



Haarlemmerliede Penningsveer 3-4

Vastgesteld bestemmingsplan – juni 2022

Toelichting



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Doel en planvorm	5
1.4	Geldende bestemmingsplannen en regelingen	6
1.5	Planproces	8
1.6	Leeswijzer	8
2	Bestaande situatie	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	9
3	Beleid en regelgeving	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	27
4	Toekomstige situatie	33
4.1	Planbeschrijving	33
4.2	Ruimtelijke structuur	36
4.3	Landschappelijke inpassing	36
5	Onderzoek en beperkingen	38
5.1	Water	38
5.2	Bodem	43
5.3	Flora en fauna	47
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	50
5.5	Geluid	53
5.6	Lucht	54
5.7	Externe veiligheid	56
5.8	Geur	57
5.9	Licht	58
5.10	Bedrijven en milieuzoneringen	58
5.11	Luchtvaartverkeer	60
5.12	Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties	61
5.13	Explosieven	61
5.14	Milieueffectrapportage	62

5.15	Planologie	63
5.16	Verkeerskundige aspecten	64
6	Uitvoerbaarheid	68
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	68
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	68
6.3	Handhaarbaarheid	73
7	Juridische aspecten	75
7.1	Opzet regels en verbeelding	75
7.2	Inleidende regels	75
7.3	Bestemmingsregels.....	75
7.4	Algemene regels	76
7.5	Overgangs- en slotregels	77
7.6	Handhaafbaarheid	77

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Molenaar Beheer BV is voornemens om op de locatie aan Penningsveer 4 te Haarlemmerliede drie vrijstaande woningen te realiseren op het perceel dat kadastraal bekend staat als H - 807 in de gemeente Haarlemmermeer. De huidige bebouwing op de kavel bestaat uit leegstaande opslaggebouwen. De voorgenomen herontwikkeling naar wonen is op zichzelf in strijd met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied", maar het plan kent een wijzigingsbevoegdheid om drie nieuwe woningen mogelijk te maken, mits deze woningen op een bepaalde manier worden gesitueerd. Deze situering is echter niet in lijn met de 'Visie Penningsveer', waardoor de woningen anders gesitueerd dienen te worden dan is opgenomen binnen de wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast worden de bedrijfswoningen ter hoogte van Penningsveer 3 en 4, kadastraal bekend als H - 707 en H - 868, middels de voorgenomen ontwikkeling gewijzigd in een burgerwoning. Het rietdekkersbedrijf ter hoogte van Penningsveer 3a wordt voorzien van een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. De bedrijfsbestemming is gesitueerd binnen de kadastrale percelen H - 869 en H - 1868. Ook de kadastralen percelen H - 1983 en H - 1984 maken deel uit van het plangebied als water en groen. Derhalve dient het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" te worden gewijzigd. Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in een nieuw planologisch regime voor het plangebied.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Penningsveer in de plaats Haarlemmerliede, deel uitmakend van de gemeente Haarlemmermeer. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- water en Fort bij Penningsveer aan de zuidwestzijde;
- water aan de westzijde;
- een nautisch bedrijf aan de noordzijde;
- de Lagedijk en weilanden aan de noordoostzijde;
- groen en een parkeerplaats aan de zuidzijde.

De globale ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in onderstaande afbeeldingen.



Figuur 1.1: Luchtfoto plangebied, uitgezoomd (bron: QGIS, eigen bewerking).



Figuur 1.2: Luchtfoto plangebied, ingezoomd (bron: QGIS, eigen bewerking).

1.3 Doel en planvorm

Het doel van de ontwikkeling is om de realisatie van drie woningen mogelijk te maken op de locatie Penningsveer 4 te Haarlemmerliede. De bedrijfsvoering ter plaatse van het perceel is niet langer wenselijk, waardoor een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld om de nieuwe situatie planologisch mogelijk te maken. Doordat de bedrijfsvoering binnen het plangebied stopt, is het tevens wenselijk om de bedrijfswoning ter plaatse van Penningsveer 4 om te zetten naar een burgerwoning. Ook de bedrijfswoning ter plaatse van Penningsveer 3 wordt omgezet naar een

burgerwoning. Het rietdekkersbedrijf aan Penningsveer 3a kent reeds de enkelbestemming 'Bedrijf', maar wordt middels onderhavig bestemmingsplan voorzien van een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', zoals de feitelijke situatie zich nu voordoet. In de huidige situatie zijn namelijk bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 toegestaan, wat niet wenselijk is in de nabije omgeving van burgerwoningen. De doelstelling van het bestemmingsplan (Haarlemmerliede Penningsveer 3-4 en NL.IMRO.0394.BPGHllpveer3x4-A001) is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor het plangebied zoals wordt beschreven in paragraaf 1.2.

1.4 Geldende bestemmingsplannen en regelingen

De geldende planologische regelingen binnen het plangebied zijn:

- Bestemmingsplan "Parapluplan wonen", ontwerp, 10 november 2020;
- Voorbereidingsbesluit "Vorbereidingsbesluit biomassacentrales 2021", vastgesteld op 5 november 2020;
- Bestemmingsplan "Parapluplan datacenters", geheel in werking, vastgesteld op 22 oktober 2020;
- Bestemmingsplan "Parapluplan Parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude", onherroepelijk vastgesteld op 27 november 2018;
- Bestemmingsplan "Buitengebied", onherroepelijk vastgesteld op 24 juni 2014.

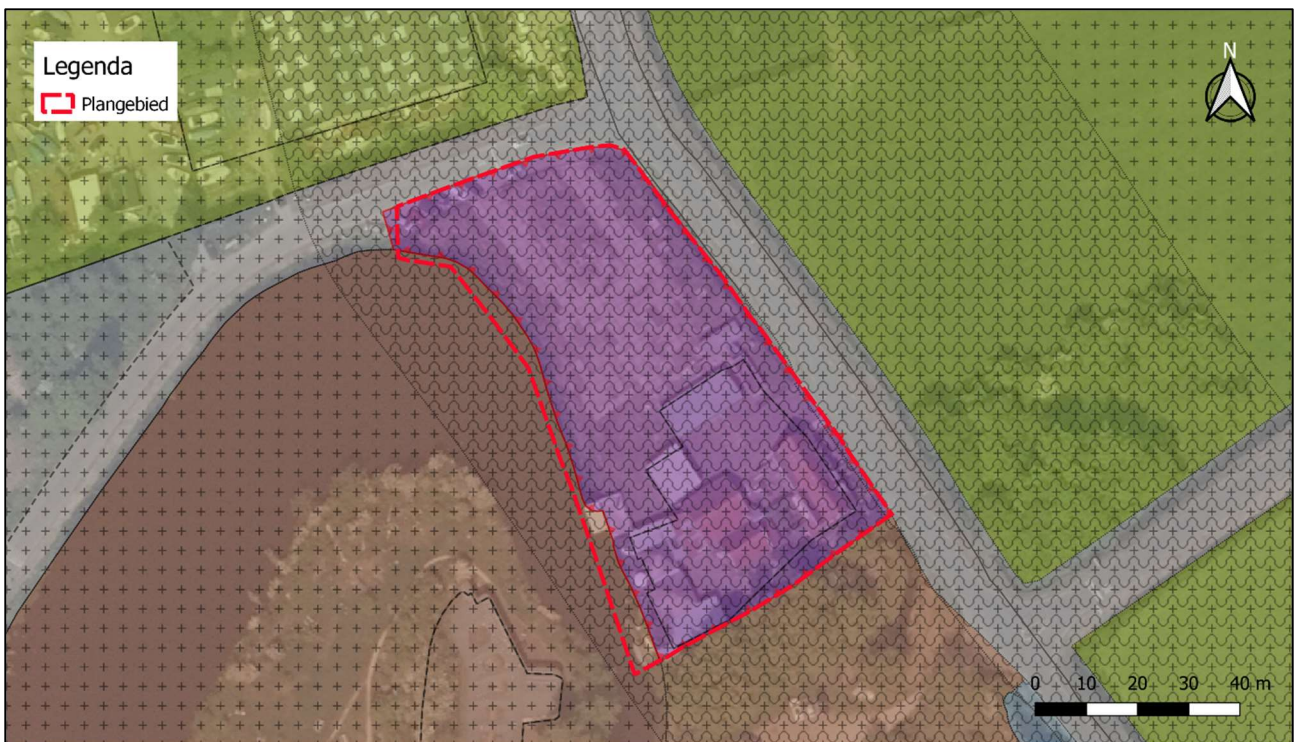
Omdat het bestemmingsplan "Parapluplan wonen" nog een ontwerp is, zal dit plan niet verder worden toegelicht. Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie geen datacenters of biomassacentrales aanwezig. Tevens zullen datacenters en biomassacentrales in de toekomstige situatie niet aanwezig zijn binnen het plangebied, waardoor deze geldende planologische regimes buiten beschouwing kunnen blijven. Het parapluplan Parkeerregels heeft betrekking op de verkeer- en parkeeraspecten en wordt nader in paragraaf 5.16 van deze toelichting behandeld.

1.4.1 Bestemmingsplan "Buitengebied"

Het bestemmingsplan "Buitengebied" is het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied. Het bestemmingsplan is door de raad van gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude vastgesteld op 24 juni 2014. Het plangebied kent de volgende bestemmingen:

- de enkelbestemming 'Bedrijf';
- de enkelbestemming 'Maatschappelijk';
- de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4';
- de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering';
- de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone - lib 2.2.3';
- de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied'.

In het zuidelijk deel van het plangebied geldt een bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden tot een maximale goothoogte van 6 meter, een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximum bebouwingspercentage van 60%. Figuur 1.3 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: QGIS, eigen bewerking).

Het bevoegd gezag is bevoegd om overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 2' onder de volgende voorwaarden:

1. na de wijziging zijn de regels van de bestemming 'Wonen - 2' overeenkomstig van toepassing met dien verstande dat het aantal nieuw te realiseren woningen binnen het bestemmingsvlak maximaal 3 bedraagt, waarmee het totaal aantal woningen binnen het bestemmingsvlak maximaal 5 bedraagt;
2. met de situering van de woningen dient in voldoende mate rekening te worden gehouden met het vrije doorzicht vanaf de Lagedijk op het aangrenzende fort, zulks ter beoordeling van het bevoegd gezag.

Op basis van artikel 3.6 is het mogelijk om binnen het plangebied drie nieuwe woningen te realiseren naast de twee bestaande (bedrijfs)woningen. Een van de voorwaarden hiervoor is echter dat aan de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen - 2' uit het bestemmingsplan "Buitengebied" moet worden voldaan. Aan deze bouwregels kan echter niet worden voldaan, omdat de randvoorwaarden uit de Gebiedsvisie Penningsveer van gemeente Haarlemmermeer (vastgesteld op 24 september 2018) hieraan in de weg staan. Bovendien is de beoogde ontwikkeling niet te realiseren binnen het huidige bouwvlak. De voorgenomen ontwikkeling bestaande uit de nieuwbouw van drie woningen en het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen is qua functie en bouw mogelijkheden strijdig met de geldende bestemming 'Bedrijf'. Het plan kan daarnaast niet mogelijk worden gemaakt conform de geldende wijzigingsbevoegdheid. Derhalve is middels onderhavig postzegelbestemmingsplan een nieuw planologisch regime opgesteld voor de voorgenomen ontwikkeling.

1.5 Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorontwerp bestemmingsplan wordt ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan Rijk, provincie en waterschap. Door de gemeente Haarlemmermeer wordt in dit stadium van planvorming ook de betreffende dorps- of wijkraad in de gelegenheid gesteld op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren. Binnengekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Tijdens de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan kan eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt nogmaals ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend door belanghebbenden die ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend, of door eenieder voor zover het onderdelen betreft die door de gemeenteraad gewijzigd zijn vastgesteld.

1.6 Leeswijzer

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

2 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt het plangebied nader toegelicht door de ontstaansgeschiedenis van het gebied beschreven. Tevens wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur toegelicht.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Ten noorden van Haarlemmerliede ligt de woongemeenschap Penningsveer. Dit betreft een kleine zelfstandige kern, gelegen langs de Liedeweg en de Lagedijk. De kern ligt tussen het groengebied en het water van de Mooie Nel en De Liede. Aan de westzijde strekt Penningsveer zich uit tot op het grondgebied van de gemeente Haarlem.

Penningsveer is ontstaan als plaats waar een veer in het begin van de 16e eeuw de belangrijkste verbinding tussen Amsterdam en Haarlem vormde. De ligging aan het water – met name de specifieke ligging aan de versmalling van De Liede – heeft ervoor gezorgd dat de kern een belangrijke functie vervult voor de watersport. Penningsveer heeft enkele jachthavens met mogelijkheden voor winterstalling, reparatie en onderhoud. Daarnaast zijn er enkele horecagelegenheden. In de hoek van Penningsveer en de Liedeweg was een bielenhandel gevestigd: het reeds verplaatste bedrijf van de familie Molenaar en thans het plangebied.

In Penningsveer is, evenals in Haarlemmerliede, een fort gelegen dat vroeger onderdeel uitmaakte van de Stelling van Amsterdam: Fort Penningsveer. Dit fort is in gebruik voor opvang van (probleem)jongeren en als verblijfsrecreatie. Tezamen met de naastgelegen fortwachterswoning betreft dit een provinciaal monument. Het fort ligt grotendeels verscholen tussen het groen, hetgeen het vroegere vrije schootsveld heeft ingevuld.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied bevindt zich aan de kruising van Penningsveer en Lagedijk in Haarlemmerliede. Het plangebied grenst in het noorden aan de jachthaven Renautic en in het zuiden aan het fortterrein. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich het water van de fortgracht, aan de oostzijde bevindt zich een open landschap dat is ingericht voor recreatief gebruik.

In de huidige situatie is een oude loods van de voormalige vestiging van Molenaar Haarlem BV gevestigd binnen het plangebied. Het plangebied heeft een langgerekte vorm en is grotendeels bedekt met stelconplaten. Ten oosten van het plangebied vormt een sloot de erfafscheiding tot de bestaande woningen en is de ingang voor onder andere vrachtverkeer aan de Penningsveer gesitueerd aan de noordzijde van het plangebied, afgescheiden met een laag hek en twee slagbomen. Over de Lagedijk mag 50 km/u worden gereden en over de Penningsveer gedeeltelijk 30 km/u en gedeeltelijk 50 km/u.

Ook behoren de twee bedrijfswoningen aan de Penningsveer 3 en 4 tot het plangebied, evenals Molenaar Rietdekbedrijf aan de Penningsveer 3a. Het plangebied wordt aan de zuidzijde afgescheiden door groen en water.

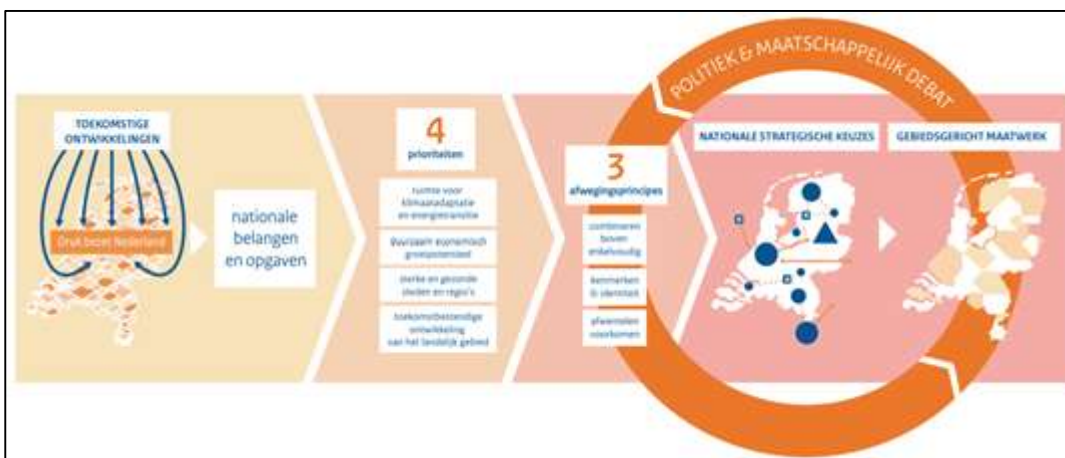
3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahangprocedure kunnen in de Nationale omgevingsvisie nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.



Figuur 3.1: Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over

de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit
3. Afwentelen voorkomen

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling maakt de realisatie van drie nieuwe woningen mogelijk, de omzetting van twee bedrijfswoningen naar een burgerwoningen en het vastleggen van de feitelijke situatie van het rietdekkersbedrijf. Omdat er woningbouw wordt mogelijk gemaakt is nationaal belang nummer 5 van toepassing: 'zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften'. De opgave is aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2019 en 2030 om circa 1 miljoen woningen te realiseren en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden. Met de realisatie van drie nieuwe burgerwoningen en de omzetting van twee bedrijfswoningen wordt een bescheiden bijdragen geleverd aan de opgave van de realisatie van 1 miljoen woningen in 2030.

Op het projectgebied zijn geen van de andere 20 nationale belangen van toepassing.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling levert een bijdrage aan nationaal belang nummer 5. Geen van de andere 20 nationale belangen worden negatief geraakt met voorliggend project. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt daarom overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen

vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich op basis van het Barro binnen een gebied behorend tot erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, in dit geval het werelderfgoed 'de Stelling van Amsterdam'. In de nabije omgeving van het plangebied is het Fort van Penningsveer gelegen. In de Omgevingsverordening NH2020 worden de kernkwaliteiten uitgewerkt en geobjectiveerd.

Op basis van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is het plangebied gelegen binnen meerdere radargebieden, namelijk:

- radarverstoringsgebied maximale hoogte 90 meter t.o.v. NAP;
- radarverstoringsgebied bouwwerken behorende bij radarstation Schiphol Centrum;
- radarverstoringsgebied bouwwerken behorende bij radarstation Schiphol TAR West.

De beoogde ontwikkeling heeft een maximale bouwhoogte van circa 8,5 meter, waardoor de radars niet verstoord zullen worden.

Conclusie

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien. De Provincie is het bevoegd gezag ten behoeve van het Fort Penningsveer.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

Relatie tot ontwikkeling

De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

Conclusie

Het Bro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.4 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Gemeenten die (deels) gelegen zijn binnen het beperkingengebied rondom Schiphol moeten rekening houden met beperkingen die worden gesteld aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen staan in het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (Lib). De regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij de totstandkoming van bestemmingsplannen en bij het beoordelen van aanvragen om een omgevingsvergunning. In sommige gevallen kan van de Lib-regels worden afgeweken met een verklaring van geen bezwaar.

Relatie tot ontwikkeling

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van drie vrijstaande woningen mogelijk, evenals de omzetting van de twee bestaande bedrijfswoningen naar een burgerwoningen. Het plangebied bevindt zich binnen een zone waarin beperkingen gelden met betrekking tot de vogelaantrekkende werking, zoals is aangegeven middels een gebiedsaanduiding in het geldend bestemmingsplan 'BP Buitengebied'. De voorgenomen ontwikkeling verhoogt de vogelaantrekkende werking echter niet.

Conclusie

Het Luchthavenindelingsbesluit legt restricties op ten aanzien van de vogelaantrekkende werking binnen het plangebied. Echter voorziet het voorgenomen initiatief niet in een vogelaantrekkende werking, omdat er geen gewassen of waterpartijen worden mogelijk gemaakt middels de beoogde ontwikkeling. Doorgaans heeft woningbouw geen vogelaantrekkende werking.

