



Rijsenhout Grote Poellaan

Bestemmingsplan – Februari 2022
Toelichting & Regels



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Doel en planvorm	7
1.4	Geldende plannen en regelingen	7
1.5	Leeswijzer	8
2	Beschrijving huidige situatie	9
2.1	Ruimtelijke structuur	9
2.2	Functionele structuur	11
3	Beleid en regelgeving	13
3.1	Europa en Rijk	13
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	23
4	Nieuwe situatie	32
5	Onderzoeken en beperkingen	34
5.1	Water	34
5.2	Bodem	40
5.3	Flora en fauna	43
5.4	Cultuurhistorie en Archeologie	46
5.5	Geluid	48
5.6	Luchtkwaliteit	53
5.7	Externe veiligheid	54
5.8	Geur	56
5.9	Licht	57
5.10	Milieuzoneringen	57
5.11	Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties	59
5.12	Verkeer en parkeren	60
5.13	Luchtvaartverkeer	61
5.14	Explosieven	64
5.15	Milieueffectrapport	65
6	Uitvoerbaarheid	66
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	66
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66

7	Juridische aspecten	68
7.1	Algemeen	68
7.2	Opzet regels en verbeelding	68
7.3	Inleidende regels	69
7.4	Bestemmingsregels.....	69
7.5	Algemene regels	70
7.6	Overgangs- en slotregels	70
7.7	Handhaafbaarheid	70
	Inleidende regels.....	78
Artikel 1	Begrippen.....	78
Artikel 2	Wijze van meten	81
	Bestemmingsregels	83
Artikel 3	Tuin	83
Artikel 4	Wonen	84
Hoofdstuk 3	Algemene regels	87
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel.....	87
Artikel 6	Algemene aanduidingsregels.....	88
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	89
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels.....	90
Artikel 9	Luchtvaartverkeerzone - LIB	91
Artikel 10	Overige regels.....	92
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.....	93
Artikel 11	Overgangsrecht	93
Artikel 12	Slotregel.....	94
Bijlage 1	Luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.1 Beperking bebouwing	97
Bijlage 2	Luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.2 Hoogtebeperkingen.....	98
Bijlage 3	Luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.3 Beperking aantrekking vogels	99

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de wens om tuinbouwgronden gelegen in Rijsenhout te transformeren tot woonkavels. Het plan voorziet in de bouw van drie woningen ter plaatse van de tuinbouwgrond tussen de Grote Poellaan 3 en 7 en tuinbouwgrond tussen de Grote Poellaan 7 en 13.

In het geldende bestemmingsplan "Rijsenhout en omgeving", vastgesteld op 26 augustus 2015, zijn de gronden bestemd als "Agrarisch - Tuinbouw". Om de transformatie naar woningbouw juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

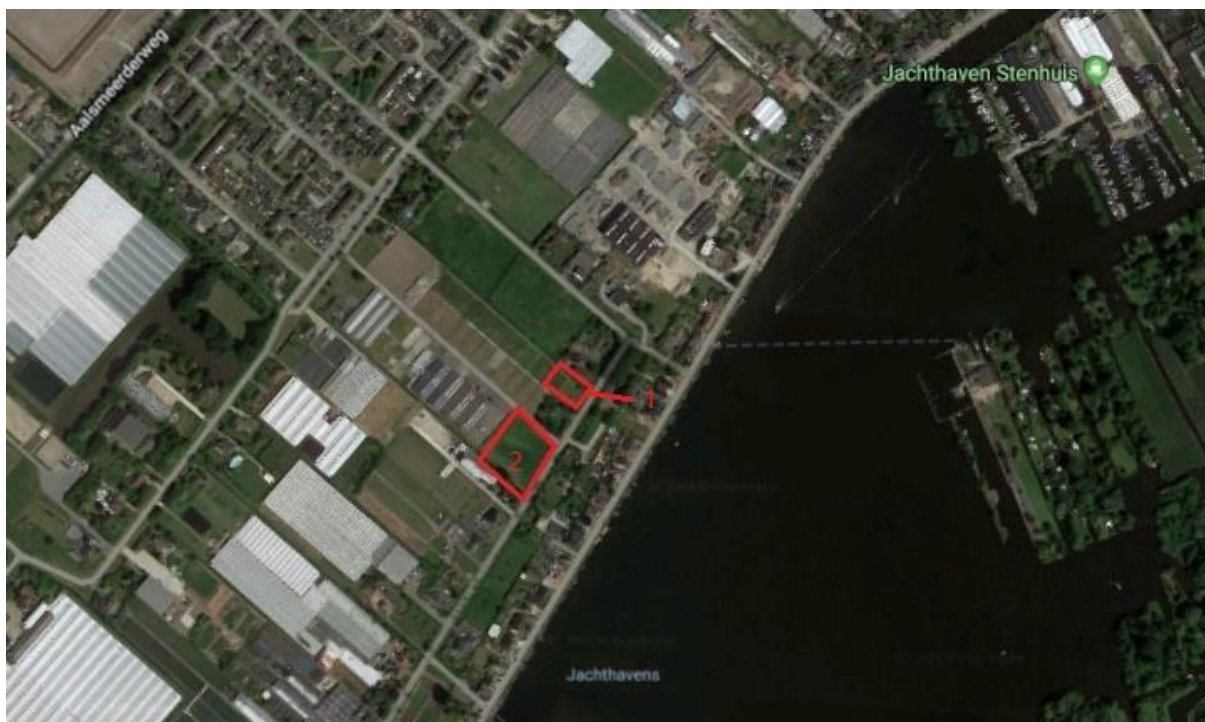
Het plangebied betreft de gronden tussen de Grote Poellaan 3 en 7 (hierna deelgebied 1) en de Grote Poellaan 7 en 13 (hierna deelgebied 2). De deelgebieden zijn kadastraal bekend als sectie AM, gemeente Haarlemmermeer, perceelnummers 1136 (gedeeltelijk), 2070 en 2071 (inmiddels gesplitst in 2092 en 2093).

Het uit te geven deel van perceel 1136 heeft een oppervlakte van circa 1.500m². De perceelnummers 2070 en 2071 (inmiddels gesplitst in 2092 en 2093) hebben ieder een oppervlakte van circa 2.000m³ (totaal 4.146 m²). De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 5.646 m².

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door woningbouw, braakliggende tuinbouwgronden en andere bedrijvigheid. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door lintbebouwing aan de Leimuiderdijk met daarachter de Westeinderplassen. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan woningbouw en aan de westzijde tevens aan inactieve glastuinbouwbedrijven en andere bedrijvigheid.



Figuur 1.1 Deelgebied 1 (rechts) en deelgebied 2 (links)



Figuur 1.2 Ligging plangebied in Rijsenhout

1.3 Doel en planvorm

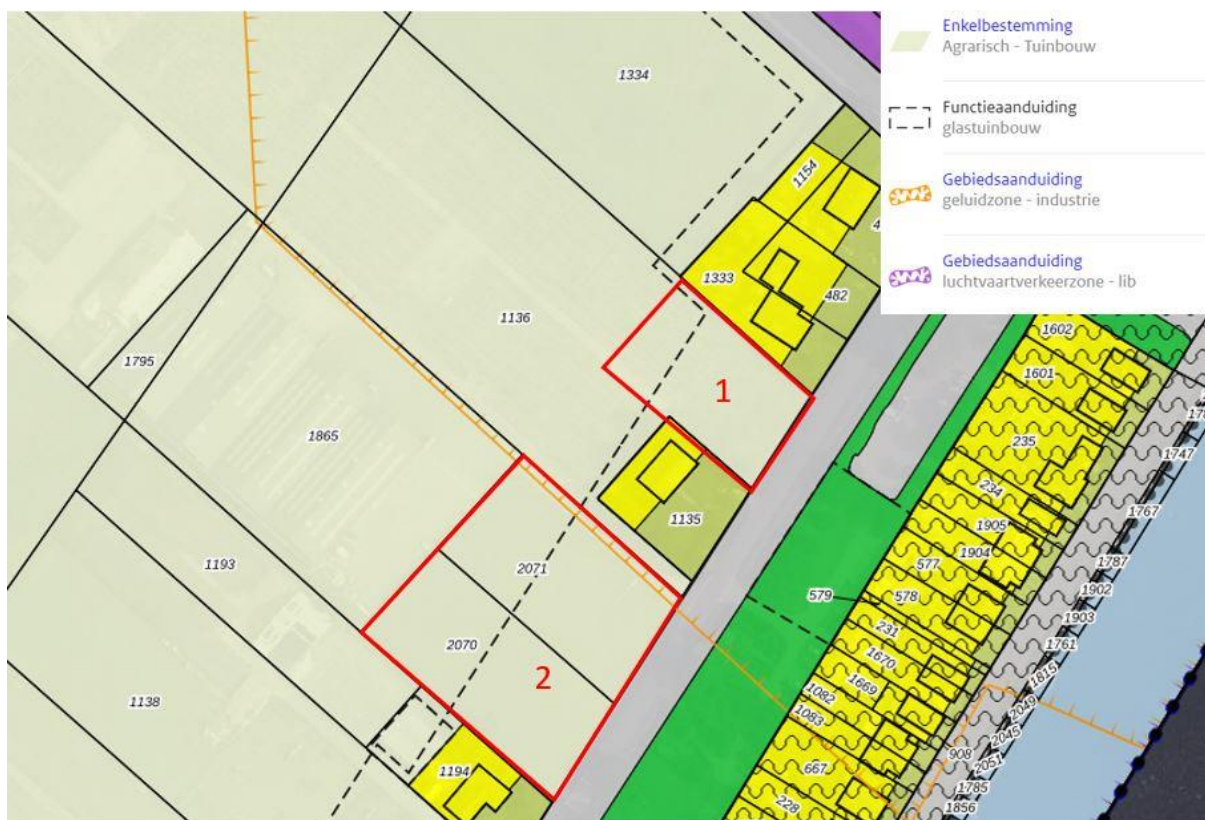
De doelstelling van het bestemmingsplan "Rijsenhout Grote Poellaan" is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de realisatie van 3 woningen aan de Grote Poellaan in Rijsenhout.

1.4 Geldende plannen en regelingen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Rijsenhout en omgeving'. Vastgesteld op 16 april 2015 (herstelbesluit) en onherroepelijk geworden op 26 augustus 2015. Het gehele plangebied heeft de bestemming "Agrarisch – Tuinbouw". Deze gronden zijn bestemd voor vollegronds tuinbouwbedrijven met daaraan ondergeschikt kleinschalige kamperen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Op de gronden zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'glastuinbouw' mogen tevens bedrijfsgebouwen of kassen worden gebouwd.

Het gehele plangebied kent daarnaast de gebiedsaanduiding "luchtvaarverkeerszone – lib". Voor gebieden met deze aanduiding gelden beperkingen op grond van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. In paragraaf 5.13 wordt hier verder op ingegaan.

Deelgebied 1 kent de tevens de gebiedsaanduiding "Geluidszone – industrie". Ter plaatse zijn geen geluidsgevoelige objecten toegestaan, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein op de gevels van betrokken woningen niet hoger zal zijn dan 50 db(A) of een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor de betrokken woningen is verleend. In paragraaf 5.5 wordt hier verder op ingegaan.



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Rijsenhout en omgeving'

De wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 6.6.2 van het geldende bestemmingsplan is niet van toepassing. Om de woningbouw binnen het plangebied juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.5 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 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

Rijsenhout bestond de vorige eeuw voornamelijk uit landarbeiderplaatsjes en kleine kassenbedrijfjes. Pas na de jaren '50 volgt er een groeiperiode en worden in Rijsenhout woonbuurten ontwikkeld. De rechte polderwegen, de tochten en de kavelstructuur bepalen het landschap van Rijsenhout. Rijsenhout ligt op de overgang van oud land (veengebied) naar nieuw land (droogmakerij). Dat is ook terug te zien in de kavelmaten en het patroon en is anders dan in de rest van de Haarlemmermeer.

Rijsenhout bestaat voornamelijk uit glastuinbouwgebied. Maar sinds de jaren '50 zijn er ook woonbuurten ontwikkeld. In de visie van Rijsenhout wordt aangegeven een nieuw grootschalig glastuinbouwgebied te willen realiseren. Deze bevindt zich vooral aan de Noord-Westzijde van Rijsenhout en zal dus niet vallen binnen het plangebied. Kansloze tuinbouwgebieden worden aangeduid als transformatiegebieden, het plangebied is wel aangewezen als een van deze transformatiegebieden en in paragraaf 3.2.5 zal nader worden toegelicht.

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Algemeen

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van het dorp Rijsenhout, grenzend aan de Westeinderplassen. De huidige structuur van Rijsenhout wordt bepaald door rechte tochten en polderwegen zoals de Aalsmeerderweg, de Bennebroekerweg en de Venneperweg, de Geniedijk en ook door de natuurlijke loop van de Ringvaart.

Bebouwing ontstond in eerste instantie langs de Leimuiderdijk/Aalsmeerderdijk. Vervolgens kwam er bebouwing langs de Bennebroekerweg. Na een periode van betrekkelijke stilstand volgde in de jaren vijftig en zestig een groeiperiode. Ten oosten van de Bennebroekerweg kwam een woonwijk. Vanaf de jaren zeventig tot en met de jaren negentig wordt een aantal woonbuurten rondom de dorpskern gerealiseerd. De woonomgeving heeft een dorps karakter met de daarbij behorende bebouwing. De meest voorkomende woningtype zijn grondgebonden woningen van twee bouwlagen en een kap.

2.1.2 Planspecifiek

Het plangebied ligt aan de Grote Poellaan in Rijsenhout. Aan de Grote Poellaan bevindt zich een vrij aaneengesloten lint van cultuurhistorisch waardevolle, oudere, vrijstaande (voormalige) tuinderswoningen. Dit tuinderslint is van belang voor de identiteit van het dorp. Het lint kenmerkt zich door vrijstaande woningen met rode of oranje daken op ruime percelen. Beeldbepalend voor De Grote Poellaan zijn de aangrenzende tuinbouwgronden aan de oostzijde van de Grote Poellaan en de diepe privétuinen die zich bevinden aan de westzijde van de Grote Poellaan. Dit geeft de laan een weids en landelijk karakter.



Figuur 2.1 De Grote Poellaan met glastuinbouwbedrijven en tuinderswoningen

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden (1& 2). Beide deelgebieden hebben de bestemming 'agrarisch' en kennen als huidige invulling nu onbebouwde tuinbouwgrond die niet meer wordt gebruikt voor de glastuinbouw. Het plangebied is gelegen tussen bestaande voormalige (tuinders)woningen aan de Grote Poellaan. Deze bestaande (tuinders)woningen hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'.



Figuur 2.2 Deelgebied 1 Inactieve tuinbouwgrond



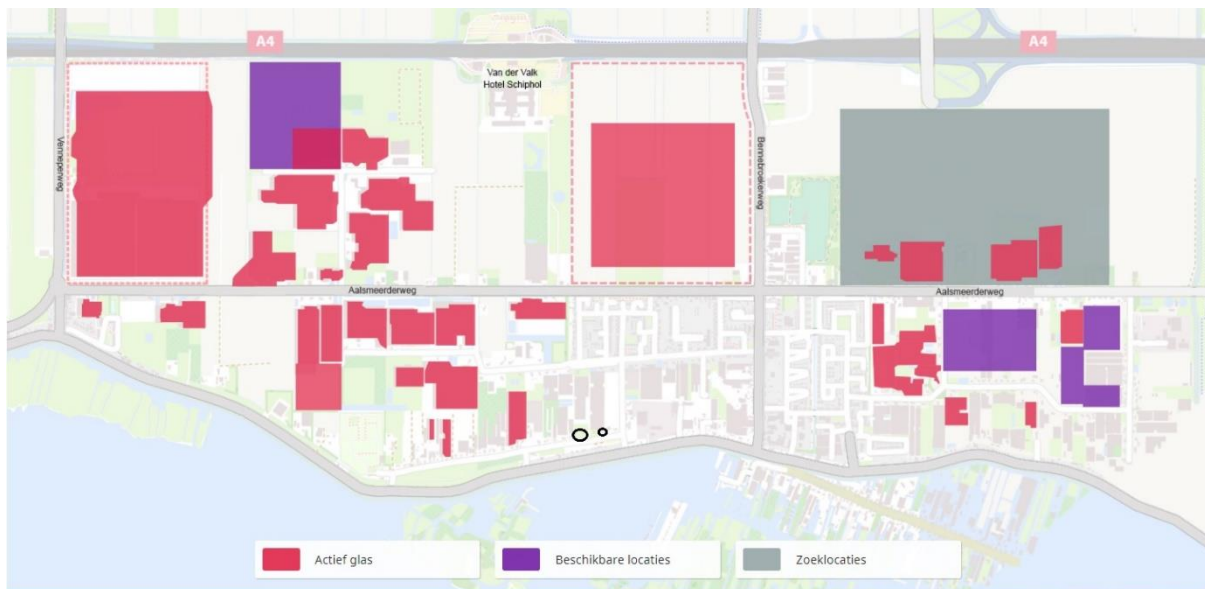
Figuur 2.3 Deelgebied 2 Inactieve tuinbouwgrond

2.2 Functionele structuur

2.2.1 Algemeen

De oorsprong van Rijsenhout ligt bij ondernemers. Tuinbouwondernemers bouwden hun bedrijven op langs de oude linten. De ontwikkeling van glastuinbouw startte aan het eind van de jaren '20 toen aan de Grote Poellaan een gebied werd gerealiseerd voor bloementeel onder glas. Na een rustige periode kreeg de glastuinbouw in de jaren vijftig en zestig te maken met een opleving. Ten zuiden en noorden van de dorpskern kwamen nieuwe glastuinbouwgebieden tot stand. De zuidwaartse uitbreiding zette in de jaren tachtig en negentig door. In diezelfde jaren werden ook woonbuurten ontwikkeld. In de loop der jaren is het woongebied verder uitgebreid. De vraag naar kleinschalig glastuinbouwgebied is echter afgenomen door schaalvergroting in de tuinbouw. De afgelopen jaren zijn veel meer kassen leeg komen te staan, waardoor dit gebied aan herstructurering toe is.

In 2006 besloot de gemeenteraad om een deel van het bestaande glastuinbouwgebied te herstructureren en tussen de Geniedijk, A4, Vennepeweg en Aalsmeerderweg een nieuw grootschalig glastuinbouwgebied te ontwikkelen: PrimA4a. Kansarme glastuinbouwgebieden komen in aanmerking voor transformatie naar een andere functie.



Figuur 2.4 Glastuingebieden in PrimA4a (Plangebied is zwart omcirkeld)

2.2.2 Planspecifiek

De Grote Poellaan kent nog enkele actieve kwekers maar deze bevinden zich niet in rondom het plangebied. De PrimA4a is dus niet van toepassing op het plangebied. Het plangebied betreft wel agrarische tuinbouwgrond dat inactief is en gelegen binnen een kansarm gebied voor duurzame glastuinbouw. De vraag naar woningbouw is op het moment groter dan het aanbod. Daarnaast is het gebied niet bestempeld als een gebied waar glastuinbouw zou kunnen worden ontwikkelt. Het gebied biedt daarom een goede kans voor transformatie tot woningbouw.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Europa en Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028): Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;

- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.
- Het Rijk wil de ruimtelijke ordening meer overlaten aan gemeenten en provincies, tenzij rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven. Er worden in de structuurvisie onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Betreffende opgaven worden per regio beschreven.

Gemeente Haarlemmermeer valt binnen regio Noordwest-Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn onder meer:

- Het versterken van de mainport Schiphol en het bijbehorende netwerk van verbindingen door het opstellen van de Rijksstructuurvisie voor de Schipholregio (SMASH).
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV).
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden.

Planspecifiek

De met dit bestemmingsplan gepaard gaande nieuwbouw heeft wel raakvlakken met de SVIR, met name waar het gaat om het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Het abstractieniveau van de SVIR is dusdanig hoog, dat dit geen directe opgaven voor het bestemmingsplan heeft.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Voor Haarlemmermeer is hierin van belang:

- Titel 2.6: Defensie
- Titel 2.9: Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Titel 2.10: Natuurnetwerk Nederland
- Titel 2.13: Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Titel 2.14: Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan houdt rekening met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening, met bovengenoemde titels van het Rijk die relevant zijn voor de gemeente Haarlemmermeer in het specifiek.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

In de praktijk werd de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking als lastig ervaren. Daarom is op 1 juli 2017 het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De derde trede is geschrapt en de eerste twee treden zijn samengevoegd. Hiermee is de 3-trapsstructuur losgelaten. Ook zijn de termen 'actueel' en 'regionaal' geschrapt die waren opgenomen in de voormalige eerste trede. De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat nu uit twee onderdelen. Het tweede lid van artikel 3.1.6. Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze 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.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 april 2014. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd. Met betrekking tot woningbouwlocaties geldt het volgende uitgangspunt:

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van 3 woningen aan een bestaand woonlint. Op grond van de jurisprudentie kan de voorgenomen ontwikkeling in beginsel niet als 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt. Desondanks wordt in deze paragraaf de behoefte aan de ontwikkeling beschreven.

Het plangebied valt onder de regio Amstelland-Meerlanden. Voor de regio Amstelland-Meerlanden is gemeten dat woningbehoefte hoger is dan de harde plancapaciteit, wat betekent dat er in de regio een tekort is aan woningen en er woningen bij kunnen/moeten worden gebouwd. De woonbehoefte is zo groot, dat vrijwel in alle marktsegmenten tekorten zijn. De kwalitatieve woningbehoefte van de regio bestaat dan ook uit de vraag naar alle typen en prijsklasse woningen, om tegemoet te komen aan de vraag van verschillende groepen woningzoekenden. Met voorliggend bestemmingsplan worden drie, ruime vrijstaande woningen gerealiseerd die aansluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte van de regio.

Daarnaast wordt de woningbouw ingezet om invulling te geven aan de transformatieopgaven van kansarme glastuinbouwgebieden binnen de regio en goed passen binnen de stedenbouwkundige kwaliteit van het lint van de Grote Poellaan. Hier wordt verder op ingegaan in de paragrafen 3.2.5, 3.3.4 en 3.3.5.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Dit beleidsdocument vervangt de Provinciale structuurvisie Noord-Holland 2040. In de omgevingsvisie staat beschreven hoe de provincie de ambities wil realiseren voor de belangrijkste ontwikkelingen zoals klimaatverandering, de overgang naar duurzame energie, verdere verstedelijking, bereikbaarheid, een gezonde leefomgeving, de economische transitie en natuur en biodiversiteit. De omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit.

De visie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Daarnaast worden er vijf bewegingen geschetst, die laten zien hoe er wordt omgegaan met deze ontwikkelprincipes. Het betreft onderstaande vijf bewegingen:

- Dynamisch schiereiland
- Metropool in ontwikkeling
- Sterke kernen, sterke regio's
- Nieuwe energie
- Natuurlijk en vitaal landelijk omgeving

De bewegingen verbinden de economische kansen aan het versterken van de leefbaarheid, juist met het oog op duurzame economische groei. Met de visie wordt de juiste koers uitgezet om ook in 2050 een economisch concurrerende en leefbare provincie Noord-Holland te zijn en te blijven.

Planspecifiek

Het plangebied valt binnen de beweging 'Metropool in ontwikkeling'. De metropool in ontwikkeling 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 ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd willen we 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 van belang is behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden.

De voorgenomen ontwikkeling draagt met de realisatie van 3 grondgebonden woningen 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 woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden in te plannen, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Het plangebied is gelegen aan een bestaand woonlint en er wordt voorzien in zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte. Dit blijkt tevens uit de toets aan de beleidsstukken in de volgende paragrafen.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De omgevingsverordening NH2020 is op 16 november 2020 vastgesteld.

In de nieuwe omgevingsverordening worden regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water samengevoegd. Hiermee maakt de provincie Noord-Holland ontwikkelingen zoals woningbouw en energietransitie mogelijk, en wordt tegelijkertijd het waardevolle Noord- Hollandse landschap beschermd. Deze verordening stelt algemene regels aan bestemmingsplannen met als doel het veiligstellen van de provinciale belangen.

Voorliggend bestemmingsplan ligt heeft een relatie tot de volgende relevante onderdelen van de provinciale omgevingsverordening:

- MRA Landelijk gebied;
- LIB 5 zone Schiphol.

Planspecifiek

MRA Landelijk gebied

In artikel 6.9 (MRA landelijk gebied) staat beschreven dat een bestemmingsplan uitsluitend in een kleinschalige woningbouwontwikkeling kan voorzien als de ontwikkeling maximaal 2 burgerwoning per agrarisch perceel mogelijk maakt. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op 2 losse agrarische percelen, daarmee zou het maximum aantal woningen 4 mogen bedragen. Het bestemmingsplan voorziet in 3 nieuwe woningen en blijft daarmee onder het door de provincie gestelde maximum.

Tevens moet het bestemmingsplan voorzien in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling draagt bij aan het waarborgen van een kwalitatief goede leefomgeving door verloedering van de inactieve agrarische grond tegengegaan en versterkt het de ruimtelijke kwaliteit van het lint aan de Grote Poellaan. In paragraaf 3.3.5 wordt hier nader op ingegaan.

In paragraaf 3.1.3 is reeds toegelicht dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio Amstelland-Meerland gemaakte afspraken. De functieverandering naar woningbouw past binnen de door de stuurgroep Greenport Aalsmeer gemaakte schriftelijke afspraken om gebieden die zijn aangewezen als 'transformatiegebied', zoals het plangebied, gefaseerd te transformeren naar andere functies. In de toekomst behoren deze gebieden niet meer tot het teeltareaal binnen de Greenport Aalsmeer.

LIB 5 zone Schiphol.

In artikelen 6.22 en 6.23 is vastgelegd dat dat het luchthavenindelingbesluit van toepassing is binnen het werkingsgebied van de Omgevingsverordening en dat luchtvaartgeluid expliciet meegewogen wordt bij het realiseren van woningen. In artikel 6.24 "Wonen binnen de 20 Ke-contour" wordt bepaald dat binnen de 20 Ke-contour binnen bestaand stedelijk gebied nieuwe woningen mogelijk zijn, voor het buitengebied geldt dat aan bestaande linten bouwplannen tot 3 woningen mogelijk zijn. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in 3 woningen aan het bestaande bouwlint de Grote Poellaan. In paragraaf 5.13 volgt een uitgebreidere onderbouwing.



Figuur 3.1 Plangebied binnen de 20 Ke zone

Voor zover een bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat op de gronden binnen de 20 Ke-contour, moet volgens de Omgevingsverordening in de toelichting van dat plan rekenschap gegeven worden van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en moeten de redenen worden vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen, alsmede de uitkomsten van het onderzoek naar de maatschappelijke haalbaarheid hieromtrent. In paragraaf 5.5 en 5.13 wordt verder rekenschap gegeven van het feit dat binnen het plangebied sprake is van geluid vanwege luchtverkeer

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de Omgevingsverordening is. Derhalve past het bestemmingsplan binnen de kaders van het provinciaal beleid.

3.2.3 Provinciale woonvisie 2010 - 2020

Voldoende woningen in 2020, afgestemd op de behoeften van de inwoners van Noord-Holland. Dat is de doelstelling van de provincie, zoals die is verwoord in de Provinciale woonvisie. De speerpunten van het beleid zijn:

- Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
- Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met daarin duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren, wil de provincie hier een bijdrage aan leveren.

De gemeente Haarlemmermeer behoort tot de Stadsregio Amsterdam. Zij hebben samen met de provincie het 'Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2016-2020' vastgesteld. Hiermee hebben zij uitvoering gegeven aan de Provinciale Woonvisie 2010-2020. In paragraaf 3.2.4 wordt het actieprogramma beschreven.

Planspecifiek

Met onderhavig planinitiatief wordt voorzien in de vraag naar verduurzaming van het woningaanbod. Dit plan draagt hier sterk aan bij, doordat de nieuwe woningen duurzaam en gasloos gebouwd zullen worden.

3.2.4 Regionale Actieprogramma Wonen 2016 -2020 - Amstelland-Meerlanden, Amsterdam

De gemeenten van de Stadsregio hebben allemaal hun eigen woonvisie en uitvoeringsprogramma. Een optelsom van deze lokale plannen leidt echter niet vanzelfsprekend tot de beste ondersteuning van de regionale woonmarkt. Daarom hebben de gemeenten afgesproken om naar de kwalitatieve bouwprogramma's te kijken en hierbij rekening te houden met de verschillende lokale identiteiten. De ambitie van de Metropoolregio Amsterdam is een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu te bieden, waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen. Belangrijke aandachtspunten daarin zijn:

- de omslag van vooral aanbodgericht bouwen naar meer vraaggericht bouwen;
- verder onderzoek naar de werking van het uitgebreide instrumentarium voor de regulering van de woningbouw;
- hoe door het benutten van de subregionale identiteiten lokale bouwopgaven zo goed mogelijk in balans gebracht kunnen worden met de regionale opgave;
- hoe de regionale samenwerking in het woningbouwdoosier zo effectief mogelijk handen en voeten gegeven kan worden.
- herprogrammering en faseren van gemeentelijke plannen.

Planspecifiek

Rijsenhout valt onder de gemeente Haarlemmermeer, die behoort tot de deelregio Amstelland-Meerlanden. Onderstaande tabel geeft inzicht in de woningbehoefte van deze deelregio.

Amstel-Meerlanden		tegenspoedscenario woningbehoefte 2015-2025			
	woonmilieu	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
eengezins					
	stedelijk	1.170	3.210	16%	14.620
	suburbaan	7.900	5.500	28%	83.950
meergezins					
	stedelijk	7.320	6.420	33%	34.270
	suburbaan	3.140	4.410	23%	13.690
		19.540	19.540	100%	146.520

Tabel 3.1 Tegenspoedscenario woningbehoefte Amstel-Meerlanden 2015-2025

Voor de regio Amstelland-Meerlanden is gemeten dat woningbehoefte hoger is dan de harde plancapaciteit, wat betekent dat er in de regio een tekort is aan woningen en er woningen bij kunnen/moeten worden gebouwd. Met voorliggend bestemmingplan worden 3 woningen gerealiseerd, waarmee wordt bijgedragen aan de kwantitatieve woonbehoefte. De woonbehoefte is zo groot, dat vrijwel in alle marktsegmenten tekorten zijn. De kwalitatieve woningbehoefte van de regio bestaat dan ook uit de vraag naar alle typen en prijsklasse woningen, om tegemoet te komen aan de vraag van verschillende groepen woningzoekenden. Met voorliggend bestemmingsplan worden drie, ruime vrijstaande woningen gerealiseerd die aansluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte van de regio.

3.2.5 Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015 - 2025

In de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015 - 2025 die in 2015 is vastgesteld door de Stuurgroep Greenport Aalsmeer geeft een ruimtelijke visie op de glastuinbouwproductie van de regio Greenport Aalsmeer. De ruimtelijke visie zorgt voor dynamiek en biedt perspectief voor tuinbouwgebieden. In de visie zijn vijf categorieën genoemd met elk een eigen ontwikkel- en investeringsgebied:

- Bestaand modern grootschalig glastuinbouwgebied.
- Bestaand kleinschalig (glas)tuinbouwgebied (specialistische teelt en niche producten).
- Nieuw grootschalig glastuinbouwgebied.
- Tuinbouwgebieden met maatwerkopgave.
- Transformatiegebieden en verspreid glas.

Planspecifiek

Het plangebied behoort tot categorie 5 "*Transformatiegebieden en verspreid glas*" (figuur 3.2). Deze gebieden zullen niet meer tot het glastuinbouwconcentratiegebied behoren. In deze gebieden is de glastuinbouw niet meer kansrijk en moet worden gezocht naar een andere invulling van het gebied. Regionaal wordt gezocht naar maatwerkoplossingen om deze gebieden te transformeren. De transformatie naar andere functies is gepland of reeds gestart. Het saneren en transformeren wordt gedoseerd en gefaseerd gedaan. Prioriteitstelling van deze sanering wordt afgestemd op kansen voor andere (verdien) functies. De benutting van kansen en het vinden van oplossingen ontstaat door gezamenlijke inzet binnen de Greenport Aalsmeer. In de toekomst behoren deze gebieden niet meer tot het teeltareaal binnen de Greenport Aalsmeer. Het provinciale en gemeentelijke ruimtelijk economisch beleid wordt hierop aangepast.



Figuur 3.2 Categorie-indeling glastuinbouwgebieden Ruimtelijk Visie Greenport Aalsmeer 2-15 - 2025

Met behulp van de transformatie van inactieve glastuinbouw naar woningbouw binnen het plangebied wordt invulling gegeven aan de binnen de regio Greenport Aalsmeer gemaakte afspraken om delen van Rijsenhout te transformeren naar andere (verdien) functies. Tegelijkertijd wordt hiermee verloedering tegengegaan en wordt de ruimtelijke kwaliteit van het lint van de Grote Poellaan versterkt.

3.2.6 Intentieovereenkomst Aardgasvrije Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam

De gemeente Haarlemmermeer stemde op 30 januari 2018 in met de intentieovereenkomst Aardgasvrije Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam. De Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft de ambitie uitgesproken om de gebouwde omgeving al grotendeels aardgasvrij te maken per 2035. Dat zorgt voor een grote opgave voor de bestaande woningvoorraad binnen de regio. Om die opgave niet groter te maken dan die nu al is, is het een logische stap als regio zo snel mogelijk aan de slag te gaan met aardgasvrije nieuwbouw.

