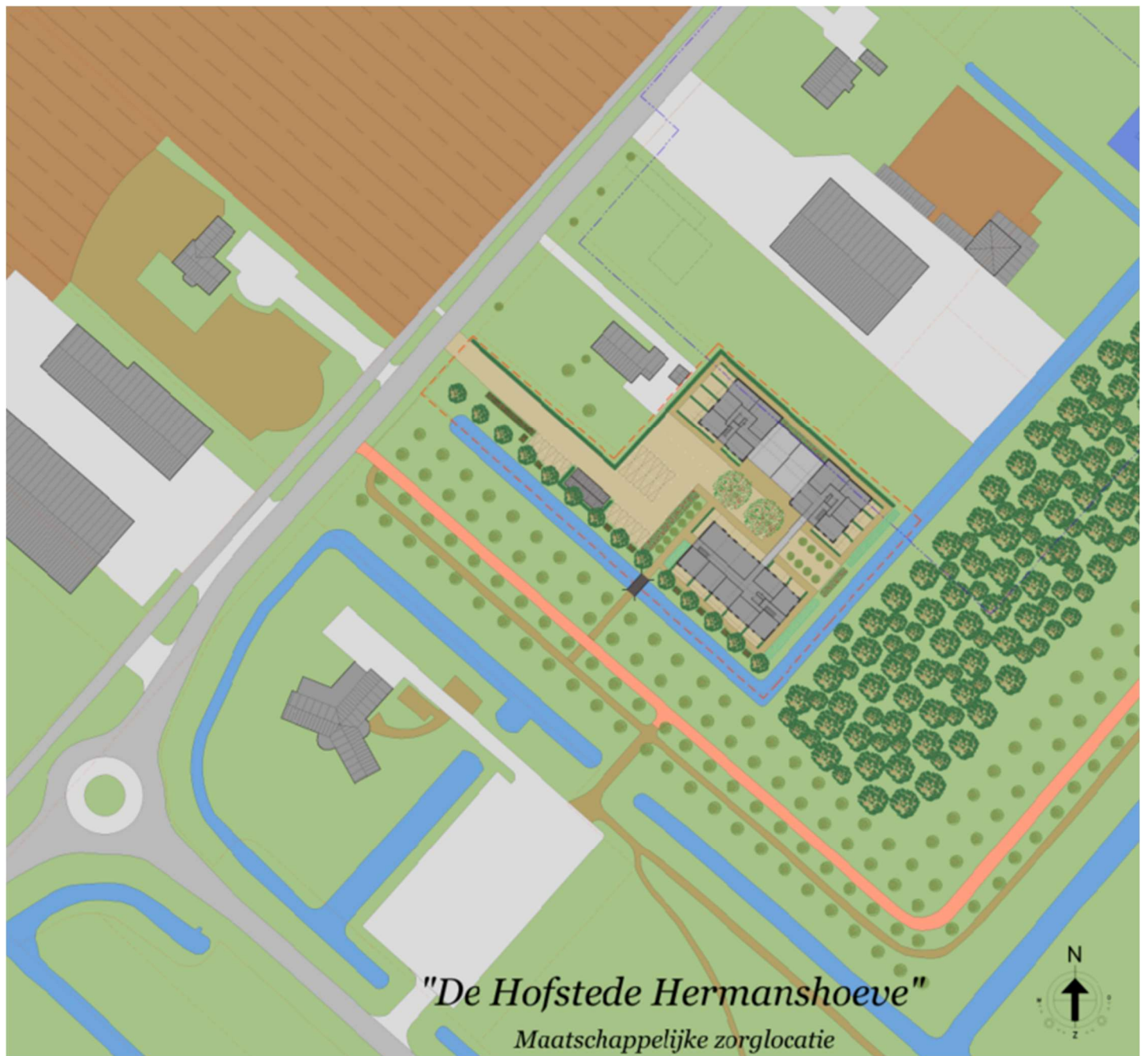




# Nieuw-Vennep IJweg 1762

Bestemmingsplan – december 2023

Toelichting



gemeente  
Haarlemmermeer

# Inhoudsopgave

|          |                                                    |           |
|----------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                   | <b>4</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                         | 4         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied                   | 4         |
| 1.3      | Doel en planvorm                                   | 4         |
| 1.4      | Geldende bestemmingsplannen en regelingen          | 5         |
| 1.5      | Planproces                                         | 5         |
| 1.6      | Leeswijzer                                         | 6         |
| <b>2</b> | <b>Beschrijving huidige situatie</b>               | <b>7</b>  |
| 2.1      | Ruimtelijke structuur                              | 7         |
| 2.2      | Functionele structuur                              | 7         |
| 2.3      | Geldend bestemmingsplan “Nieuw-Vennep Getsewoud”   | 8         |
| <b>3</b> | <b>Beleid en regelgeving</b>                       | <b>10</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                                        | 10        |
| 3.2      | Provinciaal en regionaal beleid                    | 14        |
| 3.3      | Regionaal beleid                                   | 18        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid                                | 19        |
| <b>4</b> | <b>Nieuwe situatie</b>                             | <b>23</b> |
| 4.1      | Toekomstige ontwikkelingen in het plangebied       | 23        |
| 4.2      | Ruimtelijke structuur                              | 24        |
| 4.3      | Functionele structuur                              | 25        |
| <b>5</b> | <b>Onderzoek en beperkingen</b>                    | <b>26</b> |
| 5.1      | Bedrijven en Milieuzonering                        | 26        |
| 5.2      | Bodem                                              | 29        |
| 5.3      | Cultuurhistorie en archeologie                     | 32        |
| 5.4      | Externe veiligheid                                 | 34        |
| 5.5      | Explosieven                                        | 37        |
| 5.6      | Flora en fauna                                     | 37        |
| 5.7      | Geluid                                             | 40        |
| 5.8      | Geur                                               | 42        |
| 5.9      | Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties | 43        |
| 5.10     | Licht                                              | 44        |
| 5.11     | Lucht                                              | 45        |
| 5.12     | Luchtvaartverkeer                                  | 48        |

|          |                                        |           |
|----------|----------------------------------------|-----------|
| 5.13     | Milieueffectrapportage .....           | 48        |
| 5.14     | Verkeer .....                          | 50        |
| 5.15     | Water en klimaat .....                 | 53        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>           | <b>59</b> |
| 6.1      | Financiële uitvoerbaarheid .....       | 59        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 59        |
| <b>7</b> | <b>Juridische aspecten .....</b>       | <b>62</b> |
| 7.1      | Opzet regels en verbeelding .....      | 62        |
| 7.2      | Inleidende regels .....                | 62        |
| 7.3      | Bestemmingsregels .....                | 63        |
| 7.4      | Algemene regels .....                  | 64        |
| 7.5      | Overgangs- en slotregels .....         | 64        |
| 7.6      | Handhaafbaarheid .....                 | 64        |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Vastgoed Nationaal is voornemens om de locatie aan IJweg 1762 te Nieuw-Vennep te herontwikkelen tot een maatschappelijke zorglocatie: De Hofstede Hermanshoeve. De Hofstede Hermanshoeve betreft een particulier verzorgingshuis met maximaal 40 kamers. De Hofstede Hermanshoeve is bedoeld voor ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen en die graag in een kleine groep wonen. In het verzorgingshuis is daarnaast een zorgpost aanwezig die 24 uur per dag bemand is. Het geldende bestemmingsplan "Nieuw-Vennep Getsewoud" staat een dergelijke ontwikkeling niet toe. Voorliggend bestemmingsplan "Nieuw-Vennep IJweg 1762" voorziet daarom in een actueel planologisch kader.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de IJweg 1762 te Nieuw-Vennep en staat kadastraal bekend als gemeente Haarlemmermeer, sectie AF, perceelnummer 3767. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

Figuur 1. Luchtfoto plangebied (bron: QGIS, eigen bewerking)



## 1.3 Doel en planvorm

De doelstelling van het bestemmingsplan "Nieuw-Vennep IJweg 1762" is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor het plangebied zoals beschreven in paragraaf 1.2. Gekozen is voor een gedetailleerd plan, gelet op de schaalgrootte van de ontwikkeling.

## 1.4 Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Het bestemmingsplan “Nieuw-Vennep IJweg 1762” vervangt – geheel of voor een gedeelte – de volgende bestemmingsplannen:

| Plannaam                  | Vastgesteld     |
|---------------------------|-----------------|
| Nieuw-Vennep Getsewoud    | 6 juni 2013     |
| Parapluplan Parkeerregels | 4 oktober 2018  |
| Parapluplan Datacenters   | 22 oktober 2020 |
| Parapluplan Wonen         | 10 maart 2022   |

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van een datacenter of (zelfstandige burger)woningen. Het Parapluplan Datacenters en Parapluplan Wonen worden daarom niet verder behandeld. Daarnaast worden de geldende parkeerregels middels een dynamische verwijzing opgenomen in de Regels van dit bestemmingsplan. Op het bestemmingsplan "Nieuw-Vennep Getsewoud" wordt in paragraaf 2.3 van deze toelichting nader ingegaan.

## 1.5 Planproces

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

### *Inspraak*

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

### *Wettelijk vooroverleg*

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken instanties. Dat zijn in ieder geval de betrokken rijksdiensten, de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland en, voor zover van toepassing, de aangrenzende buurgemeente(n). Het is Haarlemmermeers gebruik geworden ook plaatselijke platformorganisaties een reactiemogelijkheid te geven. De toelichting gaat in op de uitkomsten van het vooroverleg.

### *Ontwerpbestemmingsplan*

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



### *Vaststelling bestemmingsplan*

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Dat gebeurt na afweging van ingekomen zienswijzen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

### *Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en als binnen die termijn geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een (voor het plan gunstige) einduitspraak is gedaan over eventueel ingestelde beroepen.

## **1.6 Leeswijzer**

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

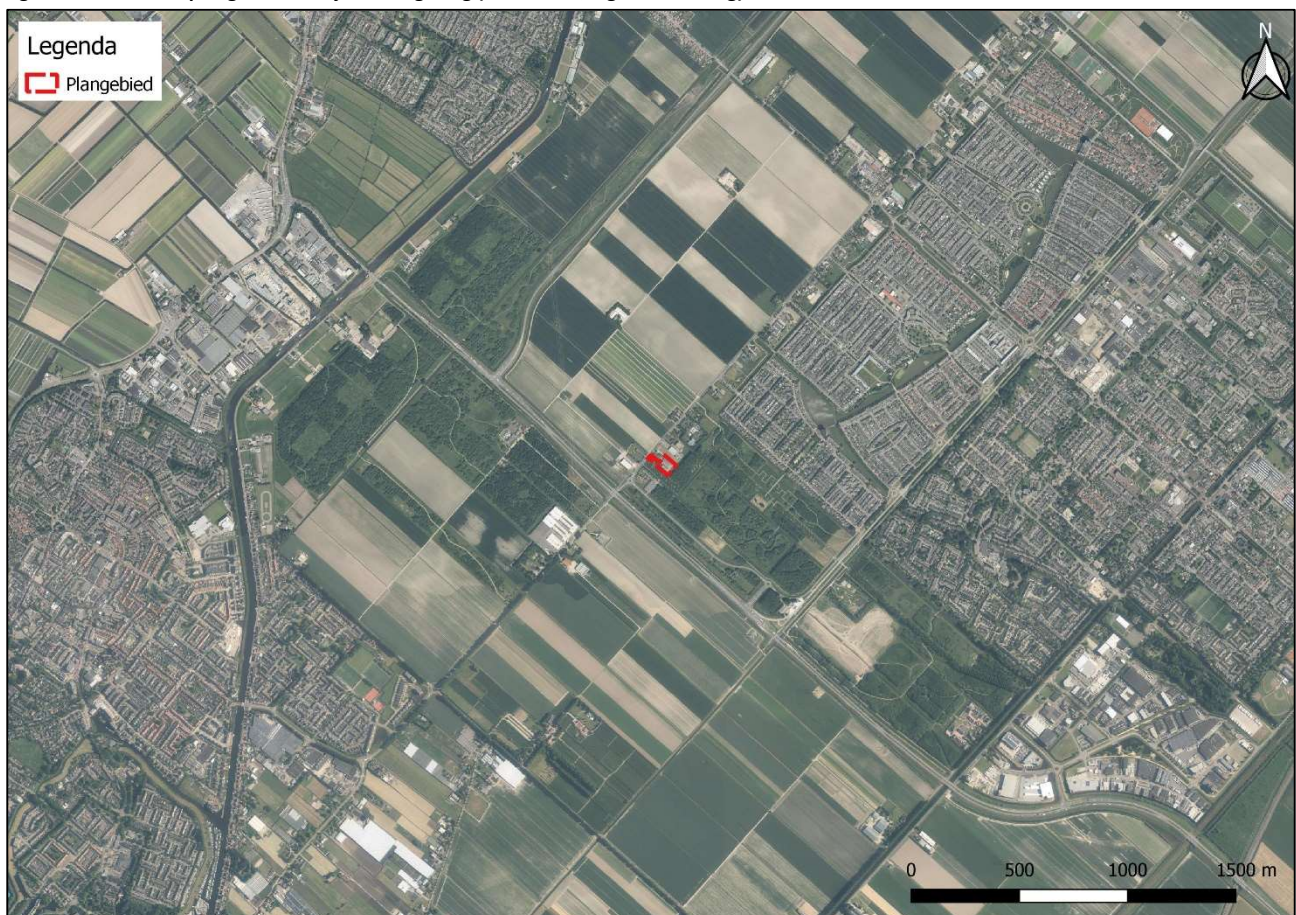
## 2 Beschrijving huidige situatie

### 2.1 Ruimtelijke structuur

De locatie bevindt zich langs de IJweg en grenst met de zij- en achterkant aan het park Venneperhout. Het plangebied is circa 5.200 m<sup>2</sup> groot en bestaat uit een ontsluiting naar de achterzijde, twee gebouwen en verharding ten behoeve van onder andere parkeren.

Langs het perceel loopt een sloot en een groenstrook. Naast de groenstrook loopt een langzame verkeersroute welke dient als entree van het park Venneperhout. Dicht bij de locatie ligt de horecavoorziening Venneperlodge. Het gehele gebied ten zuidoosten van het plangebied is aangewezen voor recreatie. Aan de overzijde van IJweg is sprake van agrarische gronden. Ten noordoosten van het plangebied is de woonwijk Getsewoud gelegen.

Figuur 2. Luchtfoto plangebied in ruimere omgeving (bron: QGIS, eigen bewerking)



### 2.2 Functionele structuur

In het plangebied was voorheen een agrarische functie met een daarbij behorende woning gevestigd. Dit soort percelen zijn typerend voor de polderlinten in de Haarlemmermeer. De woning is al enkele jaren afgesplitst (HLM03 - AF - 3765) van het achterste terrein en de agrarische functie is al jaren niet meer van toepassing. Het plangebied bevat twee grote schuren, waarvan

één als woning wordt gebruikt. Het plangebied kent derhalve een woonfunctie met tuin. De functies in de omgeving betreffen recreatie, wonen, bedrijf en agrarisch.

## 2.3 Geldend bestemmingsplan “Nieuw-Vennep Getsewoud”

Zoals in paragraaf 1.4 reeds is beschreven, is in de huidige planologische situatie het bestemmingsplan "Nieuw-Vennep Getsewoud" van kracht. Dit bestemmingsplan is op 6 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Wonen' en 'Tuin'.

