

Bestemmingsplan

Beinsdorp Hillegommerdijk 359

Gemeente Haarlemmermeer



Versie: vastgesteld 1 november 2018
ID: NL.IMRO.0394.BPGbeihillegd359-C001

Opgesteld door:



HZA stedenbouw & landschap

Achterstraat 26A

1621 GH Hoorn

tel 0229 -216757

info@hzabv.nl

www.hzabv.nl

In opdracht van:



Leidsestraat 130A

2182 DS Hillegom

tel 020 337 04 77

info@westvastbv.nl

www.westvastbv.nl

Toelichting

Bestemmingsplan Hillegommerdijk 359 Beinsdorp

Vastgesteld 1 november 2018

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding voor de bestemmingswijziging	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Planologische regeling	7
1.4	Leeswijzer	8
2.	PLANBESCHRIJVING	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.2	Beoogde ontwikkeling	13
3.	BELEIDSKADER	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Beleid provincie Noord-Holland	16
3.4	Beinsdorp in de regio	18
3.4	Gemeentelijk beleid	20
3.5	Conclusie beleidskader	24
4.	RUIMTELIJK KADER	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Beinsdorp als dorp in de Haarlemmermeer	25
4.3	De identiteit van de Beinshoeve	31
4.5	Conclusie ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit bouwplan	32
5.	AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Duurzaamheid	33
5.3	De watertoets	34
5.4	Bodem	37
5.5	Archeologie	39
5.6	Landschap en cultuurhistorie	40
5.7	Natuurtoets	41
5.8	Luchthavenindelingsbesluit Schiphol	42
5.9	Geluidhinder	43
5.10	Verkeer en parkeren	44
5.11	Bedrijven en milieuzonering	45
5.12	Luchtkwaliteit	45
5.13	Externe veiligheid	45
5.14	Kabels en Leidingen	46
5.15	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	47
5.16	Conclusie toets van de omgevingsaspecten	47

6.	JURIDISCHE PLANOPZET	48
6.1	Algemeen	48
6.2	Juridische vormgeving	48
6.3	Handhaving	50
7.	HAALBAARHEID	51
7.1	Algemeen	51
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7.3	Economische uitvoerbaarheid	51

Bijlage 1.	Beeldkwaliteitsplan Beinshoeve, Beinsdorp Hillegommerdijk 359, HzA stedenbouw & landschap, 14 mei 2018
Bijlage 2.	De Watertoets 22 maart 2018
Bijlage 3.	Verkennd bodem- en waterbodemonderzoek en verkennd onderzoek asbest in bodem, TERRASCAN B.V., november 2014
Bijlage 4.	Actualisatie Rapportage Terrascan Hillegommerdijk 359 (T.18.9521), 1 maart 2018
Bijlage 5.	Asbestinventarisatierapport Type-A (P2016008), A.I.R. advies, 6 februari 2016
Bijlage 6.	Eindrapport quick scan Flora- en fauna Beinsdorp, 2018.2869, Adviesbureau Mertens, april 2018
Bijlage 7.	Berekening stikstofdepositie planlocatie Natura 2000, HzA stedenbouw & landschap, 22 maart 2018
Bijlage 8.	Akoestisch onderzoek Hillegommerdijk 359 Beinsdorp, Rho, 1 maart 2018 (actualisatie)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de bestemmingswijziging

De planlocatie Hillegommerdijk 359 is een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de voet van de Hillegommerdijk, in het verlengde van de brug over de Ringvaart naar Hillegom en de Meerlaan. De agrarische bebouwing op het terrein is al geruime tijd niet meer in gebruik. Het plan voor de 'Beinshoeve' beoogt deze locatie te transformeren tot een kleinschalig 'woonerf' met 6 vrijstaande woningen.

Op de planlocatie geldt het bestemmingsplan Buitengebied Midden. Het initiatief is in strijd met de vigerende planologische regeling. De gemeente staat echter positief tegenover de beoogde ontwikkeling en biedt met het voorliggende bestemmingsplan een passend juridisch planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een woonerf met 6 woningen tegen de dorpsrand van Beinsdorp aan mogelijk. De opzet van het bestemmingsplan is afgestemd op de actuele wet- en regelgeving en op de systematiek van recent opgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Haarlemmermeer.

Voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan motiveert dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking verleend kan worden aan de ontwikkeling van dit woningbouwplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie 'Beinshoeve' ligt in de oksel van de Hillegommerdijk en de noordelijke dorpsrand van Beinsdorp. Het initiatief betreft de kadastrale percelen AE837 (geheel), AE3994 (geheel) en AE4354 (deels), en heeft een omvang van bijna een halve hectare. Aan de noord- en oostzijde grenst de planlocatie aan agrarisch gebied. De afbeeldingen 1 en 2 tonen de locatie in groter en kleiner verband. Hoofdstuk 2.1 beschrijft de bestaande situatie.



afb.1 Beoogde planlocatie 'De Beinshoeve'



afb.2 Begrenzing plangebied (indicatief)

1.3 Planologische regeling

Voor de projectlocatie vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Midden (vastgesteld 2013-07-04, geheel onherroepelijk in werking).

In het vigerende bestemmingsplan kent het plangebied een agrarische bestemming. Deze grond is bestemd voor volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten met een, in hoofdzaak, grondgebonden bedrijfsvoering, met uitzondering van glastuinbouw, bollenteelt, intensieve veehouderij, paardenfokkerij en paardenhouderij. Wonen in relatie tot de agrarische bedrijfsactiviteiten is toegestaan. Daarnaast is de mogelijkheid opgenomen voor nevenactiviteiten, zoals aan huis verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsactiviteiten, natuur- en landschapsbeheer, extensief recreatief medegebruik, kleinschalig kamperen en nevenactiviteiten in de vorm van educatie, zorg

gerelateerde voorzieningen, verkoop van eigen of streekproducten, bed & breakfast, kinderopvang, met daarbij behorende ondersteunende horeca. Het gebruiken van vrijstaande bijbehorende gebouwen en bedrijfsgebouwen als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan.

Gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd en hebben een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter (bij agrarische bedrijfswoningen maximaal 10 meters). In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen over de situering van de woning ten opzicht van de bedrijfsgebouwen.

Het realiseren van het plan Beinshoeve is in strijd met de bestemming 'Agrarisch', omdat woningen niet zijn toegestaan binnen de agrarische bestemming.



afb.3 Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Midden, zichtbaar is het agrarisch bouwvlak

Bestemmingsplan Beinsdorp Hillegommerdijk 359

De gemeente Haarlemmermeer heeft een positief preadvies afgegeven voor de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie (Globaal Haalbaarheidsonderzoek Hillegommerdijk 359, dossiernummer: 2017/..., 05 november 2017). In overleg met de gemeente is het plan nader uitgewerkt tot voorliggend plan.

De gemeente Haarlemmermeer wil medewerking verlenen aan de functieverandering van het erf op basis van de volgende voorwaarden:

- de compenserende woningbouw op de saneringslocatie wordt binnen het agrarisch bouwvlak gerealiseerd;
- er wordt een planconcept ontwikkeld dat uitgaat van de bestaande ruimtelijke karakteristieken.

Voorliggend bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht en bedoeld om de huidige agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Binnen het plangebied zal veel aandacht worden besteed aan een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen. Dit is vertaald in het juridisch plan.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

Het wijzigen van een bestemming op een planlocatie dient samen te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. In een dergelijke onderbouwing dient uiteengezet te worden of er vanwege de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende toelichting

van het bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het kader van de goede ruimtelijke ordening aangetoond.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken:

1. Inleiding
2. Planbeschrijving aan de hand van de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling.
3. De hoofdlijnen van de voor de planlocatie relevante beleidskaders van hogere overheden, de provincie Noord-Holland, de metropoolregio Amsterdam en de gemeente Haarlemmermeer.
4. Het ruimtelijk kader waarbinnen ontwikkelingen in dit gebied plaats kunnen vinden. Het beeldkwaliteitsplan 'Beinshoeve' (zie bijlage 1) vormt hiervoor een belangrijke basis.
5. Afweging van de verschillende omgevingsaspecten, beoordeling uitvoerbaarheid plan en toets aan wet- regelgeving op het gebied van o.a. geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijfszoning, water, flora en fauna, archeologie, duurzaamheid.
6. Juridische vormgeving van het plan.
7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt de bestemmingsplanprocedure omschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

De planlocatie Hillegommerdijk 359 is een voormalig agrarisch bedrijfserf aan de noordzijde van de bebouwde kom van Beinsdorp. De planlocatie maakt onderdeel uit van een eigendomssituatie van een erfperceel en een tweetal landbouwpercelen die toebehoren aan een voormalig agrarisch bedrijf. Het erfperceel is bebouwd met een woonhuis, diverse schuren, loodsen en een kapberg. Deze opstallen zijn in gebruik ten behoeve van diverse opslag (o.a. papieropslag). De onbebouwde grond van het erfperceel is grotendeels verhard met tegels en grind en deels onverhard. De 2 landbouwpercelen zijn onverhard. Het zuidelijk gelegen landbouwperceel is braakliggend en het noordelijk gelegen landbouwperceel is in gebruik ten behoeve van gewasteelt.

De locatie ligt op de overgang van de bebouwing van Beinsdorp en het agrarisch gebied. Beinsdorp heeft een bescheiden omvang en ligt aan de westzijde van de Haarlemmermeerpolder, tegen de ringvaart van de Haarlemmermeerpolder. Aan de overzijde van de Ringvaart ligt de kern Hillegom. De planlocatie ligt direct achter de lintbebouwing, lager dan de bebouwing op de Ringdijk.

2.1.1 Ruimtelijke structuur

Het agrarische erf

Het betreft een zgn. tweede generatie boerenerf uit de 1^e helft van de 20^e eeuw. Op topografische ondergronden uit 1939 is dit agrarisch perceel reeds waarneembaar. Het perceel is ontsloten vanaf de Hillegommerdijk en grenst met de achterzijde aan het agrarisch gebied.

Het agrarische erf bestaat uit een grote variatie aan agrarische bedrijfsgebouwen, deels aaneengeschaald, deels vrijstaand. Er is géén ruimtelijke samenhang tussen de erfbebouwing. De woning is gebouwd in de vijftiger jaren en bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Hierachter staan links en rechts van het erf twee stenen schuren/stallen en een hooisluur. Ook staan er een aantal grotere schuren en een romneyloods op het erf, deels van beton en deels van metaal. De locatie is al ca. 10 jaar niet meer als agrarisch bedrijf in gebruik. Het geheel biedt een vervallen indruk.



afb.4 Huidige situatie erf Hillegommerdijk 359 (bron: ENZO architectuur & interieur, foto's HzA)

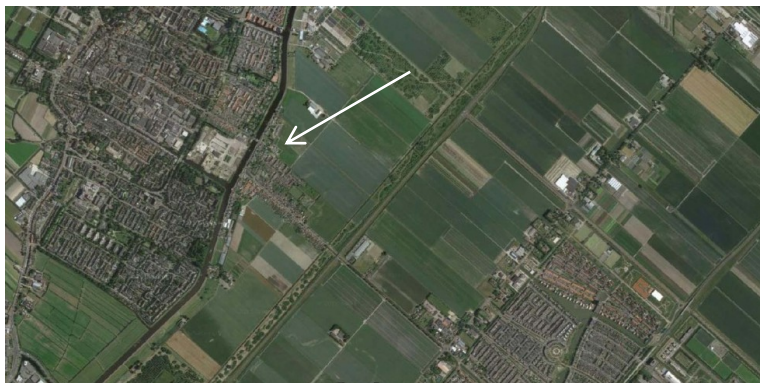
Ligging in de omgeving

De zeer sterk orthogonale structuur van de ontginningsverkaveling van de Haarlemmermeer is nog duidelijk zichtbaar in het open landschap aansluitend op de planlocatie.

De Haarlemmermeerpolder is in 1850 drooggelegd en vervolgens ontgonnen. De kavels langs de ontginningsassen (zoals de IJweg) zijn diep en hebben een nauwkeurige perceelsbreedte (50m) en diepte. Vaarten en tochten vormen ruimtelijke begrenzingen.

De Ringvaart is een duidelijke rand. De polder is ontgonnen vanaf de dijk rond de Haarlemmermeer. De IJtocht vormt de achterzijde van de kavels. Hierdoor is er als het ware sprake van een “zoom” rond de kern van de polder, waarin de kavelomvang varieert.

De Hillegommerdijk maakt onderdeel uit van de dijk langs de ringvaart. De ringdijk heeft van oorsprong een belangrijke verkeersfunctie.



afb.5 Ligging van de planlocatie in het landschap

De ruimtelijke structuur van Beinsdorp is eenvoudig. De hoofdstructuur bestaat uit lintbebouwing van (half)vrijstaande woningen en bedrijven langs de Hillegommerdijk en de Venneperweg. De lintbebouwing dateert veelal van voor 1940. Achter de lintbebouwing aan de Hillegommerdijk is in de loop der tijd in de tweede linie, op het lagere polderniveau, ook bebouwing opgericht. Dit betreft met name (agrarische) bedrijfsbebouwing. Door de aaneengeslotenheid van de lintbebouwing is de bebouwing in het tweede lint niet altijd zichtbaar vanaf de ringdijk.

Tegen het eind van de vorige eeuw zijn er in dit gebied ook woonbuurten gerealiseerd. Ten noordoosten van de Venneperweg, ligt de woonbuurt Rietkraag. De woningen aan de Rietkraag zijn tussen 1985 en 1996 in fasen gerealiseerd. Ten westen van de Venneperweg is op het terrein van een voormalig graanbedrijf recent een kleinschalige woonwijk, het plan Graanschuur, ontwikkeld.

De planlocatie grenst aan de Rietkraag.



afb.6 Ligging van de planlocatie in Beinsdorp

DNA van de plek: schakel

De planlocatie ligt in de oksel van de Ringdijk en de rand van Beinsdorp. Het agrarische perceel kent géén erfbeplanting, er is een open overgang naar het omliggende agrarische gebied. De luchtfoto laat zien hoe de planlocatie aan de westzijde het dorp 'inschuift'. Zo vormt de planlocatie letterlijk een schakel tussen het dorp en het agrarisch gebied.

Beinsdorp is opgenomen in het project Parels aan de Ringvaart (zie 3.4), dat zich richt op de gebiedsontwikkeling van Haarlemmermeer-West. Het ruimtelijke raamwerk voor Haarlemmermeer-West legt onder meer de woningbouwlocaties van de toekomst vast. Op basis van dit raamwerk zal Beinsdorp na 2025 als een van de dubbeldorpen langs de westelijke ringvaart worden uitgebreid met woningbouwlocaties aan de noord en zuidzijde. De 380 KV hoogspanningsleiding en de Driemereweg N205 vormen de oostelijke begrenzing van de dubbelkern.

De planlocatie 359 Hillegommerdijk ligt formeel buiten de grenzen van Haarlemmermeer-West, maar grenst er direct aan. De beoogde herontwikkeling richt zich nu op de ringdijk, maar zal in de toekomst onderdeel worden van een nieuwe wijk aan de oostzijde van Beinsdorp.



afb.7 Overzichtsfoto planlocatie in de oksel van de Ringdijk en de rand van Beinsdorp (bron: bing.com/maps)
Op de kaart is indicatief het agrarische bouwvlak aangegeven.

2.1.2 Functionele structuur

Het perceel bestond van oorsprong uit een boerderij met omliggende gronden. Sinds ca. 2007 vindt er op het erf geen agrarische bedrijfsvoering meer plaats. Na de verkoop van de ca. 12 ha agrarische grond in 2014 is tevens de relatie tussen de boerderij en het omliggende land verdwenen. In de woning zit anti-kraak.

Ten westen en zuiden van de planlocatie wordt vooral gewoond (dit is de rand van het dorp Beinsdorp). Aan de noordzijde van de planlocatie, Hillegommerdijk 374, wordt op een voormalige bedrijfslocatie een nieuw woongebied ontwikkeld.

Het buitengebied noordoostelijk van de planlocatie kent voornamelijk een agrarische functie.

De Vennepeweg en de Hillegommerdijk vormen de ontsluitingsroutes van Beinsdorp. Er is veel doorgaand (zwaar) verkeer op deze wegen aanwezig, wat voor overlast zorgt in het dorp. De Rietkraag en de Graanshuur worden vanaf de Vennepeweg ontsloten. De bedrijven in de tweede lijn aan de Hillegommerdijk zijn direct aangesloten op de Hillegommerdijk.

De ontsluiting van het perceel loopt in de bestaande situatie voor autoverkeer via de Hillegommerdijk. Voor langzaam verkeer is er een verbinding naar de (aanliggende woonbuurt de) Rietkraag, het dorps huis en de sportvelden.