De MRA heeft de betrokken gemeenten opgeroepen om op 1 februari 2018 een intentieovereenkomst aan te gaan met als doel alle nieuwbouwprojecten voortaan aardgasvrij te realiseren. Door dit gezamenlijk als regio te doen ontstaat ook een gelijk speelveld voor ontwikkelaars. De gemeente Haarlemmermeer heeft ingestemd met de intentieovereenkomst Aardgasvrije Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam.

Planspecifiek

De gemeente Haarlemmermeer heeft ingestemd met de intentieovereenkomst, dit betekent dat nieuwbouwprojecten binnen de gemeente aardgasvrij moeten worden gebouwd. De 3 woningen worden aardgasloos gebouwd. Hiermee wordt voldaan aan de intentieovereenkomst Aardgasvrije Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is vastgesteld in 2012. Het gaat over belangrijke structurerende zaken met ontwerpprincipes voor duurzaamheid, een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem, energie, netwerk- en ketenmobiliteit, de synergie met Schiphol, ruimte voor attracties, en de cultuurhistorie en diversiteit als drager van de ontwikkelingen. Het doel van de structuurvisie is het bieden van een kader, waarmee Haarlemmermeer:

- de ruimtelijk bestaande situatie, de huidige ontwikkelingen en de gewenste toekomstige ontwikkelingen in hun onderlinge samenhang (voor de periode tot 2030) borgt;
- het toetsingskader voor het ruimtelijk beleid voor de periode 2010-2020 geeft;
- de kaders voor het maken van financiële afspraken met overheden en marktpartijen voor bovenplanse verevening biedt.

In de toekomst wil Haarlemmermeer de bestaande diversiteit aan woon- en werkmilieus - haar zogeheten atypische stedelijkheid - versterken. Haarlemmermeer wil een gemeente zijn die verbonden is en verbindt, een samenleving met samenhang. Dat betekent ook dat er samenhang moet zijn tussen alle ontwikkelingen die plaats vinden. Haarlemmermeer positioneert zich in de toekomst als een attractieve ontmoetings- en vestigingsplaats. Duurzaamheid en oog voor bestaande structuren zijn leidend bij de toekomstige ruimtelijke, economische en sociale ontwikkelingen. De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn daarmee:

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

Planspecifiek

In de structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is het plangebied aangemerkt als gebied voor glastuinbouw, nieuwbouw en herstructurering. In Rijsenhout zijn grote ontwikkelingen gaande in het glastuinbouwgebied, zoals bijvoorbeeld PrimA4a. Dit is de ontwikkeling van duurzaam glastuinbouwgebied. Er wordt hier 200 hectare nieuwe glastuinbouw gerealiseerd en het bestaande glastuinbouwgebied van 140 hectare wordt geherstructureerd en in het totaalplan geïntegreerd. Het kansarme glastuinbouwgebied in Rijsenhout zal worden getransformeerd. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt het bestaande glastuinbouwgebied getransformeerd naar woongebied, zodat er binnen aan een bestaand woonlint kan worden ontwikkeld. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt kansarm, inactieve glastuinbouwgebied getransformeerd naar woongebied. Dit is in lijn met de ambities volgens de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030.

3.3.2 Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken

De Woonagenda Haarlemmermeer en de Nota Wonen 2015-2018 Haarlemmerliede en Spaarnwoude zijn vervangen door het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025. Vanwege het herstel van de economie, onze bouwopgave, de herindeling, nieuwe wetgeving en onze bestuurlijke ambities zoals opgenomen in het coalitieakkoord, was er aanleiding om een nieuwe integrale visie op het wonen vast te laten stellen door de raad. Doel van het Woonbeleidsprogramma is het in stand houden en versterken van een aantrekkelijke gemeente. Ook met een sterke bevolkingsgroei en veranderende samenstelling van huishoudens. De woningmarkt staat momenteel sterk onder druk. Met name huishoudens met een midden- of laag inkomen hebben veel moeite om een geschikte woning te vinden. De komende jaren worden er extra maatregelen genomen om deze druk te laten afnemen. Er is een viertal beleidslijnen opgesteld die hieraan gaan bijdragen:

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

Planspecifiek

Een van de pijlers uit het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 is: divers aanbod door middel van nieuwbouw. Tevens speelt het project ook in vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen. Verloedering van Rijsenhout wordt tegengegaan en de vitaliteit en leefbaarheid van het gebied wordt hiermee gewaarborgd. Het nieuwbouwaanbod aan de Grote Poellaan speelt in op de behoefte die er bestaat vanuit de markt, door drie woningen te realiseren. Voorliggend plan past binnen het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025.

3.3.3 Welstandsnota

In de Welstandsnota 2013 staat dat er plekken zijn in de polder waar een welstandelijke beoordeling niet zo belangrijk is en dat er andere plekken zijn die juist wel sturing of bescherming nodig hebben. Het grondgebied van Haarlemmermeer wordt daarbij onderscheiden naar welstandsregimes van verschillende 'zwaarte':

- Welstandsvrij regime: er wordt niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.
- Regulier welstandsregime: het gebouw in zijn omgeving maar ook als zelfstandig object, de architectonische benadering.
- Bijzonder welstandsregime: het gebouw in zijn omgeving, als zelfstandig object en daarnaast ook nog bijzondere onderdelen en details van het gebouw, de esthetische benadering.
- Specifiek welstandsregime: in het gebied is een beeldkwaliteitsplan van toepassing.

Planspecifiek

Het plangebied kent een welstandsvrij regime. Bouwactiviteiten zullen de kwaliteit van de openbare ruimte niet wezenlijk aantasten en de ruimtelijke dynamiek kan haar gang gaan. Voorliggend initiatief is opgesteld binnen de kaders van het Ruimtelijk Kader Rijsenhout (paragraaf 3.3.4).

3.3.4 Ruimtelijk Kader Rijsenhout

In het Ruimtelijk Kader Rijsenhout (2011) zijn acht speerpunten beschreven die richting geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van Rijsenhout op langere termijn, zodat Rijsenhout een dorp blijft waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Belangrijke aandachtsgebieden zijn met name de deelgebieden die 'opgegeven' zijn voor glastuinbouw en vragen om transformatie naar een nieuwe functie. De acht speerpunten zijn:

- Vernieuwing en het vergroten van de leefbaarheid in het dorp
- Meer groen en blauw in het dorp
- Realiseren van nieuwe woonwijken
- Centrumgebied vernieuwen en uitbreiden
- Ruimtelijk plannen van bedrijvigheid en een betere bereikbaarheid
- Karakter van Rijsenhout behouden en versterken
- Benutten van de wateroever en meer recreatie
- Burgerveen: Verbetering van infrastructuur en ruimtelijke structuur

Planspecifiek

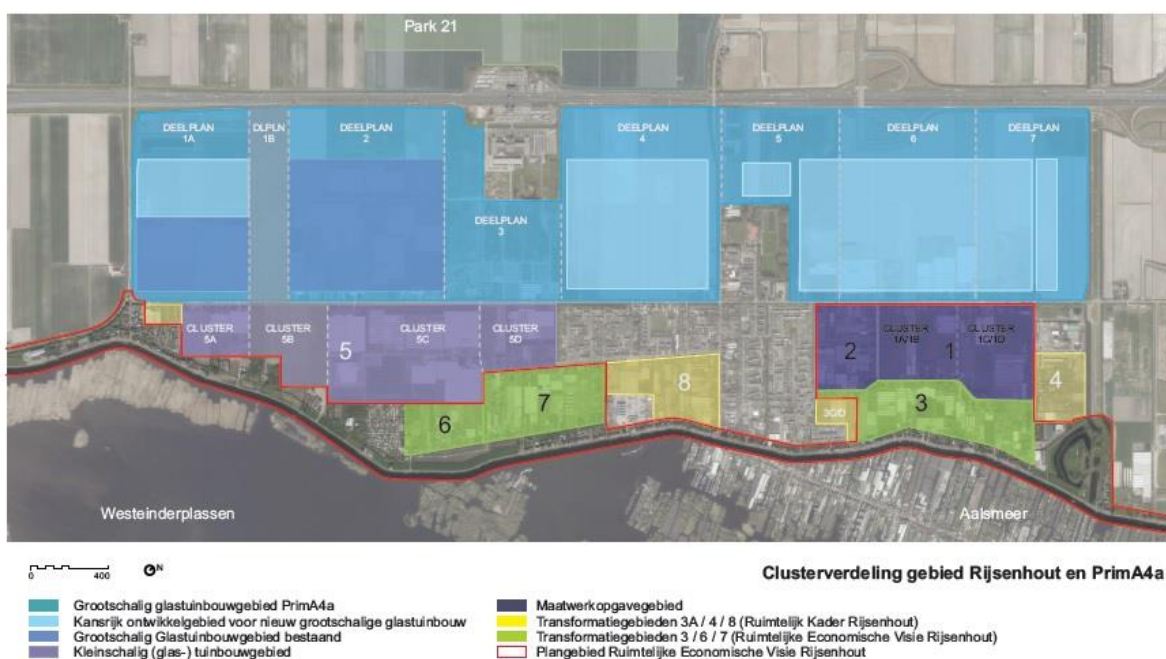
In het Ruimtelijk kader wordt het plangebied geschetst als historisch lint van (vooorlogse) tuinderswoningen, die belangrijk is voor de karakteristiek van Rijsenhout. De gemeente wil dit lint behouden en op subtiele wijze versterken door versterking van de woonfuncties en realisatie van aansprekende lanen met boombeplanting.

Het Ruimtelijk Kader Rijsenhout uit 2011 heeft een goede basis gelegd voor de nieuwe invulling van enkele verouderde glastuinbouwclusters. In de Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout (paragraaf 3.3.5) wordt voortgeborduurd op de principes uit het Ruimtelijk Kader Rijsenhout. De visie geeft een nieuwe ruimtelijke en functionele invulling voor overige clusters, waaronder voor het plangebied.

3.3.5 Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout

De glastuinbouw in Rijsenhout heeft het net als op andere plekken in Nederland de laatste decennia erg moeilijk gehad. Concurrentie vanuit het buitenland, de slechte economische situatie en de noodzaak tot schaalvergroting hebben ertoe geleid dat veel glastuinbouwbedrijven zijn gestopt. Het gevolg is dat het kassengebied is verrommeld door ingestorte kassen waardoor de leefbaarheid onder druk is komen te staan.

De Ruimtelijke Economische Visie (2018) is opgesteld om een nieuw perspectief en planologische duidelijkheid te bieden voor deze kansarme gebieden. Samen met bewoners, grondeigenaren en overheden zijn via diverse participatiebijeenkomsten de verschillende ontwikkelmogelijkheden verkend die gebruikt zijn voor het uitwerken van een nieuwe ruimtelijke en functionele invulling van deze te herstructureren gebieden. De visie onderscheidt 8 glastuinbouwclusters, met elk een eigen invulling om een bijdrage te leveren aan een leefbaar en duurzaam Rijsenhout.



Figuur 3.3 Cluster indeling Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout

Planspecifiek

In de Ruimtelijk Economische Visie Rijsenhout is het plangebied aangewezen als transformatiegebied cluster 7. Cluster 7 is niet meer kansrijk voor moderne en duurzame glastuinbouw en dient daarom getransformeerd te worden. Nieuwe kansen liggen voornamelijk op het gebied van wonen, recreatie en kleinschalige sport- en leisurevoorzieningen. Onder meer kan gedacht worden aan een kleinschalig recreatiepark, een kleinschalig hotel of camping, B&B's, een kasrestaurant, moes- en pluktuinen, een kweekas voor studenten en scholieren of een kinderboerderij.

Het plangebied is aangewezen als een open gebied dat gebruikt kan worden om de lintbebouwing te versterken (figuur 3.3) Hierbij moet worden ingezet op landelijk wonen door grote en diepe kavels te creëren waarbij ook bijvoorbeeld het hobbymatig houden van dieren mogelijk is. Voldoende ruimte tussen de bebouwing is van belang, zodat de openheid van het lint niet wordt aangetast.



Figuur 3.4 Plangebied (zwart omcirkelt) als gebied om de lintbebouwing te versterken

3.3.6 Op weg naar duurzaam evenwicht in 2030

In 2004 heeft de gemeenteraad de nota 'Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030' vastgesteld. De centrale doelstelling van het gemeentelijk milieubeleid is als volgt geformuleerd: "In 2030 hebben we de voorwaarden bereikt voor een duurzame en leefbare groei en ontwikkeling". In deze gemeentelijke visie concentreren de milieu-inspanningen zich op drie hoofdonderwerpen:

- Ontwikkeling: maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen die vooral de milieudruk beogen te verminderen (bijvoorbeeld grondstoffen besparing, beperken wateroverlast, gezond bouwen).
- Beheer: milieu-inspanningen die de leefomgeving beogen te verbeteren (bijvoorbeeld vermindering afval, garanderen veiligheid en luchtkwaliteit).
- Klimaat: alle activiteiten die ervoor zorgen dat er minder CO₂ de lucht in gaat teneinde het broeikas effect te verminderen (realiseren van windmolens, energiebesparing, enzovoorts).

Eén van de speerpunten is dat ruimtelijke ontwikkelingsprojecten duurzaam worden ontwikkeld volgens het ambitieniveau uit de daarvoor ontwikkelde beleidskaders.

Planspecifiek

Bij voorgenomen ontwikkeling worden er maatregelen getroffen om de milieudruk te verminderen, doordat er wordt voldaan aan de huidige eisen van duurzaamheid, gebruik wordt gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen die de grond kunnen verontreinigen en de woningen gasloos worden gebouwd.

3.3.7 Kaders klimaatbeleid 2008 - 2020

In 2008 heeft de gemeenteraad de nota 'Kaders klimaatbeleid 2008-2020' vastgesteld. De algemene doelstelling van het klimaatbeleid is (1) een reductie van CO₂ uitstoot in 2020 van 30 procent ten opzichte van 1990 en (2) de realisatie van 20 procent duurzame energie in 2020. Bij de ontwikkeling en uitvoering van het klimaatbeleid/ energiebeleid wordt de trias energetica aangehouden als leidend principe:

- beperking van de energievraag;
- opwekking noodzakelijke energie door gebruik te maken van duurzame energiebronnen;
- indien nodig dient de opwekking van de resterende noodzakelijke energie door het gebruik te maken van fossiele brandstoffen, zo efficiënt en zo schoon mogelijk te gebeuren.

Het klimaatbeleid is uitgewerkt in tien thema's. Per thema is aangegeven wat de beoogde CO₂-reductie of beoogde realisatie van duurzame energie binnen dat thema is. De thema's zijn:

- Gemeentelijke gebouwen, bestaand en nieuwbouw.
- Bestaande woningen.
- Nieuwbouw woningen.
- Bestaande bedrijven.
- Agrarische bedrijven / Glastuinbouw.

Planspecifiek

In voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de doelstelling om een CO₂-reductie te behalen door de woningen gasloos te bouwen.

3.3.8 Beleidsregels Wonen en Vliegen

Op 5 juli 2018 is de Beleidsregel Wonen en Vliegen vastgesteld naar aanleiding van het akkoord tussen de regio, het Rijk en de luchtvaartsector waarin is besloten om meer planologische ruimte te bieden voor woningbouw binnen de LIB 5-contour en 20 Ke-contour.

In de beleidsregel is beschreven dat de toelichting van een bestemmingsplan dat woningbouw binnen de 20 Ke-contour mogelijk maakt als uitgangspunt de volgende onderdelen bevat:

- a) een weergave en beschrijving van de exacte ligging van de woningbouwlocatie in het beperkingengebied (bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onderdeel h van het Bro en locaties als bedoeld in artikel 5e, tweede lid, van de PRV.
- b) een beschrijving van de huidige geluidssituatie op die woningbouwlocatie;
- c) een beschrijving van verwachte toekomstige ontwikkelingen die kunnen zorgen voor een verandering van de huidige geluidssituatie op de woningbouwlocatie;
- d) een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de belangen die met de beoogde woningbouw zijn gemoeid, waaronder de actuele behoefte waarin de woningbouw voorziet;
- e) een slotconclusie over de bevindingen naar aanleiding van de onderwerpen bedoeld in a., b., c. en

Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat in het geval maatregelen worden getroffen om geluidsbelasting dan wel geluidhinder te verminderen, de toelichting een beschrijving bevat van die maatregelen en de afweging die daaraan te grondslag ligt.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk binnen de 20 Ke-contour. De woningbouw valt binnen de LIB 4-contour als bedoeld in artikel 2.2.1c van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Op de gronden die zijn aangewezen, zijn met het oog op geluidsbelasting geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan. Uitzondering hierop is de toevoeging van drie woningen aan een bestaand woonlint in het buitengebied zoals voorliggend bouwplan.

Een weergave en beschrijving van de exacte ligging van de woningbouwlocatie in het beperkingsgebied is opgenomen in paragraaf 3.2.2. Tevens is in deze paragraaf het geldende planologische regime ingevolge de Omgevingsverordening opgenomen. Het geldende planologische regime voor woningbouw ingevolge het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is opgenomen in paragraaf 5.13.

De relevantie van de betreffende woningbouw in de 20 Ke-contour blijkt uit:

- paragraaf 3.1.3: de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- paragraaf 3.2.4: de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de regio Amstelland-Meerlanden;
- paragraaf 3.2.5: de transformatieopgaven voor kansarme glastuinbouwgebieden binnen de regio Greenport Aalsmeer;
- paragraaf 3.3.5: de benodigde versterking van de lintbebouwing aan de Grote Poellaan;

De geluidbelasting en eventueel benodigde maatregelen om de geluidhinder te verminderen wordt nader toegelicht in paragraaf 5.13.

3.3.9 Deltaplan Bereikbaarheid

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

In het Uitvoeringsprogramma Deltaplan Bereikbaarheid staan een uitvoeringsagenda en de fasering van uit te voeren maatregelen of onderzoeken. De uitgangspunten voor de auto en het wegennetwerk zijn het uitbreiden en verbeteren van het netwerk voor de (vracht)auto en het oplossen van bestaande knelpunten in het netwerk. De uitgangspunten voor de fiets en het fietsnetwerk zijn het bevorderen van het fietsgebruik voor korte afstanden en de aanleg van ontbrekende schakels in het fietspadennetwerk.

De verkeersveiligheid is een belangrijk onderdeel van het verkeersbeleid. De gemeente past het concept 'Duurzaam Veilig' toe. Het wegontwerp is afhankelijk van de wegcategorie waarbinnen een weg valt. Op basis van de sterkte van de verkeersrelaties, is een onderscheid gemaakt in drie wegcategorieën: stroomwegen, ontsluitingswegen en erftoegangswegen. De zwakke verkeersrelaties zijn aangeduid als erftoegangsweg, waarbij in verband met leefbaarheid een indicatieve acceptabele grens van 5.000 á 6.000 motorvoertuigen per etmaal wordt toegepast.

Planspecifiek

Het plangebied grenst aan de Grote Poellaan, dit betreft een belangrijke ontsluitingsweg voor lokaal van en naar Rijsenhout. De Grote Poellaan betreft een 30 km/u weg.

3.3.10 Handboek Parkeernormen

Met het 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer' zijn de parkeernormen uit het Deltaplan Bereikbaarheid in 2014 geactualiseerd en in 2018 opnieuw geactualiseerd. De parkeernormen zijn gebaseerd op een landelijke richtlijn, uitgegeven door het CROW in publicatie 317: 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering'.

Met het handboek en bijbehorende berekeningsblad kan voor benoemde situaties de parkeernorm op eenduidige wijze worden vastgesteld. Door combinaties van de zes in te voeren variabelen functie, centrumligging, stedelijkheid, afstand tot HOV-halte of station, recht op OV-vergoeding en doelgroep met traditioneel lager autobezit, wordt de parkeernorm gericht uitgerekend.

De gemeentelijke parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen, nieuwe uitbreidingen of herinrichtingen. In bestaande situaties is uitgegaan van de normen die golden ten tijde van de realisering. Sindsdien zijn het autobezit en autogebruik toegenomen. In een aantal gevallen leidt dat tot knelpunten. De oplossing voor dit soort knelpunten wordt gezocht in maatwerk. Het is niet realistisch om die gevallen te vergelijken met huidige parkeernormen. In plaats daarvan moeten er oplossingen komen, die gebaseerd zijn op onderzoek van de bestaande situatie.

Gemiddeld elke drie tot vier jaar actualiseert het CROW de set parkeerkencijfers. Wanneer de volgende actualisering plaatsvindt, wordt dit handboek waar nodig herzien en de toepasbaarheid van de landelijke kencijfers in Haarlemmermeer getoetst.

Planspecifiek

Wat betreft de parkeeroplossing is kwantitatief aansluiting gevonden bij het geldende Handboek parkeernormen en kwalitatief is gezorgd voor een evenwichtige verdeling en voldoende bruikbaarheid van de ruimte die voor het parkeren is bedoeld. Dit wordt nader beschreven in paragraaf 5.12.

4 Nieuwe situatie

4.1 Visie op het plangebied

De inactieve en leegstaande tuinbouwgrond wordt getransformeerd tot woongebied met drie vrijstaande woningen op diepe kavels. De transformatie geeft invulling aan de regionaal gemaakte afspraken om kansarme glastuinbouwgebieden te transformeren tot een andere functie. Tegelijkertijd wordt hiermee verdere verloedering van het gebied tegengegaan en wordt de ruimtelijke kwaliteit van het woonlint van de Grote Poellaan versterkt door woningen met een landelijk en open karakter toe te voegen.

4.2 Ruimtelijke structuur

Aan de Grote Poellaan tussen de huisnummers 3 en 7 wordt één vrijstaande woning gerealiseerd op een kavel ter grootte van ca. 1500 m². Aan de Grote Poellaan tussen huisnummers 7 en 9 worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd op kavels ter grootte van ca. 2.000 m². De woning in deelgebied 1 wordt gesitueerd binnen een maximaal bouwvlak van 300 m² en de woningen in deelgebied 2 binnen een maximaal bouwvlak van 300m². Het maximale bouwoppervlakte op deze bouwvlakken bedraagt in beide gevallen maximaal 200m². Alle drie de woningen kennen een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Er geldt een maximaal bouwvlak om het open en landelijke karakter van het lint aan de Grote Poellaan te waarborgen.

De woningen worden gesitueerd op ruime, natuurlijke kavels en zijn nadrukkelijk georiënteerd op het lint van de Grote Poellaan, aansluitend bij de bebouwingstypologie van het lint. De drie woningen versterken de huidige lintbebouwing langs de Grote Poellaan. De kavels krijgen een vrije invulling van het woningbouwontwerp, waardoor de woningen een individuele uitstraling krijgen.

Alle drie de kavels zijn voorzien van ten minste drie parkeerplaatsen op eigen terrein. Op deze manier wordt er voldaan aan de huidige parkeernormen zoals gesteld door Gemeente Haarlemmermeer.



Figuur 4.1 Schets Situatietekening woningbouwontwikkeling Grote Poellaan

4.3 Functionele structuur

Het plangebied kent in de nieuwe situatie een woonfunctie met vrijstaande woningen in het dure koopsegment. De woningen zijn onder andere geschikt voor gezinnen en moeten zorgen voor meer doorstroming op de woningmarkt. De woningbouwontwikkeling sluit hiermee goed aan bij de kwalitatieve woningbehoefte en komt tegemoet aan de vraag van verschillende groepen woningzoekenden.

5 Onderzoeken en beperkingen

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water

De Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren een 'goede toestand' hebben en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water.

Waterwet

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

Nationaal Waterplan 2016-2021 (2015)

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het omvat een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

Watervisie 2021

De inzet van het provinciaal waterbeleid is om Noord-Holland nog mooier, bedrijviger en veiliger maken. Daarbij moet er een impuls uitgaan voor de leefomgevingskwaliteit en/of het vestigingsklimaat. Waterproblemen worden aangepakt wanneer er toch al gebiedsontwikkeling plaatsvindt.

Voor Haarlemmermeer speelt met name het vinden van toekomstbestendige oplossingen voor de schoonwater- en zoetwaterproblematiek. Voor waterveiligheid wordt uitgegaan van: veilige dijken en duinen (laag 1 en ook de belangrijkste); een waterrobuuste ruimtelijke inrichting van overstromingsgevoelige gebieden (laag 2) en een op overstromingsrampen toegesneden calamiteitenorganisatie (laag 3). Deze meervoudige benadering van waterveiligheid wordt 'meerlaagsveiligheid' (MLV) genoemd.

Op de kaart Overstromingsrisico Noord-Holland zijn de overstromingsgevoelige gebieden indicatief aangegeven. De provincie maakt nog duidelijk welke gemeenten tot het overstromingsgevoelige gebied worden gerekend en in hun bestemmingsplannen duidelijk moeten maken hoe rekening wordt gehouden met het overstromingsrisico. Daarbij is uitgangspunt het "waterrobuust inrichten": het zodanig inrichten van overstromingsgevoelig gebied dat bij een overstroming de kans op slachtoffers klein is en de economische schade beperkt blijft. Er is nauwelijks overstromingsrisico vanuit de Noordzee, omdat deze kust grotendeels door een breed dungebied wordt beschermd.

Waterbeheerplan 2016-2021

Samen werken aan water staat centraal. Zodat nu en in de toekomst in dit unieke deel van Nederland onder zeeniveau gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Water is een maatschappelijke opgave, en Rijnland wil samen met haar omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Die toekomst wordt mede bepaald door trends in klimaat en maatschappij en de noodzaak om op duurzame wijze met onze omgeving om te gaan. De verwachte toename van neerslag en droogte, bodemdaling, verzilting zeespiegelrijzing en de verdergaande verstedelijking, leggen een steeds grotere druk op het watersysteem. De hoofddambitie is schoon water en droge voeten. Dit wordt bereikt door:

- beschermen tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem door een aanpak in drie lagen (meerlaagsveiligheid): preventie, adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen (gevolgbeperking), en voorbereiden op een calamiteit;
- zorgen voor schoon en gezond water dat past bij de verschillende functies in een gebied.
- optimaliseren van de verwerking van het afvalwater en hergebruiken van de grondstoffen uit afvalwater;
- zorgen voor voldoende water: niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater en hemelwater. Allereerst moet geprobeerd worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Keur Rijnland 2015

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en voor kwelgevoelige gebieden. Maar ook voor onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak. Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen, is dit nader uitgewerkt.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap van Rijnland)

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

Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030

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

Het Waterplan heeft onder andere als ambities:

- het scheiden van vuil afvalwater en schoon regenwater;
- het tijdelijk bergen van water om extreme neerslag op te vangen;
- afvalwater als bron te gebruiken waaruit afvalstoffen en energie gewonnen kunnen worden.

Haarlemmermeer past bijvoorbeeld innovatieve ontwikkelingen toe bij het inzamelen van afvalwater zoals riothermie, het winnen van warmte uit afvalwater.

In het Waterplan worden ook grondwatermaatregelen beschreven, omdat deze een belangrijke link hebben met de rest van het watersysteem, zoals oppervlaktewater en de ruimtelijke inrichting. Daarnaast is er in het verleden onvoldoende aandacht besteed aan grondwater, waardoor een inhaalslag nodig is om aan de zorgplicht te voldoen. De maatregelen die genomen moeten worden om de doelstellingen voor het watersysteem te bereiken, zijn verzameld in het uitvoeringsprogramma van het Waterplan. De financiering van deze maatregelen komt uit verschillende bronnen, waaronder het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

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

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

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

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

5.1.2 Onderzoek en conclusie

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de digitale watertoets uitgevoerd. Uit de watertoets kwam naar voren dat het Hoogheemraadschap een waterbelang heeft bij de ontwikkeling. Om deze reden is de ontwikkeling voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Op 1 oktober 2018 heeft het Hoogheemraadschap aangegeven dat voor het bouwplan een vergunning op grond van de Keur van Rijnland (Waterwet) is vereist, omdat een deel van het bouwplan, aan de zuidoostzijde, zich bevindt binnen de buitenbeschermingszone van de regionale waterkering van de Haarlemmermeerpolder.

De vergunning wordt voor de bouw aangevraagd. In deze waterparagraaf worden verder de volgende onderwerpen beschreven:

- Riolering en Hemelwaterafvoer
- Regionale waterkering
- Waterhuishoudkundige situatie

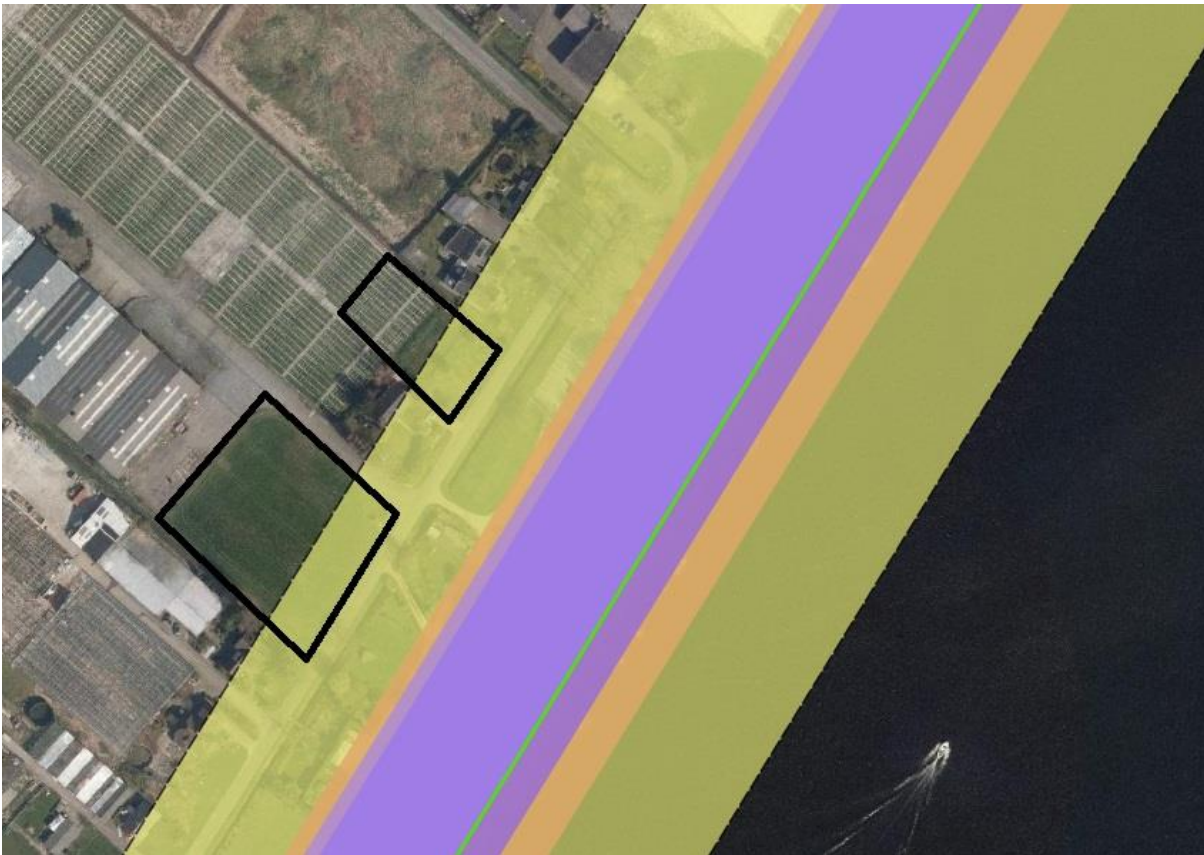
Riolering en waterafvoer

In en rond het projectgebied is momenteel nog een gemengd riool aanwezig. Dit betekent dat neerslag en afvalwater via hetzelfde stelsel worden afgevoerd. Uitgangspunt is echter dat in de toekomst een gescheiden systeem wordt aangelegd waarbij het hemelwater gescheiden van het vuilwater wordt afgevoerd. Het uitgangspunt bij de nieuw te bouwen woningen is de realisatie van een gescheiden rioolstelsel, zodat dit projectgebied goed aansluit bij de omgeving zodra het gescheiden rioolstelsel een feit is.

Om in het plangebied eventuele wateroverlast te voorkomen, wordt het regenwater niet direct naar de riolering afgevoerd, maar zoveel mogelijk verwerkt op het eigen terrein. Het hemelwater van de daken wordt zoveel mogelijk afgekoppeld naar de achter de woningen gelegen tuinen. Verder wordt bij de bouw van de woningen gebruik gemaakt van duurzame, niet-uitlogende bouwmaterialen (geen zink, lood en PAK's-houdende materialen). Hiermee wordt voorkomen dat hemelwater en daarmee ook indirect grondwater verontreinigd kunnen raken.

Regionale waterkering

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich de Leimuiderdijk. Deze dijk is aangewezen als polderkering. Een deel van beide deelgebieden bevindt zich binnen de buitenbeschermingszone van de waterkering (figuur 5.1). Dit heeft verder geen gevolgen voor het planinitiatief.