Figuur 3. Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (bron: QGIS, eigen bewerking)



Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de aangewezen gronden bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepsuitoefening met daarbij behorende tuinen, terreinverhardingen en erven. Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen gebouwd mag worden tot een maximum goot- en bouwhoogte van 3 en 9 meter. Daarnaast is per bouwperceel ten hoogste één woning toegestaan.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met daarbij behorende opritten, terreinverhardingen en paden alsmede bouwwerken (met uitzondering van carports).



De voorgenomen ontwikkeling van een particulier verzorgingshuis met maximaal 40 kamers past niet binnen de hiervoor genoemde bestemmingen. Derhalve is onderhavig postzegelbestemmingsplan opgesteld.

# 3 Beleid en regelgeving

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze samenleving' komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo worden in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes gemaakt. Vier prioriteiten hierin zijn:

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

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

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

Tot het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (naar verwachting op 1 juli 2022) geldt de omgevingsvisie als structuurvisie en zijn ruimtelijke belangen geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie §3.1.2 van dit bestemmingsplan). In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het Rijksbelang opgenomen dat verstedelijking op duurzame wijze plaatsvindt. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt moet er getoetst worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zie §3.1.3).

#### Planspecifiek

Op het plangebied, dan wel de voorgenomen ontwikkeling, zijn geen nationale belangen van toepassing. Hiermee is de Nationale Omgevingsvisie niet relevant voor onderhavige ontwikkeling en wordt beleid overgelaten aan de provincie en gemeente.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

### Planspecifiek

Het plangebied is niet gelegen binnen één van de aangewezen gebieden op basis van het Barro. Op basis van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is het plangebied wel gelegen binnen meerdere radarverstoringsgebieden. De beoogde ontwikkeling heeft een maximale bouwhoogte van 9,5 meter, waardoor de radars niet verstoord zullen worden. Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

### 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, 2017) is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2 en luidt: *‘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.’*

De begrippen “bestaand stedelijk gebied” en “nieuwe stedelijke ontwikkeling” zijn opgenomen in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h en i Bro.

De 'behoefte' is de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar - looptijd van een bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). De Ladder bepaalt niet voor welke regio de behoefte in beeld moet worden gebracht. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. De afbakening van het onderzoeksgebied is dus afhankelijk van het beoogde programma in het bestemmingsplan.

De Ladder biedt de mogelijkheid om in geval van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingplichten en/of wijzigingsbevoegdheden, in het moederplan te bepalen dat het Ladderonderzoek pas hoeft te worden verricht bij vaststelling van het uitwerkingsplan of het wijzigingsplan.

### Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Onder bestaand stedelijk gebied wordt immers het volgende verstaan: *“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”*. Het plangebied is gelegen aan het lint IJweg en wordt direct omgeven door woonbebouwing, bedrijfsbebouwing en het park Venneperhout, dat als stedelijk groen is aan te merken. Gelet op voorgaande kan gesteld worden dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied.

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een hoogwaardig particulier verzorgingshuis, met maximaal 40 kamers en kan daarmee gelet op de aard en omvang van de planologische

wijziging, worden getypeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. In het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking, dient de behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond.

Uit de 'Landelijke rapportage wachtlijsten Verpleging & Verzorging' blijkt dat op 1 juli 2021 bijna 1% van de Nederlandse bevolking een Wet langdure zorg (Wlz)-indicatie voor de sector Verpleging & Verzorging (V&V). Dit zijn 173.969 cliënten. Het aantal Wlz-indicaties voor V&V groeide afgelopen kwartalen gestaag. 9% van de cliënten met een Wlz-indicatie voor V&V staat op een wachtlijst. Daarnaast blijkt uit de rapportage dat slechts één derde van de patiënten om de dag van de indicatie in een verzorgingshuis terecht kunnen, terwijl 65% plek heeft na 6 weken, 81% na 13 weken en 94% na 6 maanden. Dit duidt een tekort aan verzorgingshuizen aan in een recente rapportage over heel Nederland. De voorgenomen ontwikkeling speelt in op deze behoefte, door een particulier verzorgingshuis te realiseren. In dit verzorgingshuis is een 24-uurs zorgpost (en overige faciliteiten) aanwezig, waardoor de ontwikkeling een alternatief biedt voor het 'reguliere' verzorgingshuis maar de ontwikkeling ook een alternatief biedt voor thuiswonen met (intensieve) thuiszorg. Daarnaast blijkt uit het gemeentelijk beleid (zie ook paragraaf 3.4 van deze toelichting) dat er binnen de gemeente Haarlemmermeer een demografische trend van vergrijzing is, waardoor er onder andere een behoefte is aan geclusterde woonvormen zoals een verzorgingshuis. Voor heel Nederland geldt dat de wachttijden voor verzorgingshuizen lang zijn. Om deze wachttijden korter te maken is er daarmee behoefte aan de realisatie van nieuwe verzorgingshuizen. Onderhavig plan voorziet hierin.

Gelet op voorgaande kan worden geconcludeerd dat er voldoende behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.

### **3.1.4 Luchtvaartnota**

De luchtvaartnota 2020-2050 'Verantwoord vliegen naar 2050' zet in op een duurzame luchtvaartsector die Nederland blijft verbinden met de rest van de wereld. Daarnaast moet luchtvaart stiller en duurzamer worden. 'Slim en Duurzaam' is het uitgangspunt voor de nota, met veiligheid op één. Daarnaast brengt de nota balans aan in de verschillende publieke belangen. Vier staan er centraal:

1. Nederland veilig in de lucht en op de grond;
2. Nederland goed verbinden met de rest van de wereld;
3. Aantrekkelijke en gezonde leefomgeving;
4. Luchtvaart duurzaam.

### **3.1.5 Luchthavenindelingbesluit Schiphol**

De ruimtelijke consequenties van het rijksbeleid voor Schiphol zijn geformuleerd in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). In dit besluit is een beperkingengebied opgenomen waarbinnen beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidsbelasting.



De gemeente zorgt ervoor dat nieuwe inwoners in een zo vroegtijdig mogelijk stadium deugdelijk en objectief geïnformeerd worden over geluidsbelasting en mogelijke hinder door vliegtuiggeluid (of –uitstoot en kerosinegeur) door de aanwezigheid van de luchthaven Schiphol.

#### **Planspecifiek**

In § 5.11 wordt verder ingegaan op de gevolgen van de aanwezigheid van Schiphol en de beperkingen van het LIB voor dit bestemmingsplan.

### **3.1.6 Nationaal Water Programma 2022-2027**

In dit programma worden de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de Rijkswateren en Rijkswaerwegen beschreven aan de hand van drie hoofdambities voor het waterbeleid:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur

De wateropgaven staan niet op zichzelf: een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, woningbouw en de landbouw is noodzakelijk. Daarbij is het van groot belang dat ‘aansluiten op de karakteristieken van het watersysteem’ en meebewegen met water’ leidende principes blijven voor de integrale aanpak van ruimtelijke ontwikkelingen in ons land.

#### **Planspecifiek**

In § 5.15 is de waterparagraaf opgesteld. Daarin wordt ook rekening gehouden met de ambities uit het Nationaal Water Programma 2022-2027.

### **3.1.7 Samen bouwen aan bereikbaarheid**

Het Rijk werkt samen met de regionale partijen uit de MRA aan een programma “Samen bouwen aan bereikbaarheid”. Het hoofddoel van het programma is het versterken van de economie in de Metropoolregio Amsterdam door aanpak van urgente bereikbaarheidsopgaven:

- met focus op deur-tot-deur bereikbaarheid van personen en goederen;
- met prioriteit voor de economische toplocaties;
- en in samenhang met de verstedelijkingsopgave.

Een van de programmalijnen heeft betrekking op het gebied tussen Amsterdam-Zuid en Hoofddorp. Dit gebied heeft alle potentie om uit te groeien tot dé internationale entree van Nederland. Het is nationaal en internationaal goed verbonden door een uitstekend ov-netwerk en via de luchthaven. Duurzame ontwikkeling van dit gebied - met een goede balans tussen wonen en werken, bereikbaarheid, voorzieningen, groen en internationale oriëntatie - is hierbij van belang. De programmalijn Zuidwest Amsterdam-Schiphol-Hoofddorp (ZWASH) ontwikkelt de strategie om het gebied te transformeren tot dé internationale entree van Nederland. Het neemt hierbij alle uitdagingen en toekomstige ontwikkelingen op het gebied van bereikbaarheid, verstedelijking, economie, leefbaarheid en duurzaamheid in ogenschouw.

### **Planspecifiek**

De voorgenomen ontwikkeling houdt geen verband met een van de urgente bereikbaarheidsopgaven. De voorgenomen ontwikkeling staat de urgente bereikbaarheidsopgaven echter niet in de weg en vormt geen belemmering voor het programma “Samen bouwen aan bereikbaarheid”.

#### **3.1.8 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 uit te bouwen, de economische ontwikkeling van de regio en Schiphol te stimuleren en kansen en potenties in de regio beter te 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

### **Planspecifiek**

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de beleidsopgave ‘ruimte bieden voor verstedelijking, kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid’. In het plangebied wordt een particulier verzorgingshuis gerealiseerd, waarbij ook ruim aandacht is voor een groene openbare ruimte waar men elkaar kan ontmoeten.

## **3.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050**

De Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018) is het integrale provinciale beleidsplan voor de gehele provincie Noord-Holland. In deze visie staat beschreven hoe de provincie de ambities wil realiseren voor de belangrijkste ontwikkelingen die op ons afkomen:

- Klimaatverandering
- Overgang naar duurzame energie
- Verdere verstedelijking
- Bereikbaarheid
- Gezonde leefomgeving
- Economische transitie

- Natuur en biodiversiteit

De hoofdambitie van de provincie is het vinden van een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Met de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' heeft de provincie de regionale ruimtelijke consequenties van deze ontwikkelingen grotendeels juridisch verankerd in de omgevingsverordening.

### **Planspecifiek**

Het plangebied is gelegen binnen de beweging 'Metropool in ontwikkeling'. Deze beweging kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan steden, dorpen en deelregio's, met specifieke identiteiten en kwaliteiten. De vraag naar woningen houdt aan, evenals de ruimtevrage voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden. Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij houdt de provincie oog voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden.

De voorgenomen ontwikkeling draagt met de realisatie van een hoogwaardig alternatief voor een verzorgingshuis met maximaal 40 kamers in Nieuw-Vennep bij aan de bewegingen 'sterke kernen, sterke regio's' en 'metropool in ontwikkeling'. Daarnaast draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de ambitie van de provincie om stedelijke ontwikkelingen vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden in te plannen, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Ter plaatse van de planlocatie is reeds een stedelijke functie aanwezig, te weten de woonfunctie. Ook is de locatie gelegen aan de rand van de kern van Nieuw-Vennep. Bij de inpassing van het plan is verder zorgvuldig rekening gehouden met de specifieke identiteiten en kwaliteiten van het gebied.

De Omgevingsvisie NH2050 staat derhalve de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

### **3.2.2 Omgevingsverordening**

De Omgevingsverordening NH2020, vastgesteld d.d. 16-11-2020, vervangt de bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. 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. Een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid is daarbij van belang. De ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening NH2020.

### **Planspecifiek**

Op basis van de digitale planviewer behorende bij de Omgevingsverordening NH2020 is zichtbaar

binnen welke specifieke werkingsgebieden het plangebied is gelegen. Het plangebied is gelegen in de werkingsgebieden, 'Agrarische bedrijven', 'Landelijk gebied' en 'MRA - Landelijk gebied' van de Omgevingsverordening NH2020. Aangezien er geen sprake is van een agrarisch bedrijf zijn de regels voor dit werkingsgebied niet van toepassing. De regels ten aanzien van het landelijk gebied zijn hier, in beginsel, wel van toepassing en worden hieronder weergegeven.

#### **Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen**

1. 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.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

#### **Artikel 6.4 Kleinschalige ontwikkelingen**

Ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling indien:

- a. op de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
- b. het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
- c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

#### **Artikel 6.9 MRA landelijk gebied**

1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
  - b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
  - c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouw mogelijkheden; en
  - d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m<sup>2</sup> grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
3. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. ter plaatse van het bestaande agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
  - b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
  - c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouw mogelijkheden; en
  - d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.000 m<sup>2</sup> grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
4. In afwijking van het eerste lid kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een dorpslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt.
5. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.
6. In aanvulling op het derde lid aanhef en onder d kan een ruimtelijk plan het voorzien in een derde burgerwoning indien in de motivering wordt onderbouwd dat deze derde burgerwoning noodzakelijk is om een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit op de betreffende locatie mogelijk te maken.
7. Afwijking van het in het derde lid genoemde aantal of oppervlakte is mogelijk indien toepassing wordt gegeven aan een gemeentelijk of intergemeentelijk vereveningsfonds.
8. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen aan de toepassing van het zevende lid.

Voor de artikelen 6.4 en 6.9 geldt dat deze respectievelijk een verbod en een uitzondering op het verbod om kleinschalige woningbouwontwikkelingen te realiseren in het (MRA) landelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een (kleinschalige) woningbouwontwikkeling, maar in een particulier verzorgingshuis. Er is derhalve geen strijdigheid met artikel 6.4 en 6.9 van de Omgevingsverordening. Een verzorgingstehuis met 40 kamers kan gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Deze is, op grond van artikel 6.3 Omgevingsverordening NH2020, mogelijk in het landelijk gebied als deze is afgestemd met de regio. Uit het regionaal beleid (paragraaf 3.3 van deze toelichting) blijkt dat de opgave om voldoende woningen en woonvoorzieningen (in alle segmenten) te realiseren voor verschillende doelgroepen die tevens zorg nodig hebben. Het gaat daarbij onder meer om ouderen. Hoewel onderhavig bestemmingsplan niet voorziet in de realisatie van een woning of woonvoorziening, voorziet het wel in de opgave om zorgbehoevende ouderen te huisvesten. Hiermee wordt voorzien in de regionale opgave.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling is gelegen in het landelijk gebied – op basis van de digitale planviewer – dient de voorgenomen ontwikkeling ook te worden getoetst aan artikel 6.59. In artikel 6.59 van de Omgevingsverordening NH2020 worden verder eisen gesteld aan de inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. In het ruimtelijk plan wordt:

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

Conform de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is het plangebied gelegen in de Haarlemmermeerpolder. De Haarlemmermeerpolder is de grote droogmakerij met een rechtlijnige verkavelingsstructuur ten zuidwesten van Amsterdam. De polder is onderdeel van het woon- en werklandschap van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en biedt plaats aan de luchthaven Schiphol met al haar bijkomende dynamiek. Snelwegen (A4/A44/A5/A9), spoorwegen en start- en landingsbanen vormen een relatief nieuwe laag in de polder, die steeds meer het beeld van de polder bepaalt. De ringvaart vormt de begrenzing van de droogmakerij en is onderdeel van de boezem. De Stelling van Amsterdam met de Geniedijk loopt schuin door de polder. De belangrijkste aandachtspunten van dit ensemble zijn de kwaliteit van de leefomgeving en de relatie tussen de landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle structuren en de nieuwe ontwikkelingen in de polder. De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid; en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Verder is in de Leidraad opgenomen dat de ruimtelijke kwaliteit gebaat is bij:

- 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.



- 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 voorgenomen bebouwing in het plangebied kenmerkt zich als een verzameling agrarische gebouwen rond een hof, waarmee de ontwikkeling bijdraagt aan de landschappelijke karakteristiek. De bebouwing is daarbij op ruime afstand van het lint IJweg gepositioneerd en behoudt de huidige verkavelingsstructuur. Hiermee worden de huidige zichtlijnen op de planlocatie behouden. Het gehele terrein is omringd door een groene erfafscheiding waardoor bijvoorbeeld parkeren uit het zicht wordt opgelost. Daarnaast biedt het plangebied ruimte voor groen en ontmoetingsplekken op het eigen terrein, maar legt het tegelijkertijd een nieuwe verbinding met het daarachter gelegen fietspad, dat de entree vormt voor het Vennepervhout. Gelet op voorgaande kan gesteld worden dat wordt voldaan aan artikel 6.59 van de Omgevingsverordening. Tot slot wordt opgemerkt dat ten zuidwesten, zuiden en zuidoosten van het plangebied Natuurnetwerk Nederland (NNN) is gelegen. Bij de vormgeving van het plan is met deze unieke ligging rekening gehouden, door het plan aan deze zijde van een lage goothoogte te voorzien. Dit zorgt ervoor dat plan geleidelijk overloopt in het Vennepervhout (het naastgelegen NNN). Ook wordt het plangebied rondom voorzien van groen, om zo een natuurlijke overgang te creëren.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 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.

#### Planspecifiek

In het Woonakkoord Amstelland-Meerlanden is het volgende over wonen voor senioren en zorgbehoevendenden opgenomen:

*'Er ligt een grote opgave om voldoende woningen en woonvoorzieningen (in alle segmenten) te realiseren voor verschillende doelgroepen die tevens zorg nodig hebben. Het gaat daarbij om ouderen, kwetsbare jongeren, verstandelijk en/of lichamelijk beperkten en mensen met psychische of psychosociale problematiek. De provincie onderzoekt voor medio 2021 of de provincie de gemeenten kan ondersteunen bij projecten op het vlak van wonen met zorg, door het bieden van tijdelijke capaciteit voor de uitvoering van woonzorgprojecten in de bestaande woningvoorraad en in de nieuwbouw.'*

Er wordt niet specifiek gesproken over een verzorgingshuis, maar het is aannemelijk dat een verzorgingshuis valt onder een voorziening in elk segment. Ook hiervoor geldt een grote opgave

om voldoende woonvoorzieningen te realiseren. Onderhavige ontwikkeling kan strikt genomen niet aangemerkt worden als een woning, gelet op de intensieve zorgvraag. Dat neemt niet weg dat uit het Woonakkoord een grote vraag bestaat naar de huisvesting van zorgbehoevende ouderen.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040

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

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

Dit lezen we terug in vier verhaallijnen:

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

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

### Planspecifiek

De gemeente Haarlemmermeer hecht veel waarde aan sociale duurzaamheid, oftewel het creëren van sociale samenhang en cohesie binnen een gebied. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hier bij uitstek in. Verder is het plangebied op basis van de Omgevingsvisie aangewezen als landelijk gebied en gelegen aan het polderlint IJweg, in de nabije omgeving van een groen blauwe structuur. Van oorsprong ontsluiten polderwegen het agrarisch gebied en vormen zij de verbinding tussen de dorpen. Langs deze wegen liggen beplante erven, boerderijen, woningen en diverse soorten bedrijvigheid. De polderlinten worden verkeerskundig afgewaardeerd tot het laagste niveau van verkeersafwikkeling (erftoegangswegen). De verkeerskundige afwaardering heeft ook gevolgen voor de bestemmingen die aan de linten gevestigd kunnen worden. In het kader van de wateropgave worden de polderlinten en de hoofdwegen in transformatiegebieden voorzien van een achterwetering. Op de rustig gelegen kavels die zo aan de polderlinten ontstaan, is ruimte voor nieuwe lokale functies, bijvoorbeeld cultureel-maatschappelijke. Op deze manier worden de

linten verstevigd ondanks het feit dat ze hun smalle oorspronkelijke profiel behouden of terugkrijgen.

Daarnaast wordt in de Omgevingsvisie ingezet op goede huisvesting voor verschillende doelgroepen. De beschreven doelgroepen in de Omgevingsvisie zijn gezinnen, jongeren en starters die in Haarlemmermeer willen blijven wonen, ouderen die willen doorstromen naar een geschikte woning voor hun oude dag, mensen die na echtscheiding een eigen woning zoeken, kwetsbare mensen die zorg nodig hebben en vergunninghouders. Ook behoeft de huisvesting van arbeidsmigranten aandacht. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een maatschappelijke functie. De "Hofstede Hermanshoeve" betreft een particulier verzorgingshuis met maximaal 40 kamers. Er wordt hiermee voorzien in een ontwikkeling die inspeelt op de huisvesting van ouderen die zorg nodig hebben.

Het realiseren van een maatschappelijke functie aan de IJweg is in lijn met de ambities van de gemeente Haarlemmermeer, zoals omschreven in de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040.

### 3.4.2 Visie wonen met zorg 2030

De inwoners van Haarlemmermeer blijven langer zelfstandig thuis wonen of gaan voor het eerst op zichzelf of weer zelfstandig wonen na verblijf in een instelling of pleeggezin. Daardoor neemt de vraag - nu en in de toekomst - naar ambulante zorg en ondersteuning toe. Ook de vraag naar geschikte woonruimte neemt daardoor toe. Vooral daar klemt het. De gemeente zoekt samen met haar partners naar oplossingen om aan de toenemende behoefte te kunnen voldoen. Er zijn zes beleidslijnen waarmee de gemeente verder invulling geeft aan de regierol van de gemeente:

1. Versterken samenwerking in de vierhoek
2. Verruimen van het (tijdelijke) aanbod in de sociale huursector
3. Faciliteren en stimuleren
4. Communicatie met inwoners
5. Wonen met zorg vanzelfsprekend onderdeel van gebiedsontwikkelingen
6. Uitbreiding (zorg)kennis en kunde

Haarlemmermeer krijgt te maken met een verwachte stijging van 9.000 'oudste' ouderen (> 75 jaar) in 2017 naar ruim 18.000 in 2040. Meer dan de helft (53%) van de huidige 75-plussers in Nederland heeft te maken met langdurige aandoeningen, ziekten of beperkingen in het dagelijks leven. Het aantal ouderen met dementie in Haarlemmermeer neemt in absolute aantallen toe van 550 in 2016 tot 1250 in 2040.

#### Planspecifiek

De gemeente Haarlemmermeer zet voornamelijk in op het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen. Dit is een mooi streven en er zijn diverse maatregelen te nemen om dit doel te bereiken, echter is dit niet voor eenieder mogelijk. Voor bijvoorbeeld mensen met dementie is op een gegeven moment noodzakelijk om in een verzorgingshuis te gaan wonen. Uit de 'Landelijke rapportage wachtlijsten Verpleging & Verzorging' blijkt dat op 1 juli 2021 bijna 1% van de Nederlandse bevolking een Wet langdure zorg (Wlz)-indicatie voor de sector Verpleging &

Verzorging (V&V). Dit zijn 173.969 cliënten. Het aantal Wlz-indicaties voor V&V groeide afgelopen kwartalen gestaag. 9% van de cliënten met een Wlz-indicatie voor V&V staat op een wachtlijst. Daarnaast blijkt uit de rapportage dat slechts één derde van de patiënten om de dag van de indicatie in een verzorgingshuis terecht kunnen, terwijl 65% plek heeft na 6 weken, 81% na 13 weken en 94% na 6 maanden. Dit duidt een tekort aan verzorgingshuizen aan in een recente rapportage over heel Nederland.

### 3.4.3 Trotse dragers van het landschap, visie polderlinten Haarlemmermeer en beeldkwaliteitsplan voor de erven

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

Voorbeelden van polderlinten zijn de Hoofdvaart en de Rijnlanderweg. Ook de wegen en dijken in het in het noorden van Haarlemmermeer zoals de IJweg en de Spaarndammerdijk zijn polderlinten. Oorspronkelijk hingen de polderlinten sterk samen met de agrarische omgeving. De ontsluiting, waterhuishouding, verkaveling en de positie van de erven waren onlosmakelijk met elkaar verbonden. De verstedelijkingsprocessen in de Haarlemmermeerpolder hebben die samenhang deels doorbroken. Delen van de polderlinten zijn gefragmenteerd of 'losgezongen' van hun context. In de noordelijke veenweidepolders staat het beeld van een samenhangend veenweidelandschap nog steeds overeind. In de visie worden in totaal vijf verschillende polderlint-contexten onderscheiden:

1. het agrarisch gebied;
2. de parkzones;
3. stedelijk gebied;
4. toekomstige energielandschappen; en
5. het veenweidegebied.

De gemeente ziet de polderlinten in de Haarlemmermeerpolder als structurerende lijnen die houvast geven aan vier belangrijke opgaven van onze tijd: de ontwikkeling van een duurzaam watersysteem, meer biodiversiteit, een langzaam verkeersnetwerk en een aantrekkelijke woon- en werkomgeving. De gemeente bevriest de polderlinten niet maar er is ruimte voor doorontwikkeling. De polderlinten worden opgedikt met extra zones met waterelementen, vegetaties, routes voor langzaam verkeer en bijzondere bouwclusters. In de noordelijke veenweidepolders ligt het accent meer op landschapsbehoud. Belangrijke aandachtspunten zijn het behoud van de karakteristieke dijkprofielen en de uitstraling van de bebouwing en erfbeplantingen. De vier belangrijke opgaven pakken in de verschillende delen van de gemeente anders uit. Elk deelgebied vraagt om een specifieke aanpak. In de stedelijke gebieden gaat het om de ontwikkeling van brede parkachtige zones, in agrarische gebieden om smallere zones die dienstbaar zijn aan het landbouwkundige gebruik. In de parkcontext ligt de nadruk op een eigentijds recreatie-programma waarbij goede mogelijkheden zijn voor verbrede bedrijfsvoering. Het energielandschap rond Schiphol vormt een samenhangend geheel tussen landschap en grootschalige zonnevelden met een vrije zone tot de weg van minimaal 125 meter. De context van het noordelijke veenweidegebied streeft naar behoud van het karakteristieke open landschap en een versterking van waterrijke randen en recreatief verkeer.

**Planspecifiek**

De voorgenomen ontwikkeling maakt geen veranderingen aan het bestaande basis-wegprofiel mogelijk. De voorgenomen wordt op vrijwel dezelfde positie als de huidige bebouwing gerealiseerd, waardoor er voldoende bebouwingsvrije ruimte tussen het polderlint IJweg en de nieuwe bebouwing overblijft. Het plangebied is voorts gelegen in het polderlint-context 'parkzone', waarbij ontwikkelprincipes voor een traditioneel erf gelden. Aan deze ontwikkelprincipes kan grotendeels worden voldaan. Zo is er geen sprake van afbreuk aan het karakter van een waardevolle boerderij, is sprake van behoud van het oorspronkelijk waterpatroon, wordt de voorzijde van het erf van een representatieve, groene uitstraling voorzien, is sprake van een zichtlijn over het erf naar achteren en worden op de randen van het erf opgaande beplantingen voorzien. De functies in de omgeving betreffen recreatie, wonen, bedrijf en agrarisch.



# 4 Nieuwe situatie

## 4.1 Toekomstige ontwikkelingen in het plangebied

Het plan voorziet in de ontwikkeling van een maatschappelijke zorginstelling, namelijk "De Hofstede Hermanshoeve". De Hofstede Hermanshoeve betreft een particulier verzorgingshuis met maximaal 40 kamers. De Hofstede Hermanshoeve is bedoeld voor ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen en die graag in een kleine groep wonen. In het verzorgingshuis is daarnaast een zorgpost aanwezig die 24 uur per dag bemand is.

De bestaande schuur en de woning dienen ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling gesloopt te worden. Het verzorgingstehuis beschikt over drie woonkamers en drie algemene ruimtes, in te vullen ten behoeve van kantoor, berging/wasruimte en keuken/bijkeuken. Daarnaast zijn de nodige verkeersruimten aanwezig binnen de bouwdelen.

Figuur 4. Zij aanzichten noordoost-, noordwest-, zuidwest-, en noordoostgevel (bron: Tordoir van den Berg Architecten, 11 augustus 2021).



Middels een binnenplanse afwijkmogelijkheid in de regels van dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt dat, met een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders, de zorgenheden tevens gebruikt kunnen worden voor tijdelijke zorg aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben. Deze tijdelijke zorg is beperkt tot maximaal één huishouden per zorgenheden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan tijdelijke zorg in het kader van revalidatie, het ontlasten van mantelzorgers of het bieden van (medische) noodopvang. Voorwaarden voor vergunningverlening betreffen dat aangetoond moet worden dat geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat in voldoende mate in de parkeerbehoefte moet worden voorzien.

Het plan wordt duurzaam en klimaatbestendig. Hittestress wordt tegengegaan door zoveel mogelijk groen in het plan toe te voegen. Zo zijn de parkeerplaatsen deels voorzien van graskeien en het platte dak wordt voorzien van een sedumdak. Ook wordt er rekening gehouden met de klimaatbui (tot wel 120 mm in twee uur tijd) door onder het straatwerk en parkeerplaatsen wateropvang te realiseren welke bij hevige regenbuien gevuld wordt en bij droogte langzaam weer leegloopt.

Per 1 januari 2021 is BENG (Bijna Energieneutrale Gebouw eisen) van kracht, met een ambitie naar volledig energieneutraal. Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energieverbruik te verlagen. Met deze wijziging moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuw te bouwen gebouwen, zowel woningen als utiliteitsbouw, voldoen aan de BENG-eisen. De eisen zijn onafhankelijk van de energiedrager; wel is een minimum aandeel hernieuwbare energie vereist. Het plan wordt gasloos en voldoet daarmee ruimschoots aan de gestelde eisen van de BENG.

## 4.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied wordt ontsloten via de IJweg. Vanaf die straat komen de bewoners en bezoekers aan de noordwestzijde het plangebied binnen en kunnen zij ten zuiden van de woning aan IJweg 1760 doorrijden tot de parkeerplaatsen.

In het plangebied worden twee verschillende bouwvolumes gerealiseerd die zijn verbonden door een gang. Dit is weergegeven op figuur 5. Het noordelijk bouwvolume bestaat uit twee delen, waarvan het eerste deel een goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter heeft en het tweede deel een goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 9,5 meter heeft. Deze twee bouwdelen zijn met elkaar verbonden door een bouwdeel met een bouwhoogte van maximaal 4 meter met plat dak. Het zuidelijk bouwdeel is voorzien van een grote, asymmetrische kap, waardoor de goot- en nokhoogte varieert van respectievelijk 3 en 9,5 meter tot 6 en 9,5 meter.

De toekomstige ontwikkeling is qua bouwvolumes en situering gelijk aan de huidige bouwvolumes en situering. Binnen het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt er voldaan aan de huidige parkeernormen van de gemeente Haarlemmermeer. De openbare ruimte wordt ook gereserveerd voor groenvoorzieningen en gemeenschappelijke ruimte.

Figuur 5. Situatietekening toekomstige situatie (bron: Tordoir van den Berg Architecten, 8 mei 2021)



## 4.3 Functionele structuur

Momenteel zijn er een woning en een schuur gevestigd in het plangebied en kent het plangebied een woonbestemming. In de toekomstige situatie heeft het plangebied een maatschappelijke functie met een groene omlijsting. Derhalve zijn op de verbeelding de bestemmingen Tuin, Groen, Water en Maatschappelijk opgenomen.