3.1.5 Nationaal waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan (2015) geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Het Nationaal Waterplan gaat in op het robuust en toekomstgericht inrichten van het Nederlands watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. De volgende onderdelen komen in het plan naar voren:

- De Deltabeslissingen (waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimtelijke adaptatie);
- De Beleidsnota Noordzee;
- De verankering van afspraken die betrekking hebben op water vanuit het Energieakkoord;
- De Natuurvisie;
- De Internationale Waterambitie;
- De geactualiseerde plannen en maatregelenprogramma's om te voldoen aan de Europese eisen voor waterkwaliteit, overstromingsrisico's en het mariene milieu.

Het plan omvat een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving.

Relatie tot ontwikkeling

De waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot het voorgenomen project komt aan de orde in paragraaf 5.1. Het Nationaal Waterplan legt vooruitlopend op paragraaf 5.1 geen restricties op voor het plangebied.

Conclusie

Het Nationaal Waterplan legt vooralsnog geen restricties op voor het plangebied.

3.1.6 Beleidsnota mainport en metropool

Het Rijk heeft in samenwerking met de zogenaamde regiopartijen en de partijen uit de luchtvaartsector een beleidsnota (2016) opgesteld voor de Schipholregio. Deze beleidsnota is een uitwerking van het programma SMASH (Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer) en is erop gericht de mainport Schiphol en haar regio te versterken en helderheid te bieden wat betreft de mogelijkheden voor de verdere ruimtelijke en infrastructurele ontwikkeling. De nota heeft de ambitie om de kracht en kwaliteiten van de regio verder uitbouwen, de economische ontwikkeling van de regio en Schiphol te stimuleren en kansen en potenties in de regio beter benutten. Daarnaast willen de partijen binnen de regio de verwachte woningbehoefte van 440.000 geschatte woningen accommoderen. De kracht en kwaliteit van de Schipholregio komt voort uit de compactheid ervan en haar diversiteit aan functies. De focus ligt hierbij op vier beleidsopgaven:

1. het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
2. het ruimte bieden voor verstedelijking, kwaliteit van leefomgeving en leefbaarheid;
3. het ruimte bieden voor verdere ontwikkeling van een veilige, concurrerende en duurzame luchtvaart in combinatie met een optimale netwerk- en mainportkwaliteit.
4. meer en betere samenwerking tussen Rijk, regio, marktpartijen en luchtvaartsector.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling realiseert onder andere drie vrijstaande woningen, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de verwachte woningbehoefte van 440.000 woningen binnen de Schipholregio. Daarbij staat de kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid van het gebied centraal. Bovendien worden twee bedrijfswoningen omgezet naar twee burgerwoning middels onderhavige ontwikkeling. De bedrijfsvoering ter plaatse van Penningsveer 4 wordt stopgezet en het bestaande rietdekkersbedrijf aan Penningsveer 3 wordt voorzien van een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Beleidsnota mainport en metropool.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transitie die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het 'waarom' en ten dele over het 'wat'. Onder de hoofdambitie, 'balans tussen economische groei en leefbaarheid', zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De omgevingsvisie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie vijf samenhangende bewegingen, die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Deze bewegingen zijn niet overkoepelend en zijn locatie- of onderwerp specifiek. Het gaat om de onderwerpen: Dynamisch Schiereiland, Metropool in ontwikkeling, Sterke kernen, sterke regio's, Nieuwe energie en Natuurlijk en Vitaal landelijke omgeving.

Relatie tot ontwikkeling

In de eerste fase van de omgevingsvisie, zijn verkenningen uitgevoerd. Deze verkenningen maken nu onderdeel uit van de omgevingsvisie. In de Verkenningen NH2050 zijn acht hoofdthema's van trends en ontwikkelingen, met hun kernopgaven, geformuleerd. Een van deze acht hoofdthema's is verstedelijking. Hierin wordt aangegeven dat de woningbehoefte voor Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid in de toekomst nog steeds toeneemt. De prognoses laten ook in lage scenario's nog groei zien in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Ook in Noord-Holland Noord is er een groei vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde, waarbij een deel van Noord-Holland Noord langzamerhand meer in beeld komt bij woningzoekenden in het zuidelijk deel van de provincie. Migratie, vooral van expats, heeft in toenemende mate invloed op de woningbehoefte. Tegelijkertijd is er steeds meer structureel leegstaand vastgoed en kunnen er leefbaarheidsproblemen in verouderde nieuwbouwwijken ontstaan. De woningbehoefte op de korte termijn is groot, op de lange termijn neemt deze volgens de huidige inzichten af.

De ambitie ten aanzien van woningbouw is dat vraag en aanbod van woon- en werklocatie, zowel kwantitatief als kwalitatief, beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

De beoogde ontwikkeling wordt binnen het bestaande verstedelijkte gebied gebouwd. Bovendien geldt er voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid om drie woningen te realiseren. Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie een oude bedrijfsopslagen gevestigd en twee bestaande

bedrijfswoningen, die worden omgezet naar twee burgerwoningen. Door de stopzetting van het bielenbedrijf ter plaatse en de realisatie van drie nieuwe burgerwoningen, omgeven door groen en water, wordt bijgedragen aan de beweging Natuurlijk en Vitaal landelijk gebied en de thema's klimaatadaptatie en landschap. De woningen worden onder andere conform de BENG-eisen gerealiseerd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie NH2050.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Er wordt gezocht naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Relatie tot ontwikkeling

De provincie Noord-Holland heeft een interactieve kaart ontworpen, behorend tot de Omgevingsverordening NH2020. Alle afdelingen en/of artikelen die relevant zijn voor het plangebied of de beoogde ontwikkeling worden hieronder nader toegelicht:

Afdeling 6.1 Stedelijke functies

Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Het plangebied bevindt zich binnen het MRA landelijk gebied. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling, op enkele uitzonderingen na.

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid is de realisatie van drie nieuwe burgerwoningen binnen de enkelbestemming 'Bedrijf' mogelijk, waarmee in totaal vijf burgerwoningen binnen het plangebied zijn toegestaan. Onderhavige ontwikkeling maakt drie nieuwe burgerwoningen mogelijk en zet twee bedrijfswoningen om naar twee burgerwoningen. Vanwege het behoud van de zichtlijnen kan niet aan de maatvoering van de wijzigingsbevoegdheid worden voldaan, daarom wordt onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Echter blijkt uit deze eerder vastgestelde wijzigingsbevoegdheid dat de gemeente voornemens is om binnen het plangebied drie nieuwe woningen te realiseren, waardoor er totaal vijf burgerwoningen zijn toegestaan binnen het plangebied. Van een 'nieuwe' kleinschalige ontwikkeling kan in dit kader niet meer worden gesproken, omdat dit aantal woningen reeds was opgenomen in het moederplan en enkel de inpassing nog uitgewerkt moest worden. De ontwikkeling is daarom passend binnen het MRA landelijk gebied.

Afdeling 6.4 Beschermd landelijk gebied

Paragraaf 6.4.2 Bijzonder provinciaal landschap

Het plangebied is gelegen binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) Spaarnwoude en omgeving. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Bijzonder Provinciaal Landschap bevat regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten. Het ruimtelijk plan bevat geen regels die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Echter kan het ruimtelijk plan wel regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast.

Spaarnwoude en omgeving

Het BPL Spaarnwoude en omgeving is een voornamelijk open (veen)polderlandschap tussen Haarlem en Amsterdam. Het gebied kent een viertal kernkwaliteiten, namelijk:

- aardkundige waarden:
 1. strandwal Spaarnwoude en aangrenzend poldergebied;
 2. veenrivieren en -plassen;
 3. onregelmatige en regelmatige strookverkaveling veenweidepolders en regelmatige rechthoekige verkaveling en de droogmakerijen.
- openheid en ruimtebeleving:
 1. open ruimte met vergezichten in veenpolders en delen van de droogmakerijen (IJ-polders);
 2. afwisselend besloten en meer open, groene karakter recreatiegebied Spaarnwoude;
 3. habitat voor weidevogels.
- ruimtelijke dragers:
 1. (zee)dijken en liniedijken;
 2. Zijkanaal B en Zijkanaal C, ringvaart Haarlemmermeer;
 3. Bebouwingslinten.

Hieronder wordt het plan getoetst aan de kernkwaliteiten.

1. Aardkundige waarden

Het plangebied is gelegen rondom de strandwal Spaarnwoude en aangrenzend poldergebied. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk indien de leesbaarheid van de aardkundige kernkwaliteit in stand blijft. Dit betekent dat het bodemprofiel en reliëf (bijv. door activiteiten als heien, graven en egaliseren) niet significant mogen worden aangetast. Bij ruimtelijke ontwikkelingen die beroering tot een diepte van één meter onder maaiveld vergen is in beginsel geen sprake van aantasting van de aardkundige kernkwaliteit. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in bodemroering dieper dan één meter, waarmee de kernkwaliteiten niet worden aangetast.

2. Openheid en ruimtebeleving

Het plangebied bevindt zich niet in één van de gebieden behorend tot openheid en ruimtebeleving.

3. Ruimtelijke dragers

Het plangebied bevindt zich tussen (zee)dijken en liniedijken. De ontstaansgeschiedenis en de historisch ontstane vorm van de dijken zijn uniek en onvervangbaar. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bijvoorbeeld het dijkprofiel wordt vergraven zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Dijkverbeteringen zijn mogelijk, mits de continue lijn en het herkenbare dijkprofiel niet aangetast worden. De Stelling van Amsterdam is UNESCO Werelderfgoed en heeft een eigen beschermingsregime waaronder de liniedijk, de forten en ook de accessen en schootsvelden van de forten vallen. Ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen binnen de regels van dit regime zijn een aantasting van de kernkwaliteit.

De beoogde ontwikkeling maakt geen wijziging aan dijken mogelijk. Uit de volgende paragraaf zal blijken hoe de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot de Stelling van Amsterdam.

Paragraaf 6.4.3 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Het plangebied is gelegen binnen een gebied met erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden. Artikel 6.49 geeft aan dat een ruimtelijke plan binnen het werkingsgebied moet zorgen voor de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Bovendien mogen de kernkwaliteiten niet worden aangetast. Het plangebied bevindt het invloedsgebied van het Werelderfgoed Stelling van Amsterdam.

Kernkwaliteiten Erfgoederen van Uitzonderlijke Universele Waarden (UNESCO)

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
 - a. een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;
 - b. sluizen en voor- en achterkanalen;
 - c. de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
 - d. inundatiegebieden;
 - e. voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
 - f. de landschappelijke inpassing en slechte zichtbaarheid van de voormalige militaire objecten;
2. Relatief grote openheid;
3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam

Uitwerking kernkwaliteiten Stelling van Amsterdam

In de Stelling van Amsterdam zijn verschillende zoneringen te onderscheiden:

- I. Stellingzone;
- I. Kernzone;
- II. Monumentenzone.

Stellingzone

De gehele Stelling van Amsterdam (UNESCO-werelderfgoed) is Stellingzone. De Stellingzone vormt

het samenhangend geheel tussen de verdedigingswerken en het landschap. Ook voormalige inundatiegebieden maken deel uit van de Stellingzone. Voor deze Stellingzone geldt:

- Behoud van nog bestaande zichtlijnen tussen de forten en doorzichten op de forten;
- Openhouden van schootscirkels rond de forten in de nog open landschappen;
- Behoud van bestaande accessen. Dit zijn de plaatsen waar de hoofdverdedigingslijn werd doorsneden door dijken, kanalen, spoorlijnen en wegen.

Kernzone

De kernzone wordt gevormd door de hoofdverdedigingslijn en de schootscirkels rond de forten. De hoofdverdedigingslijn en de schootscirkels rond de forten zijn belangrijke elementen in het Stellinglandschap. De hoofdverdedigingslijn markeert de grens aanval-verdediging en tevens de grens van de inundaties. De kernzone is als volgt begrensd:

1. Hoofdverdedigingslijn: 100 meter aan de aanvalszijde en 100 meter aan de verdedigingszijde.
2. Schootscirkels rond de forten: cirkels van 1.000 meter rond een fort.

Voor de Kernzone geldt:

- Geen bebouwing in gebieden die nu nog open zijn;
- Kleinschalige incidentele ontwikkelingen binnen de kernzone zijn alleen mogelijk als deze als doel hebben de ruimtelijke kwaliteit van de Stelling van Amsterdam te versterken. De ontwikkeling dient ingepast te zijn in het landschap en met respect voor zichtlijnen en mag niet leiden tot een significant hoger geluidsniveau in de open ruimte en tot een significante aantasting van het groene en open landschap
- Verdichting van bestaande bebouwingslinten is toegestaan, mits passend in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit van het lint;
- Voor bestaande bebouwing die afbreuk doet aan de open ruimte in de schootscirkel en de zone langs de hoofdverdedigingslijn geldt: kansen tot aanpassing benutten in het kader van een integrale herinrichting van het gebied, waarbij per saldo een verbetering van de ruimtelijke situatie ontstaat;
- Handhaving van de eenheid en herkenbaarheid van de Stellingdijken die specifiek voor de Stelling van Amsterdam zijn aangelegd. Dit zijn onder andere de Liniewal Liebrug-Liede en de Geniedijk. De zichtlijnen langs deze dijken moeten gehandhaafd blijven;
- Een groene of blauwe zone rond de forten waarborgen op die plaatsen waar die nu nog aanwezig is;
- Stimuleren en ontwikkelen van blauwe functies die het contrast met de hoofdverdedigingslijn versterken of die (voormalige) inundatiegebieden in het landschap zichtbaar maken.

Monumentenzone

De Monumentenzone vormt het hart van de Stelling van Amsterdam. Binnen de Monumentenzone liggen objecten die door de Erfgoedwet of deze Omgevingsverordening zijn beschermd, zoals dijken, forten, sluizen en andere objecten. Voor deze Monumentenzone gelden naast de regels in deze verordening over de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde ook de regels uit de Erfgoedwet en de regels over monumenten (cultureel erfgoed) in deze

verordening. Dit komt samengevat neer op geen ontwikkelingen toestaan die het (UNESCO-) monument beschadigen, vernielen of ontsieren, en een verbod om noodzakelijk onderhoud aan het monument te onthouden.

Toetsing kernkwaliteiten Stelling van Amsterdam

De afstand tussen de beoogde nieuwe woningen en de het Fort Penningsveer bedraagt circa 26 meter en valt daarmee binnen de kernzone van de Stelling van Amsterdam. Het gebied was ten tijden van de bedrijfsvoering niet 'open'. De voorgenomen ontwikkeling is door Hosper landschappelijk ingepast door middel van behoud van de zichtlijnen vanaf Fort Penningsveer. Het behouden van de zichtlijnen naar het Fort is de reden dat er geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in de kans om drie nieuwe woningen te realiseren met bepaalde maatvoering. In totaal zijn er vijf woningen toegestaan binnen het plangebied. Echter respecteert de maatvoering de zichtlijnen niet. De groen-blauwe zone blijft behouden en wordt tevens uitgebreid door middel van een te graven sloot en het uitsluiten van bebouwing hoger dan 1 meter binnen de zichtlijnen c.q. achtertuinen van de woningen, welke zijn aangegeven middels de enkelbestemming 'Groen'. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit beter dan in de huidige situatie, omdat de overblijfselen van de bedrijfsvoering aan Penningsveer 4 voor 'verrommeling' zorgen. Het bedrijf aan Penningsveer 3 blijft behouden. Echter is dit bedrijf niet binnen de zichtlijnen gesitueerd en is dit bedrijf grotendeels verscholen achter de bestaande bedrijfswoningen en bomen.

Afdeling 6.5 Ruimtelijke inpassing in landelijk gebied

Er geldt een ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. De beoogde ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In paragraaf 3.2.3 wordt getoetst aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Afdeling 6.6 Klimaatadaptie

Deze afdeling gaat over het rekening houden met risico's ten aanzien van klimaatverandering bij nieuwe ontwikkelingen en het inventariseren van mogelijke adaptatiemaatregelen. De beoogde ontwikkeling zal voldoen aan het Bouwbesluit 2012 en de eisen omtrent het BENG. Daarnaast wordt de groen-blauwe zone uitgebreid door middel van het graven van een sloot aan de west- en noordzijde van het plangebied. Ook wordt er groen aangelegd waarbinnen bebouwing hoger dan 1 meter niet is toegestaan in verband met de te behouden zichtlijnen.

Afdeling 6.9 Regionale waterkeringen

Deze afdeling gaat over regionale waterkeringen en beschermingszones. Binnen de regionale waterkering wordt de waterkerende functie beschermd, terwijl in de beschermingszone geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. Paragraaf 5.1 gaat verder in op het aspect water. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de regels ten aanzien van de waterkeringen en beschermingszones.

Afdeling 6.10 Water

Deze afdeling is gericht op:

- a. regels stellen omtrent het beheerplan van een waterschap betreffende regionale wateren;
- b. nadere voorschriften geven ten aanzien van de legger van een waterschap;
- c. aanwijzen van oppervlaktewaterlichamen waarvoor een waterschap verplicht is één of meer peilbesluiten vast te stellen; en
- d. een verdeling van het beschikbare water in het geval van een onmiddellijk of dreigend watertekort.

Paragraaf 5.1 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing gaat in op het aspect water, waarbinnen de waterkwaliteit, waterkwantiteit, beschermde gebieden en riolering aan bod komt. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met Afdeling 6.10 Water.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de regels uit de Omgevingsverordening NH2020.

3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie. Per 'ensemble' worden de structuren, context, ontstaansgeschiedenis, kernwaarden, dynamiek en ambities besproken.

Relatie tot ontwikkeling

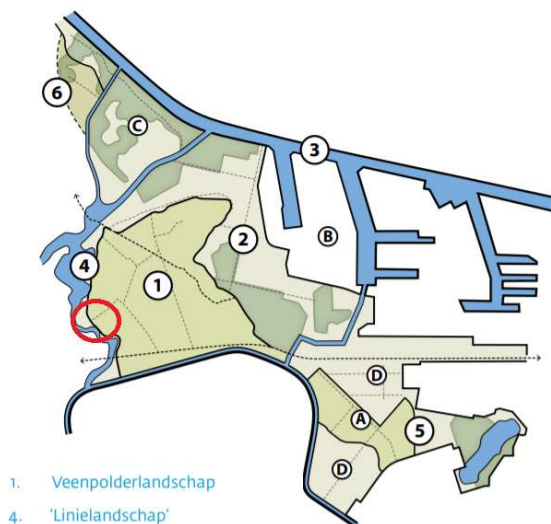
Het plangebied bevindt zich binnen het ensemble 'Spaarnwoude'. Het ensemble Spaarndam ligt tussen Haarlem en Amsterdam. Het ensemble bestaat uit veenpolder- en droogmakerijenlandschap. Aan de westzijde gaat het landschap van Zuid-Kennemerland over in het veenpolderlandschap van Spaarnwoude. Aan de oostzijde begrenzen de havens en woongebieden van Amsterdam het ensemble. De Ringvaart van de Haarlemmermeer vormt de zuidgrens. Spaarnwoude maakt deel uit van de Bufferzone Amsterdam-Haarlem tussen de stedelijk gebieden van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De Stelling van Amsterdam loopt aan de westzijde van dit ensemble.

Ensemble Spaarnwoude is beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

- de landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
- openheid en ruimtebeleving: de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.
- de ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen. Denk hierbij aan bebouwingslinten, bomenlanen en dijken.

Landschappelijke karakteristiek

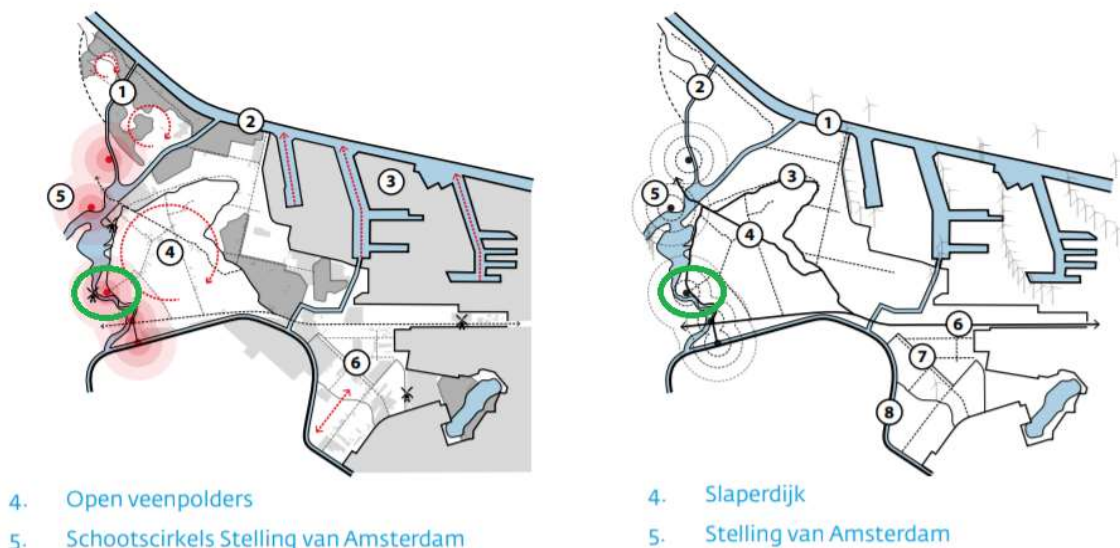
Dit ensemble bevat veenpolderlandschap en droogmakerijen die zijn ontstaan bij de aanleg van het Noordzeekanaal. Bij Spaarndam is de Stelling van Amsterdam manifest aanwezig in het landschap, groepen verdedigingswerken van de Stelling maken dit landschap tot een waar 'Linielandschap'. Het Fort Penningsveer, oftewel de Stelling van Amsterdam, wordt geborgd in het plan middels het behoud van de zichtlijnen. Middels de bestemming Groen worden de zichtlijnen behouden, omdat bebouwing hoger dan 1 meter niet binnen 'Groen' is toegestaan.



Figuur 3.2: Landschappelijke karakteristiek, plangebied rood omcirkeld.

Openheid en ruimtebeleving

De veenpolders zijn grotendeels open gebleven en worden doorsneden door de snelweg A9 en een (nieuwe) hoogspanningsleiding. Bij Spaarndam zijn de schootsvelden van de Stelling van Amsterdam goed herkenbaar, al is het schootsveld van het Fort benoorden Spaarndam dichtgezet met de beplanting van een voormalig mobilisatiecomplex. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het behoud van de zichtlijnen richting Fort Penningsveer. Middels de bestemming Groen worden de zichtlijnen behouden, omdat bebouwing hoger dan 1 meter niet binnen 'Groen' is toegestaan.



Figuur 3.3: Openheid en ruimtebeleving, en ruimtelijke dragers. Plangebied groen omcirkeld.

Ruimtelijke dragers

De dijken vormen prominente dragers in het veenlandschap en zijn belangrijk voor de beleving ervan. De Stelling van Amsterdam loopt langs de oevers van de Liede en de Mooie Nel naar Spaarndam en via Spaarndam naar Beverwijk. De Stelling van Amsterdam blijft als ruimtelijke drager behouden, omdat de beoogde ontwikkeling landschappelijk is ingepast naast het Fort Penningsveer. De landschappelijke inpassing ziet toe op het behoud van de zichtlijn naar het Fort Penningsveer. Binnen de bestemming 'Groen' is bebouwing hoger dan 1 meter niet toegestaan.

Dynamiek

Het Bufferzonebeleid én het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) bepalen in belangrijke mate de dynamiek van het gebied; verdere verstedelijking is uitgesloten. Er zijn enkele beschermingsregimes voor delen van het gebied. De strandwal waarop het dorp Spaarnwoude ligt is een archeologisch monument. De Stelling van Amsterdam heeft de status van UNESCO-Werelderfgoed. Delen van het veenpolderlandschap en de recreatiegebieden vallen onder het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De veenweidepolders rond het dorp Spaarndam zijn weidevogelleefgebied. Het plangebied bevindt zich direct naast het UNESCO-Werelderfgoed, waardoor een bepaalde mate van ontwerpsvrijheid verloren gaat. Middels landschappelijke inpassing is het plan zo ontworpen dat de zichtlijnen tot het Fort Penningsveer behouden blijft en er toch drie nieuwe woningen ontwikkeld kunnen worden. Binnen de regels van het bestemmingsplan is rekening gehouden met het niet toestaan van bebouwing in de bestemming 'Groen'.

Ambities en ontwikkelprincipes

1. Gave veenweidepolders contrasteren met getransformeerde droogmakerijen; De beoogde ontwikkeling maakt drie woningen mogelijk op een locatie waar voorheen een bedrijf was gevestigd. Ook worden twee bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen en wordt er middels een functieaanduiding een milieucategorie 2 toegewezen aan het rietdekkersbedrijf

conform de feitelijke situatie. De landschappelijke kwaliteit zal daardoor verbeteren, maar staat niet één op één in relatie tot de veenweidepolder of de droogmakerij.

2. Lange lijnen versterken de samenhang tussen de deelgebieden;

Het plangebied is niet gelegen op een locatie waar gebruik kan worden gemaakt van de lange lijnen.

3. Versterk de recreatieve beleving van het Noordzeekanaal en de Haven van Amsterdam;

De beoogde ontwikkeling staat niet in relatie tot het Noodzeekanaal of de Haven van Amsterdam.

4. De Stelling van Amsterdam is prominent aanwezig in het landschap;

Middels de landschappelijke inpassing in het plangebied draagt de beoogde ontwikkeling bij aan het koesteren en zichtbaar maken van alle elementen die de Stelling van Amsterdam karakteriseren. De zichtlijnen dienen behouden te worden, waardoor de zichtrelatie met het Fort Penningsveer wordt versterkt.

5. Overige ontwikkelprincipes;

- a. het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie;
- b. het behouden van de vrije ruimte (molenbiotopen) rond historische windmolens, in verband met de windvang en de zichtbaarheid van de molens in het landschap.

De beoogde ontwikkeling staat niet in relatie tot (wind)molens of opstellingen voor zonne-energie.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Paragraaf 4.3 behandelt de landschappelijke inpassing, waarbinnen de ambities en ontwikkelprincipes vanuit de Cultuurhistorische Leidraad terugkomen in het planontwerp.

3.2.4 Woonakkoord Amstelland-Meerlanden

Dit Woonakkoord is een bestuurlijk akkoord tussen de Provincie Noord-Holland en de zes gemeenten in de regio Amstelland-Meerlanden (gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel, Uithoorn). Door een nauwe samenwerking zijn de provincie en gemeenten beter in staat om de ambities zoals opgenomen in dit Woonakkoord, te realiseren. Een belangrijke ambitie is het versnellen van woningbouwrealisatie. Daarbij biedt het Woonakkoord kansen om afspraken te maken over woningbouwlocaties, zowel binnenstedelijk als in landelijk gebied. Onderhavig Woonakkoord bevat afspraken over samenwerking, nieuwbouw, optimaal benutten bestaande voorraad en duurzaam wonen.

Nieuwbouw

De doelstelling betreft het versnellen van de woningbouwrealisatie met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor verschillende doelgroepen. Onder 'betaalbare

woningvoorraad' wordt verstaan huurwoningen in de sociale sector, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen (met een koopprijs tot de NHG-grens, waarbij ook wordt geprobeerd om woningen met een koopprijs onder de € 200.000 te realiseren). De opgave ligt de komende jaren vooral op het 'hard' maken van de zachte woningbouwplannen van de gemeenten, en uiteindelijk het daadwerkelijk realiseren van de voorgenomen plannen en te zorgen dat wat wordt gebouwd ook goed aansluit bij de woningbehoefte. De geraamde additionele netto woningbehoefte voor de regio Amstelland-Meerlanden bedraagt 18.850 woningen tot 2030.

Optimaal benutten bestaande voorraad

Het optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad, levert ook een bijdrage aan het voldoen aan de -kwantitatieve én kwalitatieve- woningbehoefte. Het gaat dan om het anders toewijzen van bestaande sociale huurwoningen, het betaalbaar houden van de voorraad en het bevorderen van doorstroming uit bestaande woningen.

Duurzaam wonen

De gemeenten in de regio willen de transitie maken naar een volledig klimaatneutrale, klimaatadaptieve, natuurinclusieve en circulaire gebouwde omgeving. Er liggen hier grote uitdagingen die op landelijk en regionaal niveau moeten worden opgepakt. Vanuit wonen wil de regio waar mogelijk bijdragen aan de transitie naar een meer duurzame gebouwde omgeving – zonder dat hierbij wordt vertraagd ij de benodigde woningbouw.

Relatie tot ontwikkeling

De realisatie van drie vrijstaande woningen is in lijn met ambitie uit de wijzigingsbevoegdheid om drie woningen binnen het plangebied te realiseren. De ontwikkeling is tevens in lijn met de extra woningbehoefte van 18.850 woningen voor de periode tot 2030. Echter is de ontwikkeling niet in lijn met de behoefte om betaalbare woningen mogelijk te maken. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in de realisatie van vrijstaande woningen, welke in de gemeente Haarlemmermeer doorgaans niet als betaalbare woningen worden aangemerkt. Qua aard en omvang zijn vrijstaande woningen wel passend binnen Penningsveer. Het omzetten van twee bedrijfswoningen naar een burgerwoningen zorgt er tevens voor dat de bestaande woningen niet verloren gaan.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is grotendeels in lijn met het Regionaal Actieprogramma Wonen. Op het gebied van betaalbaarheid is de ontwikkeling in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2035

De gemeenteraad van Haarlemmermeer heeft op 17 juli 2012 de “Structuurvisie Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2035” vastgesteld. De structuurvisie is het ruimtelijk beleid in de periode tot 2035 op hoofdlijnen. Het vormt een samenhangende visie voor de afzonderlijke kernen (Halfweg, Spaarndam en Haarlemmerliede/Penningsveer/Spaarnwoude) en het buitengebied. Vijf inhoudelijke thema's vloeien voort uit de structuurvisie. Deze vijf thema's bestaan uit:

1. identiteit en zelfstandigheid;
2. wonen en leefbaarheid;
3. natuur en milieu;
4. verkeer en bereikbaarheid;
5. ondernemen en economie.



Figuur 3.4: uitsnede kaart Structuurvisie Haarlemmerliede Spaarnwoude 2035, plangebied aangegeven met rode pijl.

Wonen en leefbaarheid

Een belangrijk thema uit de structuurvisie voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied is wonen en leefbaarheid. Om de woningvoorraad op peil te houden en veranderingen in de bevolkingsopbouw en samenstelling van huishoudens het hoofd te bieden, moet de woningmarkt zich blijven ontwikkelen. Er zijn meer woningen noodzakelijk, waarbij diversiteit in het woningaanbod moet worden nagestreefd. Hierbij moet met name worden gedacht aan het aanbod van woningen voor jongeren en ouderen.

Uitbreiding van het woningaanbod betekent bouw van nieuwe woningen. Behalve de ontwikkeling van nieuwbouwlocatie SpaarneBuiten, wordt nieuwbouw niet voorzien in de uitbreiding van de kernen. De focus ligt op het goed benutten van bestaande ruimte binnen de bebouwde kom, bijvoorbeeld door middel van functiewijziging. Deze inbreiding mag niet ten kosten gaan van het dorpse karakter. De kleinschaligheid van de kernen moet behouden blijven en de groene open ruimte rond het bestaand bebouwd gebied kan daardoor ongemoeid worden gelaten. De geldende milieuregelgeving en een goede stedenbouwkundige inpassing staan hierbij centraal. De nieuwbouw moet passen in de omgeving, onder andere wat betreft volume, bouwhoogte en uitstraling. De kernen lenen zich voor experimentele of welstandsvrije bouw. Beperkte hoogbouw en een meer moderne bouwstijl worden niet op voorhand afgewezen, maar per geval beoordeeld. Het gaat dan om maatwerk.

Het benutten van beschikbare ruimte binnen de kernen zorgt, behalve voor meer woningen, ook voor een leefbare en veilige omgeving. Het voorkomt leegstand en verrommeling en zorgt voor een prettige, leefbare omgeving met meer uitstraling.

Haarlemmerliede, Penningsveer en Spaarnwoude

De drie kernen Haarlemmerliede, Penningsveer en Spaarnwoude zijn kleinschalig van opzet. Zij kenmerken zich door lintbebouwing langs de doorgaande wegen. De kwaliteiten van de kernen zijn de ruimte, rust en een goede gemeenschapszin. De balans tussen bedrijvigheid, voorzieningen en woningen zorgt voor levendigheid, die door bewoners wordt gewaardeerd. Het doel is om deze kwaliteiten en de kleinschaligheid te behouden.

De gemeente ziet vooralsnog alleen in Penningsveer mogelijkheden voor zeer beperkte uitbreiding buiten het bestaand bebouwd gebied. Nieuwe woningen kunnen alleen worden gerealiseerd door herstructurering of functiewijziging. Verder is er speciale aandacht voor Fort Penningsveer.

Herstructurering Penningsveer

In Penningsveer is, in de hoek van Penningsveer en de Lagedijk, een bedrijf gevestigd dat handelt in spoorbielzen en rijplaten. Indien het bedrijf op eigen initiatief zou verplaatsen, kan deze locatie worden herontwikkeld. Gedacht kan worden aan een functiewijziging van de bedrijfsfunctie naar een gemengde functie met wonen en werken. Ook is de herinrichting van het gebied met de Jachtwerf Penningsveer en de jachthaven aan de Lagedijk en omgeving wenselijk.

Bij eventuele herstructurering van de locatie moet rekening worden gehouden met het nabijgelegen Fort Penningsveer. Hierbij kan worden gedacht aan zichtlijnen op het fort, vanaf de weg. Verder zijn op dit moment geen concrete locaties voorhanden binnen de kernen Haarlemmerliede, Penningsveer en Spaarnwoude die voor herstructurering in aanmerking komen. Toekomstige ontwikkelingen sluit de gemeente niet uit, mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat bestaande ruimtelijke en natuurkwaliteiten blijven of worden versterkt.

Fort Penningsveer

Fort Penningsveer maakt deel uit van de Stelling van Amsterdam. Voor de instandhouding en waardering van het fort is zowel een functionele invulling als de inpassing in het landschap

belangrijk. Onder functionele invulling wordt verstaan het gebruik van het fort dat de aantrekkelijkheid vergroot, de instandhouding garandeert en de monumentale waarde behoudt. Een maatschappelijke of lichte bedrijfsfunctie past binnen de gewenste invulling en wordt door de gemeente gestimuleerd.

Voor de belevingswaarde van het fort is de inpassing in het landschap belangrijk. Het fort ligt nu verscholen achter bestaande bebouwing en groen. Dit doet geen recht aan de oorspronkelijke functie van het fort met een “vrij schootsveld”, een vrije ruimte om het fort heen. De gemeente wil het zicht op het fort verbeteren. Dat kan door hieraan aandacht te besteden bij ontwikkelingen in de directe omgeving, maar ook door het aanwezige groen anders te structureren door bijvoorbeeld bomen te kappen die het zich belemmeren.

Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich binnen één van de twee aangegeven herstructureringslocaties binnen Penningsveer, namelijk op de hoek tussen de Lagedijk en Penningsveer. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie vrijstaande woningen in de nabijheid van Fort Penningsveer. Vanwege de nabijheid van het fort is er in het ontwerp rekening gehouden met de zichtlijnen tot het fort. Paragraaf 4.3 gaat verder in op de landschappelijke inpassing. Daarnaast voorziet de beoogde ontwikkeling in het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen en het behoud van het rietdekkersbedrijf middels de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de ambities uit de Structuurvisie Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2035.

3.3.2 Gebiedsvisie Penningsveer

De gebiedsvisie van Penningsveer is in augustus 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer. Binnen de gebiedsvisie worden de kwaliteiten en opgaven, en de kansen besproken. Binnen Penningsveer zijn vier kwaliteiten te onderscheiden, waaraan tevens een opgave is gekoppeld.

Polderlandschap

Haarlemmerliede is een waardevol natuurgebied en belangrijk als bufferzone, voor recreatief gebruik en met grote historische waarde. De buffer zorgt ook voor afkoeling en een beter klimaat in de omliggende steden Haarlem en Amsterdam. Echter verkleinen de nieuwe ontwikkelingen vanuit Haarlem de groene buffer. Door deze ontwikkelingen komt ook meer verkeersoverlast. De bestaande straten zijn niet voldoende breed om het verkeer op een veilige manier te regelen.

Oeverlandschap

Penningsveer ligt in het oeverlandschap van de Mooie Nel. De plaatsing en ervaring van het dorp vanuit het natuurgebied is waardevol. Het dorp met zijn fort, de molen en het historische dorpslint is zo een hoogtepunt in de ervaring van het landschap. De ervaring van de steeds dichterbij groeiende stad in het landschap bedreigt de pure beleving van het natuurgebied. Door de

verkeerstoename is het belangrijk het recreatieve langzaamverkeer en inwoners te beschermen tegen overlast en gevaarlijke situaties.

Water dorpslint

De historische waarde en de originele dorpslint is herken- en beleefbaar. De historisch gegroeide straat en zijn ruimtelijke beleefbaarheid is een belangrijk onderdeel van het dorpslint. De oevers hebben hun onderscheidende kwaliteiten; ofwel bewoond, ofwel natuurlijk. Door de waarde van de straat als erfgoed, is het een belangrijke opgave het karakter van het dorp te waren ook met meer verkeer op komst. Eventuele nieuwe woningbouw focust zich in de traditie van Penningsveer op een plek aan, of met zicht op, het water zonder de zichten op natuurlijke oevers en cultuurhistorische objecten (zoals het fort) geweld aan te doen.

Het Fort

Het Fort is een belangrijk onderdeel van de stelling van Amsterdam. Het voegt waarde aan het landschap toe en heeft een belangrijke sociale functie voor het dorp. De open inrichting maakt het Fort in de landschap beleefbaar. Door zijn sociale functie zal de rustige ligging van het Fort blijven bestaan. Versterken van de openheid van het landschap naar het Fort toe is een opgave, ook in toekomstige woningbouwontwikkelingen. Opgroeierende beplanting door niet gestuurd beheer, en een rommelige entreezone verminderen de beleefbaarheid van het Fort.

Uit de bovenste kernkwaliteiten en opgaven vloeien de volgende visiepunten voor Penningsveer voort:

1. Verbeteren verkeerssituatie dorpslint;
2. Zichtbaar maken van de cultuurhistorie;
3. Het polderlandschap en het water verbinden;
4. Water en natuur versterken.

Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich in de nabije omgeving van het Fort Penningsveer. De beoogde ontwikkeling dient rekening te houden met de cultuurhistorische waarden rondom het Fort. Specifiek betekent dat voor de beoogde ontwikkeling dat de zichtlijnen behouden dienen te blijven, zie figuur 3.5. De landschappelijke inpassing wordt gemotiveerd in paragraaf 4.3 waarbij rekening is gehouden met de zichtlijnen vanaf het Fort. De omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen heeft geen invloed op de huidige zichtlijnen. Het behoud van het rietdekkersbedrijf en de toevoeging van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' hebben eveneens geen invloed op het behoud van de zichtlijnen.



Figuur 3.5: Uitsnede visiekaart Penningsveer, plangebied oranje omcirkeld.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Gebiedsvisie Penningsveer. Middels een landschappelijke inpassing zijn de zichtlijnen op het ontwerp toegepast, waardoor de cultuurhistorische waarden van het Fort Penningveer behouden blijven.

3.3.3 Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Haarlemmermeer

De ambities voor het woonbeleid van de gemeente Haarlemmermeer van de komende vijf jaar komen voort uit de regionale bouwtaak, lokale omstandigheden en vraag-aanbodverhoudingen op de woningmarkt. Na de kredietcrisis van 2007-2012 leek er aanvankelijk geen grote nieuwe bouwproductie nodig. Inmiddels is de economische situatie verbeterd. Er is nu sprake van schaarste in alle prijs- en eigendomssegmenten.

In juli 2019 heeft de Metropoolregio Amsterdam (MRA) de 'Woondeal' met het Rijk ondertekend. Hierin is afgesproken dat de regio aan de lat staat om voor het jaar 2040 230.000 nieuwe woningen in alle prijssegmenten bij te bouwen. Op basis van onze plancapaciteit kunnen we in Haarlemmermeer tussen tot 2040 circa 20.000 woningen toevoegen aan de voorraad. Om dit te bereiken is een versnellingsoperatie gestart.

Naast de realisatie van 20.000 woningen binnen twintig jaar, streeft de gemeente Haarlemmermeer in haar visie naar:

- grote en diverse bouwstroom realiseren;
- diversiteit in woonmilieus;
- diversiteit in prijs- en eigendomssegmenten;
- vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen;

- beschikbaarheid van betaalbare woningen;
- goede huisvesting van aandachtsgroepen.

Relatie tot ontwikkeling

Penningsveer behoort tot de dorpen, welke een meer lokale oriëntatie hebben. Bij bouwlocaties wordt de bestaande identiteit versterkt door in een 'centrum-dorps woonmilieu' te bouwen. Kleinschaligheid, gematigde dichtheden en functiemenging zijn uitgangspunt. In deze kernen verschilt de lokale opgave en dorpsidentiteit. Het bouwprogramma wordt op de kernspecifieke behoefte afgestemd. De identiteit in het noordelijk deel (Haarlemmerliede) wordt bepaald door het waterrijke en onbebouwde karakter.

Daarnaast draagt de beoogde ontwikkeling van drie vrijstaande woningen bij aan het toevoegen van 20.000 woningen aan de totale woningvoorraad van de gemeente Haarlemmermeer. Het woonbeleidsprogramma geeft geen visie voor de diversiteit in prijs- en eigendomssegmenten voor Haarlemmerliede, maar de voorgenomen ontwikkeling sluit wel aan op de behoefte aan een vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen. Daarnaast worden de twee bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen en blijft het rietdekkersbedrijf behouden. Het woonbeleidsprogramma staat hieraan niet in de weg.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het woonbeleidsprogramma 2019-2025 Haarlemmermeer en draagt bij aan het toevoegen van 20.000 woningen tot aan 2025. Daarnaast is de beoogde ontwikkeling een kleinschalige ontwikkeling, wat aansluit bij de lokale oriëntatie van Penningsveer.

4 Toekomstige situatie

In hoofdstuk 4 vindt een beschrijving van de toekomstige situatie plaats. Ten eerste wordt het plan nader toegelicht. Vervolgens wordt de ruimtelijke en functionele structuur beschreven. Daarna vindt een beschrijving van de landschappelijke inpassing plaats.

4.1 Planbeschrijving

Het plangebied omvat de woningen Penningsveer 3 en 4 met hun achtererven en het terrein naast nummer 4. Het hele plangebied heeft nu de bestemming Bedrijf, volgens het bestemmingsplan Buitengebied. De woning Penningsveer 3 krijgt de bestemming Wonen; het achterterrein, met nummer 3A, behoudt de bestemming Bedrijf, maar met maximaal toegestaan milieucategorie 2, wat passend is om de huidige bedrijfsvoering te kunnen voortzetten, ook voor eventuele rechtsopvolgers. De woning Penningsveer 4 met achterterrein krijgt de bestemming Wonen. Daar worden geen bedrijfsactiviteiten meer verricht. Naast Penningsveer 4 was een opslagterrein van het voorheen gevestigde bedrijf. Naar aanleiding van een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied over het nu besproken zijterrein en de hervestiging van het betreffende bedrijf naar Polanenpark is het bestemmingsplan Buitengebied gewijzigd vastgesteld: de mogelijkheid is opgenomen de bestemming zodanig te wijzigen dat er maximaal drie nieuwe woningen mogen komen. Dat is in de nota van zienswijzen van het bestemmingsplan Buitengebied te vinden onder nummer 2, direct na de bespreking van zienswijze nummer 1, die van GS van Noord-Holland afkomstig was.

Deze drie woningen vormen de nieuwe ontwikkeling in het plan. De regels die aan de wijzigingsbevoegdheid zijn verbonden, verwijzen vooral naar de bestemming 'Wonen - 2' volgens artikel 18 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied. In de bouwregels van deze bestemming staat het volgende:

“Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. het maximum aantal woningen binnen het bestemmingsvlak bedraagt 3;
- b. de inhoud van een woning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- c. de afstand van de voorgevel tot aan de weg mag niet minder dan 5 m en niet meer dan 8 m bedragen;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 4 m bedragen;
- e. een woning omvat één bouwlaag en dient van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 55° mag bedragen.”

In de wijzigingsregels staat een belangrijk element. Dat is in artikel 3.6 sub b onder 2 als volgt omschreven:

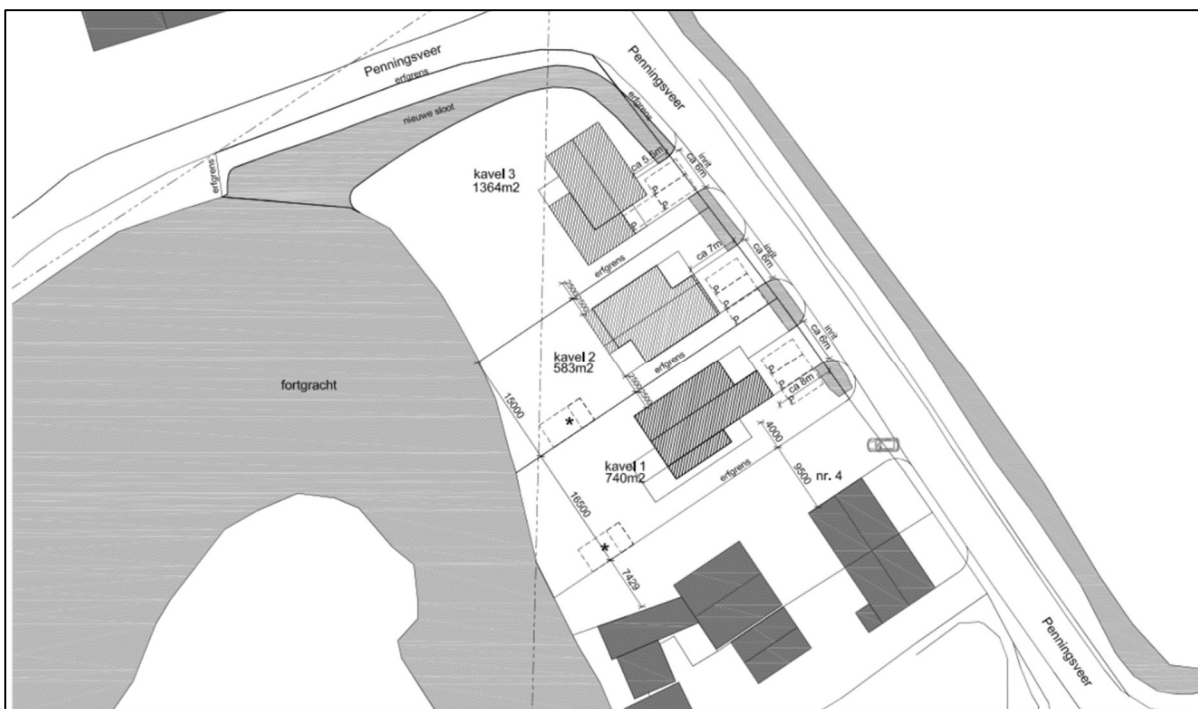
“met de situering van de woningen dient in voldoende mate rekening te worden gehouden met het vrije doorzicht vanaf de Lagedijk op het aangrenzende fort, zulks ter beoordeling van het bevoegd gezag.”

Om meer zicht op het Fort Penningsveer te bewerkstelligen en te behouden dan op grond van de geldende bestemming afdwingbaar is, is ingestemd met een verkaveling en een voorlopig

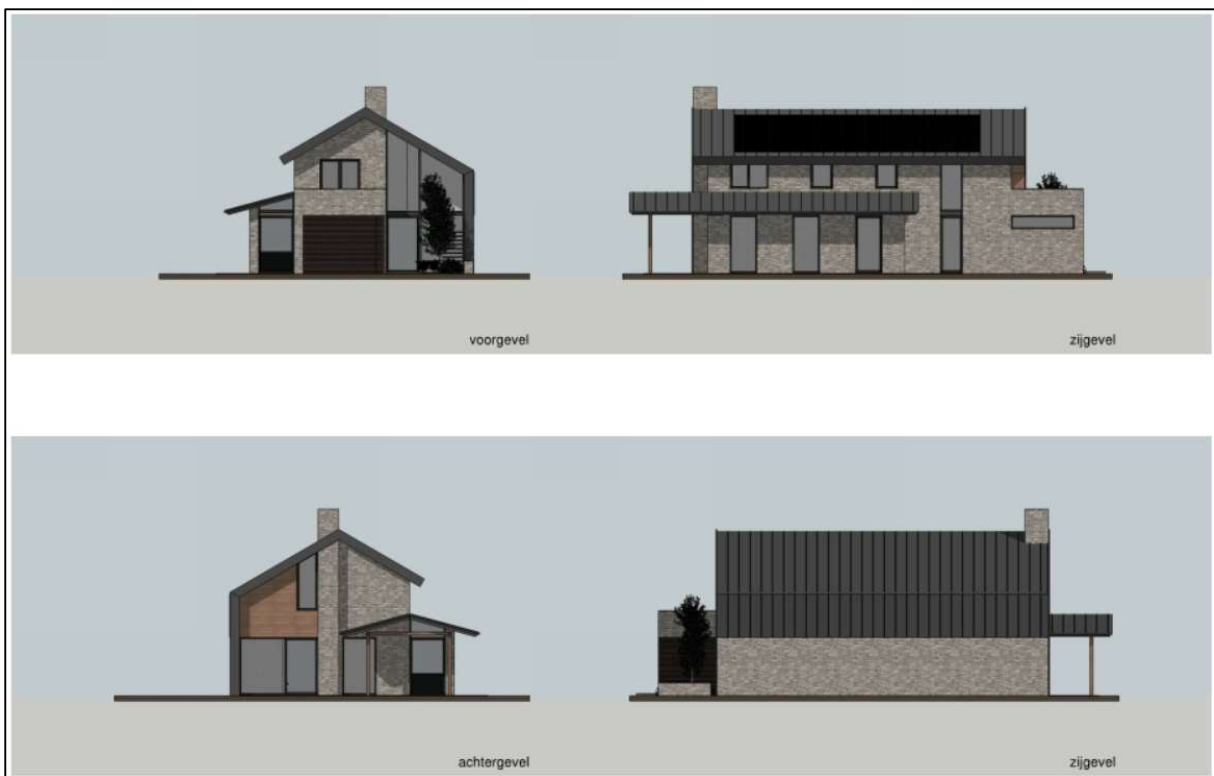
woningontwerp welke beide qua maatvoering niet geheel in overeenstemming zijn met het geciteerde deel van artikel 18. Met name de onderlinge afstanden tussen de nieuwe woningen zijn minder dan volgens de geciteerde bepalingen. Dit betekent dat het vaststellen van een wijzigingsplan niet mogelijk is. Dit heeft ertoe geleid dat het voorliggende 'reguliere' bestemmingsplan is gemaakt.

De grond waarop de drie nieuwe woningen zijn geprojecteerd, is verdeeld in drie kavels, kavel 1, 2 en 3. Kavel 3 bevindt zich op de kruising van de Lagedijk en Penningsveer, terwijl kavel 1 grenst aan de bestaande bebouwing aan de Penningsveer. Voor de woningen wordt een maximale goothoogte van 5,5 meter gehanteerd en een maximale bouwhoogte van 8,5 meter, welke zijn aangegeven op de verbeelding. In de tuinen van kavel 1 en 2 is een bouwvlak opgenomen voor een tuinhuis met veranda.

Juist om de openheid richting het fort te optimaliseren, is de onderlinge afstand tussen de woningen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan verkleind. Ook is de oriëntatie van de woning op kavel 3 gedraaid ten opzichte van de andere twee woningen, met hetzelfde oogmerk: verbreding van het zicht op het Fort Penningsveer. Om het zicht op het fort verder te waarborgen, is een waterpartij met een natuurlijke oever toegevoegd en zijn er eisen gesteld aan gedeelten van de kavels binnen deze zichtlijn vanaf de Lagedijk.



Figuur 4.1: Plattegrond toekomstige situatie (bron: PLaNI! Ontwerp- en Tekemburo, april 2020).



Figuur 4.2: Impressie toekomstige situatie woning kavel 1 (bron: PLaN! Ontwerp- en Tekenburo, maart 2020).



Figuur 4.3: Impressie toekomstige situatie woning kavel 2 (bron: PLaN! Ontwerp- en Tekenburo, maart 2020).



Figuur 4.4: Impressie toekomstige situatie woning kavel 3 (bron: PLaN! Ontwerp- en Tekenburo, maart 2020).

4.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied omvat een gebied van circa 4.750 vierkante meter ten zuiden van de kruising van de Lagedijk en de Penningsveer te Haarlemmerliede. De beoogde ontwikkeling voorziet een landschappelijke inpassing binnen het buurtschap Penningsveer, omdat de cultuurhistorische waarden van het Fort Penningsveer gewaarborgd dienen te worden binnen het plan.

Door middel van zichtlijnen zullen de cultuurhistorische waarden rondom het Fort Penningsveer behouden blijven. De zichtlijnen worden binnen het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het tegengaan van vergunningvrij bouwen binnen het westelijk deel van het plangebied. Het plangebied bevindt zich aan het einde van de Lagedijk, de hoofdas die Spaarndam en Haarlemmerliede verbindt. Daarnaast is de Penningsveer de enige alternatieve route om Penningsveer te bereiken, vanuit de Waarderpolder in Haarlem. De stedenbouwkundige invulling van het plangebied zoekt aansluiting bij de bestaande karakteristieken van de omgeving passend bij het Fort van Penningsveer en het open landschap ten oosten van het plangebied. De volgende paragraaf motiveert de landschappelijke inpassing binnen het plangebied.

4.3 Landschappelijke inpassing

Door Hosper is de landschappelijke inpassing opgesteld ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Het plangebied ligt in Penningsveer, op de hoek met de Lagedijk. Het plangebied

wordt geflankeerd door beschermde landschappen. Ten zuiden van het plangebied ligt Fort Penningsveer, met karakteristieke bebouwing.

De bebouwing van Penningsveer bestaat vooral uit lintbebouwing, waarvan een deel drijvend en een deel met een collectief erf. Daarnaast is er een aantal grootschalige individuele gebouwen, zoals het fort en een aantal loodsen.

In de Gebiedsvisie Penningsveer (opgesteld door H+N+S) wordt ruimte geboden voor nieuwe lintbebouwing en/of een nieuw collectief erf. Het plangebied ligt in een zone waar volgens de Gebiedsvisie nieuwe lintbebouwing mogelijk is, daarbij dient echter wel het zicht op het fort vanaf de kruising Lagedijk-Penningsveer open te blijven.

De routes naar het plangebied voeren door het landschap en langs overwegend pittoreske bebouwing. Het plangebied vormt een schakel in de blauw-groene verbinding tussen het landschap ten westen en het landschap ten oosten van Penningsveer. Het zicht op het fort is afhankelijk van het standpunt van de kijker. Het bestaande nutsgebouwtje en de bestaande bijgebouwen achter de woningen vormen het beperkende kader waarbinnen het fort zichtbaar is.

De open ruimte die zicht biedt op het fort, valt samen met de plek waar het plangebied belangrijk is als schakel in de blauw-groene landschappelijke verbinding. Het advies is om de nieuwe woningen buiten de zichtlijn op het fort te plaatsen. Daarbij is het uitgangspunt dat de gevel van het fort vanaf de bocht volledig te zien moet zijn. Concreet betekent dit dat de woningen zo ver mogelijk naar het zuiden geplaatst moeten worden. Het heeft de voorkeur om de huidige zichtlijn volledig te handhaven, als dat niet mogelijk is dan kan deze eventueel iets beperkt worden.



Figuur 4.5: Zichtlijnen (bron: Hosper, 24 mei 2019).

5 Onderzoek en beperkingen

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water

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

Waterwet

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

Waterbeheerplan 5 2016-2021

In het “Waterbeheerplan 5 2016 – 2021” staat samen werken aan water centraal. Zodat nu en in de toekomst in dit deel van Nederland waar onder zeeniveau gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Het Hoogheemraadschap van Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Die toekomst wordt mede bepaald door trends in klimaat en maatschappij en de noodzaak om op duurzame wijze met onze omgeving om te gaan. De verwachte toename van neerslag en droogte, bodemdaling, verzilting zeespiegelrijzing en de verdergaande verstedelijking, leggen een steeds grotere druk op het watersysteem. De hoofdambitie is schoon water en droge voeten. Dit wordt bereikt door:

- Beschermen tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem door een aanpak in drie lagen (meerlaagse veiligheid): preventie, adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen (gevolgbeperking), en voorbereiden op een calamiteit.
- Zorgen voor schoon en gezond water dat past bij de verschillende functies in een gebied.
- Optimaliseren van de verwerking van het afvalwater en hergebruiken van de grondstoffen uit afvalwater.

- Zorgen voor voldoende water: niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afval- en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Keur Rijnland 2015

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

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

Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030

De Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer-Rijnland (verder Waterplan) is een samenwerkingsdocument tussen de gemeente en het hoogheemraadschap. Het geeft de situatie en problemen weer van het hele watersysteem (oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en afvalwater) in Haarlemmermeer. Het stelt doelen met betrekking tot de riolering, het oplossen van infrastructurele knelpunten en nemen van maatregelen. Het Waterplan heeft onder andere als ambitie:

- het scheiden van vuil afvalwater en schoon regenwater;
- het tijdelijk bergen van water om extreme neerslag op te vangen;
- afvalwater als bron te gebruiken waaruit afvalstoffen en energie gewonnen kunnen worden. Haarlemmermeer past bijvoorbeeld innovatieve ontwikkelingen toe bij het inzamelen van afvalwater zoals riothermie, het winnen van warmte uit afvalwater.