Figuur 5.1 Leimuiderdijk polderkering

Waterhuishoudkundige situatie

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van meerdere woningen mogelijk. Dit is een ontwikkeling die mogelijk leidt tot nadelige gevolgen voor de waterhuishouding.

Het plangebied is in de huidige situatie voor 640 m² verhard (voormalige kas). Deze kas zal worden gesloopt waardoor er in de toekomstige situatie uitgegaan kan worden een compensatie in het plangebied. Wat betreft de toekomstige bebouwing moet worden uitgegaan van de maximaal toelaatbare bebouwing. Dit betekent in de nieuwe situatie het volgende:

- Deelgebied 1: 200 m² verhard oppervlak
- Deelgebied 2: 400 m² verhard oppervlak

Dit betekent een afname van 40 m² aan verhard oppervlak. Het hoogheemraadschap Rijnland hanteert de regel dat bij een toename van 500m² of meer verhard oppervlak er watercompensatie moet plaatsvinden. De watercompensatie moet dan ten minste 15% van het toegevoegd verhard oppervlak zijn. Bij voorliggend plan is er sprake van een afname, waardoor er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden.

Het Hoogheemraadschap heeft in het gevoerde vooroverleg aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling, de waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Wel dient, zoals beschreven, een watervergunning aangevraagd als er werkzaamheden binnen de beschermingszone plaatsvinden.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten regels moeten stellen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels zijn nodig om voor een goede ruimtelijke ordening te zorgen. Dit betekent dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming moeten zijn. Een historisch onderzoek kan worden uitgevoerd om te bepalen of de bodem een planontwikkeling in de weg staat. Dit onderzoek kan aangevuld worden met een nader bodemonderzoek. Het is niet toegestaan om te bouwen op vervuilde grond.

Het bodembeleid onderscheidt drie soorten grond en bodem met ieder hun eigen beleid en wet- en regelgeving:

- Sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- Licht verontreinigde grond (boven streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden);
- Schone bodems (beneden streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden)

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Bij het toepassen van grond en bagger hanteert dit besluit een toets. De bodem moet met de gebruiksfunctie in balans zijn. Het doel van het Besluit bodemkwaliteit is duurzaam bodembeheer. De bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu moet in balans zijn met gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen. Te denken valt aan woningbouw of het aanleggen van wegen. Er moet bij plannen rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Dit is bepaald in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht.

Op 28 april 2020 heeft de gemeente Haarlemmermeer de Nota Bodembeheer vastgesteld. In de nota is het bodembeleid van de gemeente op grond van het Bbk vastgelegd, inclusief een aangepaste Bodemfunctiekaart en Bodemkwaliteitskaart. Per bodemlaag en zone zijn berekeningen gedaan voor de volgende stoffen: zware metalen (arsen, barium, cadmium, chroom, cobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink), PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen), PCB's (som 7) en minerale olie. De uitkomsten zijn getoetst aan de Achtergrondwaarden en de Maximale Waarden voor de kwaliteitsklassen wonen en industrie.

5.2.2 Onderzoek

Op 12 en 28 september 2018 (actualisatie mei 2021) is er door NIPA Milieutechniek B.V. een verkennend bodemonderzoek en verkennend asbest in grond onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 2 toegevoegd aan de toelichting.

Grote Poellaan nummers 1863, 1864, 1866 en 1867 (nu de kadastrale percelen 2070 en 2071 (inmiddels gesplitst in 2092 en 2093))

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel aan de Grote Poellaan te Rijsenhout, kadastraal bekend als gemeente Haarlemmermeer, sectie AM, nummer 1863, wat nu onderdeel is van kadastraal perceel 2070, blijkt dat:

- In de bovengrond van boring 13 het gehalte aan zink voorkomt met een BodemIndex > 0,5, maar lager dan de interventiewaarde.
- In de overige grondmonsters zijn hoogstens lichte verontreinigingen aangetoond waardoor de verwachting bestaat dat er sprake is van een beperkte omvang.
- De aangetoonde gehalten in zowel het verkennend onderzoek als bij de uitsplitsing overschrijden de interventiewaarde niet waardoor, er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.
- In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrond aangetoond.
- De gronden niet verontreinigd zijn met OCB en/of PFAS.

Op basis van deze resultaten dient de hypothese van het onderzoek in principe verworpen te worden. De gevolgde strategie is echter als voldoende te beschouwen.

Aangezien tijdens de uitvoering van het veldwerk zintuiglijk in de bovengrond lichte bijmengingen met baksteen zijn aangetroffen zijn op basis van de zintuiglijke waarnemingen de percelen 1866 en 1867 verdacht op het heterogeen voorkomen van asbest. Er is daarom een verkennend asbest in grond onderzoek uitgevoerd. In mengmonster MMA6 24 mg/kg d.s. aan asbest gemeten. Het gehalte aan asbest overschrijdt de interventie van 100 mg/kg d.s. niet.

Grote Poellaan nummer 1136

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel aan de Grote Poellaan te Rijsenhout, kadastraal bekend als gemeente Haarlemmermeer, sectie AM, nummer 1136, blijkt dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet (noemenswaardig) verontreinigd zijn met de onderzochte parameters.

Op basis van deze resultaten dient de hypothese van het onderzoek in principe verworpen te worden. De gevolgde strategie is echter als voldoende te beschouwen.

5.2.3 Conclusie

De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is voor beide gebieden niet zinvol. Tegen de eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren. Er kan worden geconcludeerd dat de grond in het plangebied geschikt is voor de woningbouwontwikkeling.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving

Wet Natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet verving de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet 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 hollen.

De Wet Natuurbescherming wijkt in een aantal opzichten af van de Flora- en faunawet; de strekking is echter hetzelfde. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen). Net als in de Flora en faunawet is de Wet Natuurbescherming een zorgplicht opgenomen, een algemeen geldende fatsoensnorm voor de omgang met flora en fauna. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen zo weinig mogelijk nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben.

De soortbeschermingsbepalingen uit de Europese richtlijnen Vogelrichtlijn (VR) en Habitatrichtlijn (HR) zijn in de Wet Natuurbescherming geïmplementeerd: soorten en vegetatietypen waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, worden beschermd onder de nieuwe Wet Natuurbescherming. Ongeveer 200 soorten hebben hun bescherming verloren in vergelijking met de eerder vigerende Flora- en faunawet, voornamelijk soorten vaatplanten (muurplanten, orchideeën) en (zee)vissen. De bij de Flora en faunawet gehanteerde gedragscodes blijven bestaan, zij het dat de lijsten met beschermde soorten zijn gewijzigd en aangepast moesten worden.

Voor soortbescherming in relatie tot ruimtelijke ingrepen is een aantal artikelen in de Wet Natuurbescherming van belang:

- Zorgbeginsel artikel 1.10 en 1.11: In deze artikelen zijn de intrinsieke waarde van soorten vastgesteld in een doelbepaling en geldt voor alle soorten, los van een beschermingsregime, een zorgplicht.
- Actieve soortbescherming, artikel 1.12: provincies moeten verplicht beleid opstellen voor de bescherming van soorten, specifiek in hun eigen provincie. Dit beleid is nog in ontwikkeling en de inhoud is nog niet bekend.

Er worden in de Wet Natuurbescherming drie beschermingsregime onderscheiden:

1. Soorten van Vogelrichtlijn:

Bescherming van alle in het wild levende volgens in de EU, beschreven in artikel 3.1-3.4 van de Wet Natuurbescherming. Dit beleid verandert deels t.o.v. de Ffwet. Hieronder valt ook het begrip "opzettelijk" is bij doden, vangen en verstoring van nesten etc. opgenomen. Hieronder valt ook het begrip "voorwaardelijk opzet". De grote verandering is dat verstoring onder de nieuwe wet is toegestaan, mits de staat van instandhouding van de soort maar niet in het geding komt.

Degene die de verstoring begaat, moet dan aantonen dat er geen verstoring van wezenlijke invloed is. Verstoren van broedende vogels (op nest) en eieren blijft verboden. De provincie kan hiervoor vrijstellingen maken en ontheffingen verlenen.

2. Soorten van Habitatrichtlijn:

Bescherming van dier- en plantensoorten in artikel 3.5-3.9:

- A. die strikt beschermd zijn op grond van Habitatrichtlijn bijlage IV, Verdrag van Bern, bijlage I en II, Verdrag van Bonn bijlage I. In het geval van ontheffing of vrijstelling moet aan drie voorwaarden voldaan worden: dat er geen andere bevredigde oplossing bestaat, de handeling noodzakelijk is (diverse redenen mogelijk, waaronder die van groot openbaar belang met redenen van sociale en economische aard) en tot slot alleen wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort in haar natuurlijke verspreidingsgebied.
- B. die streng beschermd zijn op grond van Habitatrichtlijn bijlage V, Verdrag van Bern bijlage III, Verdrag van Bonn bijlage II. Hiervoor moeten maatregelen worden getroffen indien de gunstige staat van instandhouding in het geding is. In geval van ontheffing of vrijstelling moet alleen voldaan worden aan de eis dat de gunstige staat van instandhouding niet in het geding komt. Hiervoor zijn maatregelen verplicht. Ook hier is het opzetvereiste van toepassing, maar in tegenstelling tot vogels is er geen uitzondering dat 'verstoring toegestaan is zolang het niet van wezenlijke invloed is'. Via een AMvB kunnen nadere regels gesteld worden. De provincie kan vrijstellingen maken en ontheffingen verlenen, met in achtneming van de belangen.

3. Andere soorten:

Dit zijn de in de bijlage van artikel 3.10 van Wet Natuurbescherming genoemde soorten. In deze bijlage staan zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten. Onderdeel A bevat de fauna en onderdeel B de flora. Deze lijst is een nationale toevoeging en betreft soorten die in principe een landelijke achteruitgang kennen. In praktijk is deze bescherming lichter en verwacht wordt dat ontheffingen vrij gemakkelijk verkregen kunnen worden, aangezien er niet de zwaardere belangen gelden voor de soorten van de Europese richtlijnen. Ruimtelijke ontwikkeling is een geldig belang voor een ontheffing (artikel 3.10.2 onderdeel a). Opzettelijk verstoren in algemene zin, wordt voor deze groep niet genoemd als verbod. De provincies kunnen voor deze lijst vrijstellingsbesluiten maken. De provincie Noord-Holland heeft inmiddels een vrijstellingslijst opgesteld welke is opgenomen in de provinciale omgevingsverordening NH2020 (afdeling 4.1, artikel 4.9).

Provinciale structuurvisie en het provinciaal natuurbeheerplan

Deze geven de ligging aan van de ecologische verbindingen en natuurkerngebieden in Haarlemmermeer. En stelt daaraan beperkingen en regels, gericht op het optimaal functioneren van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN).

5.3.2 Onderzoek

Op 26 oktober 2018 is er door NIPA Milieutechniek B.V. een quickscan met betrekking tot beschermde flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van de Grote Poellaan te Rijsenhout. Het onderzoek heeft tot doel vast te stellen of de geplande ingrepen van invloed zijn op beschermde soorten en/of bij de ontwikkeling van het perceel rekening gehouden dient te worden met deze soorten, hetzij in het zoeken naar alternatieven voor de geplande werkzaamheden, hetzij in het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 1 aan de toelichting. Daarnaast is er aanvullend notitie toegevoegd door NIPA Milieutechniek B.V. waarin de resultaten van het onderzoek nogmaals bevestigd worden en dat ondanks het bijna verstrijken van de geldigheidstermijn van drie jaar geen aanvullend onderzoek nodig is.

Aan de Grote Poellaan zullen drie vrijstaande woningen met tuin worden gerealiseerd. De onderzoekslocatie heeft momenteel weinig natuurwaarde. Bij de aanleg van de tuinen worden nestmogelijkheden voor diverse vogelsoorten gecreëerd en de woningen bieden mogelijk schuilmogelijkheden voor vleermuizen. Een negatief effect op beschermde soorten is met de ingreep uit te sluiten.

De locaties kunnen mogelijk als foerageergebied voor vleermuizen dienen. Het betreffen echter kleinschalige locaties die vormen geen essentieel foerageergebied. In de omgeving zijn voldoende alternatieve foerageergebieden beschikbaar. Bij de nieuwbouw dient voorkomen te worden dat bouwlampen voor lichtverstoring voor foeragerende vleermuizen zorgen.

5.3.3 Conclusie

Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van het plangebied Grote Poellaan te Rijsenhout, blijkt dat de locatie mogelijk een foerageergebied vormt voor vleermuizen. De locatie is echter geen essentieel foerageergebied, in de omgeving zijn voldoende alternatieven beschikbaar. Bij de bouw dient voorkomen te worden dat bouwlampen voor lichtverstoring voor foeragerende vleermuizen zorgen.

Uitgesloten kan worden dat de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming.

5.4 Cultuurhistorie en Archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving

Wet op Archeologische Monumentenzorg

Nederland tekende in 1992 het Verdrag van Malta dat de omgang met het Europees archeologisch erfgoed regelt. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden waarmee de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving is geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet (1988) vervallen. Een deel van de wet is opgegaan in de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Tot die tijd valt dit deel binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

Deze wet geeft het Rijk de mogelijkheid om objecten te wijzen als rijksmonument.

Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningstelsel en bij restauratie zijn financiële middelen beschikbaar. De Erfgoedwet geeft aan gemeenten de vrijheid om zelf monumenten aan te wijzen en een monumentenlijst op te stellen op basis van een Erfgoedverordening.

Erfgoedvisie gemeente Haarlemmermeer 2020-2030

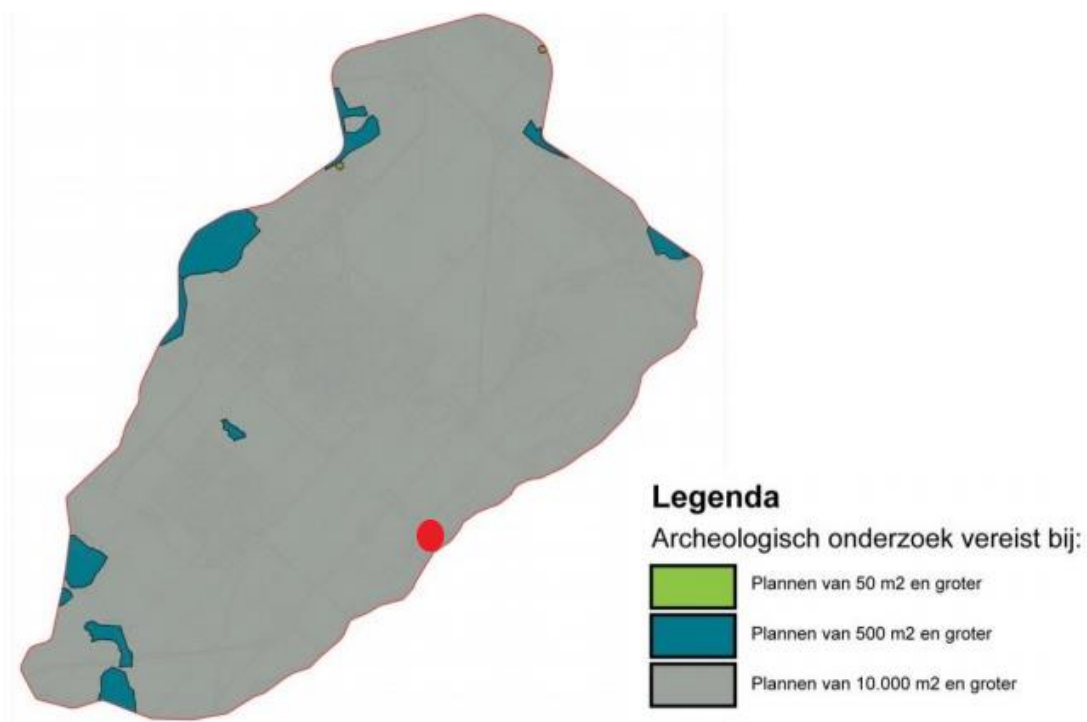
De gemeente Haarlemmermeer heeft de Erfgoedvisie "Erfgoed omarmen en beleven - Erfgoedvisie gemeente Haarlemmermeer 2020-2030" gepubliceerd op januari 2020. De Erfgoedvisie gaat in een breed kader in op erfgoed, kunst en cultuur in de gemeente Haarlemmermeer. Met de Erfgoedvisie wil de gemeente zijn erfenis niet alleen goed beheren en bewaren voor toekomstige generaties, maar de kracht van het erfgoed ook benutten voor de economische, ruimtelijke en culturele ontwikkeling van Haarlemmermeer. Om deze ambitie te realiseren heeft de gemeente drie speerpunten opgesteld:

- Inspireren – Het verhaal van Haarlemmermeer beter zichtbaar en beleefbaar maken.
- In stand houden - erfgoedparels in ere houden.
- Ontwikkelen - verbinden van erfgoed en ruimtelijke ontwikkelingen

Beleidsnota Erfgoed op de kaart

De Beleidsnota Cultureel Erfgoed op de kaart gaat in een breed kader in op cultuurhistorie in de gemeente Haarlemmermeer. Het erfgoedbeleid omvat monumenten, archeologie en cultuurlandschap. Binnen het gemeentelijke erfgoedbeleid is een belangrijke taak weggelegd voor de Erfgoedcommissie. De taak van de commissie is omschreven in het Erfgoedcommissie-Reglement. In de beleidsnota wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening. Het cultureel erfgoed dient integraal onderdeel uit te maken van het ruimtelijk beleid. De nota 'Erfgoed op de kaart' schetst een groot aantal mogelijkheden om het erfgoedbeleid van Haarlemmermeer te verstevigen en te zorgen voor het borgen van de wettelijk verplichte taken in de uitvoering van het beleid. Deze taken hebben betrekking op de bescherming van het bodemarchief, door archeologische waarden mee te laten wegen in ruimtelijke planprocedures en het ter plaatse bewaren van archeologische waarden.