# 5 Onderzoek en beperkingen

## 5.1 Bedrijven en Milieuzonering

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

### 5.1.1 Onderzoek

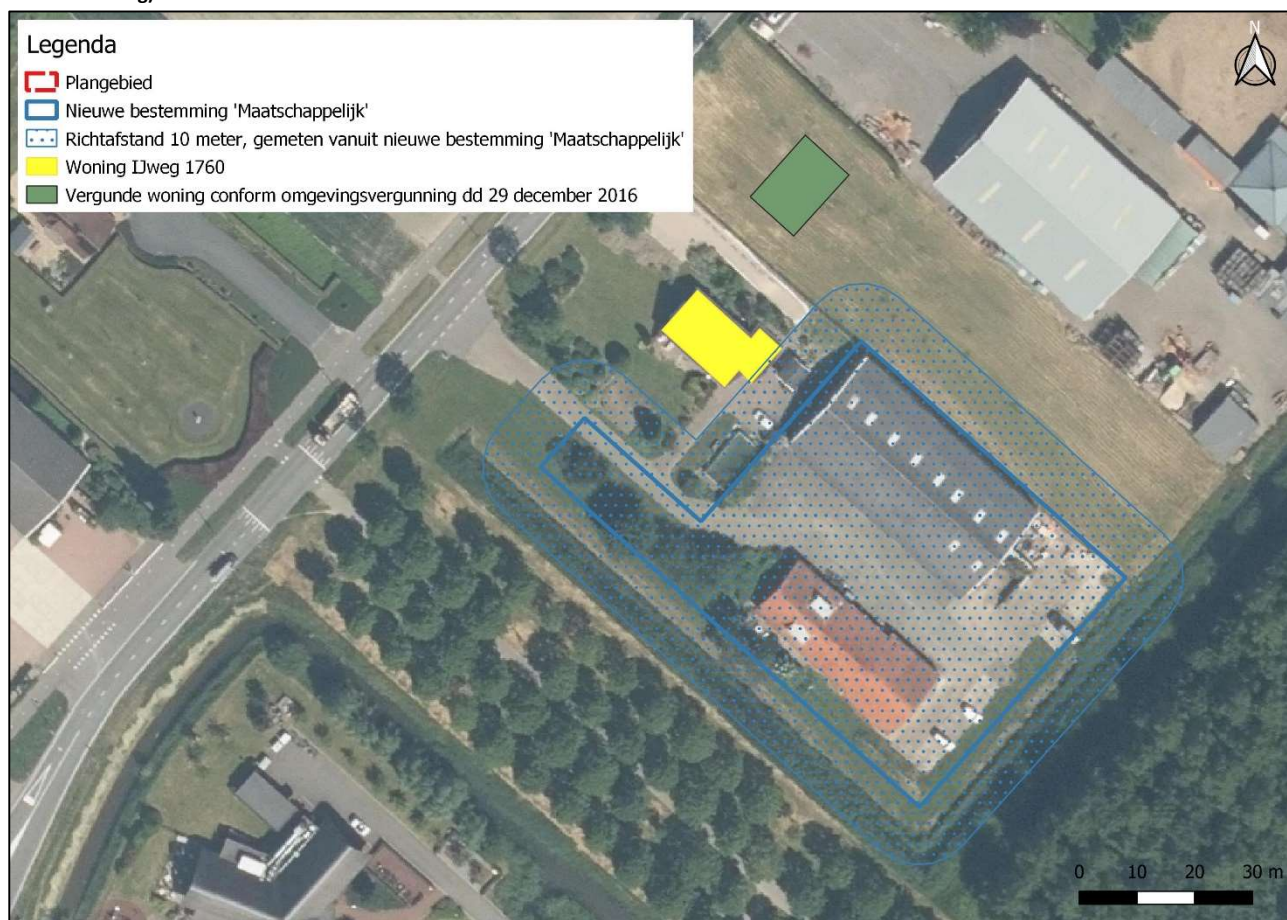
In het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering dient enerzijds rekening gehouden te worden met de richtafstand van het beoogde verzorgingshuis richting omliggende woningen en anderzijds met de richtafstand van omliggende bedrijven richting het beoogde verzorgingshuis (geluidgevoelig object). In deze paragraaf wordt hier nader op in gegaan.

#### Bedrijven en milieuzonering t.o.v. omliggende woningen

De projectlocatie kent de enkelbestemming 'Wonen'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Wonen', 'Bedrijf', 'Tuin', 'Agrarisch' en 'Recreatie - Dagrecreatie'. Gezien de grote verscheidenheid aan functies, waar tevens (agrarische) bedrijven zijn toegestaan, kan geconcludeerd worden dat sprake is van een gemengd gebied. Een hoogwaardig alternatief voor een verzorgingshuis valt op basis van de VNG-brochure binnen de categorie verpleeghuizen (SBI-2008: 871). Een verpleeghuis kent een milieucategorie 2, met een richtafstand van 10 meter binnen een gemengd gebied. Het maatgevend aspect is geluid. De richtafstand van 10 meter ten opzichte van de omliggende woningen (de woning aan de IJweg 1760 en de vergunde woning aan de IJweg tussen nr. 1754 en 1762) is op figuur 6 weergegeven. De woning op het perceel tussen IJweg nr. 1754 en nr. 1762 is feitelijk nog niet aanwezig. Wel is hiervoor een vergunning verleend op 29 december 2016. In deze vergunning is de positionering van de woning vastgelegd. Op figuur 6 is de vergunde situatie weergegeven.



Figuur 6. Richtafstand gemeten vanuit beoogde bestemming 'Maatschappelijk' t.o.v. de gevel van de omliggende woningen (bron: QGIS, eigen bewerking)



Uit figuur 6 volgt dat de vergunde woning tussen IJweg nr. 1754 en 1762 buiten de richtafstand van 10 meter is gelegen. De beoogde ontwikkeling vormt derhalve geen belemmering voor deze woning. De woning aan de IJweg nr. 1760 is echter met een zeer beperkt gedeelte binnen de richtafstand gelegen. Derhalve dient gemotiveerd te worden afgeweken van de richtafstand. Omdat het maatgevende hinderaspect geluid is, is door M+P een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar industrielawaai. Dit onderzoek is in de bijlagen bij deze toelichting opgenomen. Uit het onderzoek volgt dat aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten opzichte van de woning aan de IJweg 1760 wordt voldaan. Uit het onderzoek volgt verder dat in de nachtperiode de standaard grenswaarde t.o.v. de woning aan de IJweg 1760 wel wordt overschreden. De overschrijding wordt veroorzaakt door het dichtslaan van portieren van de personenwagens. Indien er een geluidsscherm van 1,8 meter hoog en 25 meter lang langs de parkeerplaatsen wordt geplaatst kan er worden voldaan aan de standaard grenswaarden. Het geluidsscherm wordt volledig groen uitgevoerd, door het onder meer te bekleden met heder. Het realiseren van het geluidsscherm is als voorwaardelijke verplichting in de Regels van dit bestemmingsplan opgenomen. Gelet op voorgaande kan derhalve gesteld worden dat gemotiveerd kan worden afgeweken van de richtafstand en de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt voor de woning aan de IJweg 1760.

#### Bedrijven en milieuzonering t.o.v. omliggende bedrijven

Zoals in de inleiding van deze paragraaf reeds beschreven, is de beoogde ontwikkeling aan te

merken als een geluidgevoelig object. Derhalve is ook getoetst aan de richtafstanden ten opzichte van omliggende bedrijven. Dit betreffen de volgende bedrijven:

- het agrarisch bedrijf aan de IJweg 1615 (aan de overzijde van het plangebied)
- het bedrijf aan de IJweg 1754 (aan de noordoostzijde van het plangebied)
- de Venneper Lodge (aan de zuidwestzijde van het plangebied)

De bedrijven met bijbehorende richtafstanden zijn op onderstaand figuur weergegeven. Vervolgens vindt een nadere toetsing aan de richtafstand plaats.

**Figuur 7. Richtafstand gemeten vanuit bestemmingsgrens omliggende bedrijven t.o.v. gevel (bouwvlak) beoogde ontwikkeling (bron: QGIS, eigen bewerking)**



### *IJweg 1615*

Aan de overzijde van de IJweg is er een agrarisch bedrijf (SBI-2008: 0113, worst case scenario) in de akkerbouw en fruitteelt, waar een minimale afstand van 50 meter in verband met stankoverlast moet worden aangehouden. Uit figuur 7 valt op te maken dat het beoogd bouwvlak buiten de richtafstand is gelegen.

### *IJweg 1754*

Op basis van het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van de IJweg 1754 een agrarisch loonbedrijf toegestaan. Voor een agrarisch loonbedrijf met een bedrijfsoppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> geldt op basis van de VNG-handreiking milieucategorie 3.1. Voor deze milieucategorie wordt binnen gemengd gebied een richtafstand van 30 meter gehanteerd. Aan deze richtafstand kan



(net) niet worden voldaan. Derhalve dient gemotiveerd te worden afgeweken van de richtafstand. In dat kader is van belang dat de locatie aan de IJweg 1754 aan weerszijden reeds wordt begrensd door een woonfunctie. Van een (eventuele) belemmering in de bedrijfsvoering is derhalve reeds sprake. De beoogde ontwikkeling komt niet op een kortere afstand van de IJweg 1754 dan deze woonfuncties te liggen. Daarnaast is van belang dat in de feitelijke situatie ter plaatse van de IJweg 1754 een hoveniersbedrijf is gevestigd (bron: KvK). Een hoveniersbedrijf valt in milieucategorie 2, waarvoor binnen gemengd gebied een richtafstand van 10 meter geldt. Uit figuur 7 valt af te leiden dat aan deze richtafstand (ruimschoots) wordt voldaan. Gelet op voorgaande kan gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand en is van een belemmering van de bedrijfsvoering ter plaatse van de IJweg 1754 als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, geen sprake.

#### *Venneper Lodge*

Op het naastgelegen perceel is horeca, De Venneper Lodge, gevestigd. Conform het wijzigingsplan "Nieuw-Vennep Getsewoud 1e wijziging" is horeca in categorie 1 en 2 toegestaan. Dit zijn volgens de Staat van horeca-activiteiten bijvoorbeeld een ijssalon, lunchroom, snackbar, koffie/theehuis, bar en restaurant. Zowel een bar als restaurant behoren tot categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten, waarvoor binnen gemengd gebied een richtafstand van 10 meter geldt. Uit figuur 7 valt af te leiden dat aan deze richtafstand (ruimschoots) wordt voldaan.

### **5.1.2 Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat, door middel van het gemotiveerd afwijken van de richtafstanden voor de woning aan de IJweg 1760 en het bedrijf aan de IJweg 1754, niet aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg.

## **5.2 Bodem**

### **5.2.1 Wet- en regelgeving**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek, eventueel aangevuld met een bodemonderzoek, bepaald. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

#### ***Wet bodembescherming (Wbb)***

In de Wbb zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Bij bestemmingswijzigingen, verbouwingen of graafwerkzaamheden zal in veel gevallen een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. De gemeente beoordeelt dat per geval. Met het bodemonderzoek kan bepaald worden of de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

De Wbb onderscheidt drie kwaliteiten grond:

- sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- licht verontreinigde grond (boven achtergrondwaarden);
- schone bodems (beneden achtergrondwaarden).

Indien gesaneerd moet worden, bestaan specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde (te behalen kwaliteit) en de milieu hygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag.

### **Besluit bodemkwaliteit**

Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. In het besluit worden vier kwaliteiten gehanteerd, namelijk Achtergrondwaarde, Wonen, Industrie en Niet toepasbaar. Het besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger een toets op de kwaliteit van de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie.

### **Gemeentelijke Nota Bodembeheer**

Haarlemmermeer probeert zoveel mogelijk een afweging te maken op basis van feitelijke risico's. De Nota Bodembeheer (2020) biedt een praktische richtlijn aan de gemeentemedewerkers, adviesbureaus, aannemers en andere bodemintermediairs hoe in Haarlemmermeer het beste met vrijkomende grond en baggerspecie kan worden omgesprongen, waarbij aan zaken als gezond verstand, kostenbesparing, milieuwinst en voldoen aan geldende wet- en regelgeving veel aandacht is besteed.

De bodemkwaliteitskaart (2020) van Haarlemmermeer geeft aan wat de gemiddelde kwaliteit van de grond op niet-verdachte locaties is in de gemeente. De bodemfunctiekaart is tegelijk met de bodemkwaliteitskaart vastgesteld en geeft de (toekomstige) functieklasse van een gebied weer. In de Nota Bodembeheer Gemeente Haarlemmermeer zijn voor sommige gebieden Lokale Maximale Waarden vastgesteld.

### **5.2.2 Onderzoek**

Bij het toekennen van bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. In het bijzonder wanneer een nieuw ruimtelijk plan voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is het van belang om bij de planvoorbereiding onderzoek naar de bodemkwaliteit te laten uitvoeren. Een bestemming kan pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor een nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu. Derhalve is er door Grondslag een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage d.d. 22 november 2021 is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting. Naast de chemische kwaliteit van de bodem is tevens de aanwezigheid van asbest in de bodem onderzocht.

## **Resultaten verkennend bodemonderzoek**

### *Chemische kwaliteit*

De gestelde hypothese dat geen verontreiniging wordt verwacht is niet bevestigd. Ter plaatse van boring 05 is in de bovengrond een sterke verhoging aan PAK gemeten. Daarnaast is het gehalte aan zink matig verhoogd. Ter plaatse van boring 08 zijn sterk verhoogde gehalten aan koper en zink gemeten. Daarnaast zijn er verschillende licht verhoogde gehalten gemeten aan zware metalen, minerale olie, PAK en PCB in de boven- en ondergrond. In het grondwater van peilbuis 01 is een matig verhoogde concentratie aan minerale olie gemeten. Daarnaast zijn er licht verhoogde concentraties aan naftaleen en xylenen gemeten. In het grondwater van peilbuis 05 is een licht verhoogde concentratie aan barium gemeten. Deze matige en sterke verhogingen vormen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Middels dit nader onderzoek dienen de omvang, ernst en spoedeisendheid van eventuele sanering van de verschillende verontreinigingen in kaart te worden gebracht.

### *Asbest*

De gestelde hypothese dat de bovengrond van het noordwestelijke deel van het perceel verdacht is op het voorkomen van asbest, is niet bevestigd. In de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. Op het maaiveld ter plaatse van boring 12 is wel een stukje asbestverdacht materiaal aangetroffen, dit betreft hoogstwaarschijnlijk zwerfasbest. Het stukje is van het perceel verwijderd. In het mengmonster van de puinhoudende laag onder de klinkerverharding ter plaatse van de boringen 16 en 17 is analytisch geen asbest aangetoond. In het opgeboorde materiaal is zintuiglijk geen asbest waargenomen. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek naar asbest.

### *Asfalt*

In de aanwezige asfaltverharding op het perceel is geen PAK aangetoond. Het asfalt is daarmee geschikt voor warm hergebruik. Wanneer de asfaltverharding wordt verwijderd kan de rapportage worden gebruikt bij het aanbieden van het materiaal bij een asfaltcentrale. Bij een eventuele verwijdering van het asfalt komt een geschatte hoeveelheid van circa 80 ton asfalt vrij.

## **Nader bodemonderzoek**

Het nader onderzoek wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitgevoerd. Op voorhand is er geen aanleiding om aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan te twijfelen. Mocht sanering aan de orde zijn, kan initiatiefnemer de kosten hiervoor dragen.

