



Bestemmingsplan

Zwaanshoek Gerbrant Meussweg

Toelichting

Cluster Ruimte, Economie, Duurzaamheid



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	1
1.3. DOEL EN PLANVORM	2
1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPAN	2
1.5. PLANPROCES	2
1.6. LEESWIJZER	3
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	4
2.1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	4
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	6
3.1. RIJKSBELEID	6
3.2. PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	11
3.3. GEMEENTELIJK BELEID	12
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE	15
4.1. RUIMTELIJKE CONTEXT	15
4.2. BESCHRIJVING ONTWIKKELINGEN	17
4.3. ONTSLUITING EN PARKEREN	19
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	22
5.1. WATER	22
5.2. BODEM	27
5.3. FLORA EN FAUNA	28
5.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	32
5.5. GELUID	34
5.6. LUCHT	34
5.7. EXTERNE VEILIGHEID	36
5.8. LEIDINGEN	37
5.9. EXPLOSIEVEN	37
5.10. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	37
5.11. MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	38
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	40
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	40
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	40
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN	42
7.1. OPZET REGELS EN VERBEELDING	42
7.2. INLEIDENDE REGELS	42
7.3. BESTEMMING EN REGELS	42
7.4. ALGEMENE REGELS	43
7.5. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	44

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Horsman & Co Vastgoed II BV, Trivee Vastgoed BV en mevrouw L.C. Kroon zijn voornemens het terrein van mevrouw Kroon en van Trivee Vastgoed, gelegen aan de Bennebroekerweg 948A te Zwaanshoek, te ontwikkelen tot een woningbouwlocatie.

Het doel is de realisatie van een gedifferentieerd woningbouwplan met in totaal 17 grondgebonden eengezinswoningen en het verkrijgen van een wijzigingsbevoegdheid voor 2 woningen. Het bouwplan is feitelijk een voortzetting van het in aanbouw zijnde bouwplan 'Enthoven'.

Met de beoogde ontwikkeling tot woningbouw wordt voor het nu rommelige gebied een kwalitatieve invulling gegeven en ontstaat een heldere beëindiging van de zuidzijde van Zwaanshoek.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek' (2014).

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

De locatie bevindt zich aan de Bennebroekerweg 948A te Zwaanshoek (gemeente Haarlemmermeer). Zwaanshoek is een van de dorpen langs de Ringvaart in de rustige westkant van Haarlemmermeer. De Ringvaart en de ringdijk vormen een landschap op zich en geven het dorp zijn identiteit. Tussen Zwaanshoek en Hoofddorp zijn de Boseilanden aangelegd als een recreatief en ecologisch groengebied dat de schakel vormt tussen de Groene Weelde en het toekomstige PARK21.

Dit deel van de Bennebroekerweg is op dit moment ingericht als een doodlopende zijweg van de Bennebroekerweg en ligt in het verlengde van de Hanepoel. Aan de noordwestzijde van het perceel bevindt zich lintbebouwing bestaande uit diverse typologieën woonhuizen met diepe achtertuinen. Aan de zuidoostzijde wordt het perceel begrensd door het in aanbouw zijnde woningbouwproject 'Enthoven'. Aan de zuidwestzijde grenst het perceel aan agrarische grond. Aan de westzijde grenst het perceel aan akkerland en glastuinbouw.



Afbeelding: locatie rood omkaderd)

1.3. Doel en planvorm

De doelstelling van het bestemmingsplan Zwaanshoek Gerbrant Meussweg is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader om in het plangebied een woningbouwontwikkeling met 17 nieuwe woningