Deze bestemming betreft enkele nog de strook agrarische gronden waar het agrarisch bouwvlak van zal worden verwijderd. De bestemming wordt overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied Midden, zodat geen verschil binnen agrarische perceel ontstaat. De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn algemeen bestemd voor cultuurgronden, alsmede groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen, straten en paden en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

‘Groen’

Structurele groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen kent een aparte bestemming. De gronden binnen deze bestemming mogen niet worden bebouwd met gebouwen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 6 m bedragen.

‘Tuin’

De bestemming Tuin hangt samen met de bestemming Wonen en is gelegd op de voortuinen van de grondgebonden woningen in het plangebied. Deze bestemming is redelijk restrictief, zij het dat erkers onder voorwaarden wel zijn toegestaan.

‘Verkeer’

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn ruim bestemd, waar binnen de volgende functies mogelijk zijn: wegen, straten en paden, parkeren, groen-, water- en speelvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen enkel gebouwen worden gebouwd ten behoeve van parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een oppervlak van maximaal 10 m² per gebouw. Dit betreft onder meer de parkeerschuur. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken niet meer mag zijn dan 10 meter.

Om te borgen dat de bebouwing voldoet aan de daarvoor gestelde beeldkwaliteit is een nadere eis opgenomen. Bevoegd gezag kan met oog op een verantwoorde landschappelijke inpassing en het bouwen in het landschap, zoals dat in het beeldkwaliteitsplan Huis ter Lucht dat is opgenomen in de bijlagen van de regels, is verwoord nadere eisen stellen aan de vormgeving en de situering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

‘Wonen’

De hoofdbestemming voor het plangebied is de bestemming “Wonen”. Hierbinnen zijn ook de volgende functies mogelijk: wonen, aan huis verbonden beroepsuitoefening, met daarbij behorende, wegen, parkeerplaatsen, tuinen en erven. De hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Per bouwperceel is maximaal het op de verbeelding aangeduide aantal wooneenheden toegestaan.

Voor enkele volumes is het wenselijk om een asymetrische dakvorm toe te passen. Daartoe is een afwijkingsmogelijkheid op de bouwregels opgenomen. Het bevoegd gezag kan middels omgevingsvergunning toestaan dat wordt afgeweken van het bepaalde in 7.2.1 sub c en toestaan dat de maximum goothoogte van hoofdgebouwen en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen wordt verhoogd tot 6 m;

Om te borgen dat de bebouwing voldoet aan de daarvoor gestelde beeldkwaliteit is een nadere eis opgenomen. Bevoegd gezag kan met oog op een verantwoorde landschappelijke inpassing en het bouwen in het landschap, zoals dat in het beeldkwaliteitsplan Huis ter Lucht dat is opgenomen in de bijlagen van de regels, is verwoord nadere eisen stellen aan de vormgeving en de situering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, om te voorkomen dat het agrarische gebruik wordt voortgezet zodra er op de locatie gewoond wordt. Dit betekent dat tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval wordt gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe woningen en bijbehorende bijgebouwen voordat de agrarische activiteiten zijn beëindigd en de agrarische activiteiten beëindigd blijven.

7.3.2 Dubbelbestemmingen

‘Waarde - Archeologie - 6’

De archeologische waarden worden door middel van het aangegeven te beschermen gebieden op de kaart, gewaarborgd. Ter voorkoming van aantasting van waardevolle informatie in de bodem is een omgevingsvergunningstelsel ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden opgenomen (voorheen een aanlegvergunningstelsel genoemd), alsmede een afwijkingsprocedure middels een omgevingsvergunning voor bouwen.

7.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan. Ook de parkeerregels zijn opgenomen in dit hoofdstuk. In deze regel wordt dynamisch verwezen naar het geldende parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer. Dit heeft tot gevolg dat, indien in het kader van het bestemmingsplan gebouwd kan worden en/of het gebruik van gronden of bouwwerken verandert, op basis van het bestemmingsplan altijd het op dat moment actuele geldende parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer gehanteerd moet worden bij het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning.

7.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

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

Slotregel

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

7.6 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridische instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn voorschriften opgesteld waarbij het bestaande gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt vormt. Dit betekent dat de huidige situatie in regels is vastgelegd. Het handhavingsbeleid is erop gericht dat deze regels ook worden nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden te worden.

Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Onder handhaving wordt niet alleen het repressief optreden verstaan, maar ook preventie en voorlichting. Repressief optreden bestaat uit toezicht en opsporing en in het verlengde daarvan – na afweging van belangen waaronder de effectiviteit van optreden – correctie, bestaande uit sancties en maatregelen. De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele afwijkingen.

8 Bijlagen

Lijst met bijlagen

- A. Watertoets en wateradvies
- B. Verkennend bodemonderzoek
- C. Quicksan natuurwaardenonderzoek
- D. Nader onderzoek huismussen en vleermuizen
- E. Stikstofberekening
- F. Archeologisch onderzoek
- G. Akoestisch onderzoek
- H. Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- I. Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder