

Vastgesteld bestemmingsplan

ZWANENBURG DE KOM NOORDWESTZIJDE

toelichting



gemeente
Haarlemmermeer

Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING.....	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	1
1.3. DOEL EN PLANVORM	1
1.4. PLANPROCES	2
1.5. LEESWIJZER	2
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....	3
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING.....	4
3.1. RIJK EN EUROPA	4
3.2. PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	5
3.3. GEMEENTELIJK BELEID	7
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE	11
4.1. VISIE OP HET PLANGEBIED	11
4.2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	12
4.3. FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	14
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN.....	15
5.1. WATER	15
5.2. BODEM	23
5.3. FLORA EN FAUNA	24
5.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE.....	25
5.5. LADDER VAN DUURZAME VERSTEDELIJING	26
5.6. GELUID	27
5.7. LUCHT.....	30
5.8. EXTERNE VEILIGHEID	32
5.9. GEUR.....	33
5.10. MILIEUZONERINGEN	33
5.11. LUCHTVAARTVERKEER	35
5.12. KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	37
5.13. EXPLOSIEVEN.....	37
5.14. MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	38
5.15. LICHTHINDER.....	38
5.16. SCHADUWWERKING	39
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	42
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID.....	42
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN.....	44
7.1. OPZET REGELS EN VERBEELDING.....	44
7.2. INLEIDENDE REGELS	44
7.3. BESTEMMINGSREGELS	44
7.4. ALGEMENE REGELS	45

7.5. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	45
7.6. HANDHAAFBAARHEID	45

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

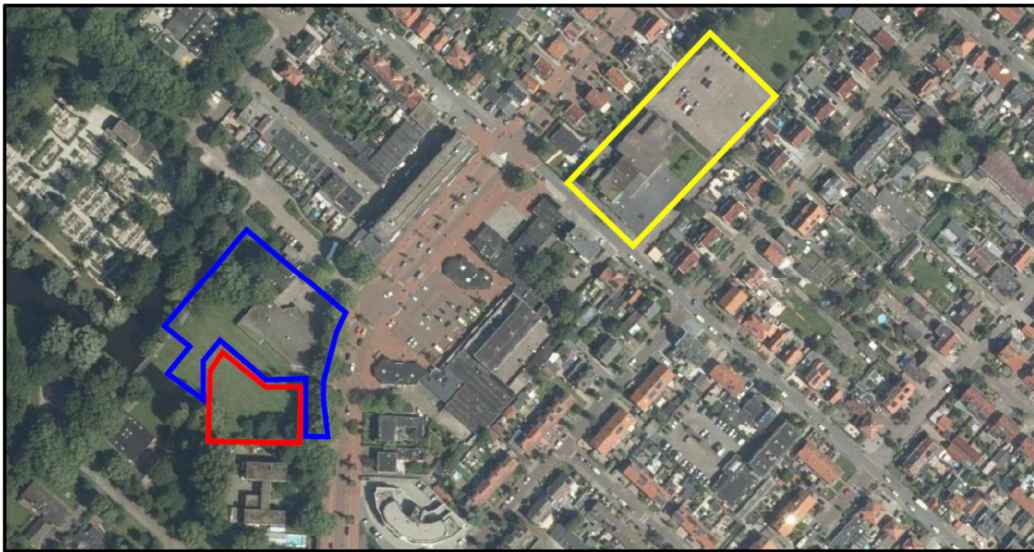
1.1. Aanleiding

Voor de ontwikkeling van Hart van Zwanenburg is in 2011 een ruimtelijk kader vastgesteld met daarin onder andere ruimte voor een dorpshuis en dorpsplein en een daarvoor benodigde verplaatsing van Lidl. De wijzigingsbevoegdheden die voor de ontwikkelingen in de drie gebieden in het bestemmingsplan 'Zwanenburg' waren opgenomen, zijn in augustus 2014 bij de behandeling door de Raad van State deels vernietigd.

De plannen voor de ontwikkeling van het dorpshuis, het dorpsplein en de verplaatsing van de Lidl zijn dusdanig concreet dat hiervoor een bestemmingsplan opgesteld is.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan 'Zwanenburg De Kom Noordwestzijde' (NL.IMRO.0394.BPGzwbkomnrdwestz-C001) ligt aan de noordwestzijde van de gemeente Haarlemmermeer in het centrum van Zwanenburg (zie figuur 1)



Figuur 1: plangebied bestemmingsplan Zwanenburg De Kom Noordwestzijde

1.3. Doel en planvorm

Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van het nieuw te bouwen dorpshuis met dorpsplein en de verplaatsing van de Lidl.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels; dit zijn de onderdelen die, in tegenstelling tot de toelichting, juridisch bindend zijn. Hieraan worden concrete aanvragen getoetst. Het bestemmingsplan biedt zo de juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, waarin de achterliggende gedachten bij het plan zijn opgenomen.

Het bestemmingsplan Zwanenburg De Kom Noordwestzijde vervangt – geheel of voor een gedeelte – de volgende regelingen:

Plannaam	Vastgesteld	Onherroepelijk
Zwanenburg	13-06-2013	13-08-2014

1.4. Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt verschillende fases. Allereerst wordt er op basis van het voorontwerpbestemmingsplan overleg gevoerd met betrokken instanties. De Wet ruimtelijke ordening kent voor het bestemmingsplan geen verplichting meer voor het voeren van een inspraakprocedure. Wel wordt door de gemeente Haarlemmermeer in dit stadium van planvorming de betreffende dorps- of wijkraad in de gelegenheid gesteld op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren.

Na verwerking van de binnengekomen reacties uit het vooroverleg leggen burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage. Een ieder kan in deze periode schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Vervolgens stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na het aflopen van de termijn van ter inzage legging het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd. Gedurende deze ter inzage legging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend indien ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ingediend, of tegen de onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Indien het rijk en/of de provincie van mening zijn dat het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan in strijd is met rijks- dan wel provinciaal belang, hebben zij de mogelijkheid om in te grijpen in de vorm van een reactieve aanwijzing, nog voordat de beroepstermijn ingaat. Het onderdeel waar deze aanwijzing betrekking op heeft maakt dan geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en geen schorsingsverzoek is ingediend. Hierna wordt het bestemmingsplan onherroepelijk tenzij beroep is ingesteld. Het plan is ook onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het eventueel ingestelde beroep.

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 het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit twee delen, te weten de huidige locatie van de Lidl met naastgelegen grasveld (figuur 2) en de huidige locatie van het dorps huis met achtergelegen parkeerterrein (figuur 3). Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied wat zich kenmerkt door een rechthoekig stratenpatroon met veelal gemengde bebouwing aan de straatwand. De bebouwing bestaat veelal uit vrijstaande woningen, twee onder één kap woningen en korte bouwseries met langskap, alle daterend uit de periode 1918 – 1945. De as van het gebied wordt gevormd door de Dennenlaan. Het gebied wordt met de klok mee omsloten door de Zwanenburgerdijk, Iepenlaan en Kerkhoflaan. Nabij het plangebied bevinden zich een winkelcentra. ‘De Kom’ aan het zuidende van de Dennenlaan. Bij het winkelcentra is een aantal naoorlogse appartementencomplexen gebouwd. Het gehele gebied kenmerkt zich in het straatbeeld door het prettig open karakter van een tuindorp.



Figuur 2: locatie huidige Lidl met naastgelegen grasveld



Figuur 3: locatie huidige dorps huis De Olm

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Rijk en Europa

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

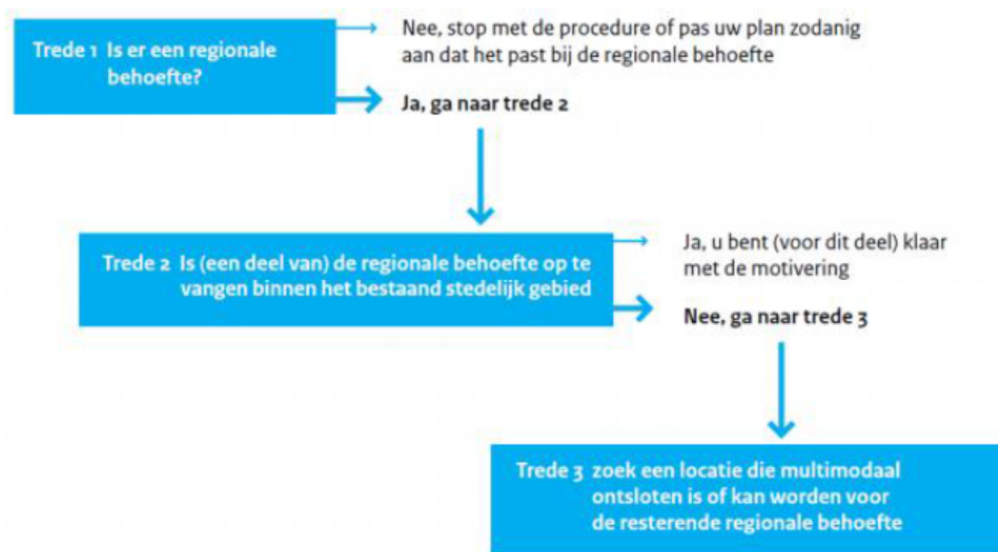
3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. 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 voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en dient overprogrammering te worden voorkomen. Middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking' vindt een toetsing door de gemeente plaats. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins?;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De navolgende afbeelding geeft een schematische weergave van de stappen die op grond van de ladder moeten worden doorlopen.



Figuur 4: Stroomschema voor ladder van duurzame verstedelijking

De regels uit de ladder voor duurzame verstedelijking zijn van toepassing voor het bestemmingsplan Zwanenburg De Kom Noordwestzijde aangezien het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt op het gebied van detailhandel in de vorm van de verplaatsing en vergroting van de Lidl. In Hoofdstuk 5 zal hier verder op ingegaan worden.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincies aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe de provincie er in 2040 er uit moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Tegelijkertijd is het van belang bestaande kwaliteiten van het provinciale landschap te behouden of verder te ontwikkelen. Op basis hiervan richt de structuurvisie zich op drie hoofdbelangen:

- **Klimaatbestendigheid:** de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- **Ruimtelijke kwaliteit:** de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit.
- **Duurzaam ruimtegebruik:** de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu, en in de toekomst.

Deze drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

3.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

De Provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Holland geeft een beschrijving waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De verordening richt zich op de inhoud van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij niet alleen om de inhoud in strikt juridische zin, maar ook om eisen aan de toelichting. In de verordening is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het opnemen van een Voorbereidingsbescherming conform artikel 4.1. derde lid van de Wro.