## **5.2.3 Conclusie**

Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

## 5.3 Cultuurhistorie en archeologie

### 5.3.1 Wet- en regelgeving

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt zes wetten op het gebied van cultureel erfgoed 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 Wabo.

De erfgoedvisie met uitvoeringsprogramma van de Gemeente Haarlemmermeer voor de periode 2020 - 2030 stelt vast dat erfgoed bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving, de aantrekkelijkheid van de gemeente als bezoeklocatie en aan een aangenaam vestigingsklimaat. De basis van de visie is erfgoed als inspiratie en motor voor nieuwe ontwikkelingen.

De archeologienota heeft tot doel een verantwoorde balans te vinden tussen goede omgang met het archeologische erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen. In de nota zijn de verhaallijnen met de kernwaarden 'Water en pionieren' en 'Transport en Logistiek' leidend.

Om relevante keuzes te kunnen maken die in lijn zijn met de andere beleidsdoelen die de gemeente zich stelt, zal een integrale afweging plaatsvinden. De volgende speerpunten zijn van belang bij cultuurhistorische en/of archeologische waarden:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

De gemeente is verplicht om verwachte en aanwezige archeologische waarden mee te wegen bij ruimtelijke beslissingen. De wetgever geeft de gemeente de vrijheid om naar eigen inzicht vorm te geven aan de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrens. Deze beleidsnota geeft hier invulling aan.

### 5.3.2 Onderzoek

#### Cultuurhistorie

De landschapswaarden en bebouwing binnen het plangebied zijn niet aangewezen als monument. Wel is het gebied aangewezen als militaire structuur, behorend tot de Stelling van Amsterdam. Specifiek is het gebied gekenmerkt als inundatiegebied. Het deel ten zuiden van de Geniedijk is

aangewezen als inundatiegebied. Dit gebied moest bij een vijandelijke aanval onder water gezet kunnen worden. De gehele Stelling van Amsterdam (UNESCO-werelderfgoed) bevindt zich in de 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.

Het plangebied is niet gelegen in de nabije omgeving van een fort of acces en derhalve ook niet in de buurt van een schootscirkel (1.000 meter rondom een fort). Derhalve dient voor voorliggend project enkel rekening gehouden te worden met bovenstaande criteria. Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat bestaande zichtlijnen en openheid als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet wijzigen. De bebouwing wordt namelijk op dezelfde plaats teruggebouwd in een volume van gelijke grootte.

Tot slot zijn in de Erfgoedvisie "Erfgoed omarmen en beleven" de polderlinten benoemd als erfgoed. Het erfgoed dient in stand te worden gehouden en waar nodig beschermd te worden, zodat het verhaal van Haarlemmermeer ook in de toekomst voor zoveel mogelijk mensen goed zichtbaar, beleefbaar en toegankelijk blijft. De Visie polderlinten (behandeld in paragraaf 3.4.3 van deze toelichting) geeft hier een nadere uitwerking aan. Uit de toets aan deze Visie in paragraaf 3.4.3 volgt dat de voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk doet aan de IJweg, het polderlint waar het plangebied aan grenst.

## **Archeologie**

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Haarlemmermeer kent het plangebied een lage archeologische verwachting met een indicatieve historische vaarroute. De archeologische verwachtingskaart behoort tot Archeologiebeleid Haarlemmermeer 2020-2030. Conform dit beleid zijn de 'Waarde Archeologie 6' gebieden met een lage verwachting op archeologie. Hier hoeft alleen onderzoek te worden verricht als de bodemingreep van flinke omvang is ( $> 10.000 \text{ m}^2$ ), omdat de trefkans beperkt is en de kosten van het onderzoek dan niet in verhouding zijn. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa  $4.300 \text{ m}^2$ , waardoor het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet nodig is.

Er vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats ter plaatse van de op de archeologische verwachtingskaart aangewezen 'historische vaarroutes'. In het gemeentelijk beleid is hieraan ook geen specifiek beschermingsregime toegekend. De grondroerende werkzaamheden vinden plaats ter hoogte van de bestaande bebouwing binnen het plangebied en thans buiten de blauw gestreepte lijn uit figuur 8.



**Figuur 8. Uitsnede archeologische verwachtingskaart, plangebied rood omlijnd**



### 5.3.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en archeologie staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Wet- en regelgeving

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

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

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

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

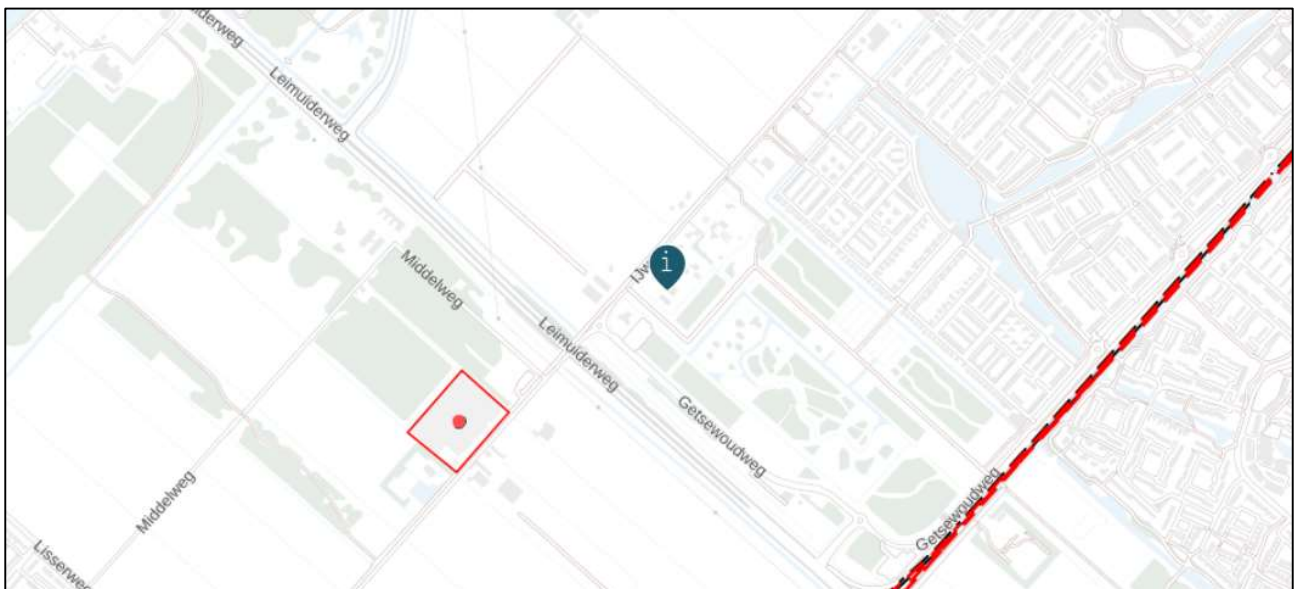
In aanvulling op de landelijke wet- en regelgeving kent de gemeente Haarlemmermeer ook eigen externe veiligheidsbeleid. Specifiek gaat het om regels over de aanvaardbaarheid en verantwoording van het groepsrisico. Een belangrijk richtsnoer is onder andere dat objecten met niet- of met beperkt zelfredzame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

Daarnaast biedt risicokaart.nl inzicht in risicosituaties in de leefomgeving. Dit instrument kan gebruikt worden als informatievoorziening om te helpen bij het voorkomen, bestrijden en beperken van de gevolgen van rampen en zware ongevallen.

#### 5.4.2 Onderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd. In figuur 9 is het plangebied ten opzichte van de risicobronnen weergegeven.

Figuur 9. Uitsnede Risicokaart, plangebied aangewezen middels blauwe 'i' (bron: Atlaaleefomgeving.nl).



Hieronder wordt op de ligging in de nabijheid van deze risicobronnen in gegaan.

##### Frigo Nieuw Vennepe

Aan de IJweg 1640 bevindt zich Frigo Nieuw Vennepe. De hoofdactiviteit van de inrichting betreft opslag in koelhuizen e.d. middels een ammoniak koelinstallatie. Het plaatsgebonden risico 10-6 bedraagt 0 meter. Er is geen invloedsgebied voor wat betreft het groepsrisico dat aangehouden

dient te worden. Het plangebied is op circa 450 meter gelegen van deze Bevi-inrichting en derhalve vormt de inrichting geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

#### Leidingen

Ter hoogte van de Zuidtak Zuidtangent/Nieuwerkerktocht zijn twee CO<sub>2</sub>-leidingen en twee aardgasleidingen gelegen. De CO<sub>2</sub>-leiding is in beheer van Ocap. Rond deze leiding geldt een risicocontour (ofwel een plaatsgebonden risico) van 5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. De buisleidingen betreffen nummers 276474 en 276477. De buisleiding met de grootste diameter (OCAP) kent een diameter van 660 millimeter en een maximale werkdruk van 22 bar. Een buisleiding met een diameter van 660 millimeter en een maximale werkdruk van 40 bar kent een invloedsgebied van 280 meter. Het plangebied is op ruim 850 meter van de leidingen gelegen. Derhalve vormen de leidingen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

De twee gasleidingen zijn in het beheer van de Gasunie onder de namen W-532-09 en W-532-17. Buisleiding W-532-09 heeft een uitwendige diameter van 168 mm en een maximale werkdruk van 40 bar, terwijl buisleiding W-532-17 een uitwendige diameter van 219 mm heeft een een maximale werkdruk van 40 bar. Het invloedsgebied van deze buisleidingen betreft respectievelijk 70 en 95 meter. Het plangebied is op ruim 850 meter van de leidingen gelegen. Derhalve vormen de leidingen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### Vervoer gevaarlijke stoffen

Over de N207 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats, te weten LPG (GF3). De N207 is op een afstand van meer dan 200 meter van het plangebied gelegen. De N207 heeft geen plaatsgebonden risico contour (bron: bestemmingsplan “Nieuw-Vennep”, vastgesteld op 23 mei 2013). Voor de verantwoording van het groepsrisico is de Handleiding Risicoanalyse Transport (Hart) geraadpleegd. Daarnaast is het groepsrisico zeer laag (bron: bestemmingsplan “Nieuw-Vennep”, vastgesteld op 23 mei 2013) en met de voorgenomen ontwikkeling zal geen sprake zijn van het overschrijden van deze oriëntatiewaarde. Op basis van de vuistregels van het Hart is daarnaast geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde met 10%. Gelet op voorgaande is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Wel dient aandacht te bestaan voor de aspecten zelfredzaamheid en hulpverlening.

In het Scenarioboek Externe Veiligheid is het scenario BLEVE in kaart gebracht (een incident met een tankwagen kan leiden tot een BLEVE). De effecten van een warme BLEVE zijn warmtetraling, overdruk en scherfwerking. In het scenarioboek is het handelingsperspectief bij een dergelijk scenario weergegeven. Voor personen binnen, op grotere afstand van de bron (daar waar gebouwen niet ontbranden of instorten) is het handelingsperspectief binnenblijven. Het plangebied is gelegen tegen de grens van de zogeheten ‘grens tweede ring’ aan (afstand van 245 meter). Het handelingsperspectief binnenblijven lijkt daarmee het voor de hand liggende scenario. Dat neemt niet weg dat zorg wordt gedragen voor een goede informatievoorziening voor het personeel van de beoogde maatschappelijke zorginstelling, teneinde voorbereid te zijn op een scenario ‘ontruimen en vluchten’. De inrichting van de huidige infrastructuur maakt ontvluchting bij calamiteiten goed mogelijk.

Tot slot wordt opgemerkt dat de Veiligheidsregio in hun wettelijke vooroverlegreactie op dit bestemmingsplan kenbaar heeft gemaakt dat het niet noodzakelijk is om maatregelen te treffen om de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten, gelet op de afstand van het plangebied tot de beschouwde risicobron (de N207).

### 5.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg.

## 5.5 Explosieven

In de Nederlandse bodem zitten nog veel conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Bij het opsporen en ruimen van conventionele explosieven (CE's) is de openbare orde en veiligheid het bepalende uitgangspunt. De burgemeester is op grond van artikel 172 van de Gemeentewet belast met de handhaving daarvan. De beslissing om in een concrete situatie al dan niet over te gaan tot het opsporen en ruimen van een CE is dus de bevoegdheid van de burgemeester. In een CE-verdacht gebied is grondroerende partij verplicht een explosieven onderzoek uit te voeren in het kader van 'veilige werkomgeving en veiligheid voor derden en de omgeving'. Er geldt geen verplichting om over te gaan tot opsporing en ruiming. Dit hangt af van het concrete geval en dat wordt vooral beoordeeld in relatie tot het huidige en toekomstige gebruik van het gebied.

### 5.5.1 Onderzoek

Het plangebied ligt in verdere mate van Schiphol, dat in de Tweede Wereldoorlog diverse malen gebombardeerd. Alle (mogelijke) inslagen zijn geregistreerd in het digitale systeem waarin ook de bodemgegevens vastliggen. Op de bommenkaart is te zien dat er ter plaatse van het plangebied geen bominslagen bekend zijn en wel vooronderzoek is uitgevoerd door T&A Survey. T&A Survey heeft ook een overzichtskaart opgesteld. Deze overzichtskaart maakt onderdeel uit van het Beleidsplan Conventionele Explosieven van gemeente Haarlemmermeer. Op basis van deze kaart is het plangebied gelegen in een onverdacht gebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

### 5.5.2 Conclusie

Voor het bestemmingsplan vormt het aspect 'explosieven' geen beperking.

## 5.6 Flora en fauna

### 5.6.1 Wet- en regelgeving

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

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

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

### 5.6.2 Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V. een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden en een aanvullend onderzoek naar vleermuizen en vogels. Ook is door M+P een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De rapportages zijn als bijlagen bij deze toelichting opgenomen. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

#### **Soortenbescherming**

Uit de quickscan volgt dat de bebouwing in het projectgebied geschikte verblijfplaatsen biedt voor gebouwbewonende vleermuizen. De groenstructuren in het projectgebied kunnen door vleermuizen als foerageergebied worden gebruikt. De bomenrijen en de watergang direct buiten het projectgebied, maken mogelijk deel uit van essentiële vliegroutes van vleermuizen. Onder het pannendak van de bebouwing in het projectgebied zijn mogelijk jaarrond beschermde nestlocaties van de gierzwaluw en de huismus aanwezig. De groenstructuren in het projectgebied kunnen dienen als functioneel leefgebied van de huismus en bieden geschikt broedbiotoop voor algemene soorten vogels. Binnen de invloedssfeer van de geplande werkzaamheden is een potentieel jaarrond beschermd nest van vogels aanwezig in de houtopstanden ten zuidoosten van het projectgebied. Wanneer de geplande werkzaamheden plaatsvinden binnen het broedseizoen van vogels (globaal 15 maart - 31 augustus), kan dit mogelijk leiden tot negatieve effecten op de functionaliteit van een jaarrond beschermd nesten het verstoren van broedvogels.

Onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen, jaarrond beschermde nestlocaties van de gierzwaluw en de huismus en functioneel leefgebied van de huismus wordt noodzakelijk geacht alvorens de werkzaamheden plaats kunnen vinden. Het onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen dient gericht te zijn op de verwachte aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en de ruige dwergvleermuis. Indien de werkzaamheden plaatsvinden binnen het broedseizoen van vogels, is aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestlocaties van de boomvalk, buizerd, havik, ransuil en de sperwer noodzakelijk alvorens de werkzaamheden plaats kunnen vinden.