Op de Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer geven beschermingsregimes aan welke archeologische waarde in een gebied in de gemeente geldt. Het beschermingsregime bepaalt bij welke planomvang rekening gehouden moet worden met archeologische waarden en welke eisen daaraan worden gesteld. Voor de archeologisch waardevolle gebieden wordt in de planregels van nieuwe bestemmingsplannen opgenomen dat aan omgevingsvergunningen archeologische voorschriften kunnen of moeten worden verbonden.



Figuur 5.2 Archeologische beleidskaart Haarlemmermeer

5.4.2 Onderzoek

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Haarlemmermeer, behorend bij de nota Erfgoed op de kaart (figuur 5.2), valt het plangebied onder categorie 3. Hiervoor geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Aangezien de ontwikkeling kleiner is dan 10.000 m² hoeft hier op basis van het beleid geen nader onderzoek te worden gepleegd. De kans op verstoring van archeologische waarden is hier namelijk zeer gering.

5.4.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen aardkundige monumenten en waarden, archeologische monumenten en waarden of gebouwde momenten aanwezig. Er is derhalve geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder 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 Wet geluidhinder 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 (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden, kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan, de zogenaamde "hogere waarde". Tot vaststelling daarvan kan worden besloten, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug te brengen onder de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, niet mogelijk zijn. 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 Wet geluidhinder.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoned industrie terrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "grote lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrie terrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan.

Luchtverkeerslawaa

Op ca. 6 km van het plangebied bevindt zich de luchthaven Schiphol. Op de geluidbelastingkaart staan geluidscontouren weergegeven van 48dB en 58 dB Lden. Deze contouren zeggen iets over de jaargemiddelde geluidbelasting, waarbij het geluid in de avond en nacht zwaarder telt dan overdag. Het plangebied valt binnen de geluidscontouren van 48 - 58 dBA (figuur 5.3).



Figuur 5.3 Geluidsbelasting luchthaven Schiphol (Plangebied is rood gemarkeerd)

Spoorweglawaai

Op grond van de Wet geluidhinder hebben ook spoorwegen een geluidzone, waarbinnen nieuwe geluidgevoelige objecten alleen mogelijk zijn, indien daarbij de gevelbelasting niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde.

Overig

Geluid van andere inrichtingen dan zogeheten 'grote lawaaimakers' in het kader van een aangewezen industrielawaai, wordt getoetst en geregeld in het kader van de Wet Milieubeheer of Activiteitenbesluit.

5.5.2 Onderzoek

Op 10 februari 2021 (actualisatie 9 april 2021) is er door NIPA Milieutechniek B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is de geluidsbelasting van wegverkeerslawaai en industrielawaai berekend. Het geluid dat afkomstig is van het luchtverkeerslawaai is ontleend aan bestaande gegevens. De locatie is gelegen binnen de invloedssfeer van enkele 30 kilometer per uur wegen, in de zone van het wegverkeer op de Kleine Poellaan, binnen de geluidzone van het bedrijf Langhout beton aan de Leimuiderdijk 64 en binnen de geluidscontour 48 - 58 dBA van luchthaven Schiphol. Het onderzoek is als bijlage 3 toegevoegd bij de toelichting.

Wegverkeerslawaai

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de woonbestemming de geluidbelasting ten hoogste 44 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. Er wordt voldaan aan de voorkeurs-grenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai in alle waarneempunten. Hogere waarden voor wegverkeerslawaai worden niet aangevraagd.

Wat betreft de onderzoeksresultaten voor de geluidsbelasting van de Grote Poellaan (30 km/u weg) blijkt dat op de gevels van de woonbestemming de geluidbelasting ten hoogste 37 dB bedraagt. Er wordt voldaan aan de richtwaarde voor een goed woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een de betonfabriek. Deelgebied 1 heeft hierdoor in het vigerende bestemmingsplan de gebiedsaanduiding “Geluidszone – industrie”. Ter plaatse zijn geen geluidsgevoelige objecten toegestaan, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het gezoned industrieterrein op de gevels van betrokken woningen niet hoger zal zijn dan 50 db(A) of een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor de betrokken woningen is verleend.

Uit de resultaten volgt dat de voorkeursgrenswaarde en de richtwaarde voor woon- en leefklimaat voor industrielawaai van 50 dB(A) wordt overschreden bij de woning tussen de Grote Poellaan nummer 3 en 7. Deze woning ligt binnen de akoestische invloedssfeer van de toegangsweg van het bedrijf Box Opslag aan de Grote Poellaan 9. Deze weg wordt voornamelijk gebruikt door enkele bedrijfs(bestel) wagens per dag. Het bedrijf is uitsluitend in de dagperiode (van 07:00 tot 19:00 uur) geopend. Het maximale geluidsniveau (L_{max}) bij een passage van een bestelwagen ter hoogte van de zijgevel van de woonbestemming kan akoestisch relevant zijn en moet worden beoordeeld. Het equivalente geluidsniveau is gezien de geringe aantallen wagens niet relevant. Uit berekening van het akoestisch onderzoek blijkt dat het maximale geluidsniveau L_{max} op de gevel 62dB(A) is. Dit voldoet ruim aan de algemeen geldende norm voor het maximale geluidsniveau van 70 dB(A) in de dagperiode. De maximale toelaatbare hogere grenswaarde bedraagt 55 dB(A). Een hogere waarde moet worden vastgesteld.

Luchtverkeerslawai

Op ca. 6 km van het plangebied bevindt zich de luchthaven Schiphol. Op de geluidsbelastingkaart staan geluidscontouren weergegeven van 48dB en 58 dB Lden. Deze contouren zeggen iets over de jaargemiddelde geluidsbelasting, waarbij het geluid in de avond en nacht zwaarder telt dan overdag. Het plangebied valt net buiten de 58 Lden contour (figuur 5.4), maar ligt wel binnen de L1B 4 zone.



Figuur 5.4 Geluidsbelasting luchthaven Schiphol (plangebied rood omcirkeld)

Spoorweglawaaai

Op ca. 4 km afstand van het plangebied bevindt zich de spoorlijn richting Schiphol Airport. Het plangebied valt buiten de geluidszone van het spoortraject.

Cumulatieberekening

Een geluidsbron is relevant voor de cumulatieve berekening indien de voorkeursgrenswaarde van deze bron wordt overschreden. Cumulatie van de geluidbelasting van industrielawaai en luchtvaartlawaai wordt bepaald met de *Rekenmethode cumulatieve geluidbelasting*. De verschillende geluidsbronnen worden hieronder aangeduid als LLL en LIL waarbij de indices respectievelijk staan voor luchtvaart en industrie. De grootheden moeten zijn uitgedrukt in Lden, met uitzondering van industrielawaai waarbij de geluidbelasting volgens de geldende wettelijke definitie wordt bepaald. De rekenregel is: $L^*LL = 0,98 LLL + 7,03$ $L^*IL = 1,00 LIL + 1,00$

Uit berekening van NIPA Milieutechniek b.v. (d.d. 23-12-2020) volgt een gecumuleerde geluidbelasting van Lden van ten hoogste 64 dB. Er wordt dus voldaan aan de plafondwaarde voor de gecumuleerde geluidbelasting zoals voorgeschreven in de rekenmethode cumulatieve geluidbelasting.

Overig

In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende vier relevante bedrijven:

- BOX OPSLAG B.V., gelegen aan de Grote Poellaan 9;
- Langhout Beheer B.V., gelegen aan de Leimuiderdijk 64;
- Autobedrijf Kai Visser, gelegen aan de Kleine Poellaan 3;
- Clement Beheer B.V., gelegen aan Rijshornstraat 108.

In paragraaf 5.10 wordt ingegaan op de milieuzonering van deze bedrijven.

5.5.3 Conclusie

De geluidbelasting L_{den} ten gevolge van het wegverkeer inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt ten hoogste 41 dB. Bij deze locatie wordt de voorkeursgrenswaarde op de maatgevende gevel van 48 dB niet overschreden.

De geluidbelasting L_{aeq} van industrielawaai is 52 dB(A). De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai van 50 dB(A) wordt overschreden. De maximale toelaatbare hogere grenswaarde bedraagt 55 dB(A). Een hogere waarde moet worden vastgesteld.

De hoogste gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van luchtvaartlawaai en industrielawaai op de woonbestemmingen bedraagt (na berekening) ten hoogste 64 dB bij de woning tussen de grote Poellaan 3 en 7. De plafondwaarde van 65 dB wordt niet overschreden zoals voorgeschreven in rekenmethode cumulatieve geluidbelasting.

Er moet in dit project worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Met gevelmaatregelen dient het woon- en leefklimaat binnen de woningen worden gewaarborgd.

Met de geluidbelasting van industrielawaai en luchtvaartlawaai moet ook worden bepaald of de gevels van de nieuw te bouwen woningen voldoen aan het bouwbesluit.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 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 Wet milieubeheer. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal AMvB's en Ministeriele Regelingen.

Wet Milieubeheer

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.1 weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddeld	25 µg/m ³

Tabel 5.1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

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 Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Grenswaarden uit tabel 5.1 van de Wet milieubeheer 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 PM₁₀ en NO₂) of
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

5.6.2 Onderzoek en conclusie

De realisatie van 3 woningen behoort tot de categorie gevallen dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft niet verder te worden getoetst aan de grenswaarden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorliggend bestemmingsplan.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 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 Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking.

Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, ook de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht. De risicomaten zijn vastgelegd in diverse besluiten en beleidsnota's.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II), zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) die reeds is vervallen. De nota heeft geen wettelijk bindende werking, maar is niet vrijblijvend. Voor buisleidingen geldt sinds 1 januari 2012 de regeling 'Besluit externe veiligheid buisleidingen'

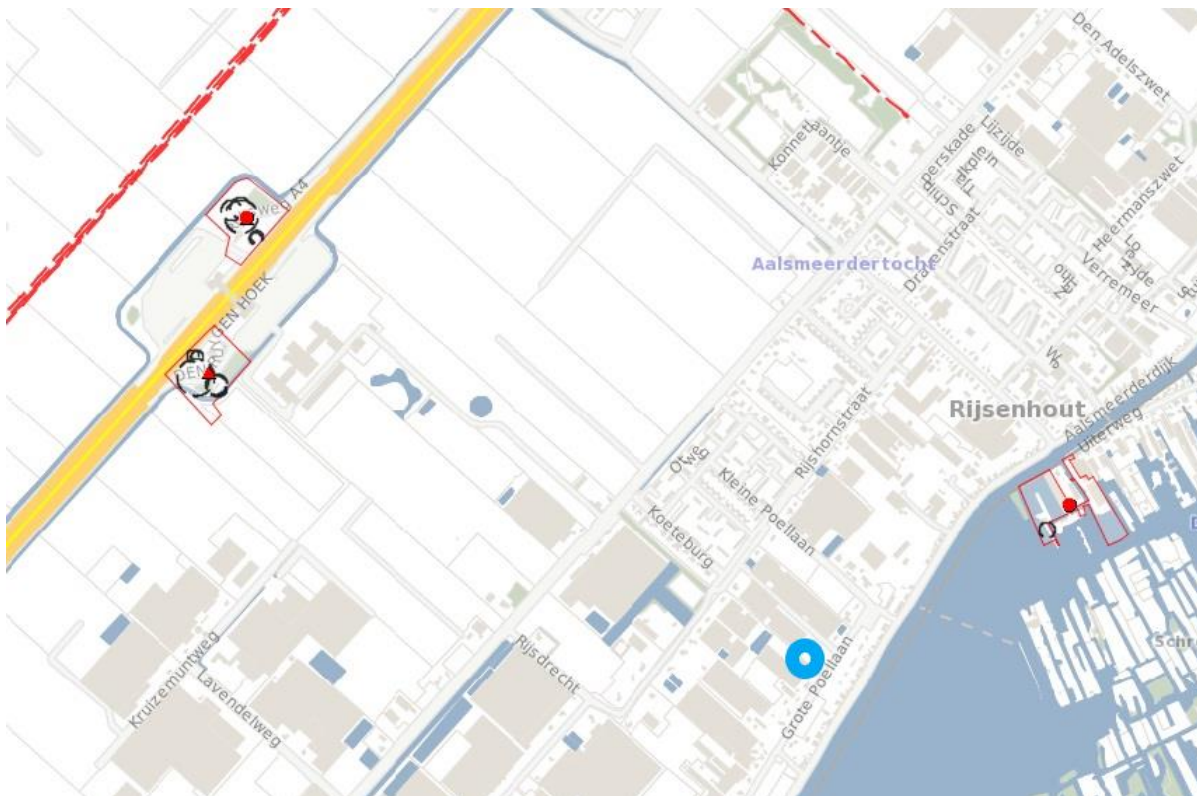
5.7.2 Onderzoek en conclusie

Volgens de informatie die beschikbaar is via de provinciale risicokaart (figuur 5.5) liggen de volgende risicovolle bedrijven in de directe omgeving van het plangebied:

- Jachthaven Stenhuis op ca. 600 m;
- Shell den Ruygen hoek op ca. 1,5 km;
- P. Kok en zonen op ca. 1,7 km;

De ontwikkeling ligt echter niet binnen het invloedsgebied van de verschillende risicobronnen in de omgeving. Hogedruk aardgasleidingen liggen op een afstand van meer dan 1000 meter. De transportroute A4 ligt op circa 1500 meter. Over de ringvaart worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Volgens de risicokaart bevinden zich geen risicovolle bedrijven in de omgeving van de ontwikkeling waar rekening mee gehouden hoeft te worden.

Het plangebied ligt tevens binnen de invloedssfeer van Schiphol. Daarom is het nodig om een toelichting te geven op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond. Binnen de onderscheiden beperkingengebieden gelden verschillende regimes voor de gronden die hierbinnen liggen. Hoe kleiner de afstand tot de start- en landingsbanen en de vliegroutes, hoe stringenter de beperkingen zijn. Het plangebied ligt op circa 6 kilometer van Schiphol en wordt intensief gebruikt. Het plangebied is via de bestaande infrastructuur uitstekend bereikbaar voor hulpdiensten. Voor personen zijn er bovendien aan alle zijden vluchtroutes in het geval van een vliegtuigongeval. Voor de volledigheid zal de veiligheidsregio in het vooroverleg betrokken worden bij de planvorming. De resultaten van het vooroverleg zullen verwerkt worden in het bestemmingsplan.



Figuur 5.5 Risicokaart (plangebied met blauwe stip weergegeven)

5.8 Geur

5.8.1 Wet- en regelgeving

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 ten aanzien van de Wet milieubeheer.

In het Activiteitenbesluit zijn afstandseisen bepaald in verband met geur voor diervverblijfverplaatsen, de opslag van meststoffen en/of agrarische bedrijfsstoffen:

- 100 meter afstand tot een geurgevoelig object dat binnen de bebouwde kom is gelegen, of
- 50 meter afstand tot een geurgevoelig object dat buiten de bebouwde kom is gelegen.

Een geurgevoelig object is een volgens de definitie 'een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'.

5.8.2 Onderzoek en conclusie

Op basis van de geldende bestemmingsplannen zijn er in de nabijheid van het plangebied geen geur uitstotende bedrijven aanwezig. Het plangebied ligt ook niet binnen en/of nabij een geurcontour. In de omgeving van het plangebied zijn tevens geen dierenverblijfplaatsen aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

5.9 Licht

5.9.1 Wet- en regelgeving

In de wetgeving is geen strikte duidelijke normering aanwezig. Er is wel beleid/ toetsingskader met betrekking tot lichthinder. Het beleid ten aanzien van licht is opgenomen in:

- Natuur voor mensen, mensen voor natuur;
- nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw;
- Meerjarenprogramma vitaal platteland (mjp).