In het Waterplan worden ook grondwatermaatregelen beschreven, omdat deze een belangrijke link hebben met de rest van het watersysteem, zoals oppervlaktewater en de ruimtelijke inrichting. Daarnaast is er in het verleden onvoldoende aandacht besteed aan grondwater, waardoor een inhaalslag nodig is om aan de zorgplicht te voldoen.

De maatregelen die genomen moeten worden om de doelstellingen voor het watersysteem te bereiken zijn verzameld in het uitvoeringsprogramma van het Waterplan. De financiering van deze maatregelen komt uit verschillende bronnen, waaronder het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

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

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

Het GRP geeft basis de planning van nieuwe aanleg, plannen om vuiluitwerp te reduceren en plannen voor beheer en onderhoud voor de komende vijfjaar, met een doorkijk naar de verdere toekomst. Bij nieuwbouw en verbouw is het gescheiden aanbieden van het afvalwater en het hemelwater het uitgangspunt. Voor nieuwbouwwijken en grotere reconstructiegebieden wordt uitgegaan van een zwaardere ontwerpnorm voor het rioolstelsel, waardoor zwaardere regenbuien minder snel overlast veroorzaken. Om overlast door grondwater te voorkomen voorziet het GRP in de aanleg van drainage in vijf wijken: Rijsenhout-Zuid, Pax, Graan voor Visch (Hoofddorp), Linqenda, Welgelegen (Nieuw-Vennep), en het uitvoeren van grondwatermaatregelen in Zwanenburg.

Vanuit het Bestuursakkoord Water heeft de gemeente verdere invulling gegeven aan een verbetering van de samenwerking met omliggende gemeenten en met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

5.1.2 Onderzoek

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 16 september 2020 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het systeem dat het Hoogheemraadschap Rijnland belang heeft bij de plannen. Op basis daarvan is op 16 september het plan toegestuurd met een toelichting op de plannen. Per email van 22 september 2020 heeft het Hoogheemraadschap een wateradvies toegezonden, waarin zij aangeven geen bezwaar tegen het plan te hebben (zie bijlage

2). Het advies is verwerkt in onderhavige waterparagraaf. Waar nodig is het advies meegenomen in de ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling heeft geen (significant) negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de projectlocatie, mits de adviezen van het Hoorheemraadschap Rijnland worden opgevolgd.

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

Het plangebied is in de huidige situatie bijna geheel verhard met een oppervlakte van 1.620 m². In de toekomstige situatie wordt water gegraven in de vorm van een sloot langs de Penningsveer. Daarnaast hebben de woningen een bebouwd oppervlak van 491 m², terwijl het gehele perceel 2.687 m² beslaat, exclusief de te graven sloot. De verharding neemt daardoor aanzienlijk af. De halfverharding bedraagt in totaal 329 m² als gevolg van opritten en terrassen.

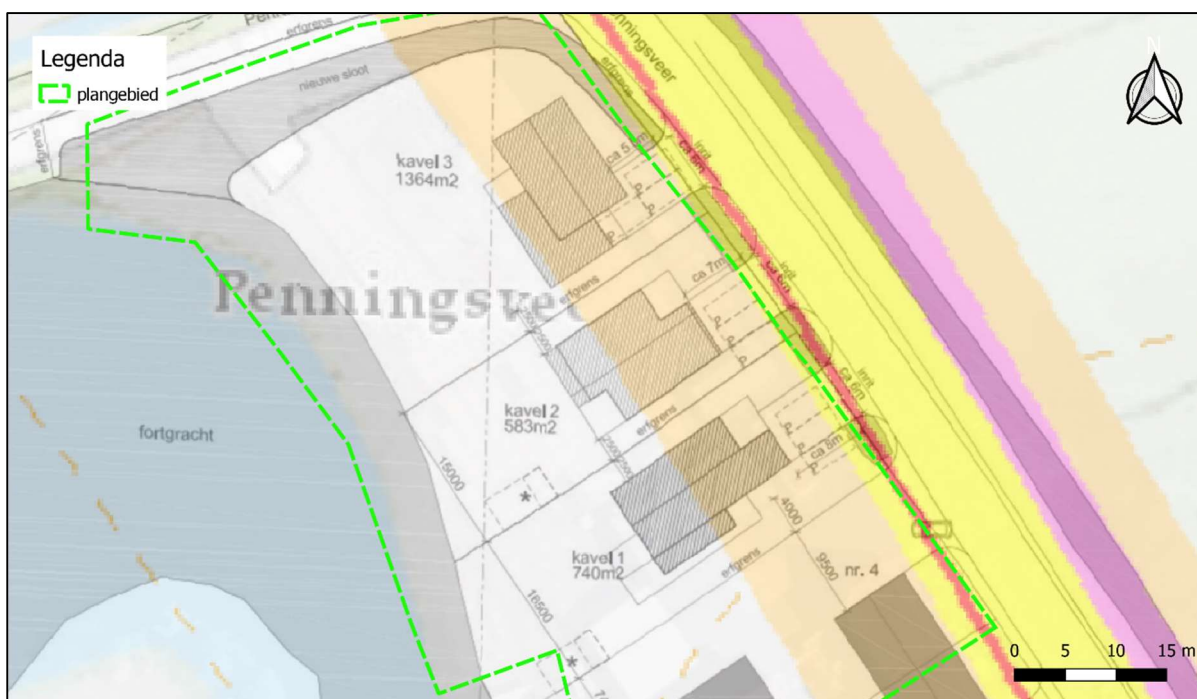
Daarnaast zal er binnen het plangebied water worden gegraven parallel aan de Penningsveer. Het nieuw te graven water vindt (deels) plaats in de waterkering. Hiervoor moet aangetoond worden dat de stabiliteit van de kering niet in het geding komt. In Kavel 1 is een duiker aanwezig om de watergang langs de Penningsveer/waterkering Lagedijk te verbinden met het Fortgracht. Door het graven van een nieuwe verbinding kan deze duiker verwijderd worden. Deze duiker dient meegenomen te worden in de planvorming. Dammen met duikers worden gezien als dempingen. Dempingen moeten worden gecompenseerd door water te graven. Echter is dit voor de compensatie niet nodig, omdat er al voldoende water wordt toegevoegd door middel van de te graven sloot in het westen en noorden van het plangebied.

Beschermde gebieden

Het plangebied bevindt zich gedeeltelijk binnen de beschermingszone van de naastgelegen regionale waterkering. Daarnaast is het in het geldend bestemmingsplan 'BP Buitengebied' opgenomen dat het plangebied zich binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' bevindt. Hierbinnen mogen geen gebouwen worden gerealiseerd, mits het gevoegd gezag hier een omgevingsvergunning voor verleend. Tevens ligt er op het plangebied een wijzigingsbevoegdheid, welke drie woningen mogelijk maakt, waardoor reeds aan wordt gegeven dat de gemeente Haarlemmermeer voornemens is hier woningbouw te realiseren. In Figuur 5.1 is de Leggerkaart weergegeven en in Figuur 5.2 is de toekomstige situatie binnen de legger weergegeven. De woningen worden gerealiseerd binnen de buitenbeschermingszone en beschermingszone. De oprit van de woningen zal worden voorzien van een bruggetje, welke aangelegd dient te worden binnen de kernzone van de regionale kering.



Figuur 5.1: Uitsnede Legger regionale keringen Hoogheemraadschap Rijnland.



Figuur 5.2: Leggerkaart gecombineerd met plattegrond drie nieuwe woningen toekomstige situatie (bron: QGIS, eigen bewerking).

De inritten en woningen zijn gepland in de kern- en beschermingszone van de waterkering Lagedijk. De stabiliteit van de waterkering moet geborgd blijven en er mag dan ook niet gegraven worden in het profiel van vrije ruimte van de waterkering. De uitgangspunten voor bouwen, wegen en graafwerkzaamheden in de kering zijn terug te vinden in uitvoeringsregel 19, 25 en 20.

Riolering

Het plan ligt in het buitengebied, waar in de riolering wordt voorzien door een systeem van persleidingen. Aan de noordkant loopt de persleiding gedeeltelijk over de kavel. Hetgeen resulteert in een belemmeringszone op de kavel, waar aan 1,5 meter aan weerszijden beperkingen gelden ten aanzien van bouwen, graven, diepwortelende beplanting, etcetera, omdat die strook nodig is voor toekomstig beheer en onderhoud. Ten behoeve van de realisatie van drie woningen dient nieuwe riolering binnen het plangebied aangelegd te worden. Deze nieuwe riolering zal echter wel aansluiten op de bestaande riolering in Penningsveer.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een gering aanbod van vuil water. Er is reeds sprake van lozing van vuil water vanaf de huidige kavel. Het extra aanbod is daardoor nog beperkter. Afgerond gaat het naar alle waarschijnlijkheid om een maatgevend debiet van 0.1m³/uur. De gemeente Haarlemmermeer heeft vooralsnog geadviseerd dat het uitvoeren van een rioolberekening niet noodzakelijk is.

5.1.3 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied zal ten behoeve van het voorgenomen initiatief extra water worden gegraven en het woondek ontworpen op de eisen van een 60 mm regenbui. Hiermee wordt voldaan aan de compensatieregeling van het Hoogheemraadschap en aan de Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning resulteert niet in gevolgen op de waterhuishouding ter plaatse van Penningsveer 4. Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

5.2.2 Onderzoek

De ontwikkeling omvat de realisatie van woningen. Woningen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wbb, waarvan de gebruikers beschermd dienen te worden tegen onacceptabele verontreinigen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. Ten behoeve van de planrealisatie is derhalve een bodemonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Terrascan. De rapportage d.d.13 april 2018 is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van ca. 2.600 m² en betreft een bedrijfsperceel en een deel van het aangrenzende woonperceel. De locatie is deels bebouwd met enkele schuren en kantoorunits, maar grotendeels onbebouwd en tot voor kort in gebruik als opslagplaats van bouwmaterialen. Op het noordoostelijk deel van het perceel is een watergang gelegen. De locatie is nagenoeg geheel verhard met stelconplaten, puin, tegels en klinkers.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van het voornemen om op de locatie drie woonpercelen te ontwikkelen. De in het verleden aangetoonde bodem- verontreinigingen op het perceel vormen een belemmering voor deze ontwikkeling.

Het doel van het onderzoek was meerledig:

1. Het geven van een representatieve actuele indicatie van de aanwezigheid van milieuschadelijke stoffen in de ophooglaag, onderliggende bodem en het ondiepe grondwater van het terrein, in samenhang met eventuele vroegere en huidige activiteiten op en rond het terrein (actualiserend bodemonderzoek conform NEN 5740).
2. Het vaststellen van de concentratie asbest in de ophooglaag en onderliggende bodem en de aard en omvang van de eventuele verontreiniging door asbest, teneinde te bepalen of er sprake is van een verontreiniging door asbest (nader onderzoek naar asbest in puin en bodem conform NEN 5897 en NEN 5707).
3. Het vaststellen van de aard en omvang van de bodemverontreiniging door PAK in grondwater teneinde te bepalen of de verontreiniging door PAK in het grondwater leidt tot onaanvaardbare humane, ecologische en/of verspreidings- risico's (nader bodemonderzoek conform NTA 5755).
4. Het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit en hergebruiksmogelijkheden van de waterbodem ter plaatse van de watergang aan de noordoostzijde van het perceel (verkennend waterbodemonderzoek conform NEN 5720).

1. Actualiserend bodemonderzoek

Ter plaatse van het overgrote deel van de boringen is in de bodem vanaf het maaiveld afwisselend puin en puin- en bitumenhoudende grond aangetroffen tot een diepte van 1,5 à 2,0 m - mv. Lokaal is een laag aangetroffen die volledig uit bitumen bestond. In het puin en de puin- en bitumenhoudende grond zijn op diverse locaties zintuiglijk brandstofgeuren en oliewaterreacties aangetroffen. Hieronder bestond de bodem uit zintuiglijk schoon klei, zand en veen.

Uit de analyseresultaten van de grond blijkt dat in de verdachte grond sterke verontreinigingen zijn aangetoond door PAK. Tevens zijn in de grond lokaal sterke verontreinigingen aangetoond door koper, lood, nikkel en/of zink. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn ten hoogste lichte verontreinigingen aangetoond door kwik en PAK.

In het roodgrijze puin aan het maaiveld heeft geen van de organische parameters de maximale samenstellingswaarde overschreden. In het bitumenhoudend puin hebben de concentraties PAK en minerale olie de maximale samenstellingswaarde overschreden. Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt dat in alle peilbuizen sterke verontreinigingen zijn aangetoond door PAK.

2. Nader onderzoek naar asbest in puin en bodem

Ter plaatse van het overgrote deel van de sleuven is in de bodem vanaf het maaiveld afwisselend puin en puin- en bitumenhoudende grond aangetroffen tot een diepte van 1,5 à 2,0 m - mv. Hieronder bestond de bodem uit zintuiglijk schoon klei, zand en veen. Zintuiglijk zijn lokaal asbesthoudende materialen aangetroffen in de puinhoudende grond. In de overige sleuven is bij de inspectie van de grove fractie in het puin en de grond geen asbesthoudend materiaal aangetroffen.

De interventiewaarde van asbest in bodem op het noordoostelijk deel van het perceel wordt overschreden. Derhalve is er volgens de Wet bodembescherming sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De gewogen concentraties asbest op het overige deel van het terrein is gelegen onder de interventiewaarde.

3. Nader bodemonderzoek PAK in grondwater

Ten behoeve van het bepalen van de omvang van de verontreiniging door PAK in het grondwater zijn bij het nader onderzoek peilbuizen op de perceelsgrenzen en diepere peilbuizen op het perceel geplaatst. Uit de analyseresultaten van het grondwater uit de peilbuizen die op de perceelsgrens zijn geplaatst blijkt dat hier ten hoogste lichte verontreinigingen door individuele PAK zijn aangetoond.

Uit de analyseresultaten van het diepere grondwater op het perceel blijkt dat in één peilbuis nog een sterke verontreiniging door PAK is aangetoond. De sterke verontreiniging door PAK in het grondwater op het perceel overschrijdt de grenzen van de onderzoekslocatie derhalve niet. De verspreiding van de verontreiniging naar het diepere grondwater is beperkt.

4. Verkennend Waterbodemonderzoek

De waterbodem ter plaatse van de watergang bestond ter plaatse van alle boringen uit een laag zandig slib met een dikte van 20 à 40 cm. Hieronder is de vaste waterbodem gelegen die bestaat uit venige grond.

In het zandige slib uit de watergang is een sterke verontreiniging aangetoond door PAK. Tevens zijn verhoogde concentraties metalen en minerale olie aangetoond. Het sterk door PAK verontreinigde slib wordt op basis van onderhavig onderzoek ingedeeld in de (water)bodemkwaliteitsklasse niet toepasbaar. Uit de toetsing van de analyseresultaten van de vaste waterbodem gelegen onder het slib blijkt dat op basis van de concentraties koper, kwik, lood en molybdeen de vaste waterbodem wordt ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse wonen.

5. Conclusie en advies onderzoek

Op basis van de resultaten van veld- en laboratoriumonderzoek wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging door PAK, metalen en asbest in de grond én PAK in het grondwater.

Alle puinhoudende grond binnen de onderzoekslocatie wordt beschouwd als sterk verontreinigd door PAK. Binnen deze verontreiniging bevinden zich lokaal tevens sterke verontreinigingen door nikkel, zink, lood, koper en asbest. Bij een gemiddelde dikte van de puinhoudende laag van 1,5 m en een oppervlakte van 2.600 m² is er binnen de contouren van het perceel 3.900 m³ sterk verontreinigde grond gelegen.

De oppervlakte van de grondwaterverontreiniging bedraagt ca. 2.200 m². Bij een gemiddelde sterk verontreinigde grondwaterkolom van 2,5 m is er derhalve ca. 5.500 m³ sterk door PAK verontreinigd grondwater op de onderzoekslocatie aanwezig.

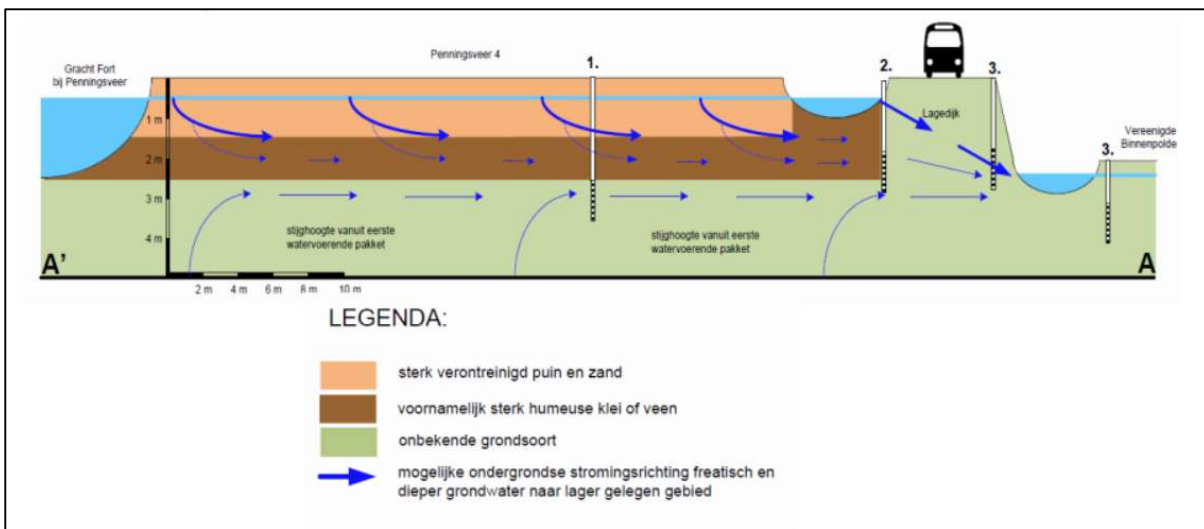
De verontreinigingen zijn het gevolg van het ophogen van de onderzoekslocatie en de opslag van teerhoudende materialen in het verleden. De verontreiniging is ontstaan voor 1987 en betreft derhalve een historische geval van bodemverontreiniging.

Bij de uitvoering van de risicobeoordelingen is gebleken dat de verontreinigingssituatie in grond en grondwater in de huidige situatie niet leidt tot onaanvaardbare humane, ecologische of verspreidingsrisico's. Aangezien het voornemen echter is om op de locatie woonhuizen te realiseren zijn de eventuele risico's ook berekend voor deze gebruiksfunctie. Hieruit blijkt dat de verontreinigingssituatie in met name de grond mogelijk wel leidt tot potentiële humane risico's als gevolg van de concentraties lood en asbest.

Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de realisatie van de woonpercelen een saneringsplan op te stellen en dit plan ter beoordeling voor te leggen bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Omgevingsdienst IJmond namens de Provincie Noord- Holland). Doel van het saneringsplan zal zijn om de locatie geschikt te maken voor de gebruiksfunctie wonen met tuin.

6. Saneringsplan

Milieukundige begeleiding van de uit te voeren bodemsanering zal door een deskundig bureau worden uitgevoerd. De sanering bestaat uit het ontgraven van grond in combinatie met het onttrekken en reinigen van grondwater. Voor de beheersing van de waterhuishouding is een tijdelijke damwand nodig om de toestroming van de naastgelegen fortgracht tegen te gaan, zoals te zien op onderstaande afbeelding. Een damwand is tijdens de sanering nodig om verdere verspreiding van de verontreiniging in het water te voorkomen. Een damwand is vergunningsplichtig, aangezien de damwand tijdelijk voor een verkleining van het wateroppervlak zorgt. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft op 25 oktober 2018 middels een toestemmingsbrief toestemming verleend voor het plaatsen van een tijdelijke damwand. Wel heeft het Rijksvastgoedbedrijf een voorwaarde gesteld. Voor het werken in de fortgracht dient er een vergunning in het kader van de waterwet te worden aangevraagd. Inmiddels is door het Hoogheemraadschap een watervergunning afgegeven.



Figuur 5.3: Dwarsprofiel opgesteld conceptueel model (bron: Terrascan).

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er zal een saneringsplan worden opgesteld voor het ontgraven van de verontreinigde bodem.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen

gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in de Omgevingsverordening van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'neetenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

5.3.2 Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is door IDDS een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten. De rapportage van IDDS is bijgevoegd in bijlage 5 bij voorliggende (bestemmingsplan)toelichting. Daarnaast is er door Mees Ruimte en Milieu een stikstofdepositieberekening uitgevoerd, welke is terug te vinden in bijlage 5 van deze toelichting. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat merendeels uit braakliggende grond met stelcon betonplaten. Twee kleine containers en twee schuren en een botenhuis zijn de enige opstallen. Geen van deze opstallen zijn van steen. Bomen zijn in het plangebied niet aanwezig.

Vleermuizen

In het plangebied bevinden zich geen voor vleermuizen geschikte potentiële vaste rust- en verblijfplaatsen vanwege het ontbreken van geschikte invliegopeningen in de opstallen. Het gebied maakt geen deel uit van een lijnelement en wordt daardoor niet gebruikt als vaste vliegroute van vleermuizen. Het is daaro uitgesloten dat de voorgenomen werkzaamheden negatieve effecten hebben op vaste rust- en/of verblijfplaatsen en vaste vliegroutes van vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen (beschermde soorten) zoogdieren aangetroffen. Voor eventueel aanwezige algemene soorten geldt de zorgplicht.

Vaatplanten

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezige vaatplanten geen beschermde status hebben en ontwikkelingen niet in de weg staan.

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn geen vogels waargenomen in het plangebied. Huismus, of andere jaarrond beschermde soorten, zijn niet aanwezig en worden in de toekomst vanwege ongeschikt biotoop ook niet verwacht. Algemene soorten vogels kunnen wel in het plangebied gaan broeden, met name in het riet langs de oever. Geadviseerd wordt het plangebied voor aanvang van het broedseizoen ongeschikt voor broedvogels te maken door het riet en het overige groen kort te houden (regelmatig maaien).

Amfibieën en reptielen

Beschermde amfibieën en reptielen kunnen op basis van verspreidingsgegevens worden uitgesloten. Algemene soorten kikkers worden gezien het biotoop wel verwacht aanwezig te zijn. Hiervoor geldt de zorgplicht.

Overige beschermde soorten

Met beschermde ongewervelde diersoorten hoeft op grond van biotoop en verspreidingsgegevens geen rekening gehouden te worden.

Conclusie soortenbescherming

Uit deze quickscan is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van beschermde soorten wordt aangetast. Binnen het plangebied komen geen vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen, vaatplanten of overige soorten. De zorgplicht uit de Wet natuurbescherming is daarnaast altijd van toepassing.

Gebiedsbescherming

Nabij de projectlocatie zijn de navolgende Natura 2000-gebieden gesitueerd:

- Kennemerland-Zuid op circa 4,0 km afstand van het plangebied;
- Polder Westzaan op circa 7,8 km afstand van het plangebied;
- Noordhollands Duinreservaat op circa 11,9 km afstand van het plangebied.

Overige Natura 2000-gebieden zijn op grotere afstand gelegen van de beoogde ontwikkeling waar mogelijk nog een bijdrage kan worden berekend. In de onderstaande figuur is een kaart opgenomen met de ligging van de projectlocatie ten opzichte van de omliggende natuurgebieden.



Figuur 5.4: Uitsnede kaart Natura 2000-gebieden, projectlocatie rood omcirkeld (bron: QGIS, eigen bewerking).

De AERIUS-calculator 2020 geeft als uitkomst van de berekening dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het aspect stikstof vormt geen belemmering bij de realisatie van het voorgenomen initiatief en het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

Met de huidige invoer van gegevens is het tevens niet nodig om gebruik te maken van eventueel vrijgekomen ruimte in het stikstofregistratie systeem.

Daarnaast is de ontsluitingsweg op een afstand korter dan 5 kilometer gelegen. De berekening met het SRM2 model in AERIUS 2020 voldoet op basis van de uitspraak van de RvS in de zaak ViA15.

5.3.3 Conclusie

Ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving

Nederland tekende in 1992 het Verdrag van Malta dat de omgang met het Europees archeologisch erfgoed regelt. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt 6 wetten op het gebied van cultureel erfgoed vervangen en sorteert hiermee voor op de komende omgevingswet. Door de wetten te bundelen en een aantal regels te vernieuwen is de wetgeving minder versnipperd. In de

Erfgoedwet staat onder andere; wat cultureel erfgoed is; wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe Nederland daar toezicht op houdt. De Erfgoedwet gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed. Er is ook erfgoed in ruimtelijke ordening (de leefruimte om ons heen). Hoe Nederland daarmee omgaat staat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

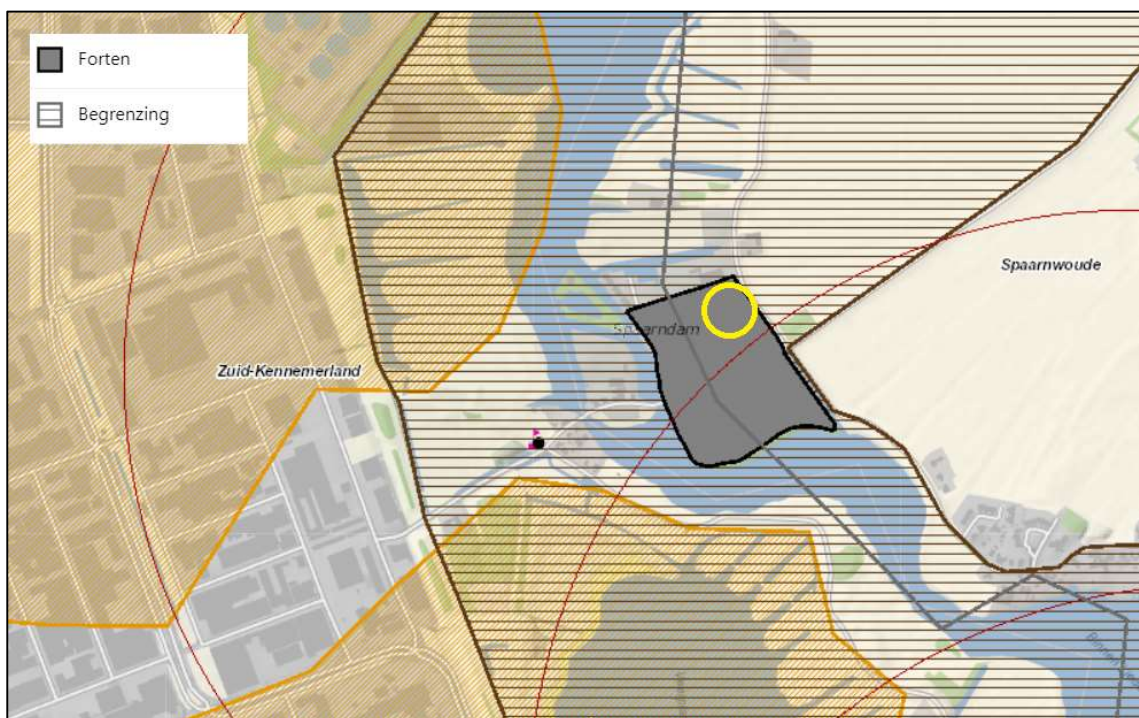
In de gemeentelijke nota Erfgoed op de kaart (2011) ligt de nadruk op de gebieden van materieel erfgoed, waarvoor nog geen beleid bestaat, of waarvoor vanwege wettelijke verplichtingen aanpassingen noodzakelijk zijn. Het gaat hier om drie terreinen: cultuurlandschappen, archeologie en gebouwde monumenten. De gemeente had tot op heden alleen beleid op het gebied van gebouwde monumenten in de vorm van een monumenten- en subsidieverordening. Een beleidsnota op het gebied van monumentenzorg, cultuurlandschappen en archeologie ontbrak. In de nota wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening.

5.4.2 Inventarisatie

Het plangebied is niet gelegen in een aardkundige monument. Op de eventueel voorkomende aardkundige waarden is in paragraaf 3.2.2 reeds uitgebreid ingegaan. In de gemeente Haarlemmermeer bevinden zich verder geen door het rijk, provincie of gemeente beschermde archeologische monumenten.

Cultuurhistorie

Zoals reeds uit het Rijks- Provinciaal- en gemeentelijk beleid is gebleken, bevindt het plangebied zich in de nabije omgeving van het Fort Penningsveer. In de landschappelijke inpassing in paragraaf 4.3 is rekening gehouden met de cultuurhistorische objecten rondom het plangebied. Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen het Fort. Ook zijn er binnen het plangebied geen andere cultuurhistorische waarden aanwezig.



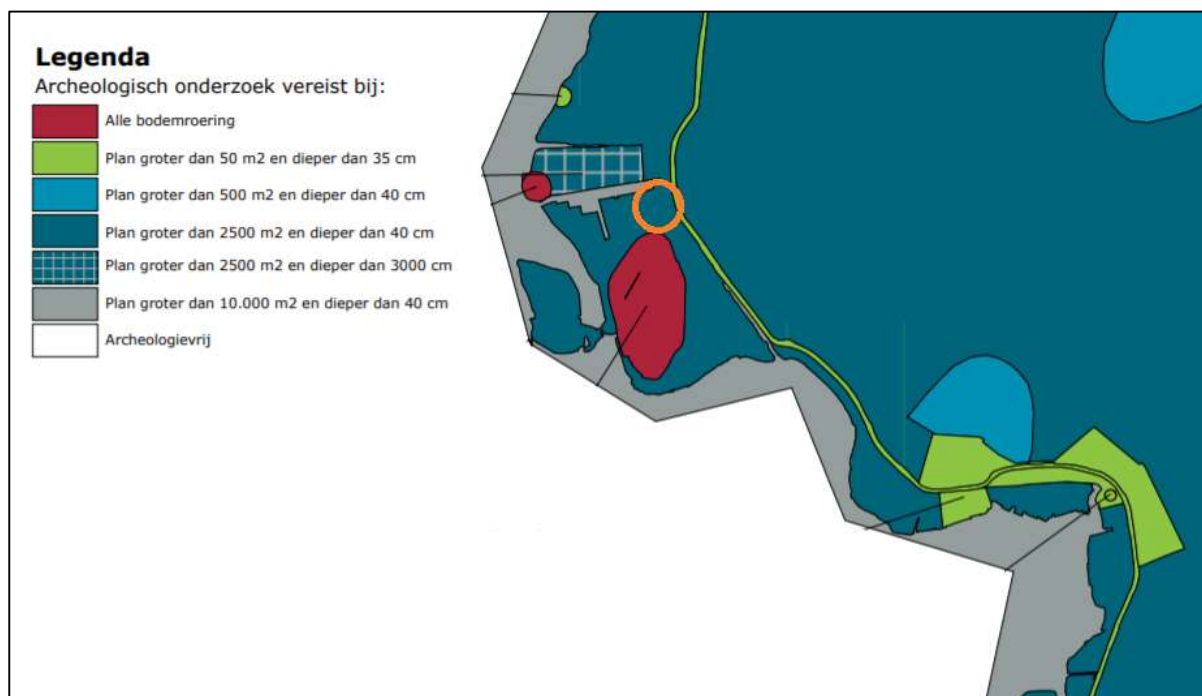
Figuur 5.5: Uitsnede kaart Beleidsnota Archeologie gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, plangebied oranje omcirkeld.

Archeologie

Het bestemmingsplan Buitengebied kent de dubbelbestemming 'Archeologie - Waarde 4', waarbij het verboden is op of in de gronden met deze dubbelbestemming zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning enige bodemroerende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 0,4 m en over een (totale) oppervlakte groter dan 2.500 vierkante meter.

Het deel van het plangebied waar de drie vrijstaande woningen worden gerealiseerd heeft een totale oppervlakte van 2.687 vierkante meter. Echter beslaat de te realiseren bebouwing, en dus de grondroerende werkzaamheden, uit een oppervlakte van 491 vierkante meter. Dit ligt onder de grens van 2.500 vierkante meter, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Voor de omzetting van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen en het behoud van het rietdekkersbedrijf zijn geen grondroerende werkzaamheden voorzien.

Daarnaast heeft de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude in 2012 de Beleidsnota Archeologie gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude vastgesteld, zie figuur 5.5. Tevens is uit de Archeologische beleidskaart af te leiden dat archeologisch onderzoek is vereist voor plannen met een oppervlakte groter dan 2.500 vierkante meter en dieper dan 40 centimeter. De grondroerende werkzaamheden vinden slechts plaats over 491 vierkante meter, waardoor archeologisch onderzoek niet vereist is.



Figuur 5.6: Uitsnede kaart Beleidsnota Archeologie gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, plangebied oranje omcirkeld.

5.4.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen aardkundige monumenten en waarden, archeologische monumenten en waarden aanwezig. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, echter dient de dubbelbestemming behouden te blijven. Daarnaast bevindt het plangebied zich binnen de zone van het fort, maar is het plangebied zelf geen fort. Bij de inpassing van het plan is dan ook rekening gehouden met de zichtlijnen, waardoor het aspect cultuurhistorie tevens geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

5.5.2 Onderzoek

Ten behoeven van de voorgenomen ontwikkeling is door Versus Bouwadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai. De voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde bedraagt bij bouw van woningen in stedelijk gebied respectievelijk 48 en 63 dB. Het plangebied bevindt zich aan de Penningsveer, waar ten noorden van het plangebied 30 km/u gereden mag worden en ten oosten van het plangebied 50 km/u gereden mag worden. Tevens bevindt het plangebied zich aan het einde van de Lagedijk, waar tevens 50 km/u gereden mag worden.

Wegverkeerslawaai

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Lageweg maximaal

53 dB bedraagt. Indien er sprake is van een ruimtelijke procedure, dient er door de gemeente Haarlemmermeer voor deze waarden een hogere grenswaarde te worden gevoerd.

Luchtvaartlawaai

Uit de Lden geluidkaart 2016 voor vliegtuiglawaai blijkt dat het project ligt tussen de 48 en 58 Lden contour, bij recht evenredige interpolatie bedraagt de waarde Lden 50,5 dB = 51 dB. Het luchtvaartlawaai is buiten beschouwing gelaten.

Gevelisolatie

De karakteristieke geluidwering ten aanzien van het wegverkeerslawaai dient minimaal 25 dB te bedragen.

5.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, mits B&W voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een hogerewaardenbesluit hebben genomen.

5.6 Lucht

5.6.1 Wet- en regelgeving

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

5.6.2 Onderzoek

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van drie woningen, het omzetten van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen en het afbakenen van de bedrijfsbestemming met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt.

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Onderstaande tabel toont de grootschalige achtergrondconcentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 7 september 2020).

Jaar	Totale concentratie, rekenpunt 15676113		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	23,3	19,7	11,0
2030	14,1	17,5	9,0
Grenswaarden	40	40	25

Tabel 5.1: Jaarlijkse achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM 2,5 ter plaatse van de projectlocatie (bron: nsl-monitoring.nl).

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

5.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

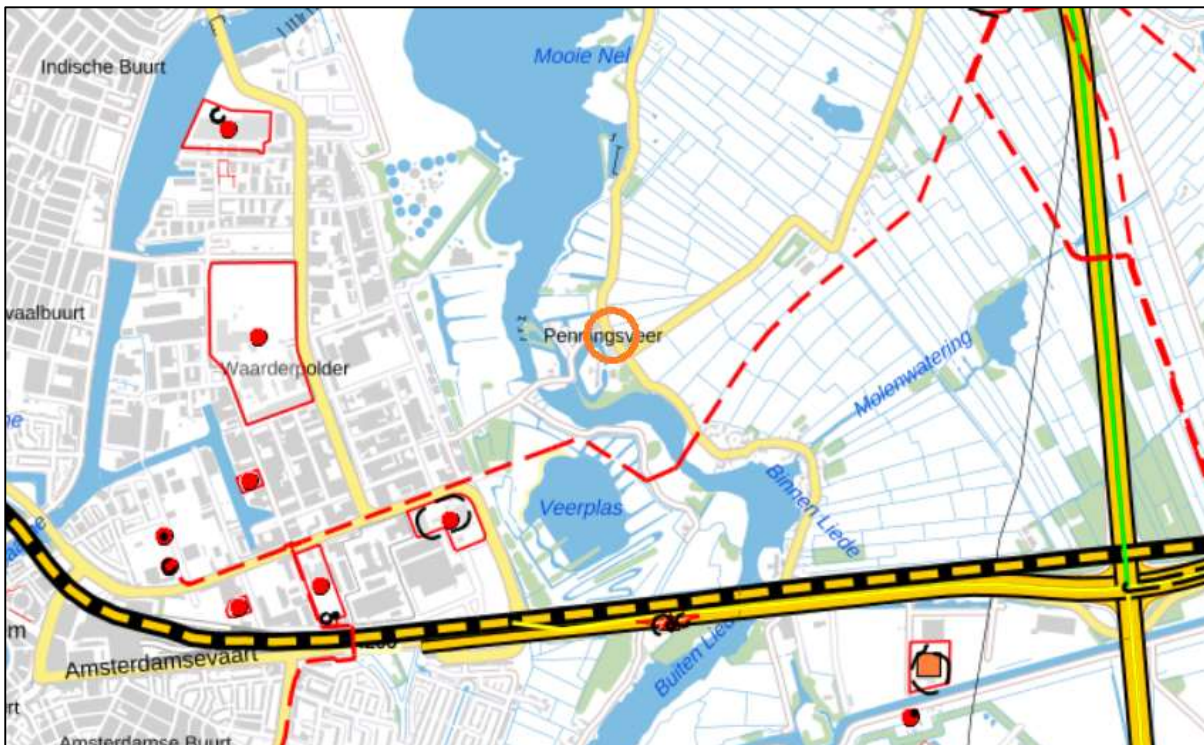
- **Plaatsgebonden risico (PR):** Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- **Groepsrisico (GR):** Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

5.7.2 Onderzoek

Op de risicokaart is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.



Figuur 5.7: uitsnede risicokaart (bron: www.nederland.risicokaart.nl)

In bovenstaande figuur is te zien dat het plangebied zich in de nabije omgeving van buisleidingen, transportroutes en Bevi-inrichtingen bevindt. Buisleiding W-532-01 bevindt zich op circa 380 meter van het plangebied. Het intercity traject en de A200 bevinden zich op meer dan 1 kilometer van het plangebied en de A9 bevindt zich op ruim 1,8 kilometer van het plangebied. Bevi-inrichtingen bevinden zich op meer dan 800 meter van het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsgebieden van deze risicobronnen.

5.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

5.8 Geur

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

5.8.1 Onderzoek

Voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van drie woningen. Woningen worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten. Derhalve is sprake van het toevoegen van geurgevoelige objecten. In de nabijheid van de projectlocatie is de jachthaven 'Renautic' gelegen, waarbij voor het aspect geur een richtafstand geldt van tien meter. De afstand tussen het plangebied en de functieaanduiding jachthaven bedraagt circa acht meter. Echter is het bouwvlak op meer dan vijftien meter gesitueerd. Tevens worden de woningen direct aan de

perceelgrens gerealiseerd, waardoor een richtafstand van tien meter met betrekking tot geur realiseerbaar is. Daarnaast zal uit paragraaf 5.10 blijken dat het plangebied gekenmerkt wordt als een gemengd gebied, waarbij de richtafstand met één milieucategorie verlaagd mag worden naar nul meter.

5.8.2 Conclusie

Geur vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.9 Licht

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

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

5.9.1 Onderzoek

Binnen het plangebied komt geen sterke verlichting voor anders dan sprake is bij straatverlichting. Er is derhalve geen onderzoek benodigd.

5.9.2 Conclusie

Het aspect licht vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 5.2: Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

5.10.1 Onderzoek

De projectlocatie kent in de huidige situatie de bestemming 'Bedrijf', waarin de toekomstige bestemming omgezet dient te worden naar 'Wonen' en 'Bedrijf' met een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Verkeer', 'Water', 'Wonen' en 'Natuur'. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van gemengd gebied.

Zoals reeds besproken in paragraaf 5.8 bevindt het plangebied zich in de nabije omgeving van jachthaven Renautic. Een jachthaven kent een milieucategorie 3.1 op basis van de SBI-2008-code 932. Vanwege het aspect geluid dient voor Renautic een richtafstand van dertig meter tot het plangebied in acht te worden genomen binnen een gemengd gebied. De activiteiten die Renautic uitvoert bestaan uit: de verkoop van boten, motoren en bootonderdelen, zomer- en winterstalling van boten, boot- en motoronderhoud en reparatie, occasions, en hijsen van boten.

De afstand tussen de meest noordelijke woning en het bouwvlak van jachthaven Renautic bedraagt circa 34 meter. De richtafstand bedraagt hier dertig meter, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Daarnaast is het geluid afkomstig van de scheepswerf Renautic niet maatgevend, want het wegverkeerslawaai is maatgevend. Daarnaast zijn er concrete plannen om de scheepswerf in de nabije toekomst te verhuizen en hier tevens woningbouw te realiseren.

Renautic is specifiek genoemd in het Woonakkoord Amstelland-Meerlanden als woningbouwlocatie in het landelijk gebied.

In de huidige situatie is binnen het plangebied een bedrijf tot en met milieucategorie 4.1 toegestaan met een richtafstand van 100 meter binnen een gemengd gebied. De gemeente Haarlemmermeer is van mening dat er met de handhaving van de mogelijkheid van categorie 4.1 geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor de toekomstige woningen. Met deze woningen worden zowel de nieuw te bouwen woningen als de om te zetten bedrijfswoningen bedoeld. Een rietdekker valt met de beschreven werkzaamheden onder sbi-code 4391 (Dakdekken en bouwen van dakconstructies) en is daarmee te zien als een aannemer met de werkzaamheden op locatie buitenshuis. Het bedrijfsoppervlak is kleiner dan 1.000 m². De conclusie is dat een rietdekker past in milieucategorie 2. Richtafstanden voor categorie 2 bedrijven bedragen 10 meter binnen een gemengd gebied. Het achterterrein krijgt de bestemming 'Bedrijf' met maximaal milieucategorie 2, zonder mogelijkheid om de vloeroppervlakte van de bedrijfsruimte te vergroten. Dit betekent dat voortgezette uitoefening van het rietdekkersbedrijf in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk blijft, ook bij overname van het bedrijf.

5.10.2 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Luchtvaartverkeer

5.11.1 Wet- en regelgeving

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

5.11.2 Inventarisatie

Het beperkingengebied van een luchthaven is een zone waar planologische beperkingen van kracht zijn, zoals ten aanzien van de maximale bouwhoogten in de aan- en uitvliegroutes. Daarnaast kunnen, met name ter beperking van de geluidhinder, beperkingen worden opgelegd ten aanzien van de bestemmingen van gebouwen in een ruimere zone rond de luchthaven. De omvang van het beperkingengebied en de planologische beperkingen daarin zijn onderdeel van het luchthavenindelingbesluit dat ten aanzien van een luchthaven is genomen.

Het plangebied is gelegen in het beperkingengebied van Schiphol. In deze zone gelden maximale toetshoogtes voor objecten in verband met radarsystemen en beperkingen ten aanzien van aantrekkende vogels. Tevens gelden beperkingen ten aanzien van windturbines en lasers. Dit laatste is voor de voorgenomen ontwikkeling niet van toepassing.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie vrijstaande woningen en de omzetting van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen. De voorgenomen ontwikkeling zorgt niet voor een toename in het aantal vogels, bestaat niet uit een windturbine of laser en overschrijdt tevens niet de maatgevende hoogte van 68 meter.

5.11.3 Conclusie

Het aspect luchtvaartverkeer vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Haarlemmermeer wil dat vergunning plichtige antenne-installaties op een stedenbouwkundig en maatschappelijk verantwoorde wijze ingepast worden in het landschap en de bebouwde omgeving. Daarom stelt Haarlemmermeer beleidsregels vast voor de plaatsing van antenneinstallaties.

De belangrijkste uitgangspunten voor deze beleidsregels zijn:

1. Haarlemmermeer verleent medewerking aan het opbouwen van netwerken voor mobiele telecommunicatie;
2. Met de stedenbouwkundige beleidsregels waarborgen we dat de antenne-installaties op een maatschappelijk aanvaardbare wijze worden geplaatst;
3. Plaatsing van antenne-installaties vindt op planologisch en landschappelijk verantwoorde wijze plaats zodat de aantasting van landschap en horizon zoveel mogelijk wordt beperkt.

5.12.1 Inventarisatie

Voor het bestemmingsplan is het alleen relevant om die leidingen op te nemen en te beschermen die van (groot) belang zijn. Leidingen die gevaarlijke stoffen transporteren zijn al aan de orde gekomen bij de paragraaf externe veiligheid. Hieruit bleek dat in de nabijheid van de projectlocatie geen buisleidingen aanwezig zijn. In het plangebied zijn verder geen leidingen aanwezig die voor het bestemmingsplan relevant zijn.

5.12.2 Conclusie

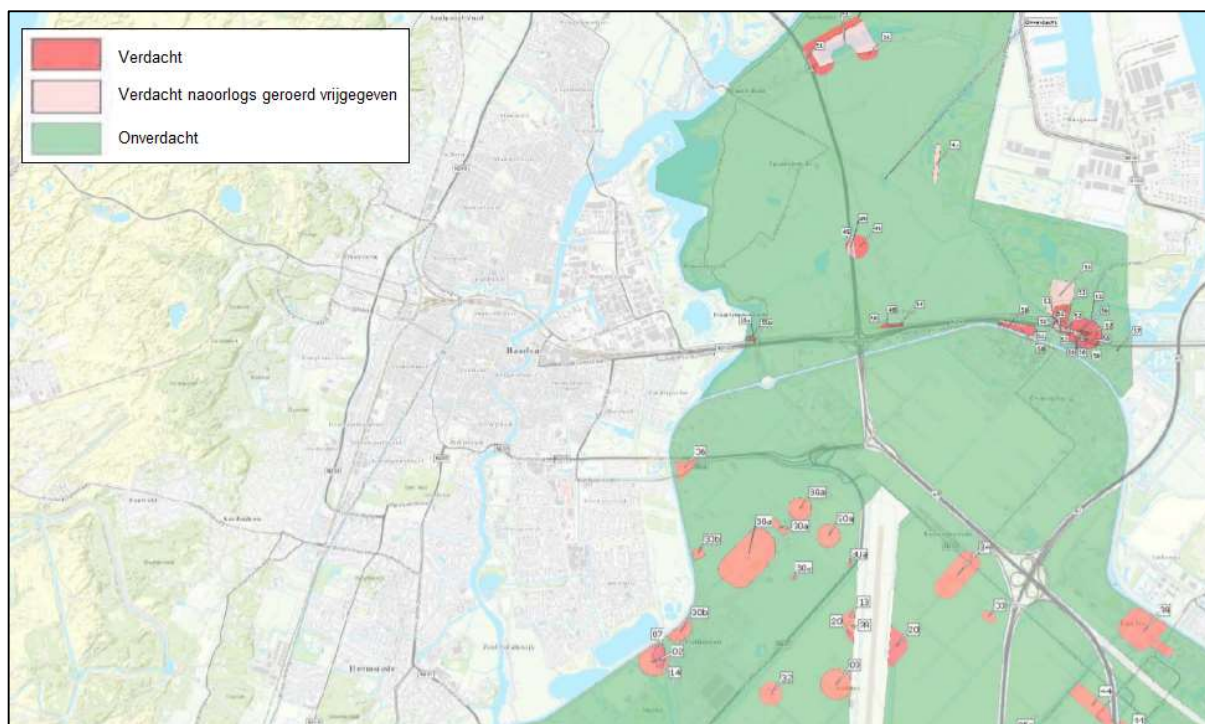
Het aspect kabels, leidingen en telecommunicatie installaties vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.13 Explosieven

Op de opslag van munitie en/of explosieven is de "Circulaire Opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik" van toepassing. Deze circulaire kent een effectbenadering in tegenstelling tot het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), dat een risicobenadering kent. Er worden categorieën explosieven onderscheiden waarvoor per categorie aan te houden afstanden gelden. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn.

5.13.1 Onderzoek

Uit de Conventionele Explosieven (CE)-bodembelastingkaart (zie onderstaand figuur) blijkt dat de projectlocatie is gelegen in een onverdacht gebied. Nader onderzoek is niet benodigd.



Figuur 5.8: CE-bodembelastingkaart (projectlocatie geel omcirkeld).

5.13.2 Conclusie

Nader onderzoek naar CE is niet noodzakelijk. Explosieven vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.14 Milieueffectrapportage

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

5.14.1 Onderzoek

De ontwikkeling omvat de realisatie van drie vrijstaande woningen, de omzetting van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen en het toekennen van de functieaanduiding 'bedrijf tot categorie 2'. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-

beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Aanmeldnotitie

Ten behoeve van de ontwikkeling is een aanvraagnotitie opgesteld. De aanvraagnotitie met daarin opgenomen de vormvrije m.e.r.-beoordeling van 11 augustus 2021 is toegevoegd aan de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de aanvraagnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

5.15 Planologie

5.15.1 Wet- en regelgeving

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen: Bestaand stedelijk gebied: 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; Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: "Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

5.15.2 Onderzoek

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling omvat de realisatie van drie vrijstaande woningen en kan daarmee, gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging, niet worden getypeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Tevens voorziet de beoogde ontwikkeling in de omzetting van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen en het vastleggen van de feitelijke situatie van het rietdekkersbedrijf

middels een maximale milieucategorie 2. In het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking, dient de behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond.

Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer een ruimtelijk plan voorziet in niet meer dan elf woningen of een gebouw met een bruto vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt (bron: uitspraak 201608869/1/R3, kenmerk: ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Gezien de ontwikkeling bestaat uit het realiseren van drie vrijstaande woningen, het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen en het behoud van het rietdekkersbedrijf middels een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ondanks dat de Ladder niet van toepassing is op het plan, zullen wij in het kader van een goede ruimtelijke ordening (en nut en noodzaak) wel de behoefte aan het project motiveren. In het kader van uitvoerbaarheid wordt onder andere aandacht besteed aan de behoefte aan het plan.

Uit het Woonbeleidsprogramma 2019 - 2025 van de gemeente Haarlemmermeer blijkt dat het aantal woningen met 20.000 moet toenemen binnen twintig jaar. Het woonbeleidsprogramma geeft tevens aan dat er voor Penningsveer een meer lokale oriëntatie benodigd is voor de woningbouw. Uit de gebiedsvisie Penningsveer blijkt dat het plangebied is aangemerkt als een ontwikkellocatie. Daarnaast geeft de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan 'BP Buitengebied' aan dat het mogelijk is middels een wijzigingsbevoegdheid drie woningen te realiseren binnen het plangebied.

5.15.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast is de vraag naar woningen groot in de gemeente Haarlemmermeer. De toevoeging van drie woningen zorgt voor een (minimale) toevoeging van woningen in de gemeente Haarlemmermeer en is in lijn met de behoefte aan nieuwe woningen. Ook de omzetting van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen sluit hier bij aan. Tevens is het plangebied aangewezen als ontwikkellocatie, waarbij maximaal vijf woningen mogelijk gemaakt kunnen worden.

5.16 Verkeerskundige aspecten

5.16.1 Wet- en regelgeving

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

5.16.2 Onderzoek

Parkeren

Auto

De gemeente Haarlemmermeer heeft op 27 november 2018 het paraplubestemmingsplan "Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude" vastgesteld. Met het verdwijnen van de grondslag voor het toetsen aan stedenbouwkundige aspecten in de gemeentelijke bouwverordeningen, is het wenselijk op een andere wijze te voorzien in een toetsingskader voor parkeren. Met het parapluplan wordt voor het gehele gemeentelijke grondgebied voorzien in een kader waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst op parkeeraspecten. Het Parapluplan parkeerregels verwijst naar 'het geldende parkeernormenbeleid' van de gemeente. Dat is momenteel het 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018'. Een nieuwe ontwikkeling dient aan de regels uit deze uitvoeringsnota te voldoen.

Het handboek parkeernormen geeft aan dat Penningsveer niet stedelijk is, met een omgevingsadressendichtheid van 77 adressen per vierkante kilometer. Op basis van de parkeernormen van de gemeente Haarlemmermeer dienen er minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden voor vrijstaande woningen binnen de rest bebouwde kom. Op basis van de hemelsbrede afstand tot een HOV-knooppunt of treinstation kan de te hanteren parkeernorm worden bepaald. Het dichtstbijzijnde treinstation is Haarlem Spaarnwoude en bevindt zich hemelsbreed op 1.150 meter van het plangebied. Voor een dergelijke afstand tot een treinstation kan gebruik worden gemaakt van de gemiddelde parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen. Voor de beoogde ontwikkeling betekent dit dat er 6,9 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

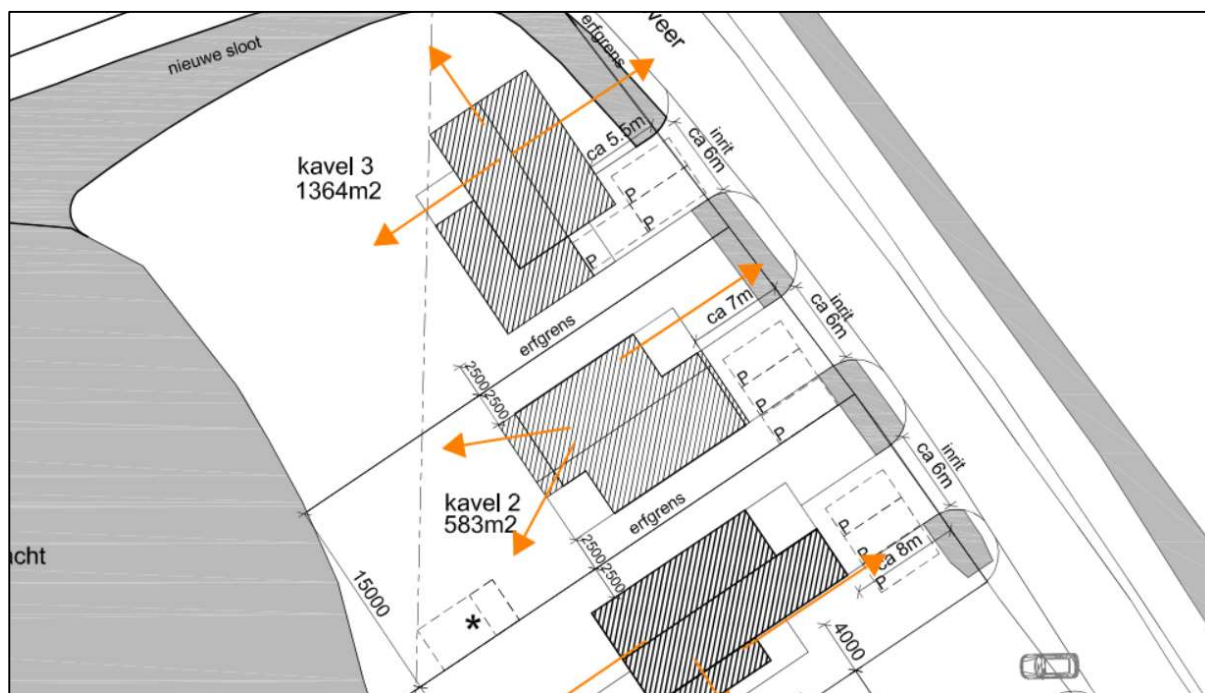
De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van negen parkeerplaatsen, waarvan drie parkeerplaatsen per woning gerealiseerd worden. Tevens beschikt elke woning over een garage. Wanneer parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd middels een garage of oprit zorgt dat ervoor dat de betreffende parkeerplaatsen niet volledig worden meegeteld in de berekening van het parkeeraanbod. De parkeerbehoefte dient in dat geval te worden berekend aan de hand van de correctiefactoren uit de onderstaande tabel.

Verschijningsvorm parkeervoorziening	theoretisch aantal van 1 verschijningsvorm:		Berekeningsaantal van 1 verschijningsvorm:	
Enkele oprit zonder garage	1	parkeerplaats	0,8	parkeerplaats
Lange oprit zonder garage of carport	2	parkeerplaatsen	1	parkeerplaats
Dubbele oprit zonder garage	2	parkeerplaatsen	1,7	parkeerplaatsen
Garage zonder oprit (bij woning)	1	parkeerplaats	0,4	parkeerplaats
Garagebox (niet bij woning)	1	parkeerplaats	0,5	parkeerplaats
Garage met enkele oprit	2	parkeerplaatsen	1	parkeerplaats
Garage met lange oprit	3	parkeerplaatsen	1,3	parkeerplaatsen
Garage met dubbele oprit	3	parkeerplaatsen	1,8	parkeerplaatsen

Tabel 5.4: Correctiefactoren parkeren op eigen terrein bij woningen.

Kavel 1 en kavel 2 beschikken beide over drie parkeerplaatsen naast elkaar, waarvan er één parkeerplaats achter de berm is gesitueerd en dus niet bereikbaar is als de naastliggende parkeerplaats bezet is. Hier kan gesproken worden van een garage met dubbele oprit, waarbij 3 parkeerplaatsen gelden als 1,8 parkeerplaatsen. Daarnaast beschikt de woning nog over een enkele oprit zonder garage, waarbij 1 parkeerplaats wordt berekend als 0,8 parkeerplaats. In totaal beschikt zowel kavel 1 als kavel 2 na correctie over 2,6 parkeerplaatsen.

Kavel 3 beschikt over een garage met dubbele oprit. In deze situatie is het theoretisch aantal vastgesteld op drie parkeerplaatsen, maar is het berekeningsaantal 1,8 parkeerplaatsen. Daarnaast beschikt de woning ook over een enkele oprit zonder garage, waarbij één parkeerplaats als 0,8 parkeerplaats geldt. In totaal beschikt kavel 3 over 2,6 parkeerplaatsen.



Figuur 5.9: Plattegrond kavel 1 (meest zuidelijke kavel), 2 en 3 met bijbehorende parkeerplaatsen (bron: Plan!).

De beoogde ontwikkeling voorziet theoretisch in 12 parkeerplaatsen, maar na correctie over 7,6 parkeerplaatsen. In totaal dienen er maximaal 6,9 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, waardoor er wordt voldaan aan de parkeernorm van de gemeente Haarlemmermeer.

De bedrijfswoningen worden enkel omgezet naar burgerwoningen, zonder fysieke veranderingen. Het aantal parkeerplaatsen zal als gevolg van deze omzetting dan ook niet afnemen of toenemen.

Fiets

Ten tijde van het opstellen van de toelichting voor de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen op de projectlocatie is de fietsparkeerregeling ex. artikel 4.30 en 4.31 uit het Bouwbesluit 2012 van kracht. In het vast te stellen bestemmingsplan vindt deze toets aan het Bouwbesluit plaats. Er kan vanuit worden gegaan dat in voldoende mate in bergingen t.b.v. fietsen wordt voorzien.

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW-publicatie 381 geraadpleegd. Hierbij

hebben de volgende invoergegevens als uitgangspunt gediend: hoofdgroep wonen – rest bebouwde kom – niet stedelijk - drie vrijstaande woningen.

De verkeersgeneratie bedraagt minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal per vrijstaande woning. In totaal bedraagt de verkeersgeneratie daarom minimaal 23,4 en maximaal 25,8 verkeersbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie door toedoen van de beoogde woonbestemming is zeer waarschijnlijk minder dan die als uitvloeisel van de geldende bestemming. Ook in dit opzicht is de nieuwe bestemming planologisch 'vriendelijker' dan de huidige.

De verkeersgeneratie blijft door de omzetting van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen gelijk. Dit betreft enkel een planologische wijziging.

Ontsluiting

De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via de Penningsveer. In noordelijke richting ontsluit de Penningsveer op de Lagedijk, welke tot aan Spaarndam loopt. In zuidelijke richting ontsluit de Penningsveer op de Liedeweg, welke ontsluit op de Haarlemmerstraatweg. In de nabije omgeving van het plangebied zijn de N200, A200 en A9 gelegen.

5.16.3 Conclusie

De verkeerskundige aspecten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners wordt daarom ook de dorps- en wijkraden van het plangebied betrokken. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode worden voorzien van een beantwoording en verwerkt in het bestemmingsplan.

6.2.1 Participatie

In de voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure is het voornemen om het plan in de dorpsvereniging van Penningsveer voor te leggen. Daarnaast heeft er uitvoerig overleg plaatsgevonden met de naaste burens van Penningsveer 3a. Na overleg besloten de burens hen bedrijfswoning ook om te willen zetten naar burgerwoning, net als Penningsveer 4. Ook wordt als gevolg van dit overleg de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' aan het rietdekkersbedrijf toegekend.

6.2.2 Resultaten watertoets

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft geen bezwaar tegen het plan. Voor de werkzaamheden is geldt wel een waterbelang en is wel een watervergunning nodig.

Aandachtspunten voor het plan zijn de volgende:

- Er zal nader uitgewerkt moeten worden hoeveel oppervlakte er in de bestaande situatie verhard was en hoeveel oppervlakte er in de toekomstige situatie verhard gaat worden. Indien er sprake is van een toename van verharding van meer dan 500 m² dan zal er een compensatie moeten plaatsvinden. zie hiervoor uitvoeringsregel 11.
- De inritten en woningen zijn gepland in de kern- en beschermingszone van de waterkering Lagedijk. De stabiliteit van de waterkering moet geborgd blijven en er mag dan ook niet

gegraven worden in het profiel van vrije ruimte van de waterkering. Het leggerprofiel van de waterkering kunt u vinden op de Legger waterkeringen. De uitgangspunten voor bouwen, wegen en graafwerkzaamheden in de kering vindt u in uitvoeringsregel 19, 25 en 20.

- Het nieuw te graven water en het verbreden van de bestaande watergang vindt (deels) plaats in de waterkering. Hiervoor moet aangetoond worden dat de stabiliteit van de kering niet in het geding komt. zie hiervoor uitvoeringsregel 5 en 20.
- Dammen met duikers worden gezien als dempingen. Dempingen moeten worden gecompenseerd door water te graven. zie hiervoor uitvoeringsregel 3.
- In Kavel 1 is een duiker aanwezig om de watergang langs de Penningsveer/waterkering Lagedijk te verbinden met het Fortgracht. Door het graven van een nieuwe verbinding kan deze duiker verwijderd worden. Deze duiker dient meegenomen te worden in de planvorming. De locatie van de duiker is te vinden op de legger oppervlaktewater.

De opmerkingen zijn verwerkt in het plan, zoals beschreven in paragraaf 5.1.

6.2.3 Resultaten wettelijk vooroverleg

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

Concreet zijn de volgende instanties op 4 november 2021 in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken op het plan te reageren: gedeputeerde staten van Noord-Holland (verder: GS), het hoogheemraadschap van Rijnland (verder: Rijnland) en de Veiligheidsregio Kennemerland (verder: VRK). Ook de Dorpsvereniging Haarlemmerliede en Spaarnwoude (verder: Dorpsvereniging) is benaderd met dezelfde vraag.

De VRK heeft niet gereageerd. Rijnland heeft te kennen gegeven met het plan in te stemmen, zie eerder in deze toelichting. Van de Dorpsvereniging en van GS is een reactie ontvangen. We geven de essentie ervan hierna weer, met onze reactie.

Dorpsvereniging Haarlemmerliede en Spaarnwoude

De Dorpsvereniging is positief over de manier waarop het plan invulling geeft aan het verlaten bedrijfsterrein en de rest van de gronden Penningsveer 3 en 4. Dat is gebeurd na overleg met en instemming van de rechthebbenden op de gronden in het plangebied.

Zij zou graag zien dat een voetpad wordt aangelegd langs de weg door Penningsveer, van de Lagedijk tot de Veermolen, omdat de huidige situatie voor voetgangers op deze smalle weg gevaarlijk is.

reactie:

Het gaat om gronden buiten het gebied van het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan. Wij kunnen niet zomaar die gronden meenemen in dit bestemmingsplan; de opdrachtgever is een particulier.

De voetpadwens heeft de Dorpsvereniging ook ter gelegenheid van de Gebiedsvisie Penningsveer te kennen gegeven. In het raadsbesluit – toen van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude – van 27 november 2018 luidt beslispunt 2d: “de overige suggesties uit de gebiedsvisie voor aanleg van voet- fietspaden en de realisering van een langzaam-verkeersbrug ... niet te volgen.” In lijn met het vorenstaande kunnen wij in het kader van dit bestemmingsplan de wens niet inwilligen.

De Dorpsvereniging wijst op diverse vermeldingen in de toelichting die aanpassing verdienen.

reactie:

De voorstellen over tekst op de pagina's 21, 33, 36, 41 en 69 van de toelichting hebben wij overgenomen en verwerkt.

De Dorpsvereniging wijst op de vermelding van een aardkundig monument in de omgeving (pagina 51), de financiële uitvoerbaarheid (pagina 68) en het begrip tuin (pagina 72).

reactie:

Wij merken op dat in rubriek 3.2.2 met een iets aangepaste tekst is ingegaan op het bedoelde aardkundig monument, dat de benodigde sanering los van het bestemmingsplan tijdig gebeurt en dat niet alle gronden die feitelijk tuin zijn, de bestemming Tuin vergen – de functie tuin past ook in de bestemming Wonen.

De toegestane goothoogte van de nieuwe woningen vindt de Dorpsvereniging aan de hoge kant, in relatie tot de woningen Penningsveer 3 en 4.

reactie:

Wij zijn van oordeel dat de voorgestelde bouwmassa's zich redelijk goed voegen in het beeld van de bebouwde omgeving. Wij hebben er geen moeite mee, dat sprake is van verspringing c.q. ongelijke goothoogten van naast elkaar voorkomende woningen.

De Dorpsvereniging vraagt of beplantingshoogte in het bestemmingsplan geregeld wordt.

reactie:

Nee, dat is een element dat niet in een bestemmingsplan thuishoort.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

De reactie van GS luidt als volgt.

“Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om twee bedrijfswoningen om te vormen tot volwaardige burgerwoningen en daarnaast 3 nieuwe woningen op te richten. Volgens de kaartviewer bij de Omgevingsverordening NH2020 is het plangebied onderdeel van de

werkingsgebieden Erfgoederen van uitzonderlijke waarden', 'Bijzonder Provinciaal Landschap Spaarnwoude en omgeving' en 'MRA landelijk gebied'.

In MRA landelijk gebied kan een ruimtelijk plan niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Wel is het mogelijk om bij beëindiging van een agrarisch bedrijf of bij beëindiging van een stedelijke functie kleinschalige woningbouw toe te staan in de vorm maximaal twee burgerwoningen. Hierbij worden een aantal voorwaarden gesteld. Zo moet ter plaatse een bedrijfswoning planologisch mogelijk zijn, moet het plan bijdragen aan een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet voor een tweede woning 1500m² aan bestaande bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Het maximum aantal van twee burgerwoningen wordt gesteld omdat de provincie Noord-Holland verdere verstedelijking van het landelijk gebied geen wenselijke ontwikkeling acht. De gedachte hierachter is dat voor een kleinschalige ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld enkele woningen, vaak ruimte is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Vijf woningen is op deze locatie te veel. De provincie Noord-Holland kan daarom niet instemmen met dit voorontwerp bestemmingsplan.”

In een aanvullende reactie geven GS te kennen dat het provinciaal standpunt niet zozeer gaat over de (on)mogelijkheid om het plan te classificeren als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het gaat vooral over “de mogelijkheden voor woningbouw in MRA landelijk gebied (artikel 6.9) en die daarbij geldende voorwaarden. Dit artikel is ingesteld om verdere verstedelijking van het landelijke gebied tegen te gaan. Ter plaatse een voormalig agrarisch bedrijf of een andere stedelijke functie mag 1 of -bij voldoende sloop- 2 woningen worden gebouwd. Niet 3 of 5. Dit plan aan de Penningsveer voldoet niet aan de gestelde voorwaarden.”

Aan de hand van de omgevingsverordening NH2020 kan geen ander standpunt ingenomen worden, is de conclusie van GS.

Ons standpunt over dat van GS luidt als volgt.

Uitleg geschiedenis van de geldende bestemmingen in bp Buitengebied

Laten we beginnen met de uitgangssituatie te schetsen.

In de totstandkoming van het ter plaatse van Penningsveer 3 en 4 geldende bestemmingsplan (bp) Buitengebied heeft de voormalige gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude op dat hele terrein de bestemming Bedrijf gelegd. Er zijn bedrijven mogelijk tot en met milieucategorie 4 volgens de lijst die bij de regels hoort. Ook is een wijzigingsgebied gelegd over het hele terrein. De wijzigingsbevoegdheid geeft de mogelijkheid om naast de woning Penningsveer 4 drie nieuwe woningen te bouwen. Daarbij is ook bepaald dat voldoende rekening moet worden gehouden met zicht op het achtergelegen Fort Penningsveer.

Er staan twee aaneengebouwde woningen Penningsveer 3 en 4. Op het achterterrein van nr. 3 staan bedrijfsruimten. Op het achterterrein van nr. 4 staan opstallen die toen vooral een bedrijfsfunctie hadden voor het bedrijf van de heer G. Molenaar. Ook en vooral op het aansluitend naastgelegen terrein oefende G. Molenaar zijn bedrijf uit. Hij handelde hier in bielzen en hij verhuurde rijplaten en dergelijke. Het was een open opslagterrein, waar hij zijn handelsmateriaal hooggestapeld had liggen.

GS hebben tegen het ontwerp-bp Buitengebied een zienswijze ingediend. Deze had geen betrekking op Penningsveer 3-4. Aan GS is de nota van zienswijzen toegestuurd, evenals het raadsvoorstel tot vaststelling van het bp. In de nota van zienswijzen wordt als eerste punt ingegaan op de zienswijze van GS, als tweede punt wordt op dezelfde pagina ingegaan op de zienswijze die over Penningsveer 3-4 is ingediend. In het raadsvoorstel is uitdrukkelijk genoemd dat naast Penningsveer 4 drie nieuwe woningen zijn geprojecteerd.

Conclusie van totstandkoming geldende bestemmingsregeling

GS hebben concreet kennis genomen van de voorgenomen bestemmingsregeling in het ontwerp-bp, toen nog zonder wijzigingsbevoegdheid, en van het vastgestelde bp, met wijzigingsbevoegdheid. Zij hebben zich niet tegen de vermelde bestemmings-regeling gekeerd, bijvoorbeeld door beroep in te stellen of een reactieve aanwijzing te geven. GS hebben aldus ingestemd met de manier waarop Penningsveer 3-4 nu bestemd is, inclusief de wijzigingsbevoegdheid.

Waarom geen wijzigingsplan?

De aanvrager van het bestemmingsplan heeft eerst een woningbouwplan voor drie nieuwe woningen ontwikkeld en heeft daarvoor vergunning gevraagd. Om aan de wijzigingsregel over zicht op het achterliggende fort te voldoen, bleek dat het op zichzelf aanvaardbare bouwplan moest krimpen in de maat voor de zijdelings aan te houden afstand. Dat leverde een afwijking op met een andere wijzigingsregel. Dat is de bepaling die verwijst naar de bestemming Wonen – 2. Er staat in de regels van de bestemming Wonen – 2, dat 4 meter tot de zijdelingse perceelsgrens moet worden aangehouden. In het bouwplan is dat 3,5 meter geworden. De andere afwijking van de bestemming Wonen – 2 is dat de inhoud per woning mag maximaal 600 m³ zijn, die wordt gemiddeld ongeveer 650 m³. Daarmee is zowel het bouwplan aanvaardbaar en wordt meer zicht op het fort bewerkstelligd.

De volgende stap in de redenering om dat zicht op het fort juridisch te borgen, is de constatering dat vergunningvrij bebouwing in het achtererfgebied mag worden opgericht. Om dát te voorkomen, volstaat niet een op zichzelf staande omgevingsvergunning. De beoogde borging kan met name wel worden bereikt als een bestemmingsplan wordt vastgesteld, waarin die kansen worden gekeerd. Daarom is een wijzigingsplan niet aan de orde, maar een door de raad vast te stellen bestemmingsplan.

Woningen aanvaardbaar

Uitgaande van het aantal van drie woningen dat de wijzigingsbevoegdheid als mogelijkheid biedt, is de aanvrager in goed overleg met onze gemeente en met inschakeling van een bureau voor de landschappelijke inpassing gekomen tot een verkaveling en stedenbouwkundig ontwerp dat uitsluitend op de genoemde punten qua maatvoering afwijkt van de bestemming Wonen – 2, waarnaar de wijzigingsregels verwijzen. De gemeente ziet dat als een ondergeschikte afwijking. Er worden geen nieuwe steigers achter de nieuwe woningen toegestaan.

Bestaande situatie wordt veel passender bestemd

Van belang is ook dat na goed overleg met de familie Molenaar die op Penningsveer 3 woont, waar de heer Molenaar een rietdekkersbedrijf uitoefent, is bepaald dat op diens achterterrein de

bestemming Bedrijf niet langer bedrijven tot en met milieucategorie 4 mogelijk zal maken, maar de nieuwe bestemmingsregeling aldaar de maximale categorie 2 toekent. En de aanvrager, de heer G. Molenaar op Penningsveer 4, heeft ingestemd met de bestemming Wonen voor zijn woning en zijn achterterrein. Zijn bedrijfsactiviteiten heeft hij gehervestigd op het bedrijventerrein Polanenpark, in het gelijknamige bestemmingsplan tussen de Ringvaart en de N200.

Daarmee is nu al een landschappelijk ontsierend bedrijf verdwenen, wordt een te handhaven bedrijf passender bestemd, teruggeschaald tot milieucategorie 2, en wordt een planologisch-juridisch veel 'vriendelijker' situatie bereikt.

Haarlemmermeer ziet het samengevat zo,

- dat de gekozen planvorm met de voorgestelde planinhoud zich op aanvaardbare wijze voegt,
- enerzijds binnen de situatie waarop de belanghebbenden rechtens aanspraak hebben zonder dat GS van hun bevoegdheden gebruik gemaakt hebben tegen de op dit punt gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied
- en anderzijds binnen de cultuurhistorische context, omdat in de regeling juist het Fort Penningsveer voluit is gerespecteerd.

Onze conclusie is dat het beleidsmatig aanvaardbaar is om het bestemmingsplan met de voorgestelde inhoud verder in procedure te brengen.

6.2.4 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 maart 2022 tot en met 22 april 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

6.3 Handhaafbaarheid

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

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

Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Onder handhaving wordt niet alleen het repressief optreden verstaan, maar ook preventie en voorlichting. Repressief optreden bestaat uit toezicht en opsporing en in het

verlengde daarvan – na afweging van belangen waaronder de effectiviteit van optreden – correctie, bestaande uit sancties en maatregelen. De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele afwijkingen.

7 Juridische aspecten

7.1 Opzet regels en verbeelding

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2 Inleidende regels

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

7.3 Bestemmingsregels

In deze paragraaf zijn regels opgenomen, horende bij de op de verbeelding opgenomen bestemmingen.

7.3.1 Enkelbestemming 'Bedrijf'

Deze bestemming is toegekend aan het zuidwestelijk deel van het plangebied waar het rietdekkersbedrijf gevestigd is. Tevens is er een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' toegevoegd op de verbeelding. In de huidige situatie kent dit deel van het plangebied reeds de bestemming 'Bedrijf'.

7.3.2 Enkelbestemming 'Groen'

Deze bestemming is toegekend aan het noordwestelijk deel van het plangebied en ziet onder andere toe op bescherming van de zichtlijnen vanaf fort Penningsveer. De zichtlijnen blijven behouden door bebouwing hoger dan 1 meter tegen te gaan.

7.3.3 Enkelbestemming 'Tuin'

Deze bestemming is toegekend aan de voortuinen van de nieuw te bouwen woningen en de om te zetten bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Deze tuinen bevinden zich aan de oostzijde van het plangebied.

7.3.4 Enkelbestemming 'Water'

Deze bestemming is toegekend aan het noordelijk en (zuid)westelijk deel van het plangebied. In dit gebied is water aanwezig, maar zijn ook steigers en het bestaande boothuis toegestaan.

7.3.5 Enkelbestemming 'Wonen'

Deze bestemming is toegekend aan de woonfuncties binnen het plangebied en heeft betrekking op zowel de nieuw te bouwen woningen als de om te zetten bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

7.3.6 Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'

Op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid en de bijbehorende archeologische waardenkaart is in het gehele plangebied sprake van deze dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming voorziet in de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden en verplicht tot het aanvragen van een omgevingsvergunning en het verrichten van archeologisch onderzoek bij de uitvoering van bodemroerende activiteiten. Indien bodemroerende ingrepen dieper dan 40 centimeter over een oppervlakte groter dan 2.500 m² worden uitgevoerd, is er sprake van een vergunning- en onderzoeksplicht.

7.3.7 Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'

Deze dubbelbestemming regelt de bescherming van de in het gebied aanwezige waterkeringen.

7.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan. Ook de parkeerregels zijn opgenomen in dit hoofdstuk. In deze regel wordt dynamisch verwezen naar het geldende parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer. Dit heeft tot gevolg dat, indien in het kader van het bestemmingsplan gebouwd

kan worden, op basis van het bestemmingsplan altijd het op dat moment actuele geldende parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer gehanteerd moet worden bij het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning.

7.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

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

Slotregel

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

7.6 Handhaafbaarheid

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

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

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

activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele afwijkingen.