Het nader onderzoek is afgerond. In het projectgebied zijn twee zomerverblijfplaatsen en een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Tijdens het onderzoek zijn geen vaste vliegroutes of essentiële foerageergebieden vastgesteld binnen het projectgebied. Binnen het projectgebied zijn geen nestlocaties van de gierzwaluw en de huismus aangetroffen. Aangrenzend aan het projectgebied is een essentieel foerageergebied van de huismus vastgesteld. In de directe omgeving van het projectgebied is een potentieel jaarrond beschermd nest waargenomen dat dit jaar echter niet in gebruik is genomen door broedvogels.

Tijdens de geplande werkzaamheden zullen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren gaan en worden verbodsbepalingen in artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming overtreden. Derhalve is het noodzakelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen voor verbodsbepalingen uit artikel 3.5. Aan een ontheffing kunnen bepaalde voorwaarden verbonden zijn, zoals het treffen van maatregelen.

Het is in het algemeen wenselijk om de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren (globaal maart - augustus), om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Deze periode is niet leidend. Mochten broedgevallen ten tijde van de werkzaamheden aanwezig zijn in het projectgebied, dan mogen deze niet worden verstoord of vernietigd. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen plaats moeten vinden, dient een aanvullende inspectie op broedvogels door een ecooloog te worden uitgevoerd om overtredingen te voorkomen. Tijdens eventueel grondverzet kunnen er mogelijk individuen van algemene amfibieën en zoogdieren, zoals de gewone pad en de veldmuis, worden gedood. Hiervoor geldt een meldplicht bij de Omgevingsdienst Noord-Holland, omdat er gebruik wordt gemaakt van de provinciale vrijstelling. Er dienen maatregelen te worden getroffen om het doden van dieren te voorkomen.

### **Gebiedsbescherming**

Het projectgebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het NNN. Derhalve zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het NNN. Directe effecten op Natura 2000-gebieden worden niet verwacht, gelet op de aard van de ontwikkeling en de afstand tot de Natura 2000-gebieden. Indirecte effecten als gevolg van de geplande ontwikkeling op Natura 2000-gebieden kunnen op voorhand niet worden uitgesloten. De dichtst bijgelegen Natura 2000-gebieden die gevoelig zijn voor stikstof zijn Kennemerland-Zuid op circa 6 kilometer afstand en Nieuwkoopse Plassen & De Haes op circa 18 kilometer afstand. Derhalve is door M+P een stikstofdepositieberekening uitgevoerd, welke is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting. Uit de resultaten van de berekening blijkt dat in 2024 in de aanleg- en gebruiksfase nergens een hogere depositie is berekend dan 0,00 mol per hectare per jaar. Hiermee is het project niet vergunningplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming.

### **5.6.3 Conclusie**

De verwachting is dat de benodigde ontheffing voor de aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis kan worden verkregen. Indien ontheffing wordt verkregen voor de aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de benodigde mitigerende en compenserende maatregelen worden toegepast in het planvoornemen staat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg.

## 5.7 Geluid

### 5.7.1 Wet- en regelgeving

#### *Wegverkeer*

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

#### *Spoorweglawaai*

In artikel 105 van de Wgh staat dat landelijke spoorwegen een zone hebben. In artikel 106 en verder van de Wgh staan grenswaarden voor het geluid dat geluidgevoelige bebouwing mag ondervinden van railverkeerslawaai. Voor woningen in nieuwe situaties is de voorkeursgrenswaarde  $L_{den} = 55$  dB. Het gemotiveerd vaststellen van een hogere waarde is mogelijk. De maximaal hogere waarde is afhankelijk van de situatie. Zij is 68 dB voor spoorweglawaai bij nieuwe woningen in stedelijk gebied.

#### *Industrielawaai*

Op basis van artikel 40 van de Wgh kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoned industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zwarte lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wgh en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

---

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

### *Luchtverkeerslawaaï*

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting (hele dag (Lden) en 's nachts (Lnight) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

## **5.7.2 Onderzoek**

### **Spoorweglawaaï**

Het plangebied is niet in de nabijheid van / in het invloedsgebied van het spoor gelegen. Een akoestisch onderzoek naar spoorweglawaaï is derhalve niet aan de orde.

### **Wegverkeerslawaaï en industrielawaaï**

De locatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de N207, IJweg en Getsewoudweg. Derhalve is er door M+P een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. In datzelfde onderzoek is ook de geluidsbelasting bepaald op de naastgelegen woning aan de IJweg 1760, vanwege de verkeersbewegingen van en naar de zorgappartementen en de dakinstallaties van de beoogde ontwikkeling.

### *Wegverkeerslawaaï*

Uit de berekeningen blijkt dat er sprake is van een overschrijding van de grenswaarde afkomstig van de N207. De geluidsbelasting bedraagt maximaal Lden = 49 dB na aftrek op de westgevel van het noordelijke bouwblok en maximaal Lden = 51 dB na aftrek op de zuidgevels van het zuidelijke bouwblok. Vanwege de N207 zijn daarom hogere waarden nodig. Vanwege de IJweg en de Getsewoudweg is de geluidsbelasting overal lager dan de grenswaarde.

Voor een aantal kamers aan de zuidelijke gevel van het zuidelijke bouwblok is geen sprake van een geluidsluwe gevel. Dit is conform het informele geluidsbeleid toegestaan voor 15% van de kamers binnen het bouwplan. Bij definitieve invulling van het plan dient hiermee rekening gehouden te worden. Bron- en overdrachtsmaatregelen worden niet doelmatig geacht. Er wordt voldaan aan alle verdere vereisten uit het informele geluidsbeleid en daarmee zijn er geen obstakels om een hogere waarde te kunnen verlenen.

### *Industrielawaaï*

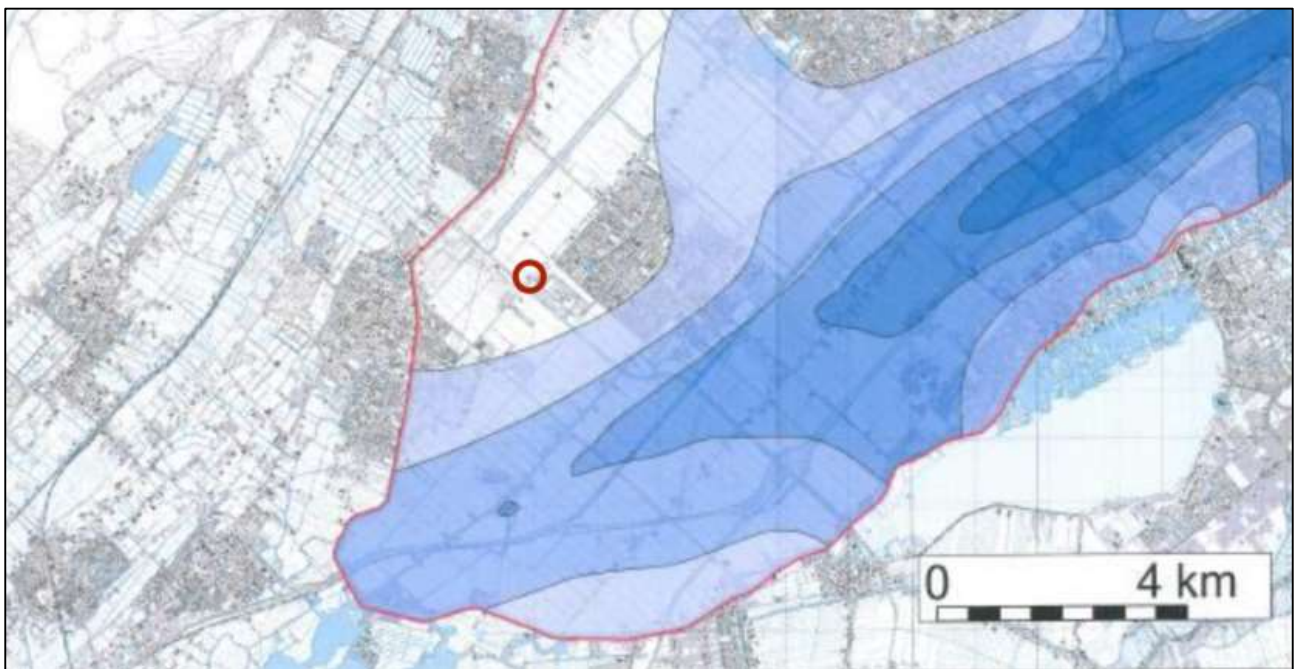
Het zorgcomplex voldoet aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit met uitzondering van de maximaal optredende geluidsniveaus in de nachtperiode. De overschrijding wordt veroorzaakt door het dichtslaan van portieren van personenwagens. Indien een geluidsscherm van 1,8 meter hoog en 25 meter lang wordt geplaatst kan er ook voor de maximaal optredende geluidspieken worden voldaan. Omdat er inclusief het geluidsscherm kan worden voldaan aan de richtwaarden voor gemengd gebied uit de VNG handreiking kan worden gesteld dat de realisatie van het zorgcomplex bij de bestaande woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geeft. Gelet op voorgaande is het realiseren van het geluidsscherm als voorwaardelijke verplichting in de Regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Tot slot zijn nabij het plangebied zijn geen grote lawaaimakers gevestigd zoals genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht.

#### *Luchtverkeerlawaai*

Conform het Luchthavenindelingbesluit Schiphol gelden er geen beperkingen als gevolg van de geluidbelasting van luchtvaartlawaai binnen het plangebied. De overige beperkingen welke zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit zijn voor onderhavig bestemmingsplan niet relevant, het bouwplan ligt tevens buiten LIB 1 tot en met LIB 5. Er gelden geen beperkingen voor het bestemmingsplan ten gevolge van luchtvaartlawaai.

Figuur 10. 50 dB-contour i.r.t. het plangebied ter plaatse van de rode cirkel



### 5.7.3 Conclusie

Vanwege de N207 zijn hogere waarden nodig: een hogere waarde van  $L_{den} = 49$  dB voor de westgevel van het noordelijke bouwblok en een hogere waarde van  $L_{den} = 51$  dB voor de zuidgevels van het zuidelijke bouwblok. Het college van burgemeester en wethouders dient een hogere waarde besluit te nemen, conform artikel 110a lid 1 van de Wgh. Verder vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling indien een geluidsscherm wordt gerealiseerd.

## 5.8 Geur

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

### 5.8.1 Onderzoek

In de buurt van het plangebied zijn geen bedrijven actief waarvoor een minimale afstand tot een geurgevoelig object aangehouden dient te worden.

### 5.8.2 Conclusie

Het aspect geur staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

## 5.9 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

In een ruimtelijk plan dienen planologisch relevante leidingen te worden opgenomen. Deze kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik in de omgeving. Planologisch relevant zijn hoofdnutsvoorzieningen, zoals waterleidingen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen, afvalwaterleidingen, en dergelijke. Indien dergelijke leidingen in het plangebied voorkomen zullen deze als zodanig bestemd moeten worden, inclusief de afstand die vrijgehouden moet worden van bebouwing ter bescherming van de leiding.

Haarlemmermeer wil dat vergunningplichtige 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 antenne-installaties.

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.

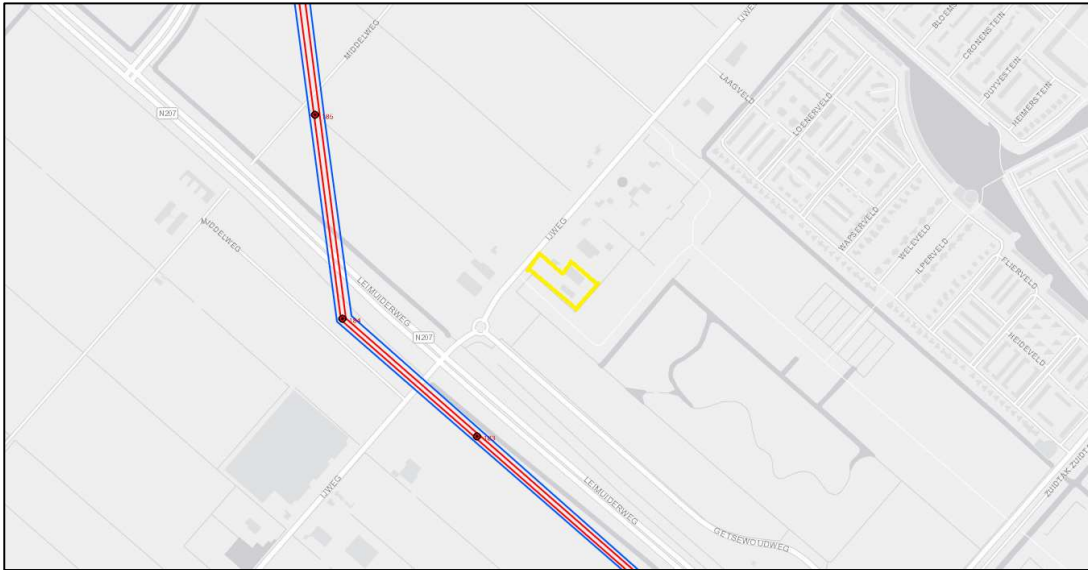
### 5.9.1 Onderzoek

Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen. Mogelijk zijn diverse niet-planologisch relevante leidingen aanwezig zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen en/of drainageleidingen. Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige weginfrastructuur. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient hiermee rekening te worden gehouden.

Daarnaast bevindt zich in de nabije omgeving van het plangebied twee hoogspanningslijnen, namelijk de 380 kV Vijfhuizen - Bleiswijk en de 150 kV Haarlemmermeer - Sassenheim, beide in het beheer van TenneT. De 380 kV lijn betreft een Wintrackmast, waarbij de magneetveldzone maximaal 100 meter bedraagt. Voor de 150 kV lijn bedraagt de magneetveldzone maximaal 80 meter vanaf het punt midden onder de hoogspanningslijn. Het plangebied is gelegen op circa 300 meter, waardoor de locatie niet binnen de magneetveldzone van hoogspanningslijnen is gelegen.



Figuur 11. Uitsnede Hoogspanningsnetkaart, plangebied geel omlijnd



### 5.9.2 Conclusie

Het aspect Kabels, leidingen en telecommunicatie staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg.

## 5.10 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 van de Wm van toepassing. Bijvoorbeeld voor grote projecten waarbij lichthinder kan ontstaan, is kunstmatige verlichting een van de milieuaspecten waarop het een en ander moet worden afgewogen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan (auto)wegen, grote oppervlakten met kassen, grote woningbouw projecten, stadsontwikkelingsprojecten of industriegebieden.

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

### 5.10.1 Onderzoek

Het verzorgingshuis wordt gebouwd in een al verlichte omgeving, als gevolg van de bestaande woning, en zal daarom geen extra ongewenst effect hebben op de leefomgevingskwaliteit.

### 5.10.2 Conclusie

Het aspect licht staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg.

## 5.11 Lucht

### 5.11.1 Wet- en regelgeving

#### *Wet luchtkwaliteit*

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wm. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal AMvB's en Ministeriële Regelingen.

#### *Wet milieubeheer (Wm)*

In bijlage II van de Wm zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Planbureau voor de Leefomgeving blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wm. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Grenswaarden uit bijlage II van de Wm worden niet overschreden, of
- Per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>)<sup>2</sup>, of
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)<sup>3</sup>.