Marktpartijen, provincies, gemeenten en de minister van I&W maken afspraken in het kader van de taskforce verlichting.

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

5.9.2 Onderzoek en conclusie

De woningen worden gebouwd in een al verlichte omgeving en zullen daarom geen ongewenst effect hebben op de leefomgevingskwaliteit. In de bestaande situatie zijn er al verschillende burgerwoningen aanwezig aan het lint, grenzend aan de glastuinbouw. Bij de gemeente Haarlemmermeer zijn geen overlastmeldingen bekend van lichthinder bij bestaande woningen. Aangenomen wordt dat ook voor de nieuw toe te voegen woningen sprake is van een acceptabel lichtniveau.

5.10 Milieuzoneringen

5.10.1 Wet- en regelgeving

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). Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. 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 mogelijk is.

5.10.2 Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende bedrijven:

- BOX OPSLAG B.V., gelegen aan de Grote Poellaan 9;
- Langhout Beheer B.V., gelegen aan de Leimuiderdijk 64;
- Autobedrijf Kai Visser, gelegen aan de Kleine Poellaan 3;
- Clement Beheer B.V., gelegen aan Rijshornstraat 108.

Het plangebied kan gekenmerkt worden als "gemengd gebied", omdat zich binnen en rondom het plangebied zowel woningen als bedrijven bevinden. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG-brochure met een stap naar beneden mogen worden aangepast. In onderstaande tabel zijn de bedrijven en bijbehorende milieucategorie en richtafstanden weergegeven.

Bedrijf	Bedrijfsvoering	Milieu-categorie	Milieu-aspect	Richtafstand gemengd gebied	Afstand
BOX OPSLAG B.V.	Verhuur opslagruimte	2	Geur Stof Geluid Gevaar	0 m 0 m 10 m 0 m	30 m (deelgebied 1) 70 m (deelgebied 2)
Langhout Beheer B.V.	Betoncentrale	4.2	Geur Stof Geluid Gevaar	0 m 50 m 200 m 10 m	140 m (deelgebied 1) 350 m (deelgebied 2)
Autobedrijf Kai Visser	Autogarage	2	Geur Stof Geluid Gevaar	0 m 0 m 10 m 0 m	90 m (deelgebied 1) 160 m (deelgebied 2)
Clement Beheer B.V.	Glastuinbouw	2	Geur Stof Geluid Gevaar	0 m 0 m 10 m 0 m	200 m (deelgebied 1) 120 m (deelgebied 2)

Tabel 5.2 Bedrijven in de omgeving en bijbehorende richtafstanden

De nieuw te bouwen woningen bevinden zich op voldoende afstand van de autogarage, de glastuinbouw en het verhuurbedrijf. De woning van deelgebied 1 bevindt zich echter op 140 meter van de betoncentrale. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand voor geluid. Door NIPA Milieutechniek is daarom een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. In paragraaf 5.5 is hier reeds op ingegaan. Uit het onderzoek kwam naar voren dat de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woning in deelgebied 1 niet voldoet aan de wettelijke grenswaarden.

5.10.3 Conclusie

De geluidsbelasting van het bedrijf Langhout Beheer B.V op de woning in deelgebied 1 ligt boven de voorkeurswaarde. Om het woon- en leefklimaat te waarborgen moet een hogere waarde worden vastgesteld en dienen gevelmaatregelen te worden genomen.

5.11 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

5.11.1 Onderzoek

Onder de grond liggen netwerken van kabels en leidingen voor onder andere nutsvoorzieningen, (tele)communicatie en riolering. Graafwerkzaamheden in de openbare weg voor de aanleg, uitbreiding en of onderhoud van deze werken mogen alleen gebeuren met vergunning en/of instemming van de gemeente. Het wettelijk kader ten aanzien van plaatsing van antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie wordt in de kern gevormd door de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening en de Monumentenwet. Antenne-installaties tot vijf meter hoogte zijn in principe bouwvergunningvrij. Antennes voor C2000, het communicatienetwerk voor hulpverleningsdiensten zijn bouwvergunningvrij, ongeacht hun hoogte.

5.11.2 Conclusie

Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch belangrijke 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.

5.12 Verkeer en parkeren

5.12.1 Onderzoek en conclusie

Het plangebied is gelegen aan de Grote Poellaan. De Grote Poellaan is een 30 km/u weg en betreft een ontsluitingsweg voor verkeer van en naar Rijsenhout. De drie woningen worden ontsloten op de Grote Poellaan.

Parkeren

De parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling is berekend aan de hand van het "Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (2018)" en het daarbij behorende stappenplan en berekeningsblad. De volgende vier stappen zijn doorlopen waardoor geconcludeerd dat er een maximale parkeernorm van 2,7 gehandhaafd moet worden:

- Stap 1 Het bepalen van de stedelijkheidsgraad
- Stap 2 Bepalen van de ligging ten opzichte van centrum (stedelijke zone)
- Stap 3 Bepalen van de bandbreedte
- Stap 4 Bepalen van de parkeernorm

Na het doorlopen van deze vier stappen kan met behulp van het Parkeernormentabel 2018, de parkeernorm worden bepaald voor de ontwikkeling. Hieronder zijn de normen voor wonen - koop, vrijstaand weergegeven. De gevonden parkeernorm vormt input bij het opstellen van een parkeerbalans.

Niet Stedelijk	REST BEBOUWDE KOM			Eenheid: (parkeerplaatsen per...)	Aandeel bezoekers
	Minimum	Bandbreedte Gemiddelde	Maximum		
WONEN					
koop, vrijstaand	1.90	2.30	2.70	1 woning	0.3 per woning
koop, twee-onder-een-kap	1.90	2.20	2.60	1 woning	0.3 per woning
koop, tussen/hoek	1.60	2.00	2.40	1 woning	0.3 per woning
koop, etage, duur (meer dan € 300.000)	1.70	2.10	2.50	1 woning	0.3 per woning
koop, etage, midden (tussen € 183.843 en € 300.000)	1.50	1.90	2.30	1 woning	0.3 per woning
koop, etage, goedkoop (minder dan € 183.843)	1.20	1.60	2.00	1 woning	0.3 per woning
huurhuis, vrije sector	1.60	2.00	2.40	1 woning	0.3 per woning
huurhuis, sociale huur	1.20	1.60	2.00	1 woning	0.3 per woning
huur, etage, duur (meer dan € 900 per maand)	1.50	1.90	2.30	1 woning	0.3 per woning
huur, etage, midden/goedkoop (minder dan € 900 per maand)	1.00	1.40	1.80	1 woning	0.3 per woning
kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0.80	0.70	0.80	1 kamer	0.2 per kamer
kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	0.20	0.25	0.30	1 kamer	0.2 per kamer
aanleunwoning, serviceflat	1.00	1.20	1.40	1 woning	0.3 per woning
woning, koop, grondgebonden, tot 40 m2 woonoppervlak	1.20	1.45	1.70	1 woning	0.2 per woning
woning, koop, etage, tot 40 m2 woonoppervlak	0.90	1.15	1.40	1 woning	0.2 per woning
woning, huur, grondgebonden, tot 40 m2 woonoppervlak	0.90	1.15	1.40	1 woning	0.2 per woning
woning, huur, etage, tot 40 m2 woonoppervlak	0.70	0.95	1.20	1 woning	0.2 per woning

Figuur 5.6 Parkeernormen

Bij het doorlopen van het stappenplan kan geconcludeerd worden dat het plangebied:

- Een niet stedelijke stedelijkheidsgraad heeft;
- In rest bebouwde kom ligt;
- een bandbreedte heeft tussen de 1,9 en 2,7
- De afstand van de dichtstbijzijnde HOV-halte op meer dan 700 meter ligt en het dichtstbijzijnde treinstation op meer dan 1200 meter ligt. De parkeernorm heeft daardoor een maximale waarde van de bandbreedte.

Uit bovenstaande tabel is dan ook af te lezen, dat de maximale parkeernorm 2,7 per woning is. Alle parkeerplaatsen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd. Binnen het plan wordt er voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de huidige normen en kan de parkeerbalans in de realisering worden voldaan.

5.12.2 Conclusie

De woningen zijn goed te bereiken via een nieuwe ontsluiting op de Grote Poellaan. Met de ontwikkeling word aan de geldende parkeernormen van 2,7 voldaan omdat er minimaal drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd op elk kavel.

5.13 Luchtvaartverkeer

5.13.1 Wet- en regelgeving

Het rijksbeleid voor Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de wet Luchtvaart ('Wijzigingswet', 2003). De ruimtelijke consequenties van de Wijzigingswet staan 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. In het besluit zijn tevens hoogtebeperkingen opgenomen. Het plangebied is in verschillende zones van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol gelegen.

Dit betekent dat nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, et cetera) in principe niet is toegestaan. De nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan vinden plaats in zone 4 en 5. Het LIB noemt vijf uitzonderingscategorieën voor gevoelige bestemmingen:

1. bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw;
2. toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;
3. een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de functie en bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidgevoelig;
4. herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied;
5. nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond.

5.13.2 Onderzoek en conclusie

De aanduiding Luchtvaartverkeerzone-LIB is opgenomen voor de gebieden die liggen in de beperkingenzone vanwege de luchthaven Schiphol. Dit geldt voor het gehele plangebied.

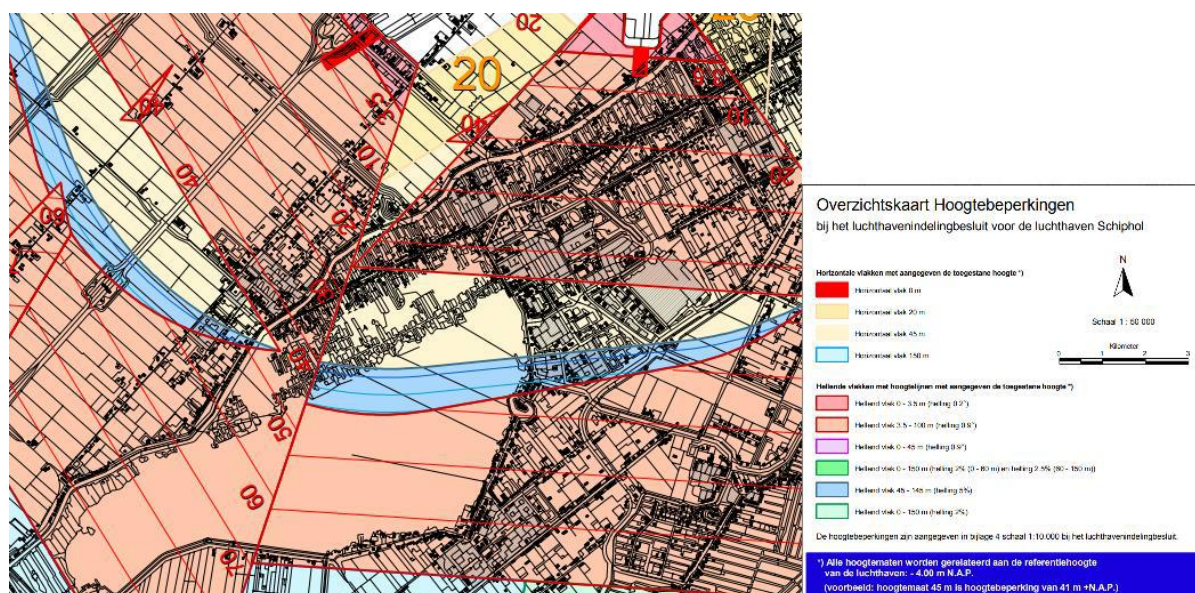
Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.1, zoals aangegeven in bijlage 1 van de regels, gelden de beperkingen met betrekking gevoelige bestemmingen. In het LIB zijn deze geclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie.

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2, zoals aangegeven in bijlage 2 van de regels, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, zoals aangegeven in bijlage 3 van de regels, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Hoogtebeperkingen

Het plangebied valt deels de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – lib'. Dit betekent dat er rekening moet worden gehouden met het LIB. Voor het gebied zijn er hoogtebeperkingen opgenomen, dit is voor de desbetreffende locatie een hoogtebeperking vanaf 40 meter. De woningen, die zullen worden gerealiseerd op de locatie, hebben een bouwhoogte van circa 10 meter. Er wordt dus rekening gehouden met de voorwaarden uit het LIB.



Figuur 5.7 Overzichtskaat Hoogtebeperkingen

Beperking bebouwing

Het plangebied valt ook deels in een beperkingsgebied van het LIB. Beperking bebouwing, LIB 4 en LIB 5. Beperkingen ten gevolge van de overlappende combinatie van LIB 4 (Beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen) en LIB 5 (Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid):

- a) Met het oog op geluidbelasting zijn geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan (LIB 4).
Uitzonderingen hierop vormen:
 - 1. bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw;
 - 2. toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;
 - 3. een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de functie en bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidgevoelig;
 - 4. herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied;
 - 5. nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond.
- b) Gemeenten motiveren in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning op de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen (LIB 5).

Vanaf 1 januari 2018 geldt dat een verklaring van geen bezwaar voor bovenstaande uitzonderingen niet meer noodzakelijk is. Als een bouwplan voldoet aan één van de bovenstaande uitzonderingen is de desbetreffende gemeente bevoegd om bebouwing binnen het luchtvaartgebied toe te staan.

In eerste instantie is woningbouw in het luchtvaartgebied niet toegestaan. De toevoeging van 3 woningen binnen lintbebouwing is met de uitzondering op de regel wel mogelijk. Het plan voldoet aan de uitzondering *'toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan'*.

Hoogtebeperkingen

Voor het gebied zijn er hoogtebeperkingen opgenomen, dit is voor de desbetreffende locatie een hoogtebeperking vanaf 40 meter. De woningen, die zullen worden gerealiseerd op de locatie, hebben een bouwhoogte van 10 meter. Er wordt dus rekening gehouden met de voorwaarden uit het LIB.

Vogelaantrekkende werking

Het plangebied is gelegen in een beperkingsgebied met betrekking tot vogelaantrekkende werking. In dit gebied is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuurreservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Het voorliggend plan heeft geen bestemming binnen de categorieën.

5.14 Explosieven

5.14.1 Wet- en regelgeving

In de Nederlandse bodem zitten nog veel conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Bij het opsporen en ruimen van niet gesprongen explosieven (NGE'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 NGE is dus de bevoegdheid van de burgemeester. 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.

5.14.2 Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt in de nabijheid 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. Het is echter niet uit te sluiten dat er NGE's in het plangebied aanwezig zijn.

Bij alle aangemelde projecten wordt het digitale systeem met 'niet gesprongen explosieven' geraadpleegd. Indien NGE's worden verwacht, zal onderzoek worden uitgevoerd en zullen indien noodzakelijk NGE's worden verwijderd.

5.15 Milieueffectrapport

5.15.1 Wet- en regelgeving

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

5.15.2 Onderzoek en conclusie

Uit het Besluit m.e.r. volgt dat een m.e.r.-beoordeling verplicht is voor de vaststelling van een bestemmingsplan voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met een oppervlakte van 100 ha of meer en/of een aaneengesloten gebied van 2.000 woningen of meer en/of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer (Besluit m.e.r., onderdeel D, categorie 11.2). Omdat de beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 3 woningen met een omvang van 0,58 hectare grondoppervlak is op basis hiervan géén m.e.r.-beoordeling nodig. Wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden geldt in principe dat een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht volstaat.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de afdeling) heeft meermaals geoordeeld (ECLI:NL:RVS:2020:100) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de specifieke ontwikkeling. Aspecten als de aard en de omvang van de ontwikkeling zijn daarbij leidend. Naar het oordeel van de Afdeling kon de ontwikkeling van (in dit specifieke geval) twaalf vrijstaande woningen niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

De Afdeling besloot dat indien er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling er tevens geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd. In voornoemde uitspraak ging het om de realisatie van 12 vrijstaande woningen, daarmee is de uitspraak van toepassing voor de realisatie van 3 woningen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van 3 woningen aan de Grote Poellaan betreft een particulier initiatief. De kosten van de transformatie van het gebied, zijn voor rekening en risico van de particuliere initiatiefnemers.

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij algemene maatregel van bestuur 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. Bij de voorliggende ontwikkeling is het kostenverhaal verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.2.1 Resultaten wettelijk vooroverleg

De gemeente Haarlemmermeer heeft het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de volgende instanties:

1. Hoogheemraadschap van Rijnland;
2. Veiligheidsregio Kennemerland;
3. Gasunie;
4. Tennet;
5. Provincie Noord-Holland;
6. Liander;
7. Dorpsraad Rijsenhout.

Géén van de aangeschreven instanties heeft bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. Het vooroverleg het derhalve niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.2 Resultaten inspraak op ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is dan ook ongewijzigd vastgesteld.

7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

De doelstelling van het bestemmingsplan 'Rijsenhout Grote Poellaan' is het bieden van een juridisch kader voor bestaande en toekomstige functies in het plangebied. De verschillende bestemmingen zijn zo globaal mogelijk van opzet, maar bieden tegelijkertijd een directe bouwtitel. Voor bestaande situaties geeft het plan een actuele juridische regeling die conserverend van aard is. Waar mogelijk voor diverse bestemmingen afwijkings- en wijzigingsbepalingen zijn opgenomen.

7.2 Opzet regels en verbeelding

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- a) De 'Inleidende regels', bestaande uit een begrippenlijst en regels met betrekking tot de 'wijze van meten';
- b) De 'Bestemmingsregels', die in dit bestemmingsplan te onderscheiden zijn in regels voor 'gewone', rechtstreekse bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- c) De 'Algemene regels' die in principe betrekking hebben op alle bestemmingen die in het plangebied voorkomen;
- d) 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.

7.3 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.

7.4 Bestemmingsregels

7.4.1 Bestemmingen

In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen "Wonen" en "Tuin".

Wonen

Voor in het plangebied gelegen woningen is de bestemming "Wonen" opgenomen. In of bij woningen (bijvoorbeeld binnen uitbouwen) is ook het uitoefenen van een beroep en/of het hebben van een praktijk aan huis toegestaan. Hiervoor geldt wel een maximum oppervlak. Binnen de bestemming wonen zijn ook regels opgenomen voor het bebouwen van bijbehorende gronden, niet zijnde de voortuin.

Tuin

De bestemming "Tuin" hangt samen met de bestemming "Wonen" en is gelegd op de voortuinen van de grondgebonden woningen in het plangebied. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het bebouwen van voortuinen niet wenselijk. Deze bestemming is op dat punt dan ook redelijk restrictief, zij het dat erkers onder voorwaarden wel zijn toegestaan.

7.4.2 Gebiedsaanduidingen

Luchtvaartverkeerzone - lib

De aanduiding Luchtvaartverkeerzone-LIB is opgenomen voor de gebieden die liggen in de beperkingenzone vanwege de luchthaven Schiphol. Dit geldt voor het gehele plangebied.

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.1, gelden de beperkingen met betrekking gevoelige bestemmingen. In het LIB zijn deze geclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie.

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Geluidzone - industrielawaai 50 dB(A)

De aanduiding is 'geluidszone – industrielawaai 50dB (A) is opgenomen vanwege de aanwezigheid van een gezoneerd industrieterrein in de nabije omgeving. Ter plaatse zijn geen geluidgevoelige objecten toegestaan, tenzij uit nader onderzoek volgt dat er geen belemmeringen zijn.

7.5 Algemene regels

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

7.6 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

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

Slotregel

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

7.7 Handhaafbaarheid

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

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

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

Bijlagen

Bijlage 1 Quickscan Flora en Fauna (inclusief aanvullende notitie)

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Regels

Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan (digitaal)

het bestemmingsplan 'Rijsenhout Grote Poellaan' van de gemeente Haarlemmermeer.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0394.BPGrysgrpoellaan-C001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aan huis verbonden beroepsuitoefening

het in of aan huis uitoefenen van (vrije) beroepen en/of het in of aan huis ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten door de bewoner van dat huis en maximaal één werknemer.

1.5 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.6 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.7 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.8 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.9 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.10 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.11 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.12 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.13 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.14 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.15 erf

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienst van het gebruik van dat gebouw.

1.16 gebouw

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.17 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.18 kunstwerk

een civiel bouwwerk, waaronder zijn begrepen aquaducten, bruggen, sluizen, tunnels en viaducten, alsook daarmee gelijk te stellen bouwwerken.

1.19 ondergronds bouwen

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden.

1.20 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen vergoeding.

1.21 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte of locatie waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichtingen wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.22 stedenbouwkundige waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van de bouwwerken in dat gebied.

1.23 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.24 zend-/ontvanginstallatie

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct met de grond is verbonden (vrijstaand) of indirect met de grond is verbonden (niet-vrijstaand), gericht op het gebruik voor (mobiele) telecommunicatie.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinste is.

2.2 (bouw)hoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; de goothoogte van dakkapellen, topgevels, trappenhuisen, liftkokers, schoorstenen en andere gelijksoortige ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten.

2.5 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.6 hoogte van een zend-/ ontvangstinstallatie

de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie (bliksemafleiders e.d. niet meegerekend).

2.7 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 peil

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- voor een bouwwerk op een viaduct of brug: de hoogte van de kruin van het viaduct of de brug ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 verticale diepte

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot het laagste punt van het gebouw, dan wel wanneer geen sprake is van een bovenliggende begane grondvloer, gemeten van het peil tot het laagste punt van het gebouw.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen (dus niet goot- en bouwhoogten) niet meer dan 1 meter bedraagt.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;

met daarbij behorend(e):

- b. opritten, terreinverhardingen en paden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. bouwwerken, met uitzondering van carports.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn erkers;
- b. de diepte van erkers mag niet meer zijn dan 1 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de erker en de bouwperceelsgrens niet minder dan 1 meter is;
- c. de breedte van erkers mag niet meer zijn dan 65 % van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van erkers mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter.

3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- b. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;

met daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeren;
- e. terreinverhardingen;
- f. bergingen en garageboxen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel is één vrijstaande woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' is het maximale bebouwde oppervlak binnen het bouwvlak weergegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximum goothoogte en maximum bouwhoogte van het hoofdgebouw toegestaan;
- e. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- f. de bouwhoogte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 5 meter;
- g. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 4 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
- h. op de gronden buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden tot een maximum van 100 m².

4.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

4.2.3 Voor het bouwen van ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen zijn alleen daar toegestaan daar waar ook bovengronds gebouwd is of mag worden;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 lid f en toestaan dat de goot- respectievelijk bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 6 meter wanneer een platte dakafdekking wordt toegepast;
- b. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 7 meter wanneer een kap wordt toegepast.

4.3.2 De in 4.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundige beeld, gelet op onder meer de onderlinge samenhang tussen de verschijningsvorm en situering van een bijbehorend bouwwerk enerzijds en die van het hoofdgebouw anderzijds;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m².

4.4.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.
- c. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
- d. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie;
- f. het gebruiken van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

6.1 Geluidzone – industrie 50 dB (A)

6.1.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie 50 dB (A)' zijn geen geluidgevoelige objecten toegestaan.

6.1.2 Bouw- en gebruiksregels

Een woning of gebouw als bedoeld in lid 6.1.1 is binnen deze geluidzone niet toegestaan, tenzij:

- a. een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor de betrokken woning of voor het betrokken gebouw vóór de vaststelling van dit plan is verleend;
- b. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein op enige gevel van de betrokken woning of het betrokken gebouw niet hoger zal zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in deze regels voor:

- a. het afwijken met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten;
- b. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 meter van een bestemmingsgrens of bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
- d. het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% tot ten hoogste 40 meter ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50 % van de oppervlakte van de bovenste verdiepingsvloer;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- f. het afwijken van de maximale bouwhoogte met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd;
- g. het toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een gebouw worden vergroot met niet meer dan 1 meter.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 9 Luchtvaartverkeerzone - LIB

9.1 Luchtvaartverkeerzone - LIB 2.2.1

Voor zover de gronden, met de aanduiding "Luchtvaartverkeerzone – lib", zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.1, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage 1 LIB 221, gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing en het gebruik daarvan, gesteld in artikel 2.2.1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

9.2 Luchtvaartverkeerszone - LIB 2.2.2

Voor zover de gronden, met de aanduiding "Luchtvaartverkeerzone - lib", zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.2, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage 2 LIB 222, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en objecten, gesteld in artikel 2.2.2. van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

9.3 Luchtvaartverkeerzone - LIB 2.2.3

Voor zover de gronden, met de aanduiding "Luchtvaartverkeerzone - lib", zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.3, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage 3 LIB 223, gelden de beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.2. van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren, stallen, laden en lossen

10.1.1 Reserveren en inrichten ruimte voor parkeren, stallen, laden, lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken geldt, dat op eigen terrein in voldoende mate ruimte moet zijn gereserveerd en ingericht en in stand worden gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen met inachtneming van de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer.

10.1.2 Beleidsregels en peildatum

Het bevoegd gezag past de in 10.1.1 genoemde regels toe met inachtneming van de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

10.1.3 Specifieke gebruiksregels

Ruimte voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

10.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1.1, indien:

- a. op basis van gegronde redenen aangetoond kan worden dat het voldoen aan deze bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, en bovendien
- b. op andere wijze in de nodige ruimte voor het parkeren, stallen laden en/of lossen van voertuigen blijvend wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

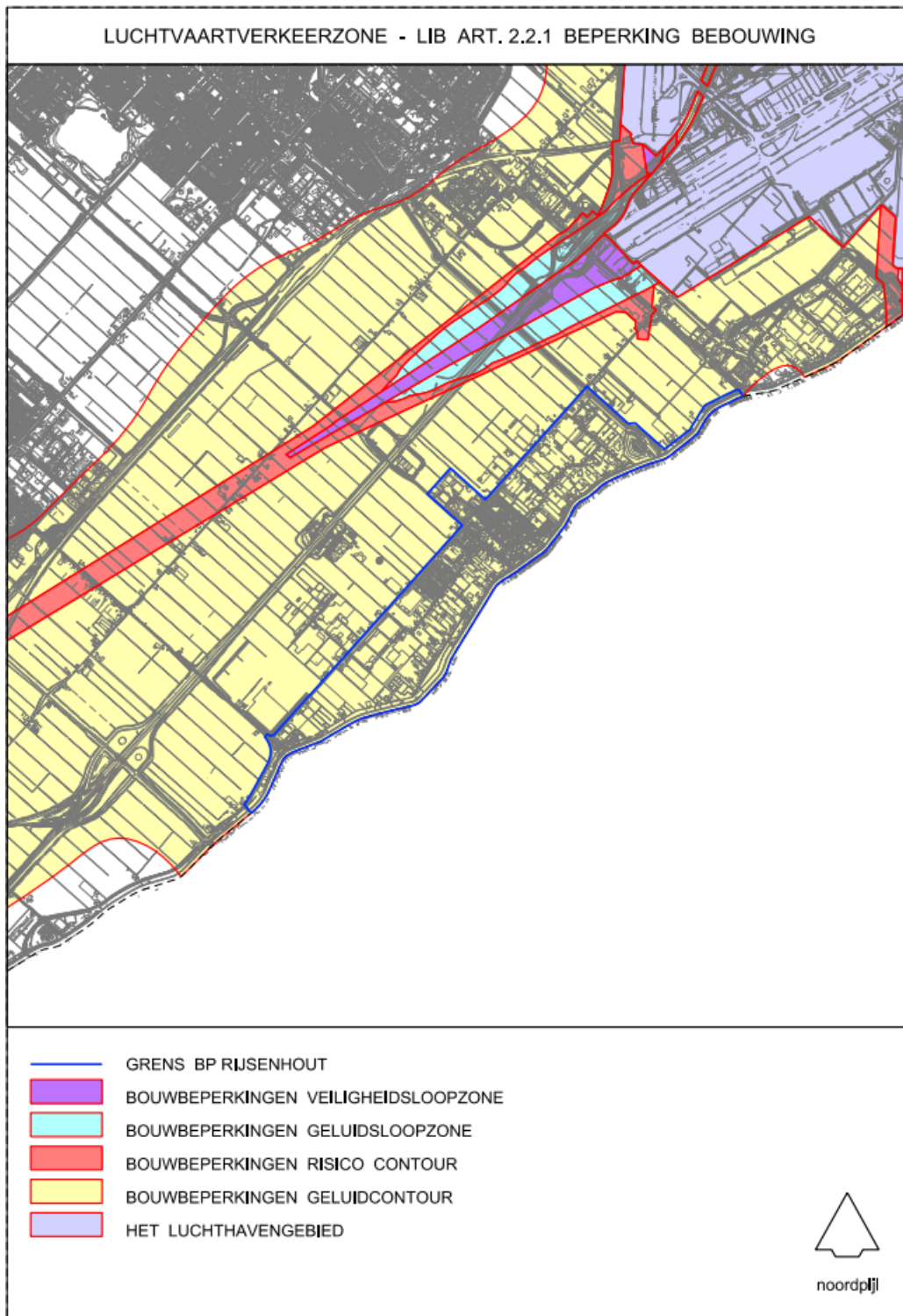
Artikel 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel: Regels van het bestemmingsplan 'Rijsenhout Grote Poellaan' van de gemeente Haarlemmermeer.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Luchtvaartverkeerzone

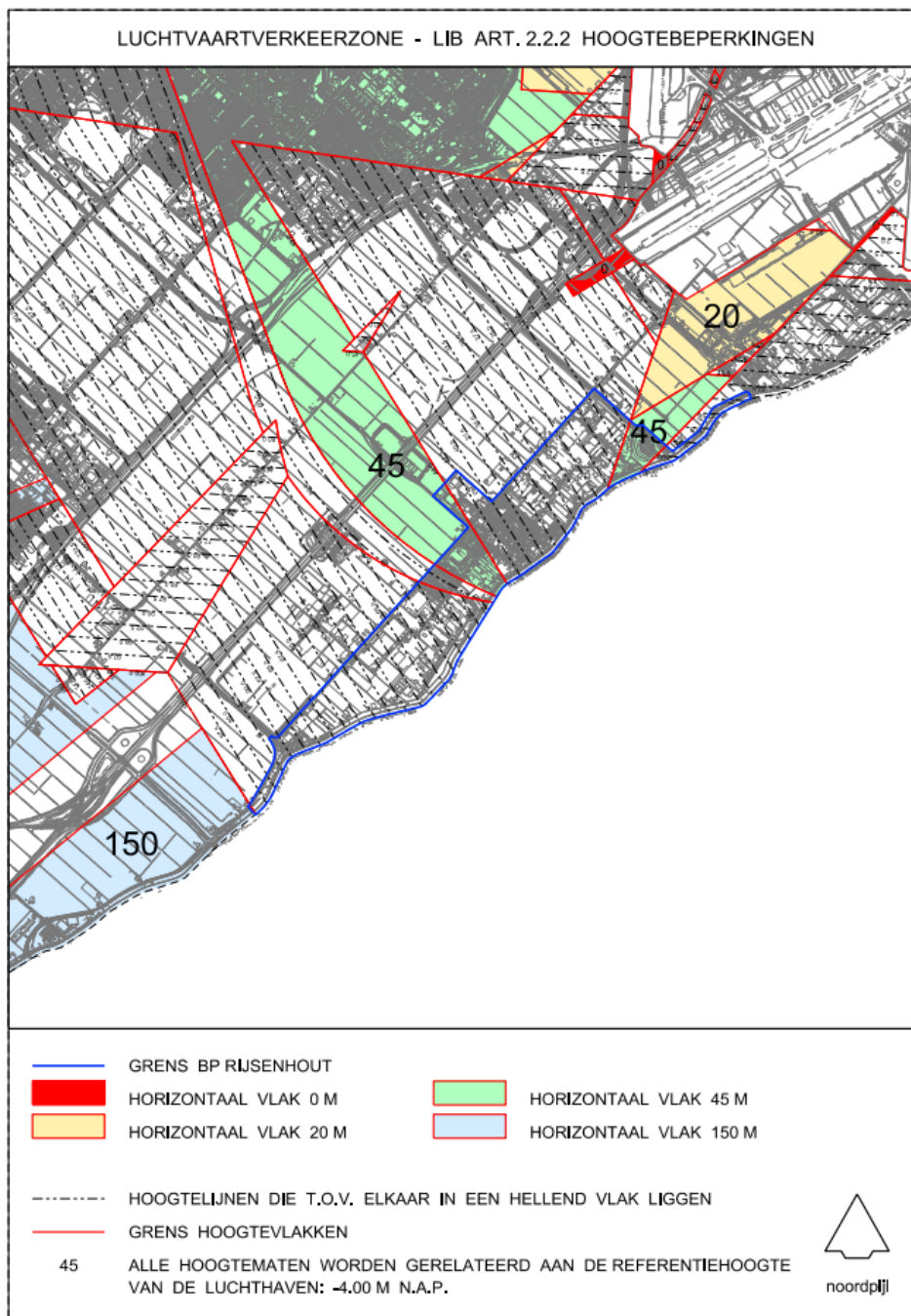
- LIB art. 2.2.1 Beperking bebouwing



Bijlage 2 Luchtvaartverkeerzone

- LIB art. 2.2.2

Hoogtebeperkingen



Bijlage 3 Luchtvaartverkeerzone

- LIB art. 2.2.3 Beperking aantrekking vogels