2.2 Beoogde ontwikkeling

2.2.1 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling



afb.8 Beoogde plansituatie Hillegommerdijk 359, ontwerp 20 juli 2017 (bron: Enzo architectuur & interieur)

Het plan beoogt de sloop van de voormalige agrarische gebouwen ten behoeve van de realisatie van 6 vrijstaande woningen als 'agrarisch woonerf'. De woningen zijn in een losse setting gegroepeerd rondom en ontsloten op een centraal erf, waarmee een eigentijdse vertaling van de historische ruimtelijke setting plaatsvindt. De kavels variëren in omvang. De woningen zullen in omvang en vormgeving aansluiten bij de morfologie van het agrarische erf. In de uitstraling van de gebouwen wordt samenhang beoogd (zie *bijlage 1. Beeldkwaliteitsplan*). De woningen associëren met de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied. De hoge hooischaar vormt door de positionering en de hoogte (12 m) het belangrijkste gebouw op het erf. Langs de woning is vrij zicht op het omringende landschap mogelijk. Hieromheen staan 2 verschillende 'woonhuizen', een lage 'hooischaar' en een lange 'balenschaar' met 2 woningen. Alle woningen worden voorzien van een kap en de maximale nokhoogte is 10 meter.

Het geheel wordt omgeven door een nieuwe kavelsloot. De huidige waterloop wordt in het plan geïntegreerd.

Het ontwerp voorziet in onderlinge erfafscheidingen met een duurzaam groen karakter. De erfgrenzen aan het agrarisch achtergebied worden opengelaten. Op deze manier wordt recht gedaan aan de bestaande ruimtelijke openheid van de agrarische kavels in relatie tot het achterliggende landschap.

De kwaliteit van de openbare ruimte wordt voor een groot deel bepaald door het type verhardingsmateriaal. Het materiaal bepaalt de sfeer van het openbaar gebied. Een van de uitgangspunten bij de keuze is dat de materialen aansluiten bij het karakter van de buurt en voldoen aan de Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR).

2.2.2 Beoogde functionele ontwikkeling

Ontsluiting en verbindingen

De ontsluiting van het erf vindt plaats vanaf de westzijde en is voor autoverkeer via de Rietkraag gekoppeld aan de bestaande woonbuurt en niet langer direct op de Hillegommerdijk. Aan de zuidzijde van het perceel blijft het bestaande straatprofiel van de Rietkraag gehandhaafd, waardoor de agrarische bouwpercelen bereikbaar blijven.

De bestaande verbinding met de Hillegommerdijk blijft als langzaamverkeersverbinding en calamiteitenroute gehandhaafd.

In overleg met omwonenden zal dit deel van de openbare ruimte opnieuw worden ingericht.

Parkeren

Parkeren geschiedt op eigen terrein. Elke woonkavel biedt genoeg ruimte voor zeker 3 parkeerplaatsen en op het gezamenlijk erf kan het parkeren voor bezoekers worden opgevangen. Het plan voorziet in 5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Brandweer

In het plan zal gebruik worden gemaakt van de bestaande brandweervoorzieningen in de omgeving. Dit is voldoende voor de toevoeging van 6 woningen.

Afval

Het afvalophaalvoorziening sluit aan op het bestaande ophaalsysteem met rolcontainers in de Rietkraag. De vuilniswagen kan gebruik maken van de keermogelijkheid op het nieuw te creëren erf.

Fasering

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 6 woningen mogelijk. Het plan zal voor wat betreft het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte in 1 fase worden gerealiseerd. De woningen worden per kavel ontwikkeld, waarbij de vormgeving bij 1 architect komt te liggen. Zo ontstaat een samenhangende dorpse ontwikkeling, waarbij ruimte is voor concrete wensen uit de markt en een invulling die goed aansluit op de vraag naar woningen in Beinsdorp.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de planlocatie. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's.

Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Deze structuurvisie vormt het integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (in werking getreden op 30 december 2011) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Met het Barro maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Deze planontwikkeling raakt geen nationaal belang.

3.2.3 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimteverraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Per 1 juli 2017 zijn de drie treden losgelaten en vervangen door de volgende tekst (art. 3.16 Bro, lid 2): "De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."

Het gebruik van de ladder moet nodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen en leegstand tegengaan. Om de rechtspraktijk houvast te bieden, zet de Afdeling in de overzichtsuitspraak de hoofdlijnen van de rechtspraak over de Ladder uiteen (ABRvS 28 juni 2017; ECLI: NL: RVS: 2017: 1724). Op basis van de overzichtsuitspraak is geoordeeld dat kleinschalige woningbouw (tot elf woningen) geen stedelijke ontwikkeling betreft. Ook neemt het ruimtebeslag met het bouwplan niet toe. In dat kader is met voorliggend planvoornemen voor de realisatie van zes woningen dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierom hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen.

3.2.4 Nationaal Waterplan en waterbeleid 21e eeuw

In 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld, waarin het waterbeleid voor de periode 2009-2015 is opgenomen (opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding). Duurzaam waterbeheer is het algemene beleidsuitgangspunt in dit plan. In het landelijke beleidsdocument worden maatregelen beschreven die tot doel hebben de veiligheid en leefbaarheid in Nederland te waarborgen (waaronder bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water). Ook is een uitgangspunt het benutten van de kansen die het water biedt, onder meer met betrekking tot het gebruik. Het rapport Waterbeleid 21e eeuw bevat een advies betreffende de wenselijke aanpassingen in de waterhuishouding van Nederland. Het beleidsdocument is ontwikkeld met het oog op het voorkomen van toekomstige wateroverlast. Het hoofduitgangspunt van dit beleid is het bieden van meer ruimte voor water; water als ordenend principe. Hierbij wordt de trits 'vasthouden–bergen–afvoeren' als leidraad gehanteerd.

Het voorliggend plan houdt rekening met de wateraspecten (zie paragraaf 5.3).

Betekenis voor dit project:

Met de ontwikkeling van de planlocatie wordt op basis van de SVIR geen nationaal belang geschaad.

Gezien de omvang van het plan hoeft deze niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het bouwplan met 6 woningen betreft geen stedelijke ontwikkeling. Ook neemt het ruimtebeslag met het bouwplan niet toe. Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik.

Uit de toets aan de milieu- en omgevingsaspecten (zie hoofdstuk 5) blijkt dat het voorliggend plan de situatie van de milieukwaliteit niet verslechtert. Het voorliggend plan houdt rekening met de wateraspecten uit het nationale waterbeleid. Er is een watertoets uitgevoerd.

3.3 Beleid provincie Noord-Holland

3.3.1 Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte

Op 21 juni 2010 is de "Structuurvisie 2040 Duurzaam met ruimte" met bijbehorende verordening vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen (zie afb.9). Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

In het zuiden van de provincie is veel aandacht voor de extra woningbouwopgave, de internationale concurrentiepositie en de leefbaarheid en bereikbaarheid van de metropoolregio Amsterdam.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

afb.9 Provinciale belangen (bron: provincie Noord-Holland)

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is op 1 maart 2017 in werking getreden. De provinciale ruimtelijke verordening stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied en regels en regels voor het landelijke gebied, water, groene ruimte e.d. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de PRV al dan niet van toepassing.

Het beoogde planontwikkeling valt binnen het gebied dat in het provinciale beleid aangeduid als Bestaand Stedelijk Gebied (BSG):

- de locatie is een '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';
- in het voorliggend bestemmingsplan vindt geen uitbreiding van de bouwmogelijkheden buiten de contouren van het oorspronkelijk agrarisch bouwvlak plaats.

Binnen BSG wordt gestreefd naar innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, het mengen van wonen en werken, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit. Door de provincie worden geen voorwaarden gesteld aan een functiewijziging zoals met voorliggende ontwikkeling wordt beoogd. Wel stimuleert de provincie het benutten van de binnenstedelijke ruimte voor woningbouw, dit onder meer ter bescherming van het landelijk gebied. De beoogde ontwikkeling past daarom binnen provinciaal beleid.

3.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en de diversiteit van het Noord-Hollands landschap graag behouden en verder ontwikkelen en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010) is één van de instrumenten om de ruimtelijke kwaliteit in Noord-Holland te stimuleren. De leidraad geeft inzicht in de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke en cultuurhistorische karakteristieken van het Noord-Hollands landschap. De leidraad geeft daarbij richting op basis van de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen, het dorps DNA, de openheid van het landschap, de historische structuurlijnen en de cultuurhistorische objecten. De leidraad is uitgewerkt in de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie. De kaart is een geografische uitwerking van de Leidraad landschap en cultuurhistorie (die deel uitmaakt van de verordening) en een herziening van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Via de website <http://maps.noord-holland.nl/extern/gisviewers/ilc/> zijn deze kernkwaliteiten te raadplegen.

Beinsdorp is volgens de informatiekaart een 'kruisdorp' en een 'vaartdorp'. Kruisdorpen zijn sterk gekoppeld aan de ontwikkeling van de polder. De ringvaart is een belangrijke structuurdrager.

De actualisatie en vernieuwing van de leidraad wordt naar verwachting begin 2018 vastgesteld. Zie leidraadlc.noord-holland.nl. Op basis van de vernieuwde Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2017 zijn voor de planlocatie de volgende aspecten van belang:

Op basis van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn voor de planlocatie de volgende aspecten van belang:

- Ensemble: de planlocatie ligt in het ensemble Haarlemmermeerpolder.
- Landschappelijke karakteristiek: het droogmakerijlandschap de Haarlemmermeerpolder ligt vier tot zes meter onder NAP en heeft een sobere en consequent uitgevoerde opbouw. De vaarten, tochten, polderwegen en boombeplanting vormen samen het grid of raster van de droogmakerij, binnen de grillige rand van ringdijk en ringvaart.
- Openheid en ruimtebeleving: de Haarlemmermeerpolder is flink verstedelijkt. Delen van de polder, zoals de westelijke flank, hebben nog steeds een open tot zeer open karakter.
- Ruimtelijke dragers: de ringvaart en -dijk zijn samen een structuur van regionaal belang. Deze vormt een verbinding tussen een reeks dijkdorpen en buurtschappen en ligt op de contrastrijke overgang van verschillende landschapstypen. Ringvaart en ringdijk zijn het gezicht van de Haarlemmermeer.

Betekenis voor dit project:

Het voornemen is passend binnen de regels van de PRV.

Het opgestelde plan heeft de landschappelijke karakteristiek als uitgangspunt genomen. De wijze waarop het plan rekening houdt met de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten in het gebied is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.

3.4 Beinsdorp in de regio

3.4.1 Metropoolregio Amsterdam

De Metropoolregio Amsterdam is het samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 33 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam. Het metropoolgebied omvat het grondgebied van het noordelijk deel van de Randstad: de MRA strekt zich uit van IJmuiden tot Lelystad en van Purmerend tot de Haarlemmermeer. Elke gemeente en deelregio brengt kwaliteiten in die het totaal versterken. De kracht van de MRA is de diversiteit, zowel economisch, stedelijk als landschappelijk.

De druk op de ruimte in de MRA is groot. Dit vraagt om een goede ruimtelijke afstemming en afweging tussen de betrokken ruimtelijke gemeenten en provincies. De overheden zetten zich gezamenlijk in voor het ontwikkelen van een duurzaam leef- en woonmilieu.

Regionaal Actieprogramma Wonen

De provincie en de Noord-Hollandse gemeenten hebben afspraken gemaakt over onder andere het aantal te bouwen woningen, de kwaliteit, duurzaamheid en voorzieningen. Deze afspraken staan in de regionale actieprogramma's. De eerste actieprogramma's golden voor de periode 2011-2015. Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam Zaanstreek-Waterland (vhn Stadsregio Amsterdam) is in 2017 vastgesteld.

De relatie tussen wonen, zorg en welzijn is een belangrijk onderwerp in het RAP. De ambitie op dit terrein verschilt per deelregio. Haarlemmermeer ligt in het deelgebied Amstelland-Meerlanden.

In de Marktregio Amstelland-Meerlanden (incl. Amsterdam) is er de komende tien jaar een tekort van 9.150 woningen aan harde plancapaciteit. Er is vooral extra behoefte aan suburbaan wonen in elk prijssegment.

In het sterk verstedelijkte gebied rondom Amsterdam is de beschikbare ruimte schaars. Het landschap staat onder druk. De uitdaging bij nieuwe ontwikkelingen is te voorzien in de woningopgave met behoud en waar mogelijk versterking van de landschappelijke kwaliteiten. Daarom is de inzet met name gericht op verdichting en transformatie. De ontwikkeling van de Beinshoeve past hier binnen.

Kwaliteitsbeeld MRA-landschap

In het Kwaliteitsbeeld MRA-landschap ontwikkelt de provincie, samen met gemeenten en andere belanghebbenden, strategieën om het landschap in de verschillende gebieden te behouden, te versterken en te ontwikkelen. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelopgaven van de metropoolregio: infrastructuur, economie, duurzaamheid en verstedelijking.

De vijf principes voor de doorontwikkeling van het MRA-landschap zijn:

- Capaciteit en bereikbaarheid van een aantal landschappen van de MRA vergroten respectievelijk verbeteren;
- Aantrekkelijkheid, belevingswaarde van de MRA-landschappen verhogen en verschillen in karakter, gebruik en geschiedenis uitgesprokener maken;
- Koesteren en versterken van een aantal structuurlijnen en landschappen, die uniek of 'outstanding' zijn;
- 'Doorwaadbaarheid' van de MRA-landschappen vergroten door in te zetten op passages voor fietsers, wandelaars en vaarverkeer daar waar dragende, landschappelijke structuren infrastructuurbundels kruisen;
- Ruimte reserveren voor waterberging, natuur, landschapsontwikkeling en verstedelijking.

3.4.2 Beleid Hoogheemraadschap Rijnland

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan 'Waardevol Water' (WBP5) vastgesteld. In het WBP5 wordt richting gegeven aan het waterbeheer in de periode 2016 -2021. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Keur en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur geeft vorm aan de inhoud van de Waterwet met concrete doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met (a) bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en (b) vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

De Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland gaat uit van een “ja, tenzij” benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Raadpleeg daarvoor de vergunningcheck via www.rijnland.net.

Middels de (verplichte) watertoets wordt in samenwerking met het hoogheemraadschap afgestemd hoe met het aspect water wordt omgegaan bij een ruimtelijke ontwikkeling. Ten aanzien van de waterkwaliteit geldt:

- dempen=graven: 100% compensatie van gedempt oppervlaktewater binnen plan- of peilgebied;
- compensatie van toename verharding afhankelijk van o.a. de toelaatbare peilstijging, afvoercapaciteit en rioolstelsel;
- waar mogelijk en wenselijk verbetering van de waterhuishouding in samenwerking met het hoogheemraadschap door realisatie van extra waterberging (evt. in combinatie met natuur, openbaar groen of recreatie).

Ten aanzien van de waterkwaliteit geldt o.a. :

- vervuiling van het oppervlaktewater door afstromend hemelwater moet worden voorkomen.

Betekenis voor dit project:

In aanvulling op de Rijksladder wil de provincie Noord-Holland dat plannen regionaal zijn afgestemd.

Het voornemen past binnen de regionale woningbouwafspraken. Verdere afstemming is niet noodzakelijk gezien de beperkte omvang van het plan en het feit dat het hier geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Door middel van deze visie wil de gemeente 'de samenhang laten zien van plannen en gewenste toekomstige ontwikkelingen'. Het is een belangrijk ruimtelijk instrument waarin de inrichting van de ruimte beschreven wordt, wat de basis vormt voor alle bestemmingsplannen. Er staat bijvoorbeeld in hoofdlijnen in waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd mag worden.

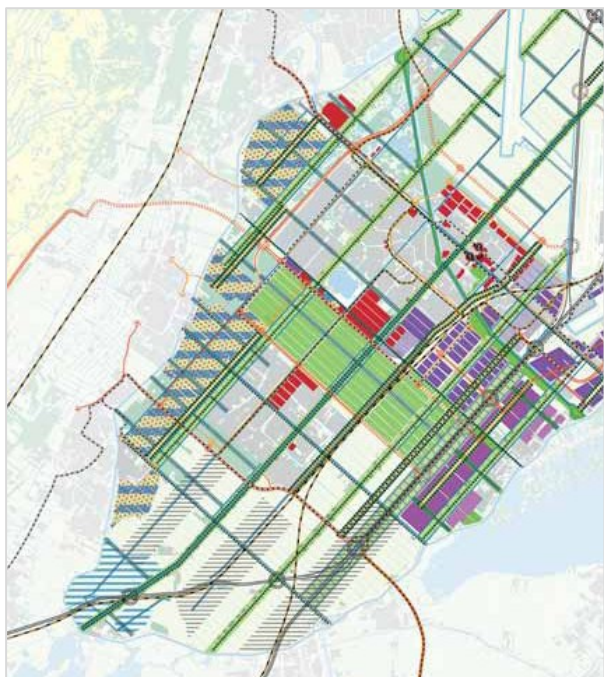
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat iedere gemeente in een of meer structuurvisies haar ruimtelijk beleid moet vastleggen. Los van deze verplichting ziet de raad de structuurvisie ook als een noodzakelijk en bruikbaar instrument. De al eerder door de gemeenteraad vastgestelde Toekomstvisie Haarlemmermeer is het vertrekpunt voor de strategie achter de structuurvisie. Hierbij is aandacht voor zowel de ruimtelijk-fysieke inrichting als voor de sociaal-maatschappelijke, economische en bestuurlijke inrichting. De ambities, de langetermijnvisie op Haarlemmermeer en grote maatschappelijke opgaven vormen tezamen de contouren van de structuurvisie. De structuurvisie wordt daarna (ruimtelijk) verder geconcretiseerd in deelstructuurvisies en/of bestemmingsplannen.

Het doel van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is het bieden van een kader, waarmee Haarlemmermeer: 1. de ruimtelijk bestaande situatie, de huidige ontwikkelingen en de gewenste toekomstige ontwikkelingen in hun onderlinge samenhang (voor de periode tot 2030) borgt; 2. het toetsingskader voor het ruimtelijk beleid voor de periode 2010-2020 geeft; 3. de kaders voor het maken van financiële afspraken met overheden en marktpartijen voor bovenplanse verevening biedt.

De Structuurvisie gaat over belangrijke onderwerpen voor de toekomstige ontwikkeling van Haarlemmermeer, met ontwerpprincipes voor duurzaamheid, een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem, energie, netwerk- en ketenmobiliteit, de synergie met Schiphol en de ruimte voor wonen, werken en recreëren. De cultuurhistorie en de diversiteit van Haarlemmermeer bepalen daarbij in grote mate de ontwikkelingen. De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn:

- sterk gevarieerd en de atypische stedelijkheid benuttend;
- duurzaam en klimaatbestendig;
- fysiek en sociaal verbonden met elkaar en met de omgeving;
- blijvend gepositioneerd als attractieve ontmoetingsplaats.

Er ligt al veel vast: de programmatische toekomst, tot 2020, is grotendeels al bepaald. Bij alle ontwikkelingen wordt steeds gestreefd naar hoge kwaliteit en grote ruimtelijke en sociale samenhang. In de Structuurvisie Haarlemmermeer zijn voor Beinsdorp geen specifieke onderdelen benoemd. De planlocatie ligt in het zoekgebied mix wonen, water en groen.



afb.10 Uitsnede uit Structuurvisiekaart Haarlemmermeer 2030

3.4.2 Parels aan de Ringvaart

De provincie heeft het voormalige westflank project doorgegeven aan de gemeenten. Hoe de gemeente de gebiedsontwikkeling gaat aanpakken en waarom staat in het stuk 'Parels aan de Ringvaart, een uitvoeringsplan voor Haarlemmermeer-West' uit 2014. Inhoudelijk is voor Beinsdorp het volgende van belang:

De vier dubbeldorpen worden onderling gescheiden door de open recreatieve of agrarische gebieden die er tussen liggen. Deze gebieden moeten vrij blijven van stedelijke ontwikkeling om zo de afzonderlijke dubbeldorpen tot hun recht te laten komen. Deze groengebieden zijn met de dorpen en de omgeving verbonden. Ook het relatief grote gebied tussen de dorpen Zwaanshoek en Beinsdorp wil de gemeente open houden om een sterke ecologische en recreatieve zone te maken tussen de kust en duinen aan de westzijde en de Westeinderplas aan de oostzijde van de polder.

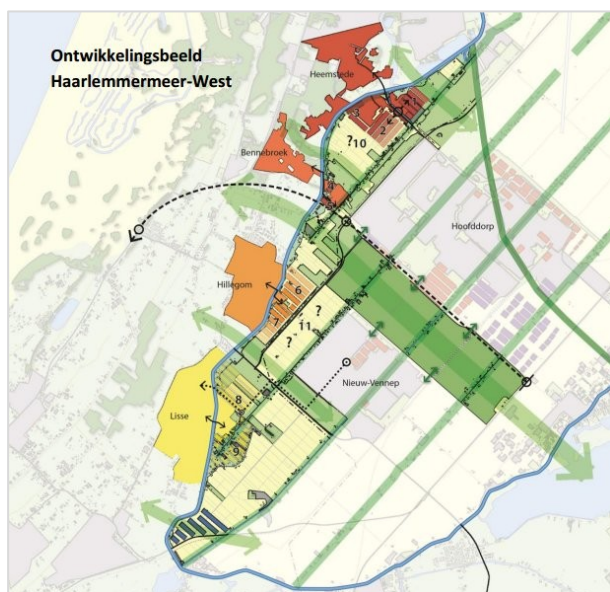
De huidige dorpen langs de ringvaart zijn voor het grootste deel georiënteerd op de grote woonkern aan de andere zijde van het water. De gemeente ziet goede mogelijkheden om deze dubbeldorpen aan de Haarlemmermeerse zijde verder uit te bouwen en te versterken. Daarmee blijven ook de voorzieningen in de grote kernen levensvatbaar. De ringvaart is de grens tussen gemeenten en provincies en is lang als achterkant gezien. In het uitvoeringsprogramma wordt de ringvaart niet als grens, maar als verbinding gezien, hierdoor wordt het mogelijk om de dubbeldorpen als één gebied te beschouwen. De ringvaart wordt dan de voorzijde, waar de dorpen samenkomen. Voor de toekomst wil de gemeente het gebruik van voorzieningen aan de overkant beter in beeld brengen en samen met de buurgemeenten de voorzieningen beter op elkaar afstemmen. Goede verbindingen over de ringvaart zijn daarvoor essentieel. Door de routes langs de ringvaart te verluwen, kunnen deze een grotere recreatieve betekenis krijgen.

Concreet worden bij Beinsdorp 2 locaties als kansrijk gezien om te komen tot de ontwikkeling van Beinsdorp met wonen aan de ringvaart en aan het park:

- Beinsdorp-Noord: ruimte voor woningen in een ontspannen centrum-dorps woonmilieu, aansluitend op Beinsdorp. Te ontsluiten via Drie Merenweg of doorgetrokken Noordelijke Randweg
- Beinsdorp-Zuid: ook hier ruimte voor woningen in een centrum-dorps woonmilieu aan de Hillegommerdijk en aansluitend op Beinsdorp. Ontsluiting via Driemerenweg of Vennepweg.
- Aan de Ringvaart wordt alleen gebouwd binnen de contouren van de bestaande dorpen en de ontwikkelgebieden.

In het uitvoeringsplan is aangegeven dat tot 2025 nog geen grootschalige woningbouw gepland is bij Beinsdorp. De planlocatie Hillegommerdijk 359 ligt formeel buiten de grenzen van Haarlemmermeer-West, maar grenst er direct aan. Er is geen sprake van direct invloed op de ontsluitingsmogelijkheden tussen het bestaande dorp en een toekomstige woningbouwontwikkeling in het naastgelegen agrarisch gebied.

Deze ontwikkeling staat een toekomstige (grootschalige) woningbouwontwikkeling niet in de weg.



afb.11 Ontwikkelingsbeeld Haarlemmermeer-West (bron:Parels aan de Ringvaart)

3.4.3 Ontwikkeling woningbouw

De Woonvisie 2012-2015 heeft als centrale doelstelling: *'Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen in wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk'*.

Drie pijlers vormen het fundament van de visie – aangevuld met de facetten inbraakpreventie, duurzaamheid en toegankelijkheid:

1. Woongenot in dorpen en wijken. Maatwerk in regelgeving op lokaal niveau, aandacht voor woonwijken met stadse en suburbane woonmilieus (Hoofddorp, Nieuw-Vennep) en versterken van uniek karakter in de kernen en het buitengebied.
2. Inspelen op de woningmarkt. Dit heeft zijn weerslag in het woningbouw-programma en de toewijzing aan woningzoekenden. Nieuwbouwaanbod is minder dan voorheen een 'draaiknop' omdat de vraagzijde de markt regeert.
3. Wonen en zorg / bijzondere doelgroepen. De vergrijzing zorgt voor een veranderende woonvraag en het huisvesten van bijzondere doelgroepen heeft onze extra aandacht. Mede door het scheiden van wonen en zorg en de decentralisatie van taken naar de gemeente, spelen partners die gespecialiseerd zijn in wonen, zorg en welzijn hierbij een sleutelrol.

Daarnaast is er facetbeleid: duurzaamheid, inbraakpreventie en toegankelijkheid. De Woonvisie stelt duurzaamheid als één van de prioriteiten, overeenkomstig het integraal duurzaamheidsbeleid (programma Ruimte voor Duurzaamheid).

De richtlijn voor het gemeentelijk nieuwbouwprogramma wordt:

- Sociaal segment 30%
- Derde segment voor middeninkomens 10%
- Marktsegment 60%.

Het aandeel van 30% voor sociale huur wordt gemeentebreed gerealiseerd, echter niet meer in elk individueel woningbouwplan, maar vanuit het oogpunt van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en voornamelijk in plannen van enige omvang. Particulier opdrachtgeverschap wordt een volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer.

Het college van B&W heeft in dit kader op 11 juli 2017 besloten om als nieuw uitgangspunt te hanteren dat bij alle nieuwbouw- en transformatieprojecten, zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk, minstens 30% van de te realiseren woningen huurwoningen dienen te zijn met een aanvangsrekenhuurprijs gelijk of lager dan de geldende huurtoeslaggrens en dat dit uitgangspunt niet geldt bij nieuwbouw- en transformatieprojecten met 30 of minder woningen in een binnenstedelijk gebied.

Het hier voorziene programma bestaat uit 6 marktgerichte vrijstaande woningen. Gezien de ligging in het binnenstedelijk gebied van Beinsdorp en de geringe omvang van 6 woningen is de verdelingsrichtlijn hier niet van toepassing.

3.4.4 Welstandsnota Haarlemmermeer 2013

Het uitgangspunten voor het welstandsbeleid in de gemeente Haarlemmermeer zijn vastgelegd in de Welstandsnota 2013. Op basis van deze nota vindt welstandstoezicht alleen plaats daar waar dat belangrijk wordt gevonden. Er zijn plekken in de polder waar een esthetische beoordeling minder belangrijk is en de ruimtelijke dynamiek meer haar gang kan en mag gaan. Andere plekken verdienen juist weer sturing of bescherming, bijvoorbeeld rond monumenten of bijzondere ensembles. Het beleid is gericht op deregulering: voor minder bouwaanvragen een welstandstoets gebaseerd op minder en duidelijkere regels.

De planlocatie ligt in welstandsvrij gebied. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning vindt geen toetsing van het bouwplan plaats aan redelijke eisen van welstand zoals deze in de welstandsnota staan beschreven. Voor de planlocatie is de gewenste samenhang en ruimtelijke kwaliteit vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het ambitieniveau uit het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1).

3.4.5 Deltaplan Bereikbaarheid (2012)

Het Deltaplan Bereikbaarheid geeft een visie op verkeer en vervoer in Haarlemmermeer, om te komen tot een duurzaam toekomstvast mobiliteitssysteem. De doelen hierbij zijn: goede bereikbaarheid, optimale doorstroming, verbeteren van de verkeersstructuur en goede ontsluiting van de kernen, verdere ontwikkeling van een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk in de regio en het verbeteren van de verkeersveiligheid. De horizon van het plan ligt op 2030.

De gemeente past het concept 'Duurzaam Veilig' toe. Het wegontwerp is daarbij afhankelijk van de wegcategorie waarbinnen een weg valt. Uitzonderingen zijn nodig voor oude infrastructuur, die niet is berekend op de huidige verkeersdruk. Beinsdorp is geheel aangemerkt als duurzaam veilig. In het Uitvoeringsprogramma Deltaplan Bereikbaarheid staan een uitvoeringsagenda en de fasering van uit te voeren maatregelen of onderzoeken. Dit wordt jaarlijks vastgesteld.

De Ringdijk is gecategoriseerd als erftoegangsweg. Het Deltaplan Bereikbaarheid bevat specifiek verkeersbeleid voor de Ringdijk, gericht op het terugdringen van de intensiteit van het verkeer. In het ruimtelijk beleid wordt terughoudend omgegaan met het bieden van ruimte voor groei van bestaande functies aan de Ringdijk die geen alternatieve ontsluitingswijze hebben. De planlocatie zal worden ontsloten vanaf de Rietkraag en past daarmee binnen de uitgangspunten van het deltaplan.

De verkeersaspecten in en rond de planlocatie zijn beoordeeld in hoofdstuk 5.8.

3.4.6 Integraal duurzaamheidsbeleid

Op 7 april 2012 heeft de gemeenteraad het programma Ruimte voor Duurzaamheid vastgesteld. In het programma zijn ambities voor 2020/2030 opgenomen -onder andere in termen van CO2 reductie en duurzame energieopwekking- en doelstellingen voor 2014. Speerpunten in het klimaatbeleid van de gemeente Haarlemmermeer zijn:

- een reductie van de CO2-uitstoot van 30% (ten opzichte van 1990) in 2020;
- realisatie van 20% duurzame energie in 2020.

De monitor is onderdeel van het totale programma Ruimte voor duurzaamheid. De monitor meet op basis van effecten op het gebied van People, Planeten Profit:

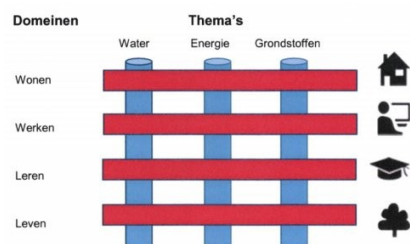
- Profit: energielasten, werkgelegenheid, bedrijfsvestigingen.
- People: leefbaarheid, buurtcohesie.
- Planet: CO2 uitstoot, duurzame energieopwekking, energieverbruik, mobiliteit, afvalproductie.

Duurzaamheid is een speerpunt van het woonbeleid. De activiteiten om de Haarlemmermeerse woningen te verduurzamen die zijn opgenomen in het programma Ruimte voor Duurzaamheid worden in het kader van dat programma uitgevoerd.

Met het programma Haarlemmermeer Duurzaam 2015-2018 zet de gemeente de lijn van het programma Ruimte voor Duurzaamheid voort. Zij werkt samen met lokale, regionale en (inter) nationale partners om de weg naar een circulaire samenleving te realiseren. De drie ambities zijn:

- in Haarlemmermeer wordt een zo duurzaam mogelijk en klimaatbestendig watersysteem ontwikkeld;
- Haarlemmermeer wordt energieleverend;
- grondstoffen worden zo lang mogelijk in de kringloop gehouden.

Deze ambities zijn vervolgens uitgewerkt in doelen die worden vertaald naar activiteiten en projecten. Deze zijn opgenomen in een meerjarig uitvoeringsprogramma op hoofdprogrammaliijnen. Het schema (afb.12) laat zien hoe de thema's en domeinen met elkaar zijn verweven in projecten/activiteiten.



afb.12 Schematische weergave uit Haarlemmermeer Duurzaam

Voor elk thema worden subdoelen verder gekwantificeerd en gekwalificeerd bij de doorontwikkeling van de gemeentelijke monitor. Voor de thema's water en grondstoffen sluiten dit aan bij het Waterplan en het Afvalbeleid. Voor de thema's energie, grondstoffen en biodiversiteit wordt aanvullend beleid opgesteld. Daar waar dit beleid Innovatieve activiteiten en/of projecten bevat, die voldoen aan de gestelde criteria, worden deze opgenomen in het programma Haarlemmermeer Duurzaam 2015-2018.

De gemeente maakt voor o.a. nieuwe woningen gebruik van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR gebouw) om haar ambities op het gebied van duurzaam bouwen smart te maken. Het instrument GPR-gebouw omvat meerdere duurzaamheidsaspecten zoals energie, binnenklimaat, materialen, etc. De gemeente Haarlemmermeer legt daarbij de lat een stapje hoger dan wat landelijk in gemeenten van vergelijkbare omvang reeds gehanteerd wordt.

Categorie	Energie	Milieu	Gezondheid	Gebruikskwaliteit	Toekomstwaarde
Woningbouw	≥ 8,5	≥ 7	≥ 8	≥ 7,5	≥ 7
Utiliteitsbouw	≥ 8,5	≥ 7,5	≥ 8	≥ 8	≥ 8
Gemeentelijk vastgoed	≥ 9	≥ 8	≥ 8,5	≥ 8,5	≥ 8,5

afb.13 GPR maatlat gemeente Haarlemmermeer
(bron: gemeente Haarlemmermeer, Invoering Maatlat Duurzaam Bouwen, 2013)

Omgaan met water, toepassen van energie en (her)gebruik van grondstoffen spelen een rol in de planontwikkeling van de woningbouwlocatie. De samenwerking met de Milieudienst Noordzeekanaalgebied is een van de samenwerkingsambities in het programma. Dit project heeft direct te maken met de reductie van CO2 uitstoot, duurzame energieopwekking en/of energiebesparing.

De duurzaamheid van het plan vanuit milieuoverwegingen is beoordeeld in hoofdstuk 5.2.

Betekenis voor dit project:

De planlocatie Hillegommerdijk 359 ligt formeel buiten de grenzen van Haarlemmermeer-West, maar grenst er direct aan. Er is geen sprake van direct invloed op de ontsluitingsmogelijkheden tussen het bestaande dorpen een toekomstige woningbouwontwikkeling in het naastgelegen agrarisch gebied. Het voorgenomen plan is in overeenstemming met de pijlers van de gemeentelijke woonvisie een sluit aan op het gemeentelijke verkeers- en vervoerbeleid en ambities ten aanzien van duurzaamheid. . Voor de planlocatie is de gewenste samenhang en ruimtelijke kwaliteit vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitsplan.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleidskader is de voorgestelde bestemmingswijziging van de locatie niet bezwaarlijk:

- op basis van het nationaal beleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte) zijn er geen bezwaren tegen het ontwikkelen van de locatie. Ontwikkeling van nieuwe woningen op een herstructureringslocatie past binnen het nationaal beleid;
- de planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Beinsdorp. Op basis van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) zijn er regels opgenomen in de PVR. Het voorliggende plan past binnen deze regels;
- het initiatief draagt bij aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het erf en past binnen het sectorale beleid van de gemeente Haarlemmermeer.

Op basis van sectoraal milieubeleid dient de planlocatie nader onderzocht te worden op de aspecten wegverkeerslawaaï, water, flora en fauna en bodemverontreiniging. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.

4. RUIMTELIJK KADER

4.1 Inleiding

De gemeente Haarlemmermeer wil medewerking verlenen aan de functieverandering van het erf op voorwaarde dat het planconcept uitgaat van de bestaande ruimtelijke karakteristieken. Voor de planlocatie is een beeldkwaliteitsplan gemaakt (Beeldkwaliteitsplan Beinshoeve, Hillegommerdijk 359 Beinsdorp, maart 2018) waarin dit is verantwoord. Het beeldkwaliteitsplan maakt als bijlage 1 integraal onderdeel uit van deze toelichting.

In het beeldkwaliteitsplan wordt de ontwikkeling van de Beinshoeve geplaatst in een groter cultuurhistorisch, landschappelijk en ruimtelijk kader. Vanuit achtereenvolgens de ontginningsgeschiedenis van het landschap, de landschappelijke kernkwaliteiten, de karakteristieke dorpsstructuur en de ruimtelijke opbouw van het erf worden spelregels geformuleerd voor ruimtelijke ontwikkelingen. Tot slot wordt door middel van kavelpaspoorten een richtinggevend toetsingskader geschetst voor de mogelijke architectuur en erfinrichting.

De hoofdlijnen van het beeldkwaliteitsplan zijn als volgt:

4.2 Beinsdorp als dorp in de Haarlemmermeer

4.2.1 Landschaps-DNA

Historische ontwikkeling van het landschap

De Haarlemmermeer is een ontworpen droogmakerijlandschap, ontstaan in een gebied waar wind en water van oorsprong grote invloed hebben gehad op de natuurlijke ontwikkeling van het landschap.

Kernkwaliteiten van de ondergrond:

Het landschap van de Haarlemmermeer is relatief jong, het resultaat van 150 jaar ontwerpen. De belangrijkste landschappelijke ontwikkelingslaag is het patroon van de inpoldering, dat nog steeds voor een belangrijk deel de (historische) kenmerken van het landschap bepaald. Er is daarom een beperkte landschappelijke tijdsdiepte. Aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden door de provincie aangewezen komen niet voor in Haarlemmermeer.

Op de luchtfoto van de Haarlemmermeer en aan de hand van de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN) zijn in de ondergrond van de polder oeverwallen zichtbaar (lichter gekleurde banen). Het voormalige eiland Beinsdorp ligt ten noord-oosten van de noordelijke randweg van Nieuw Venne en in het landschap nauwelijks herkenbaar. Het eiland is als zodanig verdwenen door de drooglegging van het meer in de jaren 1849-1852.

Spelregels op basis van de ondergrond:

Voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn er op basis van de kernkwaliteiten van de ondergrond géén specifieke spelregels voor de ontwikkeling van de planlocatie.

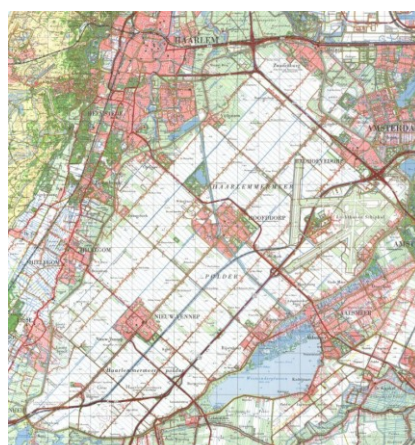
De planlocatie heeft door de ligging aan de ringdijk een directe relatie met de ontstaansgeschiedenis van de droogmakerij.



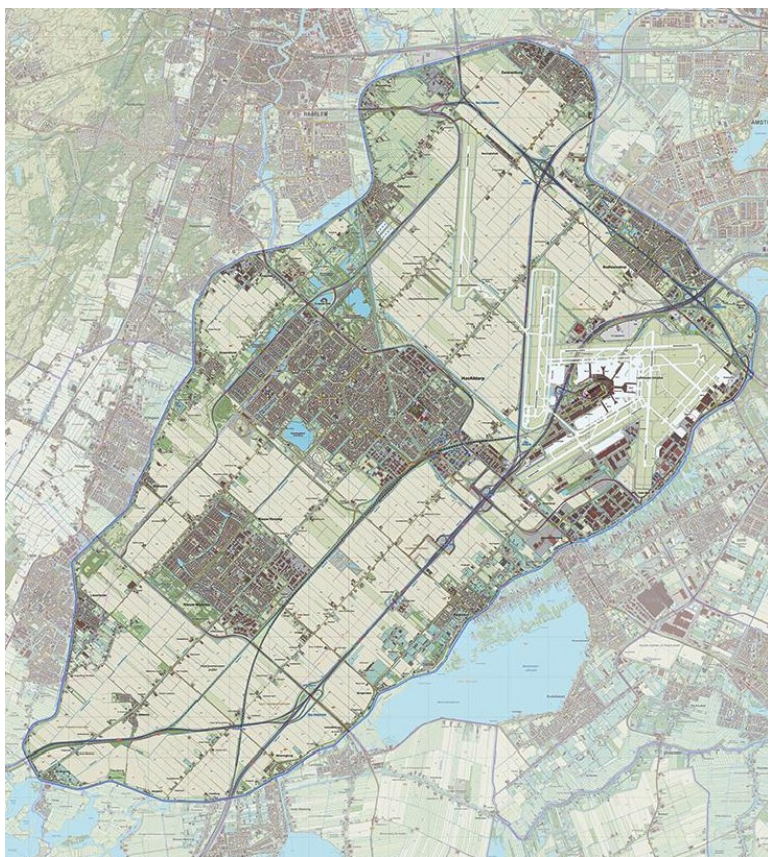
afb.14 Situatie ca. 1700



afb.15 Verkaveling ca. 1870



afb.16 Topografische kaart situatie ca. 1985



afb.17 Topografische kaart situatie ca. 2015

Landschappelijke context

De Haarlemmermeer is het resultaat van ruim 150 jaar ontwerpen. De polder is van oorsprong zeer open. Verstedelijking slokt echter steeds meer open ruimte op. De poldergrammatica is op basis van een aantal landschappelijke ingrepen te onderscheiden: (1) het plan voor de droogmakerij, met het karakteristieke landschappelijke patroon, (2) verkeerstechnische breuken in het landschappelijke patroon door aanleg van snelwegen, spoorlijnen en polderbanen, (3) onstuimige groei van het bebouwd gebied (waardoor de oorspronkelijke landschappelijke patronen vertragen en het gebied met name verdicht) en (4) het nieuwe ontwerp van het landschap in het regionale project Westflank.

Kernkwaliteiten van het landschap:

Hoewel de Haarlemmermeer in vergelijking met de 17e eeuwse droogmakerijen zoals de Schermer en de Beemster een enorme oppervlakte heeft, is het zelfde inrichtingsschema gebruikt, zij het met een sprong naar een grotere kavel- en blokmaat. Het schema werd niet aangepast aan de bijzondere eigenschappen van de meerbodem. Het landschap wat op deze wijze ontstond, was hierdoor agrarisch onvoldoende uitgerust; de drainage was onvolledig (dit is pas later aangepast).

Door de enorme maten in de droogmakerij was er in feite geen sprake van een ontworpen landschap, maar meer een cultuurhistorisch landschap. Een landschap dat in landschapsarchitectonisch opzicht zeer karig was. De schaal was groot en de polder ruimtelijk onbepaald. Ten opzichte van de meer historische droogmakerijen hebben in de Haarlemmermeerpolder veel ruimte-ingrijpende maatregelen plaatsgevonden en vinden nog steeds plaats. Voor de waardering van het landschap is de aanwezigheid van het karakteristieke polderpatroon en de openheid in relatie tot de "menselijke schaal" belangrijk.

De kernkwaliteiten van het landschap, de droogmakerij Haarlemmermeer, zijn:

Polderpatroon—historische structuurlijnen

- Duidelijke begrenzing van de droogmakerij door ringdijk, ringsloot of (in dit geval) oude hoge oeverlanden, die de min of meer ovale vorm van het voormalige meer volgt;
- Landschap droogmakerij in contrast met het aangrenzende veenweidelandschap en het kustlandschap met duinen, binnenduinrand en strandwallen en –vlakten. De bruggen over het water zijn functionele schakels en tevens belangrijke landmarks.
- De Hoofdvaart als ruimtelijke as, het belangrijkste afwateringskanaal in de polder met een zuidwest-noordoost oriëntatie;
- De polderlinten met boerderijen op regelmatige afstand die daar parallel aan lopen op 2 km afstand van elkaar;
- Een geometrisch stelsel van poldersloten en –tochten;
- Een regelmatige basisverkaveling in het centrum (poldervlak), afwijkingen van de basisverkaveling langs de onregelmatige randen (polderzoom).

Cultuurhistorische objecten

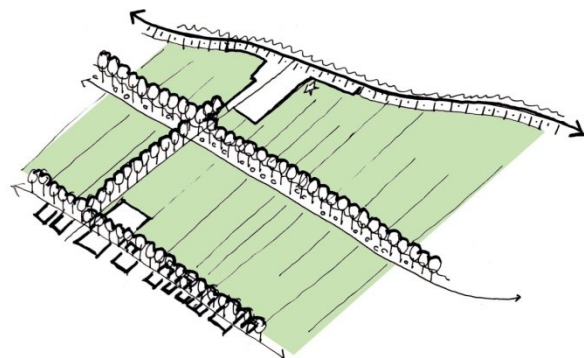
- De herkenbaarheid van de Stelling van Amsterdam als een grotere verbindende structuur;
- Binnen de Haarlemmermeer de stoomgemalen (waaronder het gemaal van Cruquius), die het mogelijk maakten dit enorme binnenmeer droog te leggen.

Openheid

- Schaalniveau van de polder: openheid (in de minder verstedelijkte delen), in het algemeen heeft de openheid door de grootte van de polder een diffuus karakter;
- Locatiespecifiek: door dijk, dorp en beplanting langs de Drie Merenweg begrensde visuele ruimte.



afb. 18 Contrast droogmakerij met aangrenzend veenweidelandschap en kustlandschap



afb. 19 Polderraster en ringvaart met ringdijk als ruimtebepalende elementen op de planlocatie

Spelregels op basis van landschaps-dna:

1. Ringdijk en ringvaart

De ringdijk en ringvaart zijn belangrijke historische ontginningslijnen. De ringdijk vormt een van de belangrijkste structuurlijnen in het landschap. De ringdijk volgt min of meer de ovale vorm van het Haarlemmer meer, waardoor het een grillige rand is. Hij begrenst de grote open ruimte van de polder en is door de hogere ligging en de bebouwing op en aan de dijk goed herkenbaar.

2. Richting polderpatroon

Het karakteristieke polderpatroon heeft een overheersende zuidwest-noordoost oriëntatie. De regelmatige basisverkaveling in het centrum van de polder wijkt langs de randen af door een onregelmatige verkaveling. Zichtlijnen van ontginningsas tot ontginningsas zorgen voor de ruimtelijke beleving in de polder.

De grillige polderrand en het geometrische patroon in de polder ontmoeten elkaar aan de voet van de dijk, op de locatie Beinshoeve. Het vml. agrarische erf kent een duidelijke (nieuwe) rand. Er zijn zichtlijnen van en naar het landschap. Het landschap rond de Beinshoeve is open. Op het grotere schaalniveau zijn erven ondergeschikt aan de weidsheid en openheid van de polder en de beleving hiervan.

3. *Geheugen van het landschap*

Ontstaan en ontwikkeling van de droogmakerij contrasteert met het aangrenzende kustlandschap en met het veenweidelandschap. Elk gebied heeft een eigen vormtaal en is door dit contrast herkenbaar.

Verbindingen met de Haarlemmermeer worden gelegd door (nieuwe) bruggen over de ringvaart. Een zichtlijn vanaf de Hillegommerbrug over het erf legt de ruimtelijke relatie met het landschap van de droogmakerij.

4. *Landschap vs. stad*

Opmerkelijke kwaliteiten van het metropolitane landschap zijn de diversiteit, de verweving van stad en land en de cultuurhistorische- en ecologische waarden. Landschappelijke kwaliteiten zijn belangrijke vestigingsfactoren, niet alleen voor de oudere veengebieden, droogmakerijen en binnenduinrand, maar ook voor het nieuwe land van de Flevopolder. De uitdaging is binnen de dynamiek van de metropool deze landschappelijke kwaliteiten te bewaren. Om die reden vormt behoud, beheer en ontwikkeling van de unieke groenblauwe structuur een belangrijk speerpunt van de Metropoolregio Amsterdam.

De planlocatie ligt binnen het toekomstige stadslandschap Westflank. De planlocatie vormt een potentiële schakel tussen brug en landschap. Het plan Beinshoeve staat andere ontwikkelingen niet in de weg.

Karakteristieke bebouwingsstructuur

Het verhaal van het dorp:

Parallel aan de ontwikkeling van het landschap is het gebied door mensen in gebruik genomen en zijn karakteristieke bebouwingsstructuren ontstaan, die de cultuurhistorische waarde en eigenheid van het landschap benadrukken. In Beinsdorp zijn de verschillende dorpsstructuren herkenbaar als boerderijen/boerenerven, lintbebouwing langs de Hillegommerdijk en Vennepeweg, uitbreidingslocatie Rietkraag, herstructureringslocatie het Graanhuis.

Bewoners van Beinsdorp maken intensief gebruik van de voorzieningen in Hillegom. De brug is een belangrijke voorziening. Het is de verwachting dat Beinsdorp in de toekomst (na 2025) als een van de dubbeldorpen langs de westelijke ringvaart wordt uitgebreid met woningbouwlocaties aan de noord en zuidzijde. In feite vormen de dubbeldorpen nu al een bebouwde kom, die gescheiden wordt door de Ringvaart. De 380 KV hoogspanningsleiding en de Drie Merenweg N205 vormen de oostelijke begrenzing van de dubbelkern.

Kernkwaliteiten van de dorpsstructuur:

Vanuit het dorp is het omringende landschap op enkele plekken zichtbaar, namelijk in de woonwijken waar enkele straten als open verbindingen stoppen, en waar je tot op de landerijen doorkijkt. Vanuit de omgeving zie je Beinsdorp al op afstand liggen. Beinsdorp heeft geen belangrijk hoogte-element (landmark), zoals een kerktoeren. De brug over de ringvaart vormt wel een belangrijk herkenningspunt. De langgerekte vorm van het dorp en de lage bebouwing passen goed bij het open karakter van de droogmakerij.

De rand van het dorp is wisselend van karakter en kwaliteit. De lintbebouwing langs de Hillegommerdijk en de Vennepeweg geeft een overwegend groene en diverse rand. De randsloten vormen duidelijke grenzen. Bij de Rietkraag is de overgang naar het landschap overwegend hard, door de afwezigheid van groen.

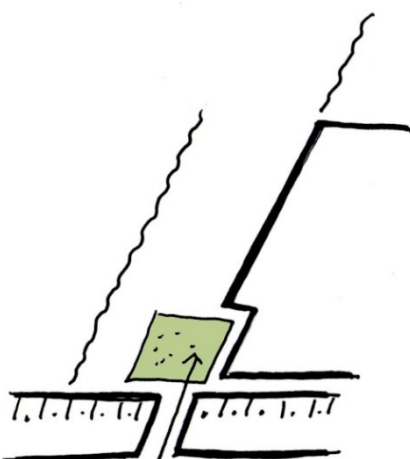
Kernkwaliteiten van de dorpsstructuur van Beinsdorp zijn:

- Het dorp is planmatig van opzet;
- T-vormige structuur met bebouwingslint langs de Hillegommerdijk en de Vennepeweg, de woningen ondersteunen de structuurlijnen in de polder;
- Tussen de bebouwing in de linten zijn er geen doorzichten naar het open landschap mogelijk;

- De harde bebouwingsranden van de Rietkraag, langs de poldersloot, staan in contrast met het landschap, de wegenstructuur opent zich richting landschap;
- In de Haarlemmermeer hebben de boerderijen verschillende bouwstijlen. Een deel van deze boerderijen heeft cultuurhistorische waarde (planlocatie niet). Herstructureringslocaties zijn herkenbaar en georiënteerd op het lint.



afb.20 Luchtfoto Beinsdorp met planlocatie die dorp "inschuift"



afb.21 Planlocatie heeft de identiteit van een erf, van oorsprong georiënteerd op de Hillegommerdijk



afb.22 De visuele en functionele relatie met het landschap is in de planontwikkeling belangrijk

Spelregels op basis van het dorps-dna:

1. Identiteit: (boeren)erf

Boerenerven bepalen voor een belangrijk deel de identiteit van de polder. Op de planlocatie functioneert het agrarisch bedrijf niet meer. Het karakter en de ruimtelijke variatie van het erf verschilt met dat van de omliggende bebouwing; dit vasthouden bij ontwikkelingen op de planlocatie.

2. Oriëntatie op de Hillegommerdijk

De dorpsstructuur is de drager voor ontwikkelingen. De Hillegommerdijk en de Vennepeweg zijn de structuurdragers in het dorp. Het erf is van oorsprong georiënteerd op de Hillegommerdijk.

3. Géén harde (dorps)rand

Het huidige agrarische perceel kent géén erfbeplanting, er is een open overgang naar het omliggende agrarische gebied. Ontwikkelingen op deze locatie sluiten zich niet van het landschap af. De locatie wint aan kwaliteit door de rand en het groen van de erfbeplanting en in particuliere tuinen.

4. Haarlemmermeersemaat

Aansluiten op de Haarlemmermeersemaat, het landschap en het rationele verkavelingspatroon zijn uitgangspunten voor invulling van de locatie. Kavelsloten vormen van oudsher ruimtelijke begrenzingen maar ook zichtassen van en naar het landschap. Een kavelsloot vormt de herkenbare nieuwe rand van de Beinshoeve.

Tussen de bebouwing zijn doorzichten aanwezig naar het open polderlandschap. De ontwikkeling van de Beinshoeve belemmert het doorzicht vanaf de hoger gelegen ringdijk naar de lager gelegen polder niet.

5. Schakel tussen dorp en (stads)landschap

De planlocatie Hillegommerdijk 359 ligt in de oksel van de Ringdijk en de rand van Beinsdorp. De luchtfoto laat zien hoe de planlocatie aan de westzijde het dorp 'inschuift'. Zo vormt de planlocatie letterlijk een schakel tussen het dorp en het agrarisch gebied.

De locatie ligt formeel buiten de grenzen van Haarlemmermeer-West, maar grenst er direct aan. De beoogde herontwikkeling zal in de toekomst onderdeel worden van een nieuwe wijk aan de oostzijde van Beinsdorp.

Het plan Beinshoeve staat de aansluiting van de doodlopende wegen van de Rietkraag op Haarlemmermeer-West niet in de weg.

Locatie Beinshoeve

Historische kenmerken boerenerf:

Een boerenerf is een landschappelijk baken: aan het specifieke verkavelingspatroon, aan de boerderijvorm en aan de erfinrichting is te zien waar je in Noord-Holland bent. Er is geen Haarlemmermeerse standaard. In de Haarlemmermeer herinnert de diversiteit aan boerderijtypen uit het land ons aan een negentiende-eeuws ideaal: deze nieuwe polder werd op de kaart gezet als nationaal project. De Haarlemmermeerse boerenerven kennen een zekere nuchterheid, gericht op de agrarische functionaliteit en niet op prots en praal. In de Haarlemmermeer zijn de boerenerven te onderscheiden in twee typologieën: erven van de eerste generatie, van direct na de ontginning, en erven van de tweede generatie, die later tot ontwikkeling kwamen.

De planlocatie Hillegommerdijk 359 is een typisch tweede generatie boerenerven. Tweede generatie erven kennen een verschraving van de oorspronkelijke karakteristiek: het voorerf is vaak verhard en dient als parkeerplaats, de erfbeplanting is in veel gevallen verminderd of verdwenen, in het beplantingsbeeld zijn veel exoten en cultivars geïntroduceerd die minder goed passen in het landschap, er zijn veel hekwerken verschenen op de erven. Op het erf zijn grote loodsen gebouwd en veel historische bebouwing is verdwenen. De huidige bebouwing op de locatie Hillegommerdijk 359 heeft geen cultuurhistorische waarde.

Kernkwaliteiten van de erfstructuur:

Er is van oudsher een direct contact tussen de erven aan de dijk/in het boerderijlint en het achterliggende landschap. Het landschap is overwegend open en agrarisch.

Ruimtelijke samenhang

- Boerderij, erf en beplanting vormen een logisch systeem;
- Het huis is het belangrijkste gebouw op het erf, de overige gebouwen zijn hieraan ondergeschikt. De uitstraling van de bebouwing is overwegend traditioneel met natuurlijke materialen, baksteen, gedekte kleuren en pannendaken.

Historische landschappelijke kernwaarden

- Het overwegend groene voorerf bij de woning;
- Soms hoogstamboomgaard en/of moestuin;
- De erfbeplanting en/of windsingel aan de zijde van het landschap;
- De sloten rondom het erf en soms ook de sloot op het erf;
- Doorzicht naar het achterland.

Spelregels opbouw van het erf:

1. Positionering erf in zuidwesthoek

De randen van het erf volgen landschappelijke lijnen: op de planlocatie ontmoeten verschillende richtingen elkaar, namelijk de noordwest-zuidoost richting van de poldersloten en de zuidwest-noordoost richting van de lintbebouwing van de Hillegommerdijk.

Op de locatie Beinshoeve schuift het landschap als het ware het dorp in. Met een nieuwe kavelsloot krijgt het erf een nieuwe, duidelijke, grens.

Uitgangspunt is het herstellen van de locatiespecifieke samenhang tussen bebouwing, erf en beplanting.

2. Erf landschappelijk ingepast

Het erf ligt aan de rand van het polderlandschap, het uitzicht van de toekomstige bewoners. De overgang naar het landschap, de beleving van de polder, wordt in het plan niet afgeschermd.

In de nieuwe stedenbouwkundige opzet van het erf (plan Beinshoeve) blijft het doorzicht over de erftoegang aan de zijde van de Hillegommerdijk naar het achterland een open zichtas. Deze zichtlijn wordt niet door opgaande beplanting of geparkeerde auto's geblokkeerd.

Een deel van de woningen oriënteert zich met de achtertuin naar het landschap. De kavelsloot vormt de erfgrans. Er vindt geen visuele afscheiding van het weiland plaats.

3. Positionering gebouwen op het erf

De positionering van de bebouwing op het kavel zal moeten passen bij het karakter van het erf. De bebouwing staat in een vrijwel rechthoekig patroon, waarbij één as evenwijdig is aan de zijdelingse perceelsgrens. In de positionering is een duidelijke ordening aanwezig naar hoofdgebouw en bijgebouwen. De woningen volgen in hoofdlijnen de footprint van de agrarische gebouwen.

Het erf onderscheidt zich van het landschap maar ook van de woonbebouwing van Beinsdorp

Het compacte cluster van boerderij met schuren wordt vertaald naar een eigentijds woonerf, zowel in samenhang als in hoogte:

- In tegenstelling tot lintbebouwing is de samenhang binnen één cluster is de samenhang groot. Vooral de kappen zorgen voor maat en schaal van de gebouwen en voor de samenhang. De oriëntatie van de boerderij verschilt per erf, maar meestal heeft het woongedeelte zicht op de akker. In het plan Beinshoeve ligt het belangrijkste gebouw centraal in de zichtlijn vanaf de Hillegommerdijk, tegen het landschap aan;
- De woningen bestaan overwegend uit twee lagen met kap, met een accentwoning op de kop.

4. Groene uitstraling van het erf

Dorpse bebouwing betekent dat het groen van de voortuinen een belangrijke rol speelt in de beleving van de ruimte. De vrijstaande en geschakelde woningen staan daarom niet met de voorgevel op de kavelsloot. Zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte krijgen bij voorkeur een groene erfscheiding en de tuinen zijn ingericht met streekeigen beplanting (geen exoten of cultivars).

Parkeren op het erf is ondergeschikt vormgegeven en belemmert de zichtas naar het achterland niet.

4.3 De identiteit van de Beinshoeve

Borging beeldkwaliteit via supervisie

De planlocatie ligt in welstandsvrij gebied. Er vindt daarom geen toetsing van de bouwplannen door de gemeentelijke welstandscommissie plaats. De woningen worden door 1 architect in samenspraak met de bewoners individueel vormgegeven. Hierdoor ontstaat samenhang in het plan.

Het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 2) is leidend. In het beeldkwaliteitsplan is het gewenste kwaliteitsniveau vastgelegd. De kavelpaspoorten in het beeldkwaliteitsplan vertalen de (algemene) regels uit het bestemmingsplan naar (individuele) ambities per kavel.

Architectuur

In de Haarlemmermeer herinnert de diversiteit aan boerderijtypen uit het land aan de rijke geschiedenis van de polder. De woningen die op het erf van de Beinshoeve worden gebouwd, dienen zich op een zorgvuldige manier te voegen in de dorpse sfeer van Beinsdorp. Het is daarbij niet de bedoeling om krampachtig de bouwstijlen van de aanwezige bebouwing te kopiëren. De uitdaging voor de architect dient juist te liggen in het interpreteren van de kenmerken van het

Haarlemmermeerse erf en deze te vertalen naar een beeld, vormgeving en materiaalgebruik passend bij de plek maar vooral bij de huidige tijd.

Aansluitend op de no-nonsense benadering van de agrariërs worden mooie, stoere en eenvoudige, goed gedetailleerde woningen gevraagd. De woningen hebben een landelijke uitstraling met fatsoenlijke kappen (geen platte of afgetopte daken) en natuurlijke materialen zoals baksteen, pannen van natuurlijk materiaal, hout in gedekte kleuren.

Erfinrichting

Het erf is het onbebouwde gedeelte van het boerenbedrijf. De openbare ruimte van de Beinshoeve, het erf, krijgt een overwegend groene inrichting, en sluit aan op de uitstraling van de gebouwen: erfafscheiding bij voorkeur met hagen, enkele solitaire bomen en elementenverharding.

4.4 Conclusie ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit bouwplan

Op de grens van Beinsdorp, het bebouwingslint op de Hillegommerdijk en het landelijk gebied wordt met onderhavig plan een zorgvuldige kwalitatieve landschappelijke inpassing voorgesteld.

Het planvoornemen voorziet in de transformatie van het plangebied in een woongebied. In de opzet van het plan wordt de nog aanwezige landschappelijke structuur, kenmerkend voor de Haarlemmermeerpolder, gerespecteerd. Er vindt namelijk geen aantasting van het open landschap plaats omdat de nieuwbouw wordt gerealiseerd op een perceel waar nu bedrijfsbebouwing aanwezig is. Daarnaast worden de poldersloten teruggebracht rond het plan.

Ruimtelijke kwaliteitseis

Op verschillende schaalniveaus is de gemeentelijke kwaliteitseis voor de planlocatie uitgewerkt.

- De kwaliteitsverbetering van het voormalige agrarische erf, de ligging in het transformatiegebied tegen de kern van Beinsdorp aan, rechtvaardigen de locatiekeuze van De Beinshoeve.
- Het plan onderbouwt de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het erf op verschillende schaalniveaus (landschap, dorp, erf) op basis van de landschap en cultuurhistorie van de planlocatie: ontwikkelingsgeschiedenis en de karakteristieke ordenings-principes.

Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteitsplan met kavelpaspoorten als aanvulling op de welstandsnota

- In het beeldkwaliteitsplan is een nadere verdieping van de ruimtelijke kwaliteit op locatieniveau opgenomen, waaronder de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) en de inpassing in de omgeving (vormgeving rand, visuele relatie met het landschap).

Uit het beeldkwaliteitsplan blijkt dat het plan aansluit op de aanwezige ruimtelijke karakteristieken.

5. AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan de milieu- en omgevingsaspecten. Milieuthema's die beoordeeld zijn betreffen; water, bodem, archeologie, flora & fauna, Schiphol, wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit, milieuzonering bedrijven, externe veiligheid, kabels & leidingen, duurzaamheid. Voor een aantal aspecten heeft ter ondersteuning van de toetsing nader extern onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Tenslotte heeft op basis van de toetsing van de milieuaspecten een vormvrije m.e.r.-beoordeling (milieueffectrapportage) plaatsgevonden (hoofdstuk 5.12).

5.2 Duurzaamheid

5.2.1 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Het voorgenoemen plan op de volgende wijze aan bij het regionale afsprakenkader woningbouw:

Uitgangssituatie:

- de bestaande bedrijfswoning met opstallen wordt gesloopt;
- er worden 6 nieuwe vrijstaande woningen herbouwd;

Toets aan de afspraken:

- de gemeente Haarlemmermeer is opgenomen in het Regionale Actie Programma (RAP) Stadsregio Amsterdam (Gebiedsdocument MRA verstedelijkingsafspraken 2010-2020). De ambitie van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu te bieden, waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen. De vraag naar woningen overstijgt het aanbod. Bij de realisatie is het belangrijk dat vraag en aanbod goed op elkaar worden afgestemd;
- in het (tweede) RAP zijn de volgende afspraken opgenomen:
 - plannen voor de Haarlemmermeer worden getoetst aan de behoefte in de marktregio Amstelland-Meerlanden inclusief Amsterdam;
 - binnen de regio Amstelland-Meerlanden is de komende tien jaar een plancapaciteit tekort van 9.150 woningen;
 - er is een tekort in vrijwel alle marktsegmenten;
 - insteek van gemeenten in de regio is om conform rijks- en provinciaal beleid zoveel mogelijk binnenstedelijk te bouwen;
- de regionale woningbouwafspraken die gemaakt zijn, zijn op hun beurt afgestemd op de actuele regionale behoefte. De beoogde woningbouwontwikkeling geeft invulling aan de gemaakte afspraken. Onderhavige stedelijke ontwikkeling voorziet daarmee in een actuele regionale behoefte;
- in het rapport Onderzoek vraaggestuurd bouwen 19 september 2012 van de provincie (pag. 19 van de bijlage bij het rapport) staat dat aan woningen in het groen-kleinstedelijke woonmilieu een gebrek is. Hierin voorziet het plan. Ook in kwalitatieve zin is er dus behoefte.

Het voornemen pas binnen de regionale woningbouwafspraken. Verdere afstemming is niet noodzakelijk gezien de beperkte omvang van het plan en het feit dat het hier geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

5.2.2 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening).

Duurzame stedenbouw is een belangrijk en voorwaardenscheppend onderdeel van duurzaam bouwen. Verschillende nieuwe, maar zeker ook al bestaande, initiatieven en/of maatregelen worden in

het kader van duurzaam bouwen samengevoegd tot het concept van een plan. Deze initiatieven en maatregelen vormen samen de bouwstenen.

Veel duurzaamheidsambities zijn al verankerd in wettelijke bepalingen (Bouwbesluit, Energieprestatienormering). Milieuinspanningen in het plan zijn o.a.:

- besparing grondstoffen, beperken wateroverlast tijdens bouw;
- veilige leefomgeving door goede inrichting openbaar gebied;
- energiezuinige woningen (er dient voor woningbouw een ambitieniveau gerealiseerd te worden van 7,0 of hoger op basis van GPR-gebouw, versie 4.2). Hierover worden afspraken gemaakt met de partij die de woningen realiseert.

Betekenis voor dit project:

Er is sprake van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Door bij het ontwerp van de bebouwing rekening te houden met het gebruik van energie en CO₂-uitstoot wordt bij deze ontwikkeling rekening gehouden met het aspect duurzaamheid.

Ook draagt de ontwikkeling bij aan een duurzaam gebruik van de ruimte door een binnenstedelijke locatie te herontwikkelen. Er wordt compact en doelmatig gebouwd.