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB '*Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen en dergelijke, op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet

---

<sup>2</sup> De AMvB '*Niet In Betekenende Mate bijdragen*' legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3%-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) of fijn stof (PM<sub>10</sub>). Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor zowel stikstofdioxide als fijn stof. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

<sup>3</sup> Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdrages van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> en/of NO<sub>2</sub>. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Als het echter gaat om de uitbreiding van een bestaand gebouw of een door het gebouw vervulde functie, dan is een eenmalige toename van ten hoogste tien procent van het rechtens toegestane aantal personen dat op de desbetreffende locatie verblijft, toegestaan. Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB 'Gevoelige Bestemmingen' moet in beide gevallen worden nageleefd.

### 5.11.2 Onderzoek

Een plan voor een verzorgingstehuis met 40 kamers valt ruim binnen de getalsmatige grenzen die er zijn bepaald voor verschillende categorieën van projecten, die de luchtkwaliteit niet in betekenende mate (NIBM) verslechteren. Voor de volledigheid is op basis van de berekende verkeersgeneratie (zie paragraaf 5.14 Verkeer) de NIBM-rekentool gebruikt. Op basis daarvan kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Figuur 12. NIBM-rekentool, geraadpleegd 2 maart 2023

| <b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022</b> |                                       |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                                                   |                                       | 2023 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                                     |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                                              |                                       | 120  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                                     |                                       | 5,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                                           | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,13 |
|                                                                                                                           | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,02 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                                                |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                                          |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>                          |                                       |      |

In aanvulling op bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen het plangebied een gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen wordt mogelijk gemaakt. Dit besluit beoogt extra bescherming te bieden aan groepen mensen met een verhoogde gevoeligheid voor luchtverontreinigende stoffen (zijnde kinderen, jongeren, zieken en ouderen). Er gelden onder meer beperkingen voor het ontwikkelen van gevoelige bestemmingen binnen 50 m vanaf de rand van een provinciale weg. De afstand tussen het beoogde verzorgingshuis en de provinciale weg N207 is ruim 200 m en levert derhalve geen beperkingen op in de zin van het Bgb.

De gemeente hanteert daarnaast nog minimale afstanden van een gevoelige functie tot een 'drukke weg'. Deze afstanden worden hieronder weergegeven.

Figuur 13. Afstanden tussen gevoelige functie en drukke weg

| Beleidskaders: minimale afstand van de weg i.r.t. aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Mvt/etmaal                                                                                  | aantal meters |
| 0-6.000                                                                                     | 2             |
| 6.000-10.000                                                                                | 10            |
| 10.000-15.000                                                                               | 20            |
| 15.000-20.000                                                                               | 30            |
| 20.000-35.000                                                                               | 50            |
| 35.000-45.000                                                                               | 70            |
| >45.000                                                                                     | 100           |
| Rijksweg                                                                                    | 300           |

Om te bepalen of sprake is van een drukke weg en welke afstand in acht moet worden genomen, wordt gekeken naar de verkeersintensiteit. Er wordt daarom niet apart onderscheid gemaakt tussen een gemeentelijke weg en een provinciale weg. Bij het bepalen van de afstand wordt gemeten van de rand van de weg tot de grens waar de gevoelige functie begint (verblijfsfunctie). Dit is doorgaans de (voor)gevel van het gebouw. Er wordt dan gemeten vanaf de buitenkant van de gevel. Wanneer de buitenruimte echter een wezenlijke verblijfsfunctie heeft dan wordt gerekend tot de grens van dit verblijfsgebied. Hierbij te denken aan schoolpleinen en (achter)tuinen van woningen.

De verkeersintensiteit op het gedeelte van de N207 dat op ruim 200 meter afstand ten zuiden van de projectlocatie ligt, bedraagt tussen de 10.000 en 20.000 mvt/etmaal. Conform de afstanden in figuur 13 dient derhalve sprake te zijn van minimaal 30 meter afstand tussen de gevoelige functie en de N207. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Verder is ten noordwesten van de projectlocatie de IJweg gelegen. De verkeersintensiteit op deze weg ligt niet hoger dan 10.000 mvt/etmaal. De afstand tussen de gevoelige functie en de weg dient derhalve tien meter te bedragen. Het plangebied grenst hier echter direct aan, de verblijfsfunctie ligt echter op een afstand van ruim 50 meter.

### 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 totale concentratie is ter plaatse van een specifiek rekenpunt. De totale concentratie bestaat uit de achtergrondconcentratie (op basis van de GCN-kaart) en de lokale bijdrage (van lokale bronnen, op basis van data over o.a. verkeersgegevens). 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 concentraties zijn: 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  voor stikstofdioxide  $\text{NO}_2$ , 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  voor fijnstof  $\text{PM}_{10}$  en 25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  voor fijnstof  $\text{PM}_{2,5}$ .

**Figuur 14. Totale concentraties van stikstofdioxide en fijnstof in nabijheid van plangebied**

| Jaar         | Totale achtergrondconcentratie rekenpunt 133438 |                                       |                                        |
|--------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
|              | NO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )            | PM <sub>10</sub> (µg/m <sup>3</sup> ) | PM <sub>2,5</sub> (µg/m <sup>3</sup> ) |
| 2020         | 25.9                                            | 17.3                                  | 10.0                                   |
| 2030         | 11.3                                            | 15.4                                  | 8.3                                    |
| Grenswaarden | 40                                              | 40                                    | 25                                     |

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.

### 5.11.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg.

## 5.12 Luchtvaartverkeer

### 5.12.1 Wet- en regelgeving

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (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. Samen vormen deze besluiten een uitwerking van hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

### 5.12.2 Onderzoek

Het voorliggende plan ligt in het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol. Er zijn een aantal beperkingen van toepassing op deze locatie. Op deze locatie ligt een maximale toetshoogte voor gebouwen van 146 meter boven NAP en in verband met radar 78 meter boven NAP. En geldt er een toetszone windturbines en laser. Met de beoogde realisatie van "De Hofstede Hermanshoeve" is de toetszone windturbines en laser niet van belang en aan de maximale toetshoogte wordt ruimschoots voldaan. Het bestemmingsplan staat immers slechts een hoogte van 9,5 meter toe. De beperking betreffende vogel aantrekkende werking speelt niet. Wel is de beperking voor windturbines en lasers van kracht maar gezien het planvoornemen vormt dit geen probleem. Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol vormt geen beperking voor het planvoornemen.

### 5.12.3 Conclusie

Het aspect luchtvaartverkeer staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg.

## 5.13 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wm en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen, waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden



beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit de C- en D-lijst geldt een m.e.r.-plicht respectievelijk m.e.r.-beoordelingsplicht. Als een voorgenomen ontwikkeling activiteiten bevat zoals opgenomen in de D-lijst van het besluit m.e.r. (kolom 1), maar beneden de drempelwaarden in deze lijst ligt (kolom 2), dan is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling mogelijk.

Er dient bij elke m.e.r.-vorm een aanmeldnotitie te worden opgesteld. In overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit wordt beoordeeld of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Overigens moet daarnaast worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijke milieueffecten kan hebben, waarbij naast de drempelwaarden ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken. Dit in verband met het arrest van het Hof van Justitie van de EU van 15 oktober 2009 (C-225/08).

Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal moeten worden.

### 5.13.1 Onderzoek

De ontwikkeling omvat de realisatie van een verzorgingshuis met maximaal 40 kamers. 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 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> 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 aanmeldnotitie opgesteld. De aanmeldnotitie met daarin opgenomen de vormvrije m.e.r.-beoordeling van 14 juli 2023 is toegevoegd aan de bijlagen bij dit bestemmingsplan. Op basis van de aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

#### M.e.r.-beoordelingsbesluit

Op [datum] heeft het college een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen, waaruit volgt dat het doorlopen van een MER niet noodzakelijk is.

### 5.13.2 Conclusie

Op basis van de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de herontwikkeling van het plangebied niet leidt tot belangrijke negatieve milieugevolgen. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

## 5.14 Verkeer

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.

### 5.14.1 Onderzoek

#### Parkeren

De gemeente Haarlemmermeer heeft op 4 oktober 2018 het paraplubestemmingsplan “Parapluplan parkeerregels” 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 legt de koppeling met de gemeentelijke “Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018”. Een nieuwe ontwikkeling dient aan de regels uit deze uitvoeringsnota te voldoen.

Met het parkeerbeleid wil de gemeente Haarlemmermeer de parkeerbehoefte faciliteren, maar wel binnen bepaalde grenzen. Parkeren voor een voorziening of functie moet bij die voorziening worden opgelost, zoveel mogelijk op eigen terrein of binnen de plangrenzen van een ontwikkeling. Er moet voldoende parkeeraanbod gerealiseerd worden om de reguliere parkeervraag te kunnen faciliteren. Het parkeerbeleid heeft tot doel:

- het bevorderen van de bereikbaarheid van voorzieningen:
  - toepassen van geschikte parkeernormen voor de diverse woon- en werkgebieden;
  - zorgen voor een acceptabele parkeerdruk (verhouding vraag en aanbod);
  - helder informeren over de parkeermogelijkheden (parkeerverwijzing).
- het terugdringen van objectieve parkeeroverlast in woonwijken om de leefbaarheid te bevorderen:
  - niet teveel blik op straat (aanzicht);
  - geen ongewenst (illegaal) parkeergedrag.

Binnen het plangebied worden 40 kamers toegevoegd in de categorie verpleeg- en verzorgingstehuis in de rest bebouwde kom met de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'. De locatie is gelegen op meer dan 750 meter van een station of HOV-halte, waardoor de bandbreedte maximaal wordt aangehouden. Dit komt neer op een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per kamer, waarvan 60% voor bezoekers is. De autonome parkeervraag bedraagt 28 parkeerplaatsen. Het plan bevat 31 parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Het uitgangspunt van de gemeente is om zo min mogelijk auto's op het 'erf' te parkeren, zodat er sprake blijft van een 'open erf'. Hierdoor is het de bedoeling dat de 7 noordelijke parkeerplaatsen, hoewel van een groene omzooming voorzien, zo min mogelijk worden gebruikt omdat deze het

meest afbreuk doen aan de uitstraling van het erf. Om te bewerkstelligen dat deze parkeerplaatsen in beginsel niet worden gebruikt, worden deze parkeerplaatsen nog niet van een markering voorzien. Mocht uit monitoring blijken dat deze parkeerplaatsen toch gebruikt (moeten) worden, zal de markering worden aangebracht. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook bij gebruik van deze parkeerplaatsen, de achtergelegen gebouwen in het geval van calamiteiten te allen tijde bereikbaar blijven.

Figuur 15. Situatietekening parkeren



## Verkeersgeneratie

Het CROW kent voor verpleeg- en verzorgingshuizen geen kengetallen voor de verkeersgeneratie. Derhalve is er een inschatting gemaakt op basis van de volgende aannames. De toekomstige bewoners zullen niet in staat zijn om zelf met de auto te rijden. De initiatiefnemer is in gesprek met een partij die woonruimte biedt aan mensen met dementie en/of ouderenzorg in de laatste fase van hun leven. Derhalve zullen de bewoners geen auto bezitten.

Op de locatie zal 24-uurs zorg aanwezig zijn, verdeeld over 3 personeelshifts op 1 dag. De verwachting is dat er 1 verzorgende op 8 personen zal werken, dus circa 5 personen in één shift zijn. Daarnaast zal er mogelijk nog één persoon aanwezig zijn ten behoeve van de receptie en het eten. In totaal zijn er per shift 6 personen aanwezig. Deze personen dienen naar de locatie toe te rijden en weer weg, wat resulteert in 36 mvt/etmaal voor personeel. Hierbij is uitgegaan van een worstcase scenario, omdat personeel ook lopend, met de fiets, scooter of openbaar vervoer kan komen.

De was zal waarschijnlijk in het pand worden gedaan, waardoor daar geen vervoersstromen aan zijn te wijden. Wel worden eten, drinken en andere goederen geleverd. In een worstcase scenario is er 3 keer per dag een levering van goederen, met een heen- en terugweg. Derhalve zijn er 6 mvt/etmaal als gevolg van het leveren van goederen.

Voor ouderen in een verpleeg- of verzorgingshuis bestaat daarnaast ook de mogelijkheid om bezoek te krijgen. Uit het onderzoek 'Ouderen in verpleeghuizen en verzorgingshuizen' van het

Sociaal en Cultureel Planbureau (september 2017) blijkt dat slechts 11% van de ouderen dagelijks bezoek krijgt, 54% werkelijks, 9% elke 2 weken, 11% minder dan elke 2 weken en 15% zelden of nooit. Derhalve wordt voor deze berekening uitgegaan van een worstcase scenario, waarbij men dagelijks bezoek ontvangt. Dat betekent dat er per bewoner een ingaande en uitgaande verkeersstroom is. Derhalve bedraagt de verkeersgeneratie 70 mvt/etmaal.

Daarnaast wordt er een marge meegenomen voor onverwacht bezoek, zoals een ambulance of zakelijk bezoek. Ervan uitgaande dat dit maximaal 4 keer per dag gebeurt, bedraagt de verkeersgeneratie 8 mvt/etmaal.

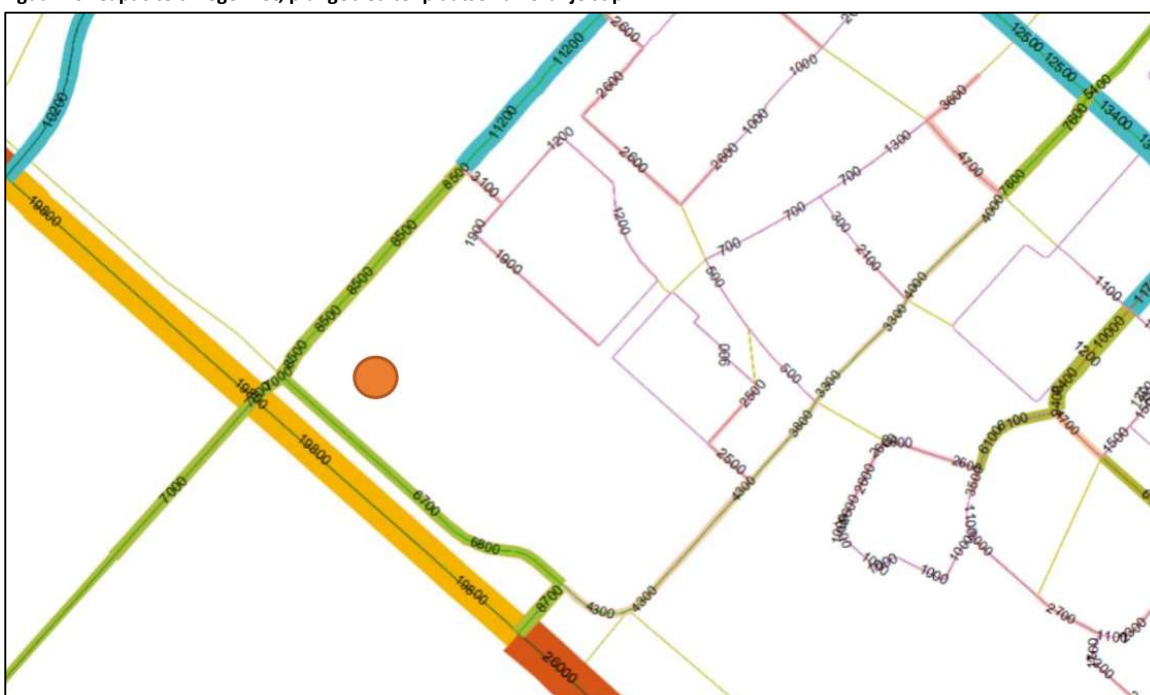
De totale verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling bedraagt 120 mvt/etmaal.