3.2.3. Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020

Op 15 december 2014 is door de Provinciale Staten van Noord-Holland het 'Detailhandelsbeleid Noord Holland 2015-2020' vastgesteld. De nadruk ligt hierin op concentratie, mobiliteit, bereikbaarheid en eerlijke concurrentie verhoudingen. Hiermee wil de provincie randvoorwaarden scheppen voor een op regionale behoeften afgestemde ontwikkeling en versterking van de detailhandelssector en -structuur.

Dit beleid richt zich op:

- Het voorkomen van leegstand. Leegstand leidt tot verloedering en een verslechtering van de leefbaarheid en bouwen voor leegstand is onwenselijk;
- Specifieke regelgeving, die erop is gericht om winkels te clusteren in bestaande, vitale, dynamische en concurrerende voorzieningencentra en een aanbod van dagelijkse goederen op aanvaardbare afstand van woonkernen en -wijken. Deze regelgeving behelst:
 - een verbod op weidewinkels;
 - een verbod op detailhandel op bedrijventerreinen met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen en/of brand- en explosiegevaarlijke goederen, en detailhandel als nevenactiviteit en internet-afhaalpunten waar geen goederen worden getoond;
 - de ontwikkeling van nieuwe winkellocaties slechts onder voorwaarden mogelijk te maken in gemeenten met aantoonbaar onderaanbod als gevolg van bijvoorbeeld substantiële woningbouw.
- Een toetsing van winkeluitbreiding groter dan 1.500 m² wvo door de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (ADZ).

Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die strijdig zijn met provinciale verordening. Derhalve past het bestemmingsplan binnen de kaders van het provinciaal beleid.

3.2.4. Detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam

Op 15 maart 2016 heeft de Stadsregio Amsterdam het 'Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016-2020' vastgesteld. De noodzaak om in de regio te beschikken over een goed functionerend voorzieningenapparaat waarin ruimte is voor dynamiek in de detailhandel en tegelijk wordt gewerkt aan het tegengaan van de leegstand, is reden voor de Stadsregio geweest om het vorige detailhandelsbeleid tegen het licht te houden.

De (beleids)kaders en de trends en ontwikkelingen overziend, is de Stadsregio tot drie speerpunten voor het beleid en 15 uitgangspunten gekomen. De speerpunten betreffen:

- fijnmazige detailhandelsstructuur;
- 'nieuw voor oud';
- toekomst perifere locaties.

De Stadsregio is uiterst terughoudend tegenover ontwikkelaars die nieuwe detailhandelslocaties willen ontwikkelen. Als er sprake is van significante stadsuitbreiding en bevolkingstoename is dat een ander verhaal, maar ook dan zal een nieuwe ontwikkeling alleen mogelijk zijn als de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking succesvol 'beklommen' kunnen worden. Aan de andere kant kan op bestaande winkelgebieden vernieuwing plaatsvinden door herontwikkeling, functiemenging en uitbreiding, als daar voldoende draagvlak voor is.

Kwaliteitsverbetering van het winkelgebied, bijvoorbeeld door verbetering van de ruimtelijke inrichting speelt daarbij een belangrijke rol.

Waar mogelijk dienen gemeenten als voorwaarde voor de (her)ontwikkeling van nieuwe winkelmeters te stellen dat elders oude vierkante meters op minder kansrijke locaties uit de markt gehaald worden. Dat is het principe van 'nieuw voor oud'.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De gemeenteraad heeft op 18 oktober 2012 de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 vastgesteld. Door middel van deze visie wil de gemeente "de samenhang laten zien van plannen en gewenste toekomstige ontwikkelingen". Het is een belangrijk ruimtelijk instrument waarin de inrichting van de ruimte beschreven wordt en dat de basis vormt voor alle bestemmingsplannen. Er staat bijvoorbeeld in hoofdlijnen in waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd mag worden.

De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

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

Voor de Structuurvisie is ons college voornemens om in te zetten op de volgende speerpunten:

- Hoogdynamische en laagdynamische ontwikkeling

Stimulering en concentratie van economische activiteiten zoals de luchthaven Schiphol, logistiek knooppunt ACT, glastuinbouw PrimaViera in de hoogdynamische oostflank en een gespreide en ontspannen ontwikkeling gericht op wonen, landschap en water in de laagdynamische Westflank van de Haarlemmermeer.

- Compacte en duurzame luchthaven

Versterking van de potenties van de luchthaven Schiphol op basis van een duurzame ontwikkeling met beperkt ruimtebeslag, een reservering van de Schipholdriehoek en het terugdringen van geluidoverlast.

- Mobiliteit

Inzet op ketenmobiliteit en het benutten van vervoersknooppunten, versterken van de auto- en fietsinfrastructuur, uitbreiding van het netwerk van openbaar vervoer en de ontwikkeling van een smartgrid voor energietransport.

- Atypische stedelijkheid

Het versterken van de stedelijke kwaliteit van Hoofddorp en Nieuw-Vennep door intensivering van wonen en voorzieningen en verbetering van kwaliteit. En een zorgvuldige inpassing van de groei in de Westflank met aandacht voor de dorpen langs de Ringvaart en in samenwerking met de buurgemeenten.

- Landschap en Natuur
- Aanwijzing van twee kerngebieden voor de traditionele agrarische teelten, prioriteit voor de realisering van Park21 en een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.

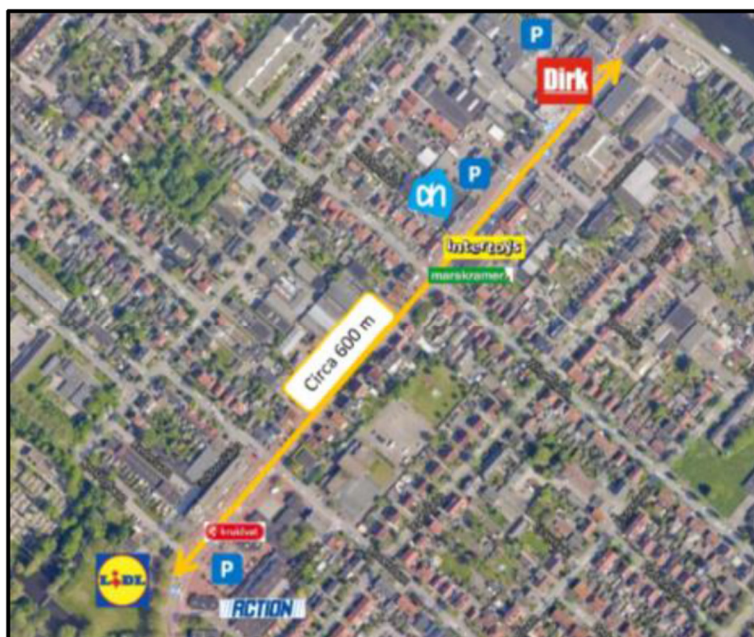
3.3.2. Beleidsnota commerciële voorzieningen Haarlemmermeer 2016

De 'Beleidsnota commerciële voorzieningen Haarlemmermeer 2016' is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2016. In de beleidsnota Commerciële voorzieningen Haarlemmermeer (2016) is de ambitie vastgelegd om een goed ontsloten en bereikbare gemeente te zijn met een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat. Commerciële voorzieningen dragen daar in belangrijke mate aan bij. De gemeente wil de inwoners en bezoekers een passend voorzieningenaanbod bieden en zij stelt zich ten doel om:

- verdere concentratie van commerciële voorzieningen te bevorderen in toekomstbestendige centra binnen woonkernen en – wijken met voldoende bevolkingsdraagvlak en passende infrastructuur en parkeervoorzieningen;
- in deze centra functiemenging mogelijk te maken en daarmee innovatie en ondernemerschap te bevorderen;
- de vestiging van ZZP'ers en/of de ontwikkeling van een vitale wijk economie te faciliteren in wijken en kernen waar de fijnmazige voorzieningenstructuur verdwijnt door trends en ontwikkelingen.

Voor het eerste doel is van toepassing op het centrum van Zwanenburg. In de beleidsnota wordt specifiek aangegeven dat als er niets gebeurt met het centrum van Zwanenburg, dat de ontwikkeling van Sugar-City in Halfweg naar verwachting bestedingen aan het centrum van Zwanenburg zal onttrekken.

Op de navolgende afbeelding is de detailhandelsstructuur van Zwanenburg weergegeven.



Figuur 5: Detailhandelsstructuur Zwanenburg

Het aanbod bestaat overwegend uit dagelijks benodigde goederen, horeca en diensten en voorziet in de behoeften van het dubbeldorp Zwanenburg-Halfweg. Het geplande aanbod in Sugar City bestaat uit circa 4.000 m² bvo supermarkt incl. slijter/drogist/overig en circa 18.000 m² bvo niet dagelijks aanbod vooral bestaand uit modische artikelen in het hoge marktsegment (een outletcenter). Zwanenburg zal vooral concurrentie ondervinden van het dagelijkse aanbod doordat inwoners uit Halfweg een alternatief krijgen t.o.v. de huidige supermarkten in Zwanenburg.

Voor veel consumenten uit Halfweg en omgeving zal de nieuwe supermarkt in Sugar City een aantrekkelijk alternatief kunnen zijn. SugarCity is zeer goed met de auto bereikbaar vanuit Amsterdam en Haarlem, vanwege de ligging direct aan de provinciale weg N200/A200 en directe afslag naar het terrein. Het NS-station Halfweg-Zwanenburg is in december 2012 geopend en ligt direct voor Sugar City. Voor de inwoners van Zwanenburg is de propositie van de supermarkt veel minder goed bereikbaar per auto. Automobilisten moeten omrijden; er is alleen een langzaam verkeerverbinding over de Ringvaart. De verwachting is dan ook dat het nieuwe Sugar City nauwelijks een bedreiging vormt voor het kernwinkelgebied van Zwanenburg en met name de Lidl supermarkt.

De maatregelen die in Zwanenburg worden beoogd, zijn als volgt:

- Op de effecten van de ontwikkeling van Sugar City in Halfweg wordt ingespeeld door zoveel mogelijk voorzieningen te concentreren in centrum De Kom en het aanbod in dit gebied te verbeteren en/of te herstructureren tot een dorpsverzorgend centrum, het project 'Hart van Zwanenburg'. Versnippering van commerciële voorzieningen buiten De Kom moet worden voorkomen.

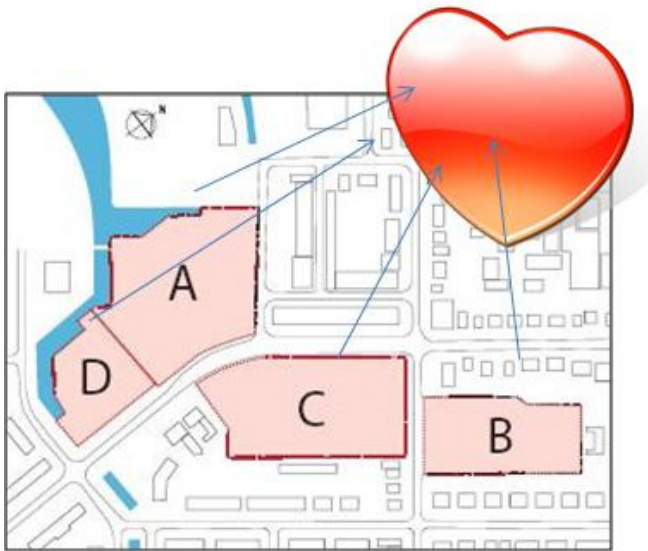
- Om overaanbod te voorkomen moet uitbreiding van nieuw voorzieningenaanbod in De Kom leiden tot het afstoten van verouderd incourant vastgoed (nieuw voor oud) buiten De Kom.
- Door flexibilisering van het bestemmingsplan moeten mogelijkheden worden gecreëerd voor functiemenging en -verandering van structureel leegstaande panden.

De gemeente heeft De Kom als concentratiegebied aangewezen en is binnen dit gebied faciliterend voor marktinitiatieven. Met het plan Hart voor Zwanenburg zet de gemeente, samen met de marktpartijen en ondernemers de volgende stap om tot herstructurering en vernieuwing te komen. Er is vraag naar winkelruimte in het centrum en winkels willen verplaatsen naar dit concentratiegebied, mits ze kunnen investeren. De gemeente voert een stap voor stap beleid, waarbij deelplannen mogelijk worden en marktpartijen voor hun deel tot een haalbare ontwikkeling kunnen komen. Zij neemt daarbij initiatief met de realisatie van een nieuw Dorpshuis in De Kom, gepaard gaande met een verplaatsing en uitbreiding van de Lidl, waardoor dit deel van het centrum nieuwe impulsen krijgt.

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1. Visie op het plangebied

Op 29 september 2011 heeft de raad het 'Ruimtelijke programma voor Hart van Zwanenburg' vastgesteld. Het programma is hieronder bestaat uit 4 ontwikkelgebieden (figuur 6). Deze zijn allen gelegen rondom het winkelconcentratiegebied De Kom. De deelontwikkelingen in deelgebied A en B zijn op dit moment concreet genoeg om vast te leggen in dit bestemmingsplan. De ontwikkelingen in deelgebied C en D zijn op dit moment niet concreet genoeg en worden om die reden buiten dit bestemmingsplan gehouden.



Figuur 6: Deelplannen Hart van Zwanenburg

A. Parkrand Dennenlaan

- Dorpshuis met bibliotheek en sportaccommodatie
- Dorpsplein

B. De Olmenlaan (herontwikkeling huidige dorps huis en bibliotheek)

- supermarkt
- parkeren

4.2. Ruimtelijke structuur

Hieronder wordt voor de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen de nieuwe ruimtelijke structuur beschreven. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de verkeersstructuur, het parkeren en de groen- en waterstructuur.

4.2.1. Verkeersstructuur en parkeren

De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan zullen worden ontsloten via de bestaande infrastructuur:

- Ontsluiting van het dorpshuis vindt plaats via het parkeerterrein bij het dorpsplein, bereikbaar vanaf de Kerkhoflaan:
- Ontsluiting van de Lidl vindt plaats via De Olmenlaan.

In april 2016 is door het bureau ARUP een onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van de ontwikkeling van de Lidl en het dorpshuis. Het onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Naast dit onderzoek is er door de gemeente een parkeerbalans opgesteld voor de parkeerplaatsen rondom het nieuwe dorpshuis en de begraafplaats.

Het verkeer naar de Lidl en het dorpshuis maken in de huidige situatie gebruik van de Dennenlaan en zullen dit in de toekomstige situatie ook doen. Het verkeer wat wordt gegenereerd door het nieuwe dorpshuis staat in verhouding tot het verkeer wat op dit moment gegenereerd wordt door de huidige Lidl.

Weg	2025 zonder ontwikkeling	Resultaat als gevolg van Lidl
Olmenlaan	1.300	+ 1.200 = 2.500
Iepenlaan	<500	+ 540 = 1.100
Essenlaan	?	+ 660 = ?

Tabel 1: verkeersgeneratie oude en nieuwe situatie

De nieuwe Lidl genereert echt wel substantieel meer verkeer dan het huidige dorpshuis. In onderstaande tabel is deze extra verkeersgeneratie weergegeven.

In deze tabel is geen rekening gehouden met het feit dat het huidige dorpshuis verdwijnt en daarmee ook de huidige verkeersgeneratie afneemt. Er is uitgegaan van een 'worst-case scenario' rekening houdend met het feit dat er in de toekomst wellicht sprake is van een kleinschalige woningbouwontwikkeling ter plaatse van de huidige brandweerkazerne.

Uit het onderzoek blijkt dat de huidige wegenstructuur de extra verkeersgeneratie kan opvangen.

Naast de verkeersgeneratie zijn is het ook het parkeren voor de nieuwe Lidl en het nieuwe dorpshuis onderzocht.

Uit de berekening voor de nieuwe Lidl komt dat de parkeervraag voor de nieuwe supermarkt 112 parkeerplaatsen bedraagt. Deze parkeerplaatsen zullen gerealiseerd worden op het parkeerterrein achter de Lidl.



Voor het dorpshuis valt dat de parkeervraag voor deze ontwikkeling, rekening houdend met aanwezigheidspercentages, 77 bedraagt. Deze parkeerplaatsen zullen gerealiseerd worden nabij het dorpsplein rondom de apotheek. Hieronder is het voorlopig ontwerp te zien.

Naast het onderzoek van Arup heeft de gemeente een parkeerbalans opgesteld waarbij gekeken is hoe de parkeerdruk in de nieuwe situatie in het centrum is ten opzichte van de huidige situatie. Hieruit komt naar voren dat op het drukste dagdeel (zaterdagmiddag) er een extra parkeervraag is van 102 parkeerplaatsen. Ten opzichte van de huidige situatie worden er een het centrum 106 parkeerplaatsen toegevoegd. De parkeerbalans is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.2.2. Groen- en waterstructuur

De groenstructuur bestaat uit de huidige laanbeplanting langs de Dennenlaan en Kerkhoflaan en de aanplant van bomen op de nieuw te realiseren parkeerterrein achter de nieuwe Lidl.

Figuur 7: voorlopig ontwerp parkeerplaatsen nabij dorpsplein

Uitgangspunt is dat de watercompensatie plaatsvindt door uitbreiding van de waterstructuur van het park (zie Hoofdstuk 5).

4.3. Functionele structuur

Op de twee ontwikkellocaties zullen de volgende functies worden gerealiseerd:

Deellocatie A Parkrand Dennenlaan

- Dorpshuis, waarin bibliotheek en sporthal.
- Dorpsplein.

Deellocatie B: De Olmenlaan (herontwikkeling huidige dorpshuis en bibliotheek)

- Supermarkt inclusief expeditieruimte.

In het ruimtelijk kader zijn voor de twee deellocatie de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen:

- Dorpshuis:
 - De maximale bouwhoogte is 12 m.
 - Het hoogte accent is maximaal 18 meter, in de as van de Dennenlaan.
- Dorpsplein:
 - Het oppervlak van het dorpsplein is minimaal 900 m².
- Supermarkt:
 - De maximale bouwhoogte is 8 m.
 - Het gebouw heeft een lessenaarsdak aflopend richting de kant van de lepenlaan met een minimale hellingshoek van 30%.
 - Het laden en lossen vindt plaats in een inpandige expeditie bereikbaar vanuit De Olmenlaan.
 - De parkeerplaatsen zijn aan de achterzijde gesitueerd.

Voor beide deellocaties zijn concrete plannen ontwikkeld die zich momenteel in het voorlopig ontwerpfase bevinden. In onderstaande tabel zijn de indicatieve m² bvo voor beide plannen weergegeven.

Functie	bvo
Lidl	2066 m ²
Dorpshuis	1263 m ²
Bibliotheek	202 m ²
Sporthal	1950 m ²

Tabel 2: Indicatie m² bvo plannen Lidl en dorpshuis

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. Water

5.1.1. Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is een door de EU vastgestelde richtlijn ter bescherming van alle wateren en het bevorderen van het duurzaam gebruik van (oppervlakte- en grond)water. De Kaderrichtlijn omvat regelgeving ter bescherming van de wateren door middel van het stellen van haalbare doelen voor 2015. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau.

5.1.2. Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. Het akkoord heeft als doel om in de periode tot 2015 de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat aan te pakken. In het akkoord zijn afspraken tussen alle overheden gemaakt om te zorgen dat er in alle gebieden voldoende bergend vermogen is om neerslag op een adequate manier af te voeren. Hierbij wordt het principe van 'vasthouden - bergen - afvoeren' gevolgd. Water moet zo lang mogelijk worden vastgehouden of geborgen in het gebied waar het is gevallen, zodat een zo gelijkmatige en beheerste afvoer mogelijk is. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (hoogheemraadschap).

5.1.3. Waterwet

In de Waterwet staat het watersysteem centraal en zijn de doelstellingen van het waterbeheer gericht op het duurzaam goed functioneren van het watersysteem. Om het beheer in de toekomst zo goed mogelijk vorm te geven en uit te voeren, is van belang dat het huidige wettelijke instrumentarium wordt gestroomlijnd en gemoderniseerd. Daarbij staat integraal waterbeheer centraal. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

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.

5.1.4. Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Noord-Holland is door Provinciale Staten op 19 november 2009 vastgesteld. Het Waterplan beschrijft de kaders voor regionale waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen overstromingen en wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water

aan- en afvoer. Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'.

In het Waterplan worden vier uitgangspunten gehanteerd:

- **Klimaatbestendig waterbeheer:** Klimaatbestendig waterbeheer speelt een centrale rol in het Waterplan. De klimaatverandering, het steeds intensievere ruimtegebruik in Noord-Holland en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden vragen om een herbezinning hoe we met water omgaan voornamelijk bij ruimtelijke ontwikkeling.
- **Water medesturend in de ruimte:** Water is een belangrijke sturende factor in de ruimtelijke ontwikkeling. Op sommige plekken, zoals in de omgeving van dijken, is water vanwege de veiligheid zelfs het belangrijkste sturende element. Elders is water volgend in de ruimtelijke afweging.
- **Centraal wat moet, decentraal wat kan:** De uitgangspunten zijn: minder regels, meer uitvoeringsgericht, modernisering en stroomlijning van de regels. De kerngedachte is dat iedere overheidslaag zijn belangen zo optimaal en doelmatig mogelijk met eigen instrumenten behartigt. Het accent verschuift van 'achteraf goedkeuren' naar 'vooraf duidelijkheid geven' over de provinciale waterbelangen.
- **Gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering:** De uitvoering van het waterbeleid vraagt maatwerk via een gebiedsgerichte aanpak. Een gebiedsgerichte benadering is nodig voor het klimaatbestendig maken van het watersysteem, de uitvoering van de KRW- maatregelen, het vergroten van de mogelijkheden van waterrecreatie en watersport, de economische benutting van het water en het bepalen in hoeverre water sturend moet zijn in de ruimte. Met die gebiedsgerichte benadering kan maatwerk worden geboden en werk met werk gemaakt worden.

5.1.5. Waterbeheerplan 5

Het Waterbeheerplan 5 van het Hoogheemraadschap van Rijnland zet de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen op het gebied van waterbeheer in de periode 2016-2021. Het motto van het hoogheemraadschap is: 'droge voeten en schoon water'. Het werk staat in het teken van de volgende doelen:

- **Waterveiligheid:** Bescherming tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren.
- **Voldoende Water:** Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.
- **Schoon en gezond water:** Rijnlands water is schoon, zodat de mens, de natuur en economie er optimaal gebruik van kunnen maken.
- **Waterketen:** Het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

5.1.6. Keur

Sinds 1 juli 2015 heeft Rijnland een nieuwe Keur. Bij het opstellen van deze Keur heeft het hoogheemraadschap ten opzichte van de vorige Keur een andere aanpak gebruikt. Er gelden minder regels voor burgers, bedrijven en het hoogheemraadschap zelf. Het aantal vergunningen en meldingen is ongeveer gehalveerd. Zo geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland verantwoordelijkheid, flexibiliteit en vertrouwen waar dat kan, maar stellen we regels waar dat moet.

De Keur en de Uitvoeringsregels maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

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

Op grond van de Keur (artikel 3.2.2 onder g) is het versneld afvoeren van neerslag middels toepassing van watercompensatie toegestaan bij een toename van verhard oppervlak, wanneer deze toename meer dan 500 m² en minder dan 5.000 m² bedraagt. Bij een toename van meer dan 5.000 m² dient een vergunning te worden aangevraagd (artikel 3.3.1 onder f). Versnelde afvoer zorgt voor een piek aan water tijdens hevige neerslag. Om dit extra water aan te kunnen, moet in het watersysteem voldoende waterberging aanwezig zijn. In de regels over versnelde afvoer is daarom in beginsel voorgeschreven dat bij een toename van verharding van meer dan 500 vierkante meter, ter compensatie extra waterberging moet worden aangelegd. Hiervoor moet nieuw oppervlaktewater worden gegraven. Bij uitbreidingen van het verharde oppervlak met per saldo meer dan 5.000 m², kan het effect van de versnelde afvoer van neerslag aanzienlijk zijn. Bij deze grote oppervlakken is het belangrijk dat voldoende waterberging op de juiste plaats wordt aangelegd. De juiste afmeting en locatie van deze waterberging kan alleen via een individuele beoordeling worden bepaald. Voor deze gevallen geldt daarom een vergunningplicht.

Op grond van het Waterplan Haarlemmermeer (2008) dat in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Rijnland was opgesteld, geldt een compensatie-eis van 15%. Slechts door middel van een maatwerkberekening kan hiervan worden afgeweken.

5.1.7. Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer-Rijnland

In maart 2015 is de Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer-Rijnland door het algemeen bestuur van Rijnland en de gemeente Haarlemmermeer vastgesteld. De Samenwerkingsagenda bestaat uit volgende delen:

- de Strategische agenda 2015-2030;
- de Uitvoeringsstrategie 2015-2030;
- het Waterplan 2015-2030.

De gezamenlijk ambitie is om te komen tot een robuust, duurzaam en klimaatbestendig watersysteem. Gekozen is voor het opstellen van een lange termijn ambitie en doelen voor een periode van 15 jaar en een concreet uitvoeringsprogramma voor een periode van 3 jaar.

Strategische agenda 2015-2030

De strategische agenda betreft de lange termijn, de opgave en de ambitie omtrent de wateropgave in Haarlemmermeer. De wateropgave bestaat uit vier thema's:

- voorkomen van watertekort;
- schoon water;
- droge voeten;

- verwerken afvalwater.

Uitvoeringsstrategie 2015-2030

De uitvoeringsstrategie geeft een overzicht voor de lange termijn. Hierin komt aan bod hoe de gemeente samen wil werken en welke instrumenten er kunnen worden ingezet.

Waterplan 2015-2030

In het waterplan staan concrete acties om de ambities te bereiken, bestaande uit het maatregelenpakket voor de lange termijn (2015-2030) en het uitvoeringsprogramma voor de korte termijn (2015-2017) met de financiële consequenties.

Het robuust en duurzaam maken van het watersysteem vindt plaats door:

- Het creëren van een betere doorstroming van het water;
- Het creëren van meer waterberging bovengronds en ondergronds;
- Het ontwikkelen van een betere waterkwaliteit;
- Het inzetten van de beschikbare waterkwaliteit voor de functie waar die voor nodig is.

Het wateroverlastprobleem in Zwanenburg heeft onder andere te maken met de dichte bebouwing van het centrum van Zwanenburg. Zodra het water beter naar het oppervlaktewater kan stromen zal het minder snel op straat staan. Door de vele verharding heeft het oppervlakkig afstromende water geen kans om te infiltreren in de bodem. Hiervoor worden de meest doelmatige oplossingen onderzocht. Samen met de oplossing van het afvoeren van hemelwater door de riolering wordt de afvoer naar het oppervlaktewater meegenomen. De maatregelen die hieruit voortkomen zijn in het maatregelenplan en het uitvoeringsprogramma gezet.

In heel Zwanenburg wordt daar waar nodig drainage aangelegd om de grondwaterproblematiek tegen te gaan. Samen met de problematiek van de afvoer van het hemelwater wordt een plan uitgevoerd om het (afval)watersysteem robuust en klimaatbestendig te maken.

5.1.8. Gemeentelijk Rioleringsplan Haarlemmermeer

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) Haarlemmermeer is een verbreed gemeentelijk rioleringsplan (VGRP) waarmee invulling wordt gegeven aan de drie zorgplichten voor de periode 2015-2019. Het VGRP geeft de hoofdlijn van het riolerings-, hemelwater- en grondwaterbeleid weer. De gemeente stelt zich tot doel om tot een doelmatige invulling van de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater te komen. Er zijn zes doelen onderscheiden die ten grondslag liggen aan de rioleringszorg:

1. duurzame bescherming volksgezondheid;
2. voorkomen van wateroverlast;
3. duurzame bescherming van natuur en milieu door het voorkomen van milieuschade;
4. voorkomen van hinder door instabiliteit, geur, geluid, slechte bereikbaarheid bij werkzaamheden, keuzes inrichting openbare ruimte om wateroverlast te voorkomen;
5. toekomstgerichte (afval)waterketen: duurzaam systeem, klimaatbestendig, terugwinnen van grondstoffen (water, energie en nutriënten);
6. klantvriendelijke en kosteneffectieve organisatie.

In de maanden juli en augustus 2014 is in Zwanenburg enkele malen kort achter elkaar sprake geweest van wateroverlast als gevolg van hevige neerslag. Met name de omgeving Kastanjelaan, Marialaan, Populierenlaan en Sparrenlaan had de ergste overlast, waarbij ook water in de huizen is binnengelopen. In de afgelopen jaren is er in de basisrioleringsplannen en andere rioleringsadviezen diverse malen ingegaan op de problemen in deze kern. Er zijn maatregelen voorgesteld, waarvan sommige (deels) zijn uitgevoerd. Na de overlast in de zomer van 2014 is aan een adviesbureau opdracht gegeven om met name de omgeving Marialaan grondig te onderzoeken met behulp van de nieuwste technische mogelijkheden. Dit heeft geleid tot een set van maatregelen om de overlast te verminderen. Het gehele onderzoek heeft geresulteerd in een notitie welke de basis heeft gevormd voor de nota van B&W Maatregelen wateroverlast Zwanenburg d.d. 16 december 2014. Bovenop dit pakket maatregelen, komt nu een nieuw pakket blijkens de nota 'Uitvoering maatregelen overlast Zwanenburg'. Hiermee is door de bestuurders in februari 2016 ingestemd.

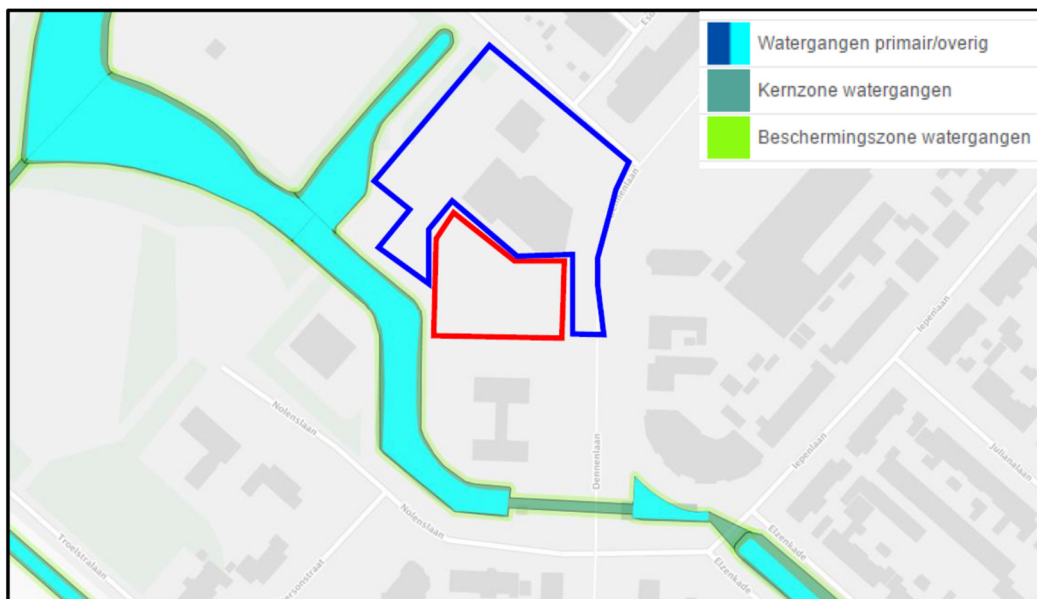
5.1.9. Plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen het stedelijk gebied van de kern Zwanenburg. Het gebied heeft een oppervlakte van circa 10.000 m². Op dit moment is de locatie deels bebouwd en deels onbebouwd. Op de locatie bevinden zich een Lidl, een apotheek en een parkeerterrein. Het onbebouwde deel is ingericht als groenvoorziening. Het voornemen bestaat om de Lidl te verplaatsen en een dorpshuis (met sporthal) te realiseren.

Ten noorden van het dorpshuis en rondom de bestaande apotheek wordt een plein gemaakt. In het kader van deze ontwikkeling neemt het verhard oppervlakte toe. De verwachting is dat dit een toename van circa 6.000 m² betreft. Conform de regels rondom het aanvragen van een keurvergunning zal voor de watercompensatie in het centrum een keurvergunning worden aangevraagd.

5.1.10. Oppervlaktewater en waterkeringen

Binnen het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. Langs de zuidwestelijke rand van het gebied loopt een (niet-primaire) watergang. Het maaiveldniveau ligt op circa -3,8 m +NAP. Met de beoogde ontwikkeling vindt geen vervuiling van het oppervlaktewater plaats. Ook worden geen bestaande waterpartijen gedempt. Van negatieve effecten op waterkeringen is tevens geen sprake. De geplande ontwikkeling levert dan ook geen direct nadelige effecten op voor het oppervlakte-watersysteem in de omgeving.



Figuur 8: Legger oppervlaktewateren (rode contour: dorpshuis, blauwe contour: plein)



Figuur 9: Legger regionale keringen (blauwe contour: globale aanduiding locatie)

5.1.11. Grondwater

In de Haarlemmermeer is sprake van een grote kweldruk, waardoor grondwateroverlast kan ontstaan. Op een enkele locatie ontstaan problemen, omdat grondwater via wellen aan de oppervlakte komt. Het water moet rechtstreeks of via drainage afgevoerd worden naar oppervlaktewater. Overlast ontstaat vooral als open water op grote afstand ligt en er sprake is van een onvoldoende functionerende drainage.

Volgens de Bodemkaart van Nederland ligt de locatie binnen een gebied met grondwatertrap VI. Dat betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert tussen de 0,4 meter en de 0,8 meter beneden maaiveld en dat de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,2 meter beneden maaiveld ligt.

Het plan maakt geen grondwateronttrekkingen mogelijk. Daarnaast is de locatie niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. De activiteiten

leveren geen nadelige effecten voor het grondwatersysteem in de omgeving. Indien voor aanvang van de bouwwerkzaamheden blijkt dat voor bepaalde werkzaamheden toch een tijdelijke verlaging van de grondwaterstand nodig is, wordt hiervoor de benodigde melding gedaan of vergunning aangevraagd.

5.1.12. Waterketen

Zowel het landelijke beleid als het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland is erop gericht om schoon hemelwater van verharde oppervlakken niet af te voeren via de riolering, maar daar waar mogelijk af te koppelen en te infiltreren in de bodem of vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater, dat wil zeggen scheiden van de vuilwaterstromen. Hierdoor wordt de riool-waterzuiveringsinstallatie (rwzi) ontlast en het aantal overstorten van vuilwater op het oppervlakte-water verminderd. Er wordt gewerkt volgens de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Er is rondom de locatie sprake van een gescheiden rioleringsstelsel waarbij het hemelwater gescheiden van het vuilwater wordt afgevoerd. De locatie wordt hierop aangesloten.

5.1.13. Waterberging

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater. Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, hanteerde het Hoogheemraadschap van Rijnland een vuistregel met betrekking tot de waterberging. Deze vuistregel hield in dat circa 15% van de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd diende te worden. Afhankelijk van de specifieke situatie kon door het hoogheemraadschap gevraagd worden meer of minder dan deze 15%-norm te compenseren. Van deze compensatienorm wordt in dit geval ook gebruik gemaakt om de benodigde compensatie te berekenen.

5.1.14. Waterkwaliteit

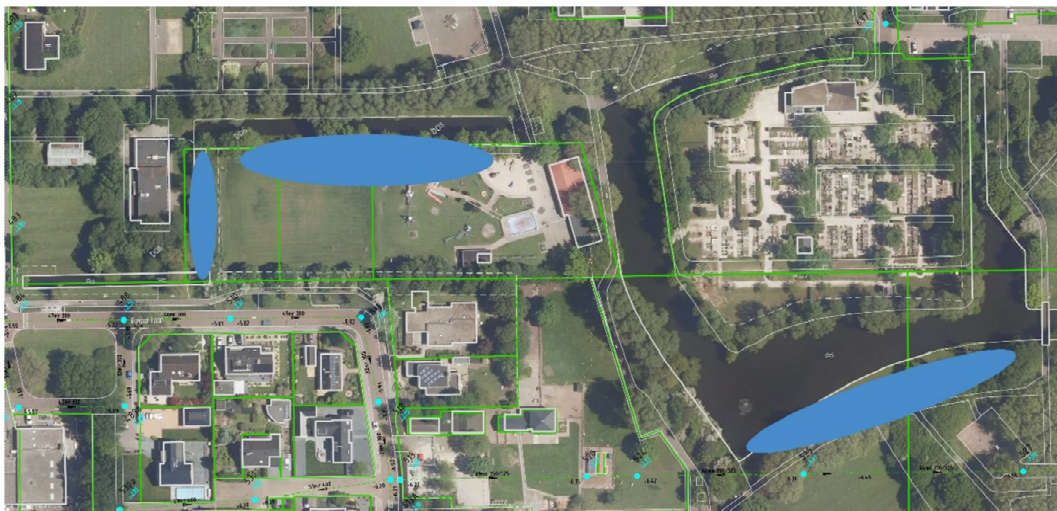
Bij de bouw van het dorpshuis en de aanleg van de bijbehorende parkeervoorzieningen en het plein wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen (dus geen zink, koper, lood en PAK's-houdende materialen) die niet uitlogen, of worden de bouwmaterialen voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan. Op deze manier wordt diffuse verontreiniging van water (en bodem) voorkomen. De ontwikkeling maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater leiden.

5.1.15. Watertoets proces

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de watertoets. Het toepassen van de watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (stand-still-beginself). Bovendien wordt er bij de toepassing van de watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten.

In het vooroverleg heeft er op basis van het voorontwerp overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland over de plannen op de locatie in Zwanenburg. Het Hoogheemraadschap adviseert over de te behandelen onderwerpen en aandachtspunten.

De toename aan verhard oppervlak op de locatie bedraagt circa 6.000 m². Uitgaande van de compensatie-eis van 15%, betekent dit dat er 900 m² aan, bij voorkeur, nieuw oppervlaktewater gerealiseerd moet worden. Deze 900 m² komt bovenop de 1.515 m² extra oppervlaktewater die in het kader van de huidige waterproblematiek al gerealiseerd gaat worden in het parkje achter het dorpshuis (ten westen van de locatie). Om de 900 m² extra te kunnen compenseren zal in overleg met Rijnland de huidige waterpartijen in het wandelbos verbreed worden. In onderstaande afbeelding is weergegeven waar deze compensatie voorzien is. De betreffende grond is van de gemeente Haarlemmermeer en heeft de bestemming groen waar het aanleg van extra water mogelijk is. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de compensatie-eis van het Hoogheemraadschap.



Figuur 10: Aanduiding locatie watercompensatie (indicatie)

Daarnaast zal er bij de inrichting van het plein gekeken worden of deze ook een functie kunnen hebben in het vasthouden van hemelwater bij piekbuien.

5.1.16. Conclusie

Het aspect water vormt op basis van het vorenstaande geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

5.2. Bodem

5.2.1. Wet- en regelgeving

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).

Voor alle typen grond speelt de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit (BsB) en de Vrijstellingsregeling grondverzet een rol. Indien gesaneerd moet worden, bestaan specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde en de milieuhygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag (zogenaamde bodemgebruikswaarden (BGW's). Bodemgebruikswaarden zijn een product van het functiegericht saneringsbeleid "Van Trechter naar Zeef". Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Dit besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger, een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie. Tevens biedt het besluit meer mogelijkheden voor grondverzet.

5.2.2. Onderzoek

Bij het toekennen van bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. In het bijzonder wanneer een nieuw ruimtelijk plan voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is het van belang om bij de planvoorbereiding onderzoek naar de bodemkwaliteit te laten uitvoeren. Een bestemming kan pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor een nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan is door de gemeente een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het historisch bodemonderzoek is vast te stellen of er, op basis van historische gegevens, bodemverontreiniging verwacht wordt en dient in eerste instantie om te onderzoeken of de bestemming van een gebied strijdig is met de bodemverontreinigingstoestand. Het kan tevens in voorkomend geval als leidraad dienen om te komen tot een onderzoeksopzet voor het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek.

De nieuwe Lidl komt op de locatie van het huidige dorpshuis. Deze locatie is voldoende onderzocht en geschikt voor de voorgenomen bestemming. Ter plaatse van het nieuw te bouwen dorpshuis is een bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de eventuele afgifte van een omgevingsvergunning.

Conclusie

Het aspect bodem vormt op basis van het vorenstaande geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

5.3. Flora en fauna

5.3.1. Wet- en regelgeving

Vogel- en Habitatrichtlijn

De natuurbescherming is onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Vogel- en Habitatrichtlijn, richtlijnen voor Natura 2000. Deze richtlijnen zijn uitgewerkt in nationale wetgeving en dus niet rechtstreeks van toepassing.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing, echter soorten die daarbinnen hun hoofdverblijf hebben maar ook tijdelijk buiten het gebied verblijven zijn elders ook beschermd. Binnen Haarlemmermeer is dit alleen het geval voor de meervleermuis, die hier jaagt boven Ringvaart en Hoofdvaart.

Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet regelt de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen die voorzien in een bescherming van vogel-, planten- en diersoorten en hun leefomgeving. Deze wet heeft niet alleen als doel de zeldzame plant- en diersoorten, maar alle in het wild voorkomende soorten in stand te houden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden: de soort beschermen, de leefomgeving beschermen en schadelijke handelingen verbieden.

De Flora- en faunawet is een raamwet en werkt volgens het "nee-tenzij" principe. Alle flora en fauna is in beginsel beschermd. Bij algemene maatregel van bestuur worden beschermde planten- en diersoorten aangewezen. De wet geeft aan dat het verboden is beschermde inheemse planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen. Tevens is het verboden om de beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, opzettelijk te verontrusten, nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, weg te nemen of te verstoren.

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

Ten behoeve van de ontwikkelingen die op basis van het plan mogelijk gemaakt worden, is onderzoek gedaan naar de effecten van de ontwikkelingen op aanwezige flora- en fauna. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies weergegeven gebruik makend van onderstaande onderzoeken.

- Quicksan flora en fauna centrum Zwanenburg (Polderecoloog gemeente Haarlemmermeer – augustus 2012)
- Vleermuisonderzoek Zwanenburg (A&W – november 2012)
- Aanvullend vleermuisonderzoek plangebied Dennenlaan en Olmenlaan te Zwanenburg (A&W – 30 oktober 2013)

5.3.3. *Conclusie*

Op basis van de beschikbare onderzoeken zijn als gevolg van de ontwikkelingen geen negatieve effecten op de populaties van beschermde planten of dieren te verwachten.

5.4. **Cultuurhistorie en archeologie**

5.4.1. *Wet- en regelgeving*

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

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving 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.

De Beleidsnota Cultureel Erfgoed Gemeente Haarlemmermeer gaat in een breed kader in op cultuurhistorie in de gemeente Haarlemmermeer. Het monumentenbeleid en het archeologiebeleid in algemene zin komt in deze nota aan bod. Binnen het gemeentelijk monumentenbeleid is een belangrijke taak weggelegd voor de monumentencommissie. De taak van de monumentencommissie is omschreven in de gemeentelijke monumentenverordening. In de Nota Ruimtelijk Beleid en Archeologie Haarlemmermeer wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening.

5.4.2. *Inventarisatie*

Aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden door de provincie aangewezen komen niet voor in Haarlemmermeer. In de gemeente Haarlemmermeer bevinden zich geen door het rijk, provincie of gemeente beschermde archeologische monumenten. In het plangebied liggen maakt geen onderdeel uit van een belangrijk cultuurlandschap.

Op basis van de archeologische beleidskaart de gemeente Haarlemmermeer, behorend bij de nota Erfgoed op de kaart, valt het gehele bestemmingsplangebied onder categorie

3. Hiervoor geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Aangezien er geen ingrepen groter dan 10.000 m² worden mogelijk gemaakt hoeft hier op basis van het beleid geen nader onderzoek te worden gepleegd, aangezien de kans op versterking van archeologische waarden hier 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. Ladder van duurzame verstedelijking

Zoals in Hoofdstuk 3 al aangegeven zijn de regels uit de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing op het bestemmingsplan Zwanenburg De Kom Noordwestzijde. Dit aangezien het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt op het gebied van detailhandel in de vorm van de verplaatsing en vergroting van de Lidl. Hieronder volgt de toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Trede 1 – Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?

Het Hart van Zwanenburg is niet geholpen met een forse netto toevoeging van winkels. Uit diverse kwantitatieve analyses blijkt dat hieraan geen behoefte is. Daarnaast vindt op korte afstand ook de ontwikkeling van Sugar City plaats, die een grote claim legt op met name de niet-dagelijkse sector. Het is, mede in het licht van de ontwikkeling van Sugar City, wel van belang het Hart van Zwanenburg te verduurzamen en klaar te maken voor de toekomst.

Ontwikkelingen die in het teken staan van structuurversterking en voorzien in de behoefte van de lokale consument aan een sterk boodschappencentrum zijn wel verantwoord. Het gaat specifiek om de dagelijkse sector en niet om de niet-dagelijkse sector. De verplaatsing met een uitbreiding van 480 m² vwo van de supermarkt van Lidl (winkel plus parkeren), past in deze structuurversterking. Een dergelijk winkel kan als volwaardige anker fungeren voor de overige winkels en voorzieningen in De Kom. Supermarkten zijn essentiële dragers van centra die gericht zijn op de dagelijkse boodschappen. Supermarkten garanderen een continue bezoekersstroom, zeker als deze functioneel zijn uitgerust: van een moderne afmeting en uitstekende parkeergelegenheden. De huidige Lidl in Zwanenburg is naar de huidige maatstaven te klein en heeft te weinig parkeerplaatsen om de functie van drager ook in de toekomst goed te kunnen blijven uitoefenen.

In de bestaande situatie staat De Kom er in omvang, trekkracht en uitstraling er beter bij dan De Kom. De Kom heeft nieuwe impulsen nodig om als volwaardige tegenhanger te kunnen functioneren. De ontwikkeling van het dorps huis en Lidl kunnen voor deze noodzakelijk impuls zorgen.

Trede 2 – Kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins?

Het centrum van Zwanenburg maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder.

Trede 3 – wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Aangezien de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen, heeft er geen toetsing aan de derde trede plaats te vinden.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de verplaatsing en uitbreiding van de Lidl voldoen aan de treden zoals deze zijn opgenomen in de ladder.

5.6. Geluid

Voor de ontwikkelingen van de Lidl en het nieuwe dorpshuis zijn geluidsonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

De notitie Aanvullende geluidberekening supermarkt d.d. 7 maart 2018 is gebaseerd op het uitgangspunt dat het laden en lossen inpandig zal plaatsvinden en de ingang tot de supermarkt aan de zijde van het parkeerterrein wordt gesitueerd, zodat winkelend publiek met boodschappenwagens slechts zeer beperkt van de ontsluitingsroute gebruik zal maken.

Uit de notitie Aanvullende geluidberekening supermarkt Lidl blijkt het volgende:

- De geluidbelasting van de activiteiten en installaties van de supermarkt is lager dan 45 dB(A) etmaalwaarde en voldoet daarmee aan de VNG-norm van 45 dB(A) etmaalwaarde.
- De geluidbelasting van de totale indirecte hinder (het verkeer van en naar de inrichting en de activiteiten op het parkeerterrein) bedraagt ten hoogste 53 dB(A). Deze waarde is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), maar voldoet ruimschoots aan de maximale grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde. Uitgaande van een normale gevelgeluidwering is het binnenniveau in de woningen voldoende laag.
- Bij de bevoorrading kunnen geluidpieken optreden als gevolg van de aan- en afrijdende vrachtwagens van ruim 80 dB(A). Het betreft het manoeuvreren van de vrachtwagen dat grotendeels *op de openbare weg* plaatsvindt en niet de laad- en losactiviteiten zelf: deze vinden inpandig plaats. Bij beoordeling conform het Activiteitenbesluit blijven deze geluiden buiten beschouwing, aangezien het alleen in de dagperiode plaatsvindt. Dergelijke pieken zijn te vergelijken met voorbijrijdend verkeer of dichtslaan portieren op de Olmenlaan en zijn derhalve aanvaardbaar.
- Van de activiteiten op het parkeerterrein en het verkeer op de Olmenlaan kunnen geluidpieken optreden tot 77 dB(A). De meeste geluidpieken zullen echter hooguit circa 70 dB(A) bedragen. Dit betreft het dichtslaan van portieren en geluidpieken van winkelwagens op het parkeerterrein. Alleen bij de

ontsluitingsroute kunnen hogere pieken optreden, omdat daar de afstand van de parkeerplaatsen tot een woning kleiner is. Indien een autoportier hier binnen 10 m van een woning wordt dichtgeslagen, zou een geluidpiek hoger dan 70 dB(A) op kunnen treden tot hooguit 77 dB(A). Deze activiteiten vallen onder de beoordeling conform indirecte hinder waarbij geluidpieken niet worden getoetst. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt deze waarde hier acceptabel geacht omdat de omgeving reeds enkele lichte bedrijvigheid kent, het aantal parkeerplaatsen bij de ontsluitingsroute beperkt is (binnen 10 m van een woning slechts 4 à 5) waardoor het aantal geluidpieken beperkt is, reeds een bestemming verkeer aanwezig is die de mogelijkheid van parkeren biedt.

De geluidbelasting als gevolg van het laden en lossen wordt afdoende beperkt door het gestelde nieuwe voorschrift inzake het inpandig verrichten van die activiteit. De geluidbelasting door geluidpieken als gevolg van het aan- en afrijdende vrachtwagens wordt aanvaardbaar geacht, nu het aan- en afrijden zich in hoofdzaak overdag en in de vooravond voor zal doen en niet in de nacht, en het zich bovendien slechts enkele malen per dag zal voordoen.

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de geluidpieken als gevolg van parkeren en verkeer van bezoekers staat voorop dat die activiteit zich in hoofdzaak zal voordoen op het achterterrein en aldaar pieken veroorzaakt ter plaatse van woningen tot circa 70 db(A). Die waarde wordt aanvaardbaar geacht omdat de geluidnormering van het Activiteitenbesluit voor de dag- en avondperiode 70 resp. 65 dB(A) hanteert. De avondperiode is hierbij maatgevend. Het betreft hier echter een relatief kort durende avondperiode tot 20.00 uur. De activiteiten vinden dus maar 1 uur plaats aan het begin van de avond. Daarnaast is het openbaar terrein. Het parkeerterrein kan ook worden gebruikt door niet-Lidlklanten.

Slechts ter plaatse van woningen langs de ontsluitingsroute, zoals de woning aan de Olmenlaan 141A is die piek hoger, vanwege de mogelijke aanwezigheid van parkeerplaatsen op zeer geringe afstand van de gevels; aldaar worden geluidpieken van 77 db(A) verwacht. Die belasting wordt aanvaardbaar geacht vanwege het geringe aantal parkeerplaatsen langs die route, waardoor de frequentie waarin die pieken zullen optreden, wordt beperkt. Daarbij wordt voorts betrokken dat de voorafgaande bestemming 'Maatschappelijk' niet alleen voorzieningen toeliet gericht op het verenigingsleven, zoals het bestaande dorpshuis, maar ook educatieve (onderwijs)voorzieningen, voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/ of naschoolse opvang, voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg, welzijnsinstellingen, sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen en openbare dienstverlening. Dit betreft ook functies die autoverkeer hadden kunnen aantrekken, ook buiten de dagperiode, dat gebruik zou hebben kunnen maken van een parkeergelegenheid ter plaatse de bestemming verkeer, die onder het voorgaande bestemmingsplan op eenzelfde afstand van de zwaarst belaste woningen is gelegen als in de nieuwe situatie. Ten opzichte van hetgeen onder het voorgaand bestemmingsplan mogelijk was hoeven voor wat betreft de piekbelasting als gevolg van dichtslaan de autodeuren van geparkeerde auto's geen grote veranderingen te worden verwacht voor omwonenden die significante gevolgen hebben.

Uit het onderzoek met betrekking tot het nieuwe dorpshuis blijkt dat:

Het tijdgemiddeld geluidniveau

De optredende tijdgemiddelde geluidniveaus blijven binnen de grenzen van de gestelde wettelijke kaders. De hoogst berekende geluidbelasting vanwege indirecte hinder bedraagt 47 dB(A) etmaalwaarde en voldoet daarmee aan de streefwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. De hoogst berekende waarde vanwege de activiteiten van het Dorpshuis bedraagt 43 dB(A) etmaalwaarde en voldoet daarmee aan de VNG-norm van 45 dB(A) etmaalwaarde.

Het maximale geluidniveau

De optredende maximale geluidniveaus vanwege personenauto's op de openbare weg zijn beperkt. De hoogst berekende waarde bedraagt 62 dB(A) ten gevolge van het parkeren op de parkeerplaatsen. Dit zijn gebruikelijke waarden die bij verkeersgeluid optreden en worden niet getoetst.

De optredende maximale geluidniveaus vanwege de activiteiten van het Dorpshuis (laden en lossen) treden alleen op in de dagperiode en blijven bij toetsing in het kader van de Wet milieubeheer buiten beschouwing.

Naar aanleiding van de onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de geluidsemissie van de plannen voor het nieuwe dorpshuis en de Lidl naar de omgeving voldoende laag is vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

5.7. Lucht

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

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

Omdat de invulling van het beoogde plan gemengd is valt **deze niet onder de categorieën** zoals opgenomen in de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM). Er dient daarom getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm).

5.7.1. Uitgangspunten

Met de locatiewisseling van de Lidl en het dorpscentrum zijn de emissies naar de lucht als gevolg van de wijzigingen in de ontsluiting en de toename in verkeersbewegingen van belang bij de toetsing van het plan aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Dit onderzoek richt zich op het berekenen van de blootstelling aan de voor luchtkwaliteit relevante en maatgevende stoffen (stikstofdioxide en fijn stof) en de toetsing van deze immissieniveaus aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer.

5.7.2. Verkeersgegevens

Om te kunnen bepalen wat het effect is van de beoogde ontwikkeling, is het van belang inzicht te hebben in de verkeersintensiteit op de relevante ontsluitingswegen van de planlocatie. Hiertoe zijn de geprognosticeerde verkeersgegevens toegepast. Deze zijn voor het jaar 2025 door Arup B.V. voor de relevante wegvakken berekend. Voor de exacte kwantificering van deze verkeersgegevens wordt verwezen naar het onderzoek Verkeerseffecten ontwikkeling Lidl en buurthuis Zwanenburg¹. Deze verkeersgegevens worden in dit luchtkwaliteit onderzoek als worst case scenario toegepast voor toetsjaar 2016 (door autonome groei zal de verkeersintensiteit in 2025 hoger zijn dan in 2016). De wegkenmerken (o.a. breedte, gemiddelde snelheden, gemiddelde hoogte van omliggende gebouwen) zijn zoveel mogelijk onttrokken uit de NSL-monitortool². De gegevens uit de NSLmonitortool zijn tevens gebruikt om de totale verkeersgeneratie, die

¹ Arup B.V. rapport 'Verkeerseffecten ontwikkeling Lidl en buurthuis Zwanenburg' – Beschrijving verkeerseffecten. Kenmerk: 248450-00. 28 april 2016

² <https://www.nsl-monitoring.nl/>

volgt uit het verkeersonderzoek van Arup B.V., toe te kennen aan de verschillende voertuigcategorieën. In het rekenmodel worden de verkeersgegevens met standaard emissiefactoren (conform de SRM1 rekenmethode) omgerekend naar de specifieke emissies voor de maatgevende stoffen.

5.7.3. Rekenmodel

De berekeningen voor de te verwachten luchtkwaliteit ten aanzien van de maatgevende stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn uitgevoerd met het rekenprogramma Geomilieu, versie 4.00. Het model heeft als rekenhart het door MinlenM goedgekeurde Stacks+ versie 2016.1. In het onderzoek is voor de achtergrondconcentraties van stikstofdioxide en (zeer) fijn stof uitgegaan van de toetsjaar 2016.

5.7.4. Resultaten en conclusies

Er is getoetst aan grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). In de navolgende tabel is een overzicht weergegeven van de hoogste rekenresultaten.

Scenario	Jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (µg/m ³)	Aantal overschrijdingen uurnorm stikstofdioxide (#)	Jaargemiddelde concentratie fijn stof (µg/m ³)	Aantal overschrijdingen etmaalnorm fijn stof (#)
Hart van Zwanenburg, 2016	21,3	0	21,0	9

Tabel 3: rekenresultaten luchtkwaliteit centrum Zwanenburg

Uit de resultaten blijkt het volgende:

- De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide is nergens hoger dan 21,3 µg/m³. Er treedt diensgevolge geen overschrijding van de grenswaarde voor stikstofdioxide (40 µg/m³) op.
- Het aantal overschrijdingen van de uurnorm voor stikstofdioxide is nergens hoger dan 0. Dientengevolge wordt de grenswaarde voor het aantal overschrijdingen van de uurnorm van stikstofdioxide (zijnde 18 maal per jaar) niet overschreden.
- De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) is nergens hoger dan 21,0 µg/m³. Er treedt diensgevolge geen overschrijding van de grenswaarde voor fijn stof (40 µg/m³) op.
- Het aantal overschrijdingen van de etmaalnorm voor fijn stof is nergens hoger dan 9. Dientengevolge wordt de grenswaarde voor het aantal overschrijdingen van de etmaalnorm van fijn stof (zijnde 35 maal per jaar) niet overschreden.
- Met een hoogste jaargemiddelde concentratie van 21,0 µg/m³ voor fijn stof (PM₁₀) wordt automatisch voldaan aan de grenswaarde van 25 µg/m³ voor zeer fijn stof (PM_{2,5}). Er treedt diensgevolge geen overschrijding van de grenswaarde voor zeer fijn stof op.

Naar aanleiding van bovenstaande rekenresultaten geldt dat er wat betreft stikstofdioxide en (zeer) fijn stof op basis van artikel 5.16 lid 1 onder a van de Wet milieubeheer ten

aanzien van de luchtkwaliteitseisen van de Wm geen knelpunt bestaat voor de verdere bestemmingsplan-procedure ('de grenswaarden worden niet overschreden').

5.8. Externe veiligheid

5.8.1. Wet- en regelgeving

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen);
- het transport van aardgas en brandstoffen door buisleidingen;
- het gebruik van luchthavens en overige risicobronnen zoals windturbines.

De normering voor risico's als gevolg van het transport, het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen is gebaseerd op enkele begrippen.

- Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich altijd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van 10^{-6} per jaar (kans op één dode per jaar, mag één op de miljoen zijn). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hoe meer mensen nabij de bron verblijven, hoe groter het groepsrisico. Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: met de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10^{-7} per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10^{-9} per jaar.

Het bevoegd gezag zal bij een nieuwe ontwikkeling moeten bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar risico. Vervolgens moet het bevoegd gezag een verantwoording van het groepsrisico overleggen. Bij de verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag wordt er nader gekeken naar de gevolgen van de diverse scenario's die zich kunnen voltrekken. Zo kan er gekeken worden naar de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening.

5.8.2. Beoordeling

De in de omgeving gelegen risicovolle transportroutes (buisleiding en N200) liggen op dusdanig grote afstand dat deze geen belemmering voor de locatie vormen. Tevens is het bedrijvenbestand van de gemeente gecheckt op eventueel risicovolle bedrijven. Aan de Dennenlaan 58 bevindt zich het bedrijf Marskramer. Hier vindt opslag en verkoop van consumentenvuurwerk plaats. Bij dit bedrijf moet een afstand van 8 meter ten opzichte van de opslaglocatie worden gehanteerd. De toekomstige locaties van het dorps huis en de Lidl bevinden zich op grotere afstand van dit bedrijf. Het dichtst bij de locatie 4d (de zuidzijde van het toekomstige dorps huis) gelegen bedrijf ligt aan de

Troelstralaan 1. Dit betreft een gasdrukregel- en meetstation categorie A of B. Dit betekent dat er een maximale afstand van 6 meter moet worden aangehouden. Ook aan deze afstand wordt voldaan.

5.8.3. Conclusie

Uit de beoordeling van het aspect externe veiligheid blijkt dat er geen belemmering zijn ten aanzien van de voorgenomen realisatie van het nieuwe dorpshuis en de nieuwe Lidl.

5.9. Geur

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

5.9.1. Onderzoek

In het plangebied zijn er geen agrarische bedrijven aanwezig waarvoor een minimale afstand tot een geurgevoelig object aangehouden dient te worden. De milieuhinderkring van de RWZI ten zuiden van Zwanenburg ligt buiten het plangebied en levert derhalve geen belemmeringen op de voorgenomen ontwikkelingen.

Vanuit bedrijven en milieuzonering worden wel eisen gesteld aan de afstand van een bedrijf tot gevoelige objecten vanuit het aspect geur. Bij een bedrijfsuitbreiding of een nieuw vestiging van een bedrijf dient de richtafstanden (ten aanzien van geur) uit de bedrijvenlijst van dit bestemmingsplan aangehouden te worden. Op basis van het bovenstaande worden er geen belemmering verwacht van aanzien van geurhinder.

5.9.2. Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geen belemmering verwacht van aanzien van geurhinder.

5.10. Milieuzoneringen

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is.

5.10.1. Onderzoek

De omgeving nabij deelontwikkelingen van Hart van Zwanenburg is vanwege de functiemenging (wonen, winkels, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven) op basis van de VNG-brochure aan te merken als een gemengd gebied.

In het gebied zelf bevinden zich enkele categorie 2 bedrijven, diverse winkels (categorie 1), een cultureel centrum (categorie 2). Hiervoor geldt in een gemengd gebied een minimale richtafstand van 10 m. Wanneer het gebied ontwikkeld wordt zullen de bedrijven en enkele winkels verdwijnen of verplaatsen. Bij de ontwikkeling van het gebied zal rekening gehouden worden met de minimale richtafstanden van de nog aanwezige functies. Vanuit bedrijven en milieuzoneringen leveren de aanwezige functies in het gebied geen belemmering op voor de ontwikkeling.

Middels dit bestemmingsplan worden diverse centrumfuncties zoals detailhandel, sport en maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt. De maximale milieucategorie is beperkt tot 2. Hiervoor geldt in een gemengd gebied een minimale richtafstand van 10 m. Bij deze ontwikkelingen zal rekening worden gehouden met de minimale richtafstand ten opzichte van bestaande en nieuwe woonbebouwing. Vanuit bedrijven en milieuzoneringen leveren de te ontwikkelen centrumfuncties in het gebied geen belemmering voor de bestaande en nieuwe woningen in het gebied.

In de omgeving van de beoogde ontwikkelingen zijn enkele winkels (categorie 1), een restaurant (categorie 1) en een begraafplaats (categorie 1) en woningen aanwezig. Hiervoor geldt in een gemengd gebied een minimale richtafstand van 10 m. Er zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten voor de omgeving vanuit bedrijven en milieuzonering.

5.10.2. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat geen functies in of nabij het plangebied aanwezig zijn die vanuit bedrijven en milieuzonering belemmeringen opleveren. Ook leveren de ontwikkelingen geen belemmeringen op voor de nog in het plangebied aanwezige functies.

5.11. Luchtvaartverkeer

5.11.1. Wet- en regelgeving

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

5.11.2. Inventarisatie

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien het plangebied gelegen is binnen het beperkingengebied gelden beperkingen met het oog op veiligheid en milieu.