5.3 De watertoets

De planlocatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHvR), verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Het algemene beleid van het HHvR wordt beschreven in hoofdstuk 3.4.2. De initiatiefnemer heeft het waterschap geïnformeerd door gebruik te maken van de Digitale Watertoets. Deze is uitgevoerd op 22 maart 2018 (zie *bijlage 2*). Omdat er in het plangebied nieuw water zal worden gegraven is sprake van een normale watervergunningprocedure. Hierover is op 23 januari 2018 reeds overleg geweest met het HHvR. De aanwezige waterloop zal inclusief bestaande duikers worden gehandhaafd. De resultaten van het overleg met het Hoogheemraadschap zijn verwerkt in voorliggend ontwerp.

Het Waterplan Haarlemmermeer (2008) is het dynamische contract tussen het HHvR en de gemeente Haarlemmermeer. In het waterplan zijn beleidsmatige en operationele afspraken vastgelegd over het watersysteem van Haarlemmermeer. Onder het watersysteem valt het oppervlaktewater (zowel kwalitatief als kwantitatief), het afvalwater en het grondwater. Het doel van het waterplan is om een duurzaam watersysteem te hebben en te houden, rekening houdend met de ruimtelijke ontwikkelingen. Het waterplan bevat een strategisch en een operationeel deel (deels voor het oplossen van 'achterstallig onderhoud') en een uitvoeringsprogramma. Ook heeft de gemeente een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013.

In de Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder (HHvR, 2010) heeft het hoogheemraadschap het waterbeleid (een klimaatbestendig en robuust watersysteem) verder geconcretiseerd. Het watersysteem wordt vormgegeven volgens principes: flexibele peilen, hogere peilen, lijn/vlakkormig ontwerp en optimalisatie van de inrichting. Hierbij worden de belangen van de bestaande en nieuwe gebruiksfuncties zoveel mogelijk ondersteund. De eerste drie principes zijn vooral van toepassing bij gewijzigd gebruik.

Voor de watervergunning/meldingsplicht zijn de volgende aspecten van belang:

Beschermingszone waterkering

Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de primaire functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruinhoogte, de fundering, alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam. De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur in beginsel verboden. Indien activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met het belang van de kering (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen, beplantingen, etc.) moet een watervergunning op basis van de Keur aangevraagd worden bij het hoogheemraadschap van Rijnland. Omdat het waterkeringbelang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlenen van dit verbod.

Ten westen van het plangebied ligt de Hillegommerdijk. De dijk vormt de ringdijk van de Haarlemmermeer en kent een beschermingszone. De planlocatie ligt buiten het profiel van de vrije ruimte van de dijk.

De planlocatie ligt in de zgn. buitenbeschermingszone. Het is verboden binnen deze zone werkzaamheden te verrichten die de instabiliteit van het waterstaatswerk of een deel daarvan tot gevolg kunnen hebben.

Voor werkzaamheden in de buitenbeschermingszone geldt de zgn. zorgplicht: werkzaamheden zijn zonder vergunning of melding toegestaan maar mogen geen schade aan de waterkering veroorzaken.

Grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland (www.bodemdata.nl) bestaat de bodem ter plaatse van het plangebied uit klei op fijn zand (strandvlakte). Er is sprake van grondwatertrap IV. Dit wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand meer is dan 0,4 m –mv en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,4 en 0,8 m –mv.

De DIOR (Duurzame Inrichting Openbare Ruimte) geeft de eisen waaraan de openbare buitenruimte in de gemeente Haarlemmermeer moet voldoen. Hierin zijn de ontwateringseisen uit het gemeentelijk rioleringsplan verwerkt, inclusief eisen voor hemelwater. In nieuwbouwgebieden met een stedelijke functie is het uitgangspunt een grondwaterstand die niet vaker dan eens in de 2 jaar en niet langer dan 5 dagen achtereen hoger zijn dan de ontwateringseisen uit de DIOR:

- 0,70 m onder de as van de weg;
- 0,90 m onder maaiveld bij gebouwen met kruipruimte;
- 0,50 m onder maaiveld bij gebouwen bij kruipruimteloos bouwen;
- 0,50 m onder maaiveld bij groenstroken en tuinen.

Aan de hand van de maaiveldhoogten en benodigde drooglegging zijn de drempelhoogten van de stuwen en diepten van de watergangen vastgelegd.

Het voorliggend plan sluit hier op aan. Er is een beperkte ophoging ter plaatse van de woningen en de weg noodzakelijk. Op basis van de gegevens van het Hoogheemraadschap van Rijnland geldt voor het ophogen in kwetsbaar kwelgebied (Haarlemmermeerpolder) een zorgplicht.

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt binnen peilgebied Haarlemmermeerpolder, peilvak GH-140.08B met een zomerpeil van NAP -6,42 m en een winterpeil van NAP -6,62 m (peilbesluit 2000-09-29).

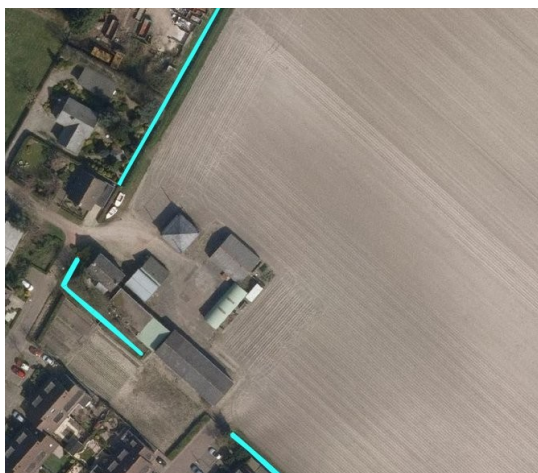
Daar er vanaf de Ringvaart/Hillegommerdijk een aflopend maaiveld is (vanaf ca. NAP -3,50 m tot ca. NAP - 5,50 m), zijn er allerlei stuwen aangebracht om het water in de watergangen vast te houden, het is een zogenaamd gestuwd gebied. Aan de hand van de maaiveldhoogten en benodigde drooglegging zijn de drempelhoogten van de stuwen en diepten van de watergangen vastgelegd. Afhankelijk van de drempelhoogte van de stuwen wordt er een waterpeil in de watergang aangehouden, deze kan per watergang variëren. Derhalve is het van belang de maaiveldhoogten te weten. De gemiddelde maaiveldhoogte op de planlocatie is NAP -4 m (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland).

Alle peilgebieden voeren af naar de polderboezem met onder meer een gemaal aan de noordzijde van de polder bij Lijnden, in het westen bij Vijfhuizen en in het zuiden bij Buitenkaag.

De polderboezem heeft een zomerpeil van NAP -5,87 m en een winterpeil van NAP - 6,02 m.

Ten zuiden van de bestaande bedrijfsbebouwing en ten westen van de planlocatie in noordelijke richting ligt een 'overige polderwatergang'. Voor deze watergangen geldt een normale onderhoudsplicht voor eigenaren aan weerszijde van de watergang. De watergang heeft een gemiddelde breedte op de waterlijn van 1,03 m. De bestaande waterloop zal in het plan geïntegreerd. Langs de noord- en oostrand van de planlocatie wordt een nieuwe randsloot aangelegd. Voor het dempen van de bestaande watergangen en het graven van een nieuwe watergang is op basis van de Keur van het hoogheemraadschap watervergunning graven van oppervlaktewater noodzakelijk.

De strook grond achter de bebouwing langs de Hillegommerdijk is ingericht als agrarisch pad om de bereikbaarheid van het achterliggende agrarische gebied te handhaven. Deze strook valt buiten de grenzen van de planlocatie.



afb.23 Huidige situatie waterlopen



afb.24 Beoogde nieuwe situatie waterlopen

Watercompensatie

Volgens de eis van het hoogheemraadschap dient 15% van de toename in verharding in een plan te worden gecompenseerd door de aanleg van open water.

Met voorliggend plan zal de hoeveelheid verharding in het plangebied met ca. 1.009 m² toenemen. Dit betekent dat in of aansluitend op de planlocatie minimaal 151 m² extra water gecreëerd moet worden als watercompensatie voor extra verharding. De nieuwe randsloot heeft een functie als functionele kavelbegrenzing en als watercompensatie.

Oppervlak	Huidige situatie (m ²)	Plan Beinschoeve (m ²)
Gebouwen	844	502
Tuinen/ erven (50% verhard)	780	1.618
Openbaar gebied verhard	-	513
Totale verharding	1.624	2.633
Tuinen/ erven (50% onverhard)	3.337	1.618
Openbaar gebied onverhard	-	513
Bestaand water	101	101
Nieuw water	-	187
Oppervlak plangebied	5.052	5.052

Hemelwaterafvoer en riolering

Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit Wm art 29 a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht;

De gemeente kan gebruikmaken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Het agrarisch bedrijf is op dit moment niet aangesloten op het gemeentelijk riolering. Het plangebied zal worden aangesloten op het gemengde rioleringsstelsel van Beinsdorp. De aanwezige septic tank wordt verwijderd.

Bij nieuwbouw dient het afvalwater gescheiden van het hemelwater aangeboden te worden. Daarbij wordt het hemelwater op eigen terrein verwerkt en via hemelwaterriolering afgevoerd naar oppervlaktewater. Het voorliggend plan sluit hier op aan door het aansluiten van de drainage en de afvoer van het hemelwater op de naastgelegen watergang.

De herontwikkeling van de planlocatie Beinshoeve heeft gevolgen voor de riolering. Met voorliggend plan zal het aantal huishoudens binnen stedelijk gebied met 6 toenemen. Omdat de dimensionering van het rioolwaterstelsel in Beinsdorp is afgestemd op een hele woonwijk, zal de toename van het aantal woningen in dit specifieke gebied geen problemen veroorzaken. De maatregelen sluiten aan op het gemeentelijke rioleringsplan en zijn van dermate omvang dat hiervoor geen vergunning van het hoogheemraadschap noodzakelijk is.

Voor de behandeling van hemelwater is op basis van de Keur de zorgplicht van toepassing. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen van berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand-slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Betekenis voor dit project:

Het aspect water vormt geen belemmering voor het realiseren van de woningen. Langs het plangebied wordt een nieuwe randsloot van minimaal 151 m² als watercompensatie gerealiseerd. Voor de realisatie van dit plan is een watervergunning graven van oppervlaktewater noodzakelijk. De opmerkingen van het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een positief wateradvies gegeven en de gemaakte opmerkingen zijn verwerkt.

5.4 Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu. Ook voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

Door Terrascan is een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de locatie plan Hillegommerdijk 359 in de periode oktober-november 2014 (zie bijlage 3).

Het doel van het onderzoek was meerledig:

- Het geven van een representatieve indicatie van de eventuele aanwezigheid van milieuschadelijke stoffen in de boven- en ondergrond en het ondiepe grondwater van de percelen, in samenhang met eventuele vroegere en huidige activiteiten op en rond de percelen (verkennend landbodemonderzoek);
- Het vaststellen van de aard en milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem en de hergebruiksmogelijkheden van de waterbodem voor toepassing op landbodem, in oppervlaktewater én het aangrenzend perceel (verkennend waterbodemonderzoek);

- Het vaststellen of de bodem van het erfperceel verdacht is op het voorkomen van verontreiniging door asbest (verkennend onderzoek naar asbest in landbodem).

Op het (noord)oostelijk deel van het erfperceel bevindt zich een niet meer in gebruik zijnde tank die in het verleden mogelijk gebruikt is als ondergrondse brandstoftank. De voormalige (ondergrondse) locatie van deze tank is onbekend. Zuidelijk en noordelijk op het erfperceel gelegen bevinden zich een tweetal septictanks. Op het zuidoostelijk deel van het erfperceel en ten (noord)westen van het braakliggend landbouwperceel bevinden zich gedempte sloten. Het erfperceel en de openbare weg zijn gescheiden door een dam met een breedte van ca. 25 meter.

Op het zuidwestelijk deel van het erfperceel en langs de (noord)westzijde van het landbouwperceel bevinden zich sloottrajecten. Sloottraject 1 (*aan de zijde van de Rietkraag*) is ca. 42 meter lang en ca. 1,0 meter breed, sloottraject 2 (*achter de lintbebouwing van de Hillegommerdijk*) is ca. 130 meter lang en ca. 0,6 meter breed (zie bijlage 3, p.8).¹

De resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek, de conclusies en de adviezen worden als volgt samengevat:

5.4.1 Verkennend landbodemonderzoek

In de landbodem van de percelen zijn afwisselend siltig zand en zandige en siltige klei aangetroffen tot de einddiepte van de boringen (ca. 3,0 m - mv.). Zeer plaatselijk is kleilig veen aangetroffen. Plaatselijk is baksteen-, puin-, of koolhoudende grond aangetroffen. De grond was overwegend zintuiglijk schoon.

Bij het verkennend landbodemonderzoek zijn maximaal lichte verontreinigingen in grond en grondwater aangetoond. Deze lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek.

Het grind in de grindverharding komt mogelijk in aanmerking voor hergebruik.

5.4.2 Verkennend waterbodemonderzoek

De waterbodem ter plaatse van de sloten bestond uit een laag slib van 8 à 60 cm dikte.

De onderliggende vaste waterbodem bestond uit zandige klei en siltig zand tot de maximale einddieptes van de boringen (1,0 m - waterspiegel). De sloten waren 2 à 10 cm diep.

Het slib komt bij ontgraving en toepassing als landbodem uitsluitend in aanmerking voor hergebruik binnen gebieden met de bodemfunctieklasse industrie. Tevens komt het in aanmerking voor toepassing op de aangrenzende percelen. Het slib van sloottraject 1 komt bij toepassing in oppervlaktewateren uitsluitend in aanmerking voor hergebruik op / in waterbodems met de waterbodemkwaliteitsklassen A en B. Het slib van sloottraject 2 komt bij toepassing in oppervlaktewateren uitsluitend in aanmerking voor hergebruik op / in waterbodems met de waterbodemkwaliteitsklasse B.

5.4.3 Verkennend onderzoek asbest in landbodem

Tijdens een maaiveldinspectie zijn 5 types asbestverdacht materiaal aangetroffen (plaatmateriaal en een cementbuis). In de actuele contactzone en de ondergrond is geen asbesthoudend materiaal aangetroffen.

Formeel dient binnen de ruimtelijke eenheden waar asbest is aangetoond en langs de slootoever nader onderzoek naar asbest in bodem conform NEN 5707 uitgevoerd te worden. Het nader onderzoek heeft tot doel het vaststellen van de concentratie asbest op het maaiveld en in de bodem en van de aard en omvang van een eventuele bodemverontreiniging door asbest.

De uitvoering van een nader onderzoek naar asbest in bodem is in dit geval niet zinvol. De aanwezigheid van asbest beperkt zich vermoedelijk tot het maaiveld; nabij de sloot ter plaatse van het erfperceel, in de watermeterput, ten noordoosten van de betonnen schuur en op de oever van de sloot van landbouwperceel AE 4354. In de bodem is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen. Daarnaast is slechts op beperkte schaal puin in de bodem aangetroffen.

Geadviseerd wordt het asbesthoudende materiaal middels handpicking te laten verwijderen en de noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek naar asbest in bodem af te stemmen met de (potentieel) koper van de percelen.

¹ De gemiddelde breedte op de waterlijn is op de legger van het hoogheemraadschap respectievelijk voor deze sloottrajecten 1,45 meter en 1,03 meter.

5.4.4 Locatie-inspectie 2018

Begin 2018 heeft door Terrascan een nieuwe locatie-inspectie plaatsgevonden. Op basis van de resultaten van de locatie-inspectie wordt geconcludeerd dat er na uitvoering van het bodemonderzoek in 2014 geen bedrijfsmatige potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Derhalve is de actualiteit van het bodemonderzoek uit 2014 nog voldoende (zie *bijlage 4*).

5.4.4 Asbestinventarisatie woning met schuren

In de asbestinventarisatie door A.I.R. advies van de woning met schuren Hillegommerdijk 359 (zie *bijlage 4*) zijn monsters genomen van asbestverdachte materialen op de onderzochte locaties. De monsters zijn onderzocht door Detect Milieu Services BV (RvA-accreditatienr.: L548) op aanwezigheid van asbest. Het betreft een 'volledig' Type-A onderzoek.

In het onderzoek zijn de volgende asbesthoudende materialen geïnventariseerd:

- bron M1, asbesthoudende golfplaten van daken van varkensstal en schuur;
- bron M2, asbesthoudende watergoten langs dakranden van varkensstal;
- bron M3, asbesthoudende wandbeplatingen op 1^e verd. van voormalig woonruimte boven schuur;
- bron M4, asbesthoudend vloerzeil in bijkeuken van woning.

Voor de bemonsterde plaatsen geldt dat de verwijdering dient te geschieden volgens de wettelijk gestelde voorwaarden. Voor de verwijdering is een door het gecertificeerde asbestinventarisatiebureau gemaakte indeling in een risicoklasse noodzakelijk. Deze indeling is gebaseerd op het Besluit van 7 juli 2006 tot wijziging van het Arbo-besluit (implementatie van wijzigingsrichtlijn nr. 2003/18/EG) Staatsblad nr. 348, juli 2006. Op basis van dit besluit heeft het ministerie van SZW beleidsrichtlijnen opgesteld en is het instrument SMA-rt in gebruik genomen. Per 5 juni 2014 is tevens het besluit tot wijziging van het Arbeidsomstandighedenbesluit in verband met de herziening van de grenswaarden voor asbest alsmede enkele technische wijzigingen, van kracht geworden (implementatie, d.d. 01 juli 2014).

De aangetroffen bronnen zijn alle ingedeeld in risicoklasse 2. Risicoklasse 2 is van toepassing als bij verwijdering de grenswaarde van 0,01 vezels/ml lucht voor vezels van het type chrysotiel, per 01-07-2014: 0,002 vezels/ml lucht wordt overschreden maar minder bedraagt dan 1 vezel/ml lucht. De preventieve maatregelen komen overeen met het bestaande regime. Afhankelijk van de situatie kunnen de asbesthoudende materialen in containment met onderdruk, couveusezak en/om met bronmaatregelen verwijderd worden conform de eisen in het Ascert certificatieschema SC-530. De adembescherming bestaat hierbij uit een volgelaatsmasker met afhankelijke lucht aandrijving.

Betekenis voor dit project:

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden. Het aangetroffen asbest dient tijdens de sloopwerkzaamheden op een adequate wijze gesaneerd te worden alvorens de bouwwerkzaamheden kunnen starten.

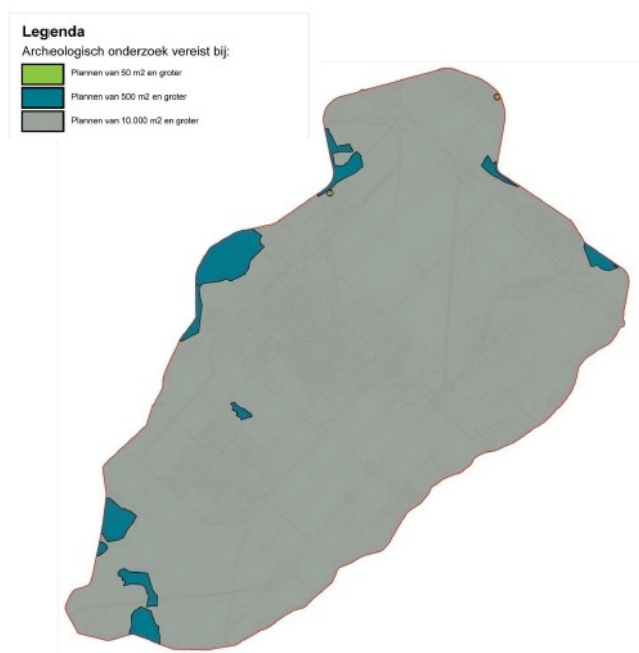
5.5 Archeologie

In de 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, waarbij de omvang van de bodemverstoring activiteit bepalend is. De nota 'erfgoed op de kaart' is op 17 februari 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Speerpunten van de nota zijn archeologie, het cultureel erfgoed beter benutten bij ruimtelijke ontwikkelingen en herbestemming van monumenten.

Binnen het plangebied zijn geen bodemverstoringen bekend waardoor archeologische resten mogelijk verloren zouden kunnen zijn gegaan. Wel zal de bebouwing die zich sinds de ontwikkeling van de Haarlemmermeerpolder op de planlocatie heeft ontwikkeld, en de sloop hiervan tot verstoring van het bodemprofiel hebben gezorgd/zorgen.

In afb.23 is de archeologische waardenkaart Haarlemmermeer weergegeven. De planlocatie heeft een lage verwachting voor de aanwezigheid van archeologische overblijfselen uit alle periode; de locatie ligt namelijk niet op de locatie van het voormalige eiland Beinsdorp. Alleen bij zeer grote ingrepen (> 10.000 m²) bestaat de noodzaak tot het verrichten van nader archeologisch onderzoek.

De planlocatie heeft een omvang die (veel) is kleiner dan 10.000 m². Bij eventuele bodemingrepen worden vermoedelijk geen archeologische waarden verstoord. Op voorhand is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



afb.25 Archeologische waardenkaart Haarlemmermeer (bron: Erfgoednota Haarlemmermeer)

Betekenis voor dit project:

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. Indien bij bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

5.6 Landschap en cultuurhistorie

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie (ILC) van de provincie Noord-Holland is geraadpleegd om inzicht te krijgen in de archeologie en cultuurhistorie. Deze kaart geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers in een gebied.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (herziening 2017) is geraadpleegd om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarden van de planlocatie. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie verdeelt en beschrijft 20 ensembles en 10 provinciale structuren die zich onderscheiden in de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van landschap en cultuurhistorie. Ambities en ontwikkelingsprincipes in de Leidraad geven richting bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het toepassen van de Leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, artikel 15 Ruimtelijke Kwaliteit.

De planlocatie kent geen aardkundige waarden. Op basis van de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie zijn voor de planlocatie Beinshoeve cultuurhistorische aspecten die via het ruimtelijke traject worden beschermd van belang, zoals karakteristieke polderontginningspatronen en waterstructuren (zie hiervoor hoofdstuk 4).

Betekenis voor dit project

Ten aanzien van het aspect landschap en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

5.7 Natuurtoets

Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. In deze zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet.

Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit bekeken moet worden of er sprake is van effecten op beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming).

5.7.1 Toetsing in het kader van de wet natuurbescherming

Adviesbureau Mertens B.V. heeft in opdracht van Westvast BV op 1 maart 2018 een veldbezoek afgelegd om de situatie ter plaatse te beoordelen. In deze rapportage worden de resultaten van het veldbezoek weergegeven en de eventuele effecten van de ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de natuurwetgeving (zie bijlage 6).

Situatiebeschrijving

Dit gebied bestaat uit (voormalige) agrarische loodsen / schuren, een bedrijfswoning en tuinbouwgronden. Er is tevens een waterhoudende greppel te vinden met noordelijk hiervan een rij bomen (bestaande uit voornamelijk kastanje). Het voornemen is om de opstallen te slopen, het gebied bouwrijp te maken en om woonbebouwing te realiseren. Met de realisatie van de plannen worden geen sloten of ander oppervlaktewater wezenlijk beïnvloed.

Soortenbescherming

In verband met het voorkomen van algemene broedvogels is het van belang om te starten met werken buiten het broedseizoen of te werken op een manier dat vogels niet tot broeden komen. Het plangebied heeft potentie als foerageergebied voor vleermuissoorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Het foerageergebied zal met de beoogde ontwikkeling niet verdwijnen en de omgeving biedt voldoende alternatieven. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in Provincie Noord-Holland. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten.

5.7.2 Habitattoets

Gebiedsbescherming

De locatie ligt niet in de directe nabijheid van Natura 2000-gebied. Gezien de afstand (4 kilometer) tot het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid zijn de meeste effecten op voorhand uit te sluiten. Op het vlak van stikstofdepositie kunnen effecten niet op voorhand worden uitgesloten. Daarvoor dient een gedetailleerde berekening met het programma Aeries te worden gemaakt, waarbij het effect op stikstofgevoelige habitats wordt bepaald.

Het afwegingskader van de gebiedsbescherming staat bekend als de Habitattoets. Deze bestaat uit een voortoets en eventueel een zogenoemde "passende beoordeling" als uit een voortoets blijkt dat er mogelijk significante gevolgen zijn. Ook moet inzichtelijk gemaakt worden hoe het zit met de KDW van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden en of de stikstofdepositie in dat kader een passende beoordeling vereist.

Kristische Depositie Waarde nabijgelegen Natura 2000-gebieden

De locatie Hillegommerdijk ligt op ca. 4 km van het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid.

In juni 2016 heeft RoyalHaskoning/DHV voor de provincie Noord-Holland het onderzoek PAS-gebiedsanalyse Zuid-Kennemerland afgerond.

De depositieruimte is de ruimte die beschikbaar is voor economische ontwikkelingen. Figuur 7-1 laat de depositieruimte op gebiedsniveau zien. In dit gebied is er over de periode van nu tot 2020 gemiddeld circa 78 mol/jaar depositieruimte beschikbaar, waarbij globaal gezien de beschikbare ontwikkelruimte van west naar oost toeneemt. De depositieruimte varieert per habitattypen varieert van 2 tot 7% van de totale depositie; voor de meeste (en meest voorkomende) habitattypen is dit 5-7%

In deze gebiedsanalyse is op basis van de best beschikbare wetenschappelijke kennis inzichtelijk gemaakt en onderbouwd dat,

- gegeven de in deze analyse geschetste depositieverloop waar binnen de te verwachten uitgifte van ontwikkelingsruimte is meegewogen en,

- gegeven de staat van instandhouding, de trend en de afstand tot de KDW van de betrokken habitattypen en leefgebieden van soorten,
- alsmede door de positieve effecten van de geborgde uitvoering van de maatregelen
- en met de uitgifte van ontwikkelingsruimte er met zekerheid geen aantasting plaatsvindt van de natuurlijke kenmerken van het gebied.

Voortoets

Op basis van de effectenindicator (Ministerie EZ 2015) kan de realisatie en de aanwezigheid van woningbouw, in combinatie met (mogelijke) verkeersaantrekkende werking de volgende negatieve effecten veroorzaken op het Natura 2000-gebied:

- oppervlakteverlies;
- versnippering;
- verontreiniging en verdroging;
- verstoring;
- vermessing en verzuring via atmosferische depositie.

De beoogde ontwikkeling van het plangebied vindt buiten de Natura 2000-gebieden plaats. Op voorhand kan daarom worden geconcludeerd dat het plan niet zal leiden tot areaalverlies of versnippering binnen Natura 2000. De waterhuishouding in het gebied blijft onveranderd: het plangebied is reeds deels verhard, en er vindt door de planontwikkeling geen verandering in de grondwaterstand plaats.

Potentiële negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden als gevolg van de realisering van de nieuwe functies hebben betrekking op verstoring en vermessing en verzuring. Gezien de afstand tot het gebied en de aard en omvang van de ontwikkeling kan verstoring worden uitgesloten.

Om de effecten van verzuring uit te sluiten is een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator uitgevoerd (zie *bijlage 7*). De berekening gaat uit van een huidige situatie als braakliggende grond met 1 woning. In de nieuwe situatie is sprake van een woningbouwlocatie met 6 woningen volgens het voorlopig ontwerp. AERIUS Calculator berekent een verschil in emissie van NOx +0,3 ton/j en NH3 < 0.1 ton/j.

Op basis van de berekening zijn er in de omgeving geen natuurgebieden met rekenresultaten hoger dan de drempelwaarde. Een melding of vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is daarom niet noodzakelijk.

Betekenis voor dit project

Zowel op het gebied van de gebiedsbescherming als op het gebied van de soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming of een verklaring van geen bedenkingen is op basis van de voortoets niet noodzakelijk. Gezien de historische situatie (agrarisch bedrijf) is de situatie sterk verbeterd.

5.8 Luchthavenindulingsbesluit Schiphol

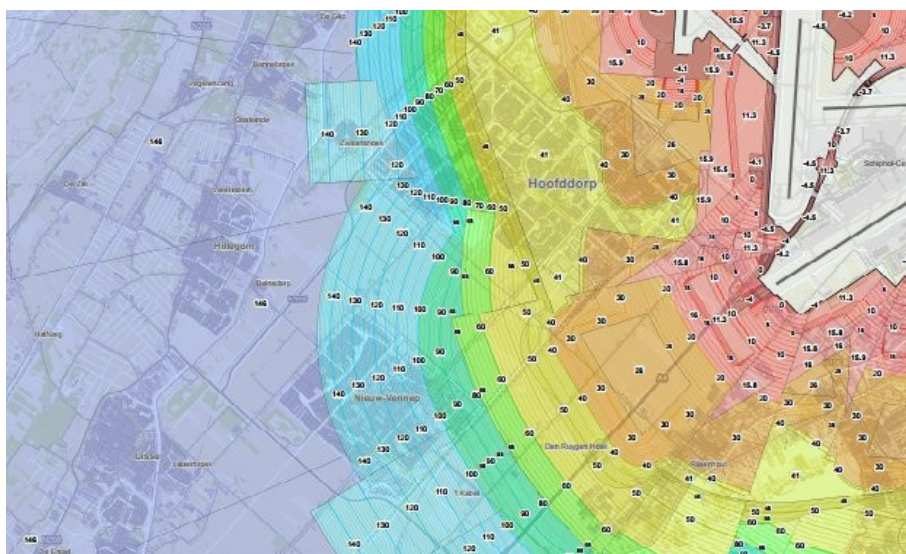
Het rijksbeleid ten aanzien van Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de Wet Luchtvaart (verder Wijzigingswet genoemd). De Wijzigingswet vormt de wettelijke grondslag voor het regime voor de luchthaven Schiphol. Deze wet is grondslag voor twee uitvoeringsbesluiten: het Luchthaven-verkeerbesluit en het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Het LIB omvat de ruimtelijke consequenties van de Wijzigingswet. In het LIB wordt een beperkingengebied genoemd waarin 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. Tevens zijn er hoogtebeperkingen en regels met beperkingen ten aanzien van grondgebruik of bestemmingen met een vogelaantrekkende werking. Het LIB is op 15 oktober 2016 opnieuw vastgesteld.

De planlocatie valt buiten het beperkingengebied van Schiphol voor bebouwing (zone 4 van bijlage 3 van het LIB).

De planlocatie valt binnen het hoogtebeperkingengebied van Schiphol. De maximale bouwhoogte op de planlocatie is op basis van het LIB 146m. De beoogde bebouwing op de planlocatie is ca. 10 m.

Betekenis voor dit project:

De planlocatie valt buiten de LIB-zone beperkingen bebouwing. Daarnaast is de beoogde bebouwing lager dan de maximale bouwhoogte uit het LIB. Geconcludeerd wordt dat de ligging bij Schiphol geen belemmering oplevert voor het wijzigen van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zal een regel worden opgenomen die verwijst naar het LIB.



afb.26 Uitsnede uit hoogtebeperkingenkaart Schiphol (LIB, bijlage 4)

5.9 Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai.

Wegverkeerslawaa

De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone ter zake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied.

Bij het projecteren van nieuwbouw met woonmogelijkheden is sprake van een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. Voor woningen geldt een voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Tot 48 dB kan nieuwbouw plaatsvinden zonder ontheffing. Bij een hogere geluidsbelasting dienen maatregelen aan de bron (asfalt), overdracht (scherm) of ontvanger (gevelisolatie) onderzocht te worden.

Op de planlocatie is er sprake van het afbreken van bestaande bebouwing en de realisatie van 12 woningen die ontsloten worden vanaf een (nieuw) erf.

De nieuwbouwwoningen worden voor de Wet geluidhinder beschouwd als nieuwe geluidsgevoelige functies en liggen binnen de wettelijke geluidzone van de Meerlaan en de Hillegommerdijk (ten noorden van de Meerbrug).

Daarnaast ligt de planlocatie aan een aftakking van de Hillegommerdijk en in de nabijheid van de Rietkraag, beiden 30 km/h-wegen. Op grond van de Wgh geldt voor deze wegen geen geluidzone. Op basis van jurisprudentie dienen deze wegen echter wel betrokken te worden in het akoestisch onderzoek als de planlocatie binnen de invloedsfeer van deze wegen is gelegen. Achterliggend doel hiervan is om aan te tonen dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de onderbouwing van de omgevingsvergunning heeft Rho akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van wegverkeer op de gevels van de nieuwe woningen (zie bijlage 8).

Op basis van dit akoestisch onderzoek kunnen ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging de volgende conclusies getrokken worden:

- ten gevolge van het verkeer op de Meerlaan/Meerbrug wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- ten gevolge van het verkeer op de Hillegommerdijk (ten noorden van de Meerbrug) wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is niet noodzakelijk;
- bij alle nieuwe woningen in het plangebied is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Spoorweglawaai

Spoorwegen kennen net als wegen een zone van rechtswege. Binnen deze zone moet onderzoek gedaan worden naar de geluidsbelasting als daar woningen (en andere geluidsgevoelige gebouwen) worden geprojecteerd.

Er is hier geen sprake van nieuwbouw in de nabijheid van spoorwegen. Een onderzoek in het kader van de Wet Geluid is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van een gezoneerd bedrijventerrein. Een onderzoek in het kader van de Wet Geluid is dan ook niet noodzakelijk.

Betekenis voor dit project:

De wet Geluidhinder staat de ontwikkeling van dit project niet in de weg.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Verkeer

Het plangebied wordt, net als voor de vrijstaande woning het geval was, met een uitrit direct ontsloten op de Rietkraag. Qua voertuigaantrekkende werking wordt verwezen naar de berekening in hoofdstuk 5.7.

5.10.2 Parkeren

Het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018 en de bijbehorende tabel vervangen alle eerder vastgestelde algemene parkeernormen. Met het handboek en bijbehorende berekeningsblad kan voor benoemd situaties de parkeernorm op eenduidige wijze kan worden vastgesteld. Beinsdorp behoort tot de gebiedscategorie 'matig stedelijk' en, gezien de afstand tot station en HOV, 'rest bebouwde kom'.

De parkeerbalans is als volgt:

<u>Parkeernorm Beinsdorp ('matig stedelijk'-'rest bebouwde kom'):</u>				
	<i>aantal</i>	<i>bandbreedte</i>	<i>parkeernorm</i>	<i>totaal vereist</i>
koop, vrijstaand	6	1,8 - 2,6	2,6	16 (15,6)
waarvan vrij toegankelijk voor bezoek:	6		1	6

<u>Aantal parkeerplaatsen in plan Beinsdorp:</u>			
	<i>aantal</i>	<i>pp</i>	<i>totaal</i>
parkeerplaatsen op eigen erf	6	3	18
openbaar gebied		1	5
totaal telbaar volgens norm			23

<u>Parkeerbalans:</u>			
	<i>aantal</i>	<i>ber.aan.</i>	<i>totaal</i>
correctie parkeerplaatsen op eigen erf	3 pp/won	1,8 pp/won	11 (10,8)
openbaar gebied vrij toegankelijk	5	1	5
totaal telbaar volgens norm			16 (15,8)

In het plangebied is voorzien in 3 parkeerplaatsen per kavel (totaal 18 plaatsen) en 5 parkeerplaatsen in het openbaar gebied en wordt aan de parkeernorm voldaan.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof.

Er liggen geen bedrijven in de omgeving van de planlocatie Hillegommerdijk 359 met een milieuzonering die van invloed is op de ontwikkeling van woningbouw.

Ten noordoosten van het plangebied ligt de Meijerij. Dit is een akkerbouwbedrijf. Voor akkerbouw-bedrijven geldt op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 30 m vanaf de bedrijfsgebouwen tot een rustige woonwijk in verband met het aspect geluid (en 10 m in een gemengd gebied). Het plangebied ligt op ca. 300 m vanaf de bedrijfsgebouwen van het akkerbouw-bedrijf. Er wordt dan ook ruimschoots aan de richtafstand voldaan. Er is ter plaatse van de geprojecteerde woningen dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Betekenis voor dit project:

Het voormalig agrarisch bedrijf is nog altijd geregeld in het bestemmingsplan, maar de vraag kan worden gesteld in hoeverre een hernieuwd gebruik hiervan gewenst zou zijn op deze locatie binnen het stedelijk gebied van Beinsdorp. Een wijziging naar wonen is daarom passend voor de locatie.

In de omgeving van de nieuwe woningen liggen geen bedrijven die hinder veroorzaken. De woningen veroorzaken zelf ook geen hinder voor de omgeving. Het aspect milieuzonering staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.12 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving noemt 'gevoelige bestemmingen' (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" (IBM) en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten "niet in betekende mate" van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide.

Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

De planontwikkeling beoogt de ontwikkeling van 6 woningen, waardoor het ver onder de getalsmatige grens van de Regeling NIBM blijft.

Betekenis voor dit project:

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het afgeven van de omgevingsvergunning.

5.13 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk

vastgelegd. Het Besluit heeft tot doel zowel individuele burgers (plaatsgebonden risico) als groepen burgers (groepsgebonden risico) een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit gemeenten en provincies in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven.

Voor transport van gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS,2006). Deze circulaire adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden. In 2012 heeft de raad van de gemeente Haarlemmermeer de routes aangewezen waartoe het vervoer van gevaarlijke stoffen is beperkt.

Op 1 januari 2012 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Met het raadsbesluit 'Verantwoording groepsrisico externe veiligheid' (oktober 2012) is gemeentelijk beleid vastgelegd over het groepsrisico. Onder andere is daarbij als uitgangspunt vastgelegd dat kwetsbare objecten (zoals woningen) buiten de aangegeven risicozone van risicoveroorzakende activiteiten (inrichting, weg of buisleiding) worden geprojecteerd.

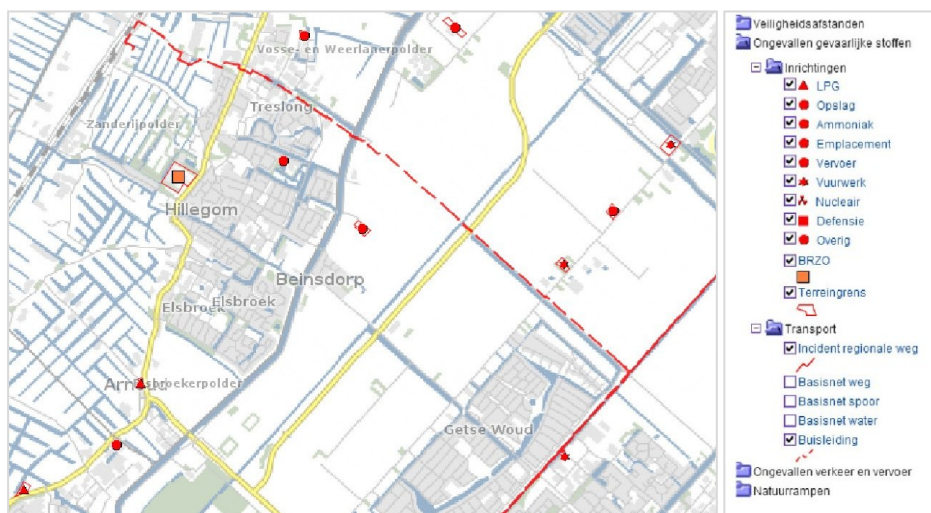
Ten noordenoosten van de planlocatie is Maatschap J.J. en B.M Parlevliet gevestigd. Op het terrein staat een bovengrondse tank (propaangas). Aangezien de afstand tussen het plangebied en de bovengrondse tank ongeveer 1 km bedraagt en voor de tank een risicocontour van 10 meter is opgenomen, vormt deze geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Volgens de risicokaart Noord-Holland zijn verder in de directe omgeving geen risicovolle objecten waar te nemen. Het meest nabijgelegen obstakel betreft een buisleiding van de Gasunie aan de noordoostzijde van de planlocatie, deze ligt op ruim 2,6 km van het plangebied. De buisleiding vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van De Beinshoeve.

Er vindt in of nabij het gebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Betekenis voor dit project

De planlocatie ligt niet in het invloedsgebied/toetsingszone van een EV relevante risicobron. Een nader onderzoek naar externe veiligheid is dan ook niet noodzakelijk. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het afgeven van de omgevingsvergunning.



afb.27 Uitsnede uit digitale risicokaart (Nederland.risicokaart.nl)

5.14 Kabels en Leidingen

In deze ruimtelijke onderbouwing dienen planologisch relevante leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

In het kavelpad parallel aan de lintbebouwing aan de Hillegommerdijk ligt een waterleiding. Deze leiding kent een bebouwingsvrije zone van 1 meter aan weerszijden. Voor de planlocatie heeft dit tot

gevolg dat er bij de eerste twee-onder-een-kap woning geen bebouwing binnen deze zone mag staan (wel verharding).

Overigens zijn er in en rondom het perceel geen kabels en leidingen bekend die de ontwikkeling belemmeren.

5.15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die zijn genoemd in lijst C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. moet worden nagegaan of er sprake is van een geval waarin een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen (D-lijst) of een MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (C-lijst). Voor elke activiteit zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Onderdeel D.11.2 bijlage bij het Besluit m.e.r. noemt de activiteit “*aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject*”. De ontwikkeling Beinshoeve met ca. 0,5 ha woongebied voor 6 woningen blijft ruim binnen deze drempelwaarden, maar een ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ is wel verplicht.

In de sectorale toelichting bij de diverse milieuaspecten in hoofdstuk 5 is geanticipeerd op de vormvrije m.e.r.-beoordeling door zowel de milieueffecten van de referentiesituatie als de plansituatie te beschrijven. De referentiesituatie beschrijft de huidige situatie inclusief de autonome ontwikkelingen. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die ook zullen plaatsvinden indien de uitvoering van dit plan geen doorgang vindt. *De plansituatie beschrijft de milieueffecten voorgenomen activiteit.*

Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de sectorale aspecten en waarvan de resultaten zijn weergegeven in hoofdstuk 5 wordt het volgende geconcludeerd:

- Zoals blijkt uit alinea 5.2 is ten behoeve van de planontwikkeling watercompensatie noodzakelijke. Een nieuwe kavelsloot langs de planlocatie is voldoende. Het bouwplan heeft geen effecten op de waterkwaliteit op de planlocatie of in de directe omgeving.
- Belangrijkste conclusie volgend uit de natuurtoets (alinea 5.5) is dat significante negatieve effecten op Natura 2000 kunnen worden uitgesloten. Gezien de afstand van de planlocatie en de beperkte toename van het aantal woningen op het perceel, is geen significante hinder te verwachten.
- Voor de andere milieuthema's zijn geen relevante negatieve milieueffecten te verwachten. Nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de bodemkwaliteit, verkeerlawaaai, flora & fauna.

Op basis van de toets op Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn en op basis van de milieubeoordelingen, kan worden gesteld dat aanzienlijke potentiële milieugevolgen als gevolg van de ontwikkeling van een kleinschalig woningbouwproject op het erf aan de Hillegommerdijk 359, op basis van de aard van de activiteiten en gebiedskenmerken zich naar alle waarschijnlijkheid niet zullen voordoen.

Betekenis voor dit project:

Gelet op de criteria zoals genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn en de effecten van de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan, in samenhang met de autonome ontwikkelingen, is het opstellen van een m.e.r. niet noodzakelijk.

5.16 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Gelet op bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van milieuhinder, archeologie, bodem, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, ecologie en duurzaamheid om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van de planlocatie.

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op de realisatie van het woongebied Beinsdreef: 6 woningen in de dorpsrand van Beinsdorp.

De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

Het bestemmingsplan zoekt zoveel mogelijk aansluiting bij de voorschriften van dat bestemmingsplan Beinsdorp.

Dit bestemmingsplan biedt een direct bouwrecht voor de beoogde ontwikkeling.

6.2 Juridische vormgeving

6.2.1 Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

6.2.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat de gewenste situatie mogelijk gemaakt wordt. De planregels en de verbeelding vormen een planologisch juridische vertaling van de ruimtelijke ambities uit het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast worden de belangrijkste aspecten vanuit de bestaande situatie, het beleid en de omgevingsaspecten ook geborgd in het bestemmingsplan.

Koppeling met het beeldkwaliteitsplan

De hoofdstructuur van het plan wordt zo veel mogelijk in de juridische regeling van dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

De ambities uit het beeldkwaliteitsplan zijn vertaald in een bestemmingsplan waarin bouwvlakken de gewenste situering van de woningen vastleggen. De afmetingen van de woningen, zoals deze voorzien is in het beeldkwaliteitsplan, is vertaald in de bouwregels van de bestemming 'Wonen'. In de planregels zijn eisen opgenomen voor het maximale bebouwde oppervlak, de maximale goot- en bouwhoogte en de afstand van de woning tot de perceelsgrenzen. Ook zijn in de planregels eisen opgenomen voor de ligging op het perceel en omvang van bijgebouwen.

Daarnaast is het ook van belang structuur van het boerenerf te behouden. Dit vindt plaats door middel van specifieke bestemmingen 'Verkeer' en 'Tuin'. De nieuwe toegangsweg in het woonhof krijgen een specifieke bestemming 'Verkeer', waarmee de hoofdontsluiting van deze locatie mogelijk wordt gemaakt. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn gebouwen niet toegestaan, waardoor openheid en transparantie in het plan aanwezig blijft. Over het (openbare) erf is doorzicht naar het landelijk gebied mogelijk.

6.2.3 Opzet planregels

De planregels sluiten aan op de uitgangspunten en regels zoals deze in andere bestemmingsplannen in de gemeente Haarlemmermeer zijn opgenomen.

De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan zijn drie bestemmingen opgenomen. De bestemming 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In de ontheffing van de bouwregels staat onder welke voorwaarde van welk bouwvoorschrift mag worden afgeweken. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is en tenslotte wordt in de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader. Onder voorwaarden mag soms ook van de gebruiksregels worden afgeweken.

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- *Tuin*
Ten behoeve van een aantrekkelijk dorpsbeeld acht de gemeente het wenselijk om op delen van de erven geen gebouwen toe te staan, met uitzondering van erkers en gebouwtjes voor nutsvoorzieningen. Die delen van de erven hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. De voorerven dienen in algemene zin vrij te blijven van bebouwing, evenals de (delen van) zij- en achtererven die voor de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan essentieel zijn. Ook water is binnen deze bestemming mogelijk.
- *Verkeer*
De bestemming 'Verkeer' geldt voor alle wegen binnen de bebouwde kom. De wegen hebben een gemengde verkeers- en verblijfsfunctie.
Ter plaatse mogen geen gebouwen worden opgericht, behoudens voor openbare nutsvoorzieningen. Ook een groene inrichting is mogelijk. Het erf met toegangsweg, groen en parkeerplaatsen zal binnen deze bestemming worden gerealiseerd.
- *Wonen*
De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen, als dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of hobbymatig gebruik voor bed & breakfast. Woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. In de regels staan aanvullende maatvoeringseisen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de maximale bouwhoogte geregeld. Ook water is binnen deze bestemming mogelijk.

Voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden gebruiksregels. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het bieden van recreatieve nachtverblijven. In de voorschriften is de realisatie van voldoende parkeergelegenheid per woning vastgelegd.

Hoofdstuk 3 en 4: Algemene regels en slotregels

In deze hoofdstukken zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan, zoals algemene afwijkingsregels. Ook kent het plan regels die voortvloeien uit bijvoorbeeld de Nota parkeernormen Haarlemmermeer, en het Luchthaven-indelingsbesluit – lib.

6.2.4 Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) verandert. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn

gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plan voorkomende bestemmingen bestaan uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Het bouwvlak is op de verbeelding voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. Bestemmingsvlakken met een gevelliijn geven meer flexibiliteit in de situering en grootte van de woningen.

Op de verbeelding is tevens maatvoering aangeduid. Deze aanduidingen hebben in het algemeen betrekking op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik; op de verbeelding is voor het voorliggende bestemmingsplan de maximum goothoogte (m) en de maximum bouwhoogte (m) aangeduid.

6.3 Handhaving

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze 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: de grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In het bestemmingsplan is in dit verband gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van, in het bijzonder, de planregels van het plan.

7. HAALBAARHEID

7.1 Algemeen

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Proces

De planontwikkeling vindt in goed overleg met de omgeving plaats.

Initiatiefnemer heeft het planinitiatief in december 2017 besproken met de Dorpsraad. De Dorpsraad was positief over de beoogde ontwikkeling. Men vraagt wel aandacht voor met name de inrichting van de inrit, waterhuishouding en beperken overlast tijdens de bouw. Vervolgens zijn ook met alle direct omwonenden rondom het te ontwikkelen perceel gesproken. Ook bij hen positieve reacties, maar ook dezelfde aandachtspunten zoals door de Dorpsraad aangegeven aangevuld met de opmerking dat de huidige parkeerdruk op de Rietkraag niet mag toenemen. Voor de verdere communicatie rondom de ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld nieuwsbrieven en informatieavonden, zijn concrete voorstellen gedaan. De laatste gesprekken zijn begin januari van dit jaar geweest.

7.2.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Een ontwerp bestemmingsplan 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 ontwerp bestemmingsplan voor te leggen aan provincie en rijk. Alleen als er rijks- of provinciale belangen in het geding zijn is vooroverleg vereist. Daarvan is hier geen sprake. Het Hoogheemraadschap heeft een positief wateradvies gegeven en naar aanleiding van de reactie zijn nog een paar kleine aanvullingen toegevoegd aan de toelichting. Hiermee is de vooroverleg-fase afgerond.

7.2.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 15 juni tot en met 26 juli 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. De privaatrechtelijke weg heeft de voorkeur.

Het voorliggende plan is een initiatief van Westvast B.V., die op de planlocatie 6 woningen in een dorpse setting binnen de karakteristiek van de Haarlemmermeerpolder wil bouwen. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. De afspraken tussen de gemeente Haarlemmermeer en Westvast B.V. zullen in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd. Ook zal met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening komt van de gemeente Haarlemmermeer.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.