### Ontsluiting en afwenteling verkeer

Het plangebied wordt ontsloten middels de IJweg. Via de IJweg is in zuidwestelijke richting de Leimuiderweg (N207) te bereiken, welke in noordelijk richting ontsluit op de N205 en N208 en in zuidelijke richting op de A4. In noordoostelijke richting is Hoofddorp te bereiken.

De vuistregel is dat een weg 10.000 motorvoertuigen per rijbaan per etmaal kan verwerken. Verkeerskundig gezien zou de IJweg met een 2 x 1 profiel dus ongeveer 20.000 motorvoertuigen per etmaal kunnen verwerken. Het is niet heel duidelijk onder welke wegcategorie de IJweg valt te scharen. Aan de ene kant sluiten aangrenzende erven direct op het historische polderlint aan. Qua profiel is het daarom een erftoegangsweg (ETW), waarvoor het CROW een maximum verkeersintensiteit van 6.000 mvt/etmaal voorschrijft. Aan de andere kant is de IJweg echter ook een 50 km/u weg die Getsewoud-west naar het bovenliggend wegennet afwikkelt. Qua gebruik is het daarom een gebiedsontsluitingsweg (GOW), waarvoor binnen de bebouwde kom 10.000 mvt/etmaal gebruikelijk is. Op het gedeelte aan de IJweg waar dit initiatief geprojecteerd is, is de verkeersintensiteit 8.500 mvt/etmaal, zoals is te zien in onderstaand figuur.

Figuur 16. Capaciteit wegennet, plangebied ter plaatse van oranje stip



Het plangebied is met de oranje stip weergegeven. Omdat de IJweg in het wegcategoryseringsplan (nu nog) is aangemerkt als een gebiedsontsluitingsweg met een verkeerscapaciteit van 10.000 mvt/etmaal, zorgt de toevoeging van 120 mvt/etmaal bovenop de bestaande 8.500 mvt/etmaal niet voor een ontvricting van de huidige verkeersstructuur. De verkeersintensiteit van de IJweg ter plaatse van het plangebied blijft onder de 10.000 mvt/etmaal, namelijk 8.620 mvt/etmaal.

### 5.14.2 Conclusie

Het aspect verkeer staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg.

## 5.15 Water en klimaat

### 5.15.1 Wet- en regelgeving

#### *Europese Kaderrichtlijn Water*

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

#### *Waterwet (Ww)*

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

#### *Waterbeheerprogramma 6 'water wijst de weg'*

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

1. Waterveiligheid



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

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

### **Riolering en afkoppelen**

Voor 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 2020**

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

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

### **Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer-Rijnland 2020-2035 (SSA)**

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

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

Door middel van deze twee doelen en acht samenwerkthema's (uiteenlopend van beperken hittestress tot verhogen ecologische waarde) kunnen we gezamenlijk ons watersysteem

voorbereiden op weersextremen door klimaatverandering en inzetten op een duurzaam en schoon watersysteem ten behoeve van verschillende functies.

### ***Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2023***

De gemeente is op grond van de Wm 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.

### ***Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer 2050***

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

We geven in het beleid minimale normen mee voor nieuwe ontwikkelingen en stellen ook kaders aan ons eigen onderhoud. Deze normen noemen we basisveiligheidsniveaus. Het zijn de minimale eisen om klimaatbestendig te zijn (zie afbeelding). De basisveiligheidsniveaus moeten onderbouwd opgenomen worden in aanvragen en gemeentelijke plannen (zie hiervoor de beslisboom in het beleid).

Nieuwe gebieden richten we zo gelijk klimaatbestendig in en de gebouwde omgeving pakken we stap voor stap aan via onze onderhoudsplanning. We werken samen aan klimaatadaptatie met andere betrokkenen, zoals het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Provincie Noord-Holland.

| Ambitie                                                                                                                   | Basisveiligheidsniveau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Alleen van toepassing op nieuwe ontwikkelingen |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|  <p>Een koele woon- en werkomgeving</p>  | Binnen 300 meter (loopafstand) is een koelteplek <sup>a</sup> van minimaal 200 m <sup>2</sup> aanwezig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                |
|                                                                                                                           | Er is tenminste 40% schaduw voor belangrijke langzaam verkeersroutes <sup>b</sup> en verblijfsplekken <sup>c</sup> in het plangebied, tijdens de hoogste zonnestand <sup>d</sup> in de zomer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                |
|                                                                                                                           | 50% van het totaal aan verticale en horizontale oppervlakken van verblijfsgebouwen <sup>e</sup> worden warmtewerend <sup>f</sup> ingericht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                |
|                                                                                                                           | De volgende vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen hitte: <ul style="list-style-type: none"> <li>Beweegbare bruggen bij hoofdinfrastructuur monitoren tussen 22 – 24 graden, bij 25+ graden kan koelen met water nodig zijn om klemzittende bruggen te voorkomen.</li> <li>Asfalt van hoofdinfrastructuur mag niet heter dan 50 graden worden, om smelten te voorkomen.</li> <li>Drinkwater- en afvalwaterleidingen mogen niet warmer worden dan 25 graden, om virus- en bacteriegroei tegen te gaan.</li> </ul> |                                                |
|  <p>Droogtegevoeligheid verminderen</p>  | Een nulmeting van het grondwater met bemalingsadvies <sup>g</sup> voor toekomstige inrichting.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                |
|                                                                                                                           | Een waterneutrale ontwikkeling <sup>h</sup> die niet leidt tot extra aan- en afvoer van water.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                |
|  <p>Een waterrobuuste leefomgeving</p> | 100% afkoppelen hemelwater van gemengde riolering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |
|                                                                                                                           | Binnen kernen en ontwikkelgebieden 15% van maatgevende bui <sup>i</sup> in het riool afvoeren, 85% vasthouden waar het valt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                |
|                                                                                                                           | In het gebied buiten de kernen 100% van de maatgevende bui vasthouden waar het valt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                |
|                                                                                                                           | Er is zoveel mogelijk natuurlijke en oppervlakkige afwatering aanwezig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                |
|                                                                                                                           | De volgende vitale en kwetsbare functies moeten waterrobuust zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>Op hoofdinfrastructuur mag maximaal 20 cm water komen te staan, zodat kernen toegankelijk blijven voor hulpdiensten en calamiteitenverkeer.</li> <li>Een bui van 60 mm per uur mag geen schade veroorzaken aan gebouwen en infrastructuur.</li> </ul>                                                                                                                                                                  |                                                |

### 5.15.2 Onderzoek

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 24 november 2021 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden in de Vergunningencheck Digitale watertoets concludeert het systeem dat zij belang heeft bij de plannen. Op basis daarvan is op 24 november 2021 het plan toegestuurd met een toelichting op de plannen. Uit de watertoets volgt dat de beoogde ontwikkeling geen (significant) negatief effect heeft op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de projectlocatie. Het advies van het Hoogheemraadschap is bijgevoegd in de bijlagen van deze toelichting. Op 24 maart 2022 heeft het hoogheemraadschap per e-mail laten weten geen opmerkingen te hebben op het plan.

### Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper en zink,

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 perceel heeft een oppervlakte van circa 4.300 m<sup>2</sup>. In de huidige situatie zijn er binnen het plangebied een schuur en een woning aanwezig van 1.150 m<sup>2</sup>. Verder is er 1.240 m<sup>2</sup> aan overige verharding aanwezig (30% van de tuin), waardoor de totale verharding in de huidige situatie 2.385 m<sup>2</sup> bedraagt. In de toekomstige situatie kent het verzorgingstehuis een footprint van 1.215 m<sup>2</sup> en wordt 30% van de tuin verhard, oftewel 1.215 m<sup>2</sup>. De verharding in de toekomstige situatie bedraagt derhalve 2.430 m<sup>2</sup>. De verharding zal dan ook met circa 45 m<sup>2</sup> toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename leidt niet tot een andere vergunning- en compensatieplicht vanuit de Waterwet/Keur.

Rondom het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Binnen of rondom het oppervlakte worden geen ingrijpen verricht. De toekomstige bebouwing wordt op ongeveer dezelfde locatie gesitueerd als de huidige situatie.

### **Beschermde gebieden**

In figuur 17 is een uitsnede van de Legger opgenomen. Te zien is dat de locatie niet is gelegen binnen een (beschermingszone van een) waterkering, oppervlaktewater of anderszins beschermd gebied in de zin van de Waterwet. Wel is het plangebied gelegen binnen een kwetsbaar kwelgebied (evenals heel Nieuw-Vennep). Voor het dieper boren of (boog)zinken dan NAP -8,5 m wordt geadviseerd met Rijnland contact op te nemen of een aanvraag in te dienen. In onderhavig geval is geen sprake van dieper boren van NAP -8,5 m.

Figuur 17. Uitsnede legger Hoogheemraadschap van Rijnland, plangebied rood omlijnd



### Riolering

Het verzorgingshuis zal worden aangesloten op de bestaande riolering ter plaatse.

### Brug

In het ontwerp is een nieuwe brug opgenomen aan de zuidwestzijde van het plangebied. Middels deze brug wordt een verbinding met het naastgelegen park mogelijk gemaakt.

### 5.15.3 Conclusie

Op 24 maart 2022 heeft het hoogheemraadschap per e-mail laten weten geen opmerkingen te hebben op het plan. Het aspect water staat derhalve niet aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg.



# 6 Uitvoerbaarheid

## 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

In onderhavig geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

## 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 worden 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 afgewogen in het bestemmingsplan.

### 6.2.1 Participatie

Het plan kent drie burens waarmee meerdere gesprekken hebben plaats gevonden. Het eerste vond plaats voordat de plannen werden ingediend bij de gemeente. Na goedkeuring door de GHOR en voor de start van het bestemmingsplan zijn aan twee particuliere burens de plannen opnieuw toegelicht. Naar aanleiding van de gesprekken is het plan aangepast; het gebouw kent daardoor een gesloten linkerzijgevel. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over een gezamenlijke (hoge) groene erfafscheiding. Beide burens hebben positief gereageerd. Wel is aandacht gevraagd voor voldoende parkeervoorzieningen. Naast de benodigde 28 parkeerplaatsen zijn er nu ook 3 extra parkeervakken ingetekend om ingeval van te kort hiernaar uit te wijken. Verdere participatie vindt plaats wanneer het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld.

### 6.2.2 Resultaten watertoets

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft geen bezwaar tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig. Het advies is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting. Op 24 maart 2022 heeft het hoogheemraadschap per e-mail laten weten geen opmerkingen te hebben op het plan.

### 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 voorontwerpbestemmingsplan voor te leggen aan provincie en rijk. Alleen als er rijks- of provinciale belangen in het geding zijn is vooroverleg nodig.

Concreet zijn de volgende instanties verzocht uiterlijk 1 juni 2023 op het plan te reageren:

1. Provincie Noord-Holland
2. Hoogheemraadschap van Rijnland
3. Veiligheidsregio Kennemerland

#### Provincie Noord-Holland

Provincie Noord-Holland heeft gereageerd op het plan: De gemeente heeft in de toelichting van het plan voldoende rekenschap gegeven dat de locatie ligt in het MRA landelijk gebied en onderbouwd dat het plan past binnen de instructieregels van artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen OBNH2020 en dat bij de inpassing rekening wordt gehouden met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (artikel 6.59 OBNH2020). Daarnaast voldoet het plan aan de vereiste te beschrijven op welke wijze rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering (artikel 6.62 OBNH2020).

De Provincie Noord-Holland verzoekt in de toelichting aan te geven of de noodzakelijke ontheffing natuurbescherming kan worden verkregen. Ten slotte wijst de provincie op een verschrijving onder paragraaf 5.15.2 Onderzoek 'Waterkwantiteit' waar afname staat in plaats van toename.

Van de reactie is door de gemeente kennisgenomen. Op de genoemde punten is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.

#### Hoogheemraadschap van Rijnland

Hoogheemraadschap van Rijnland heeft geen bezwaar tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding.

Van de reactie is door de gemeente kennisgenomen.

#### Veiligheidsregio Kennemerland

Veiligheidsregio Kennemerland vindt het onderzoek naar externe veiligheid niet volledig, omdat een overweging ten aanzien van de N207 ontbreekt. De N207 is een provinciale weg waarover transport van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Van de N207 zijn geen tellingen van het aantal transporten en soort van gevaarlijke stoffen bekend. Naar verwachting zal dit transport, gezien de afstand van het plangebied tot de N207, geen bezwaar opleveren tegen het voorgenomen plan. In de huidige situatie is de afstand tussen de beschouwde risicobron, de N207, en het plangebied groot genoeg. Het is dan ook niet noodzakelijk om maatregelen te treffen om de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten.

Van de reactie is door de gemeente kennisgenomen. De toelichting is op dit onderdeel aangepast.

#### Wijkraden

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

#### **6.2.4 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep IJweg 1762 is op 3 oktober 2023 bekendgemaakt en heeft vanaf 4 oktober 2023 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tevens zijn de volgende overlegpartners geïnformeerd: Provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap van Rijnland en de Veiligheidsregio Kennemerland.

In deze periode kon iedereen zienswijzen indienen bij de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

## 7.2 Inleidende regels

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

## 7.3 Bestemmingsregels

### 7.3.1 Enkelbestemmingen

#### **Maatschappelijk**

Voor de gronden waarop het verzorgingshuis is voorzien is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor een woonzorgcentrum met zorgeenheden, met daarbij behorend(e):

- voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg;
- verhardingen, in- en uitritten;
- groen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- tuinen en erven;
- parkeervoorzieningen,
- nutsvoorzieningen;

Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd conform de daarvoor op de verbeelding aangegeven maatvoering.

In de planregels voor de bestemming 'Maatschappelijk' is verder een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid maakt het mogelijk dat, met een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders, de zorgeenheden tevens gebruikt kunnen worden voor tijdelijke zorg aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben. Deze tijdelijke zorg is beperkt tot maximaal één huishouden per zorgeenheid. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan tijdelijke zorg in het kader van revalidatie, het ontlasten van mantelzorgers of het bieden van (medische) noodopvang. Voorwaarden voor vergunningverlening betreffen dat aangetoond moet worden dat geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat in voldoende mate in de parkeerbehoefte moet worden voorzien.

#### **Water**

Binnen het plangebied zijn bestaande primaire watergangen bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming zijn bruggen voor langzaam verkeer mogelijk, alsmede bouwwerken zoals vlonders.

#### **Groen**

De randen van het plangebied hebben een groenbestemming gekregen. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan.

#### **Tuin**

De voorzijde van het plangebied is bestemd als 'Tuin'. Op deze gronden is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

### 7.3.2 Dubbelbestemmingen

#### **Waarde – Archeologie 6**

Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' opgenomen. Middels deze dubbelbestemmingen worden eventuele archeologische waarden in het plangebied beschermd. In de dubbelbestemming is een onderzoeksverplichting opgenomen wanneer een bodemingreep met een omvang groter dan 10.000 m<sup>2</sup> wordt uitgevoerd.



## 7.4 Algemene regels

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

## 7.5 Overgangs- en slotregels

### *Overgangsrecht*

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

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

### *Slotregel*

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

## 7.6 Handhaafbaarheid

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

Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit

een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden te worden.

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