Een groot deel van het plangebied valt binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit. Zie onderstaande figuur en de zonering op verbeelding. De volgende zones zijn van toepassing:

- Veiligheidscontour Plaatsgebonden Risico 10-6 (zone 3 Luchthavenindelingbesluit (rood)
Binnen de 10-6 individueel risico-contour zijn geen gebouwen toegestaan; behoudens bestaand gebruik en gebouwen waarvoor een verklaring van geen bezwaar is afgegeven.
- Zone beperkingen geluid en veiligheid / de 58 dB8A L-den contour (zone 4 Luchthavenindelingbesluit (geel)). De regeling rond zone 4 is neergelegd in artikel 2.2.1 lid 4 van het LIB. In zone 4 zijn geen beperkingen gesteld aan nieuwe bedrijfsbebouwing, maar wel aan bebouwing ten dienste van zogenaamde "gevoelige bestemmingen". Nieuwe bebouwing ten behoeve van deze functies is niet toegestaan. In het LIB zijn deze geclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie. Ook hier mag bestaand gebruik doorgang vinden.



Figuur 11: Bebouwingsbeperkingen LIB

De ontwikkellocaties uit dit bestemmingsplan zijn gesitueerd op gronden waar beperkingen op grond van het Luchthavenindelingbesluit gelden (zone 4, geel). Het betreft echter geen zogenaamde “gevoelige bestemming”.

Hoogtebeperkingen

Daarnaast zijn in het LIB hoogtebeperkingen aangegeven. Het plangebied kent in het LIB een maximale bebouwingshoogte van circa 20 tot 45 meter, gerelateerd aan de referentiehoogte van Schiphol (4,00 m -NAP). Hoger bouwen is alleen mogelijk met een ontheffing, na afweging door de VROM-inspectie, de inspectie Verkeer en Waterstaat en de Luchtverkeersleiding Nederland. In de bestaande situatie komen geen hoogtes voor die strijdig zijn met het LIB. Ook zijn de nieuwe ontwikkelingen niet strijdig met de maximale bebouwingshoogte.

Vogelprotectiegebied

Het plangebied valt geheel binnen het gebied dat beperkingen oplegt ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen. Tot de vogelaantrekkende bestemmingen worden in het Luchthavenindelingbesluit genoemd (artikel 2.2.3): industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen, opslag of verwerking van afvalstoffen, natuurreservaten en vogelreservaten, moerasgebieden en oppervlaktewater groter dan 3 hectare. Dit laatste geldt voor nieuw aan te leggen water. Aangezien met dit bestemmingsplan er geen nieuwe wateroppervlakten groter dan 4 hectare worden gerealiseerd is er geen sprake van strijdigheid met het LIB.

5.11.3. Conclusie

Uit de beoordeling van het aspect LIB blijkt dat er geen belemmering zijn ten aanzien van de voorgenomen realisatie.

5.12. Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

5.12.1. Wet- en regelgeving

In een ruimtelijk plan dienen planologisch relevante leidingen te worden opgenomen. Deze kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

Planologisch relevant zijn hoofdnuitsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen, afvalwaterleidingen, e.d. Indien dergelijke leidingen in het plangebied voorkomen zullen deze als zodanig bestemd moeten worden, inclusief de afstand die vrijgehouden moet worden van bebouwing is ter bescherming van de leiding.

Om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen, heeft het Ministerie van Economische Zaken het initiatief genomen tot de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION), beter bekend als de 'Grondroerdersregeling'. Daarnaast is nog beleid en regelgeving ten aanzien van (externe) veiligheid.

Het overheidsbeleid voor de plaatsing van antennes (en zendmasten) is neergelegd in de nota Nationaal Antennebeleid (NAB) van 2000. Welke regels precies van toepassing zijn is afhankelijk van het soort antenne en de locatie van de antenne.

5.12.2. Onderzoek

Bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de aanwezige kabels en leidingen en waar nodig ruimtelijk ingepast.

5.12.3. Conclusie

De aanwezige kabels en leidingen binnen het plangebied vormen geen belemmering.

5.13. Explosieven

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

5.13.1. Onderzoek

In het plangebied zijn op basis van de beschikbare informatie geen explosieven aanwezig.

5.13.2. Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van explosieven.

5.14. Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Overigens moet daarnaast worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijk milieueffecten kan hebben, waarbij naast de drempelwaarden ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken. Dit in verband met het arrest van het Hof van Justitie van de EU van 15 oktober 2009 (C-225/08).

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

5.14.1. Onderzoek

In dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn.

5.14.2. Conclusie

Voor dit bestemmingsplan hoeft geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

5.15. Lichthinder

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:

- Nota ruimte; ruimte voor ontwikkeling, deel 4;
- 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&M 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 wordt het gebruik van energiezuinige (straat)verlichting bij gemeenten en provincies bevorderd met behoud van kwaliteit en (verkeers)veiligheid.

5.15.1. Onderzoek

Geconcludeerd kan worden dat er geen bedrijven binnen of nabij het plangebied aanwezig zijn die lichthinder opleveren.

5.15.2. Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geen belemmering verwacht van aanzien van lichthinder.

5.16. Schaduwwerking

Voor de ontwikkelingen van de Lidl en het nieuwe dorpshuis is gekeken naar de effecten van schaduwwerking op de omgeving.

Nieuwe dorpshuis

Voor het nieuwe dorpshuis is een bezonningsstudie om de schaduwwerking van het gebouw op zijn omgeving in kaart te brengen.



Figuur 12: Bezinning juli 9.00 uur



Figuur 13: Bezinning juli 12.00 uur



Figuur 14: Bezinning juli 15.00 uur



Figuur 15: Bezinning juli 18.00 uur



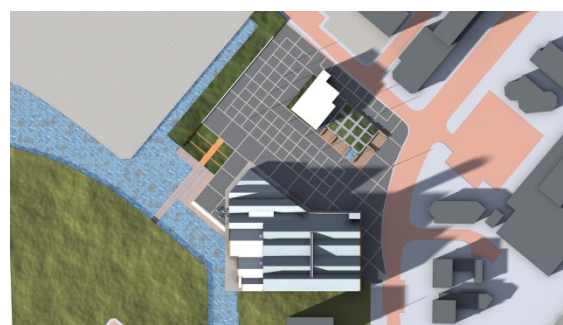
Figuur 15: Bezinning mrt/okt 9.00 uur



Figuur 16: Bezinning mrt/okt 12.00 uur



Figuur 17: Bezinning mrt/okt 15.00 uur



Figuur 18: Bezinning mrt/okt 18.00 uur

Nieuwe Lidl

De nieuwe Lidl wordt gebouwd op de plek van het huidige dorpshuis en de bibliotheek (zie onderstaande afbeelding)



Figuur 19: bebouwing nieuwe Lidl ten opzichte van huidige bebouwing

Het bouwvolume en de plek van de bebouwing verandert niet substantieel ten opzichte van de huidige situatie en de nieuwe bebouwing krijgt een lessenaarsdak

wat weinig schaduw op de omgeving geeft.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

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

In onderhavig plangebied is de verzekering van het kostenverhaal op de volgende wijze geregeld.

In onderhavig plangebied is de verzekering van het kostenverhaal op de volgende wijze geregeld.

Ontwikkeling nieuwe Lidl

De nieuwe Lidl wordt ontwikkeld op de plek van het oude dorpshuis. Deze grond is in eigendom van Stichting De Olm. De overeenkomst tussen de gemeente en de Stichting De Olm was ten tijde van de vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan nog niet getekend. Om deze reden dient voor dit perceel een exploitatieplan te worden opgesteld.

Ontwikkeling van het nieuwe dorpshuis en dorpsplein

De ontwikkeling van het nieuwe dorpshuis vindt plaats op grond welke in eigendom is en blijft van de gemeente Haarlemmermeer. De ontwikkeling van het dorpsplein vindt plaats op grond welke momenteel in eigendom is van Lidl. De overeenkomst tussen gemeente en Lidl is ten tijde van vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan nog niet getekend. Om de verplaatsing van Lidl mogelijk te maken naar de locatie van het huidige dorpshuis De Olm dient een exploitatieplan te worden opgesteld daar een deel van de grond niet in bezit is van de gemeente. De realisatie van het dorpshuis en dorpsplein wordt grotendeels gefinancierd door een reeds verleende subsidie van Stichting Leefomgeving Schiphol.

Exploitatieplan

Gelet op de functionele samenhang tussen de beide onderdelen van het bestemmingsplan, het ene plan kan niet zonder het andere worden uitgevoerd, is een exploitatieplan voor beide delen echter verplicht. Voor het gehele plangebied is daarom een exploitatieplan opgesteld welke tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld zal worden.

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 zullen voorzien van een beantwoording verwerkt worden in het bestemmingsplan.

1. Resultaten wettelijk vooroverleg

Een voorontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap van Rijnland, de begeleidingsgroep beeldkwaliteit en openbare ruimte van Hart van Zwanenburg, de dorpsraad Zwanenburg – Halfweg en de ondernemersvereniging Zwanenburg.

De resultaten uit het overleg zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Het betreffen enkele aanpassingen in zowel de toelichting, de regels en de verbeelding. De aanpassingen hebben niet geleid tot een wijziging in de opzet van het plan maar hebben de leesbaarheid en onderbouwing van het plan verbeterd. Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan in deze periode schriftelijk, mondeling of digitaal een zienswijze kenbaar maken.

Vaststelling bestemmingsplan

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Een en ander met in achtneming van de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep ingesteld worden bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend indien ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ingediend, of tegen de onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Reactieve aanwijzing

De provincie en de minister hebben de mogelijkheid om in te grijpen in de vorm van een reactieve aanwijzing, voordat de beroepstermijn ingaat. Het onderdeel waar deze aanwijzing betrekking heeft, blijft dan geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan. Deze aanwijzing kan plaatsvinden bij een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het eventueel ingestelde beroep.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Opzet regels en verbeelding

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

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008). 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 bebouwing mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2. Inleidende regels

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

7.3. Bestemmingsregels

7.3.1. Detailhandel

Bij detailhandel gaat het om het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ten aanzien van de toegestane bebouwing geldt dat de hoofdbebouwing gesitueerd moet worden binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding.

7.3.2. Gemengd

In dit plangebied heeft het dorps huis met bibliotheek en sporthal de bestemming Gemengd.

7.3.3. Verkeer

Het dorpsplein en het parkeerterrein bij de nieuwe Lidl zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Onder deze bestemming valt naast de wegen ook de openbare ruimte in de vorm van pleinen, voet- en fietspaden, alsmede speelvoorzieningen, groen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.4. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan.

7.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

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

Slotregel

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

7.6. Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn voorschriften opgesteld waarbij het bestaande gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt vormt. Dit betekent dat de huidige situatie in regels is vastgelegd. Het handhavingsbeleid is 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. Ook geldt, hoe minder 'knellend' de regels zijn, hoe kleiner de kans is dat het met de regels wat minder nauw genomen wordt. In de praktijk worden op de lange duur vaak alleen de regels gerespecteerd, waar betrokkenen de noodzaak en redelijkheid van inzien.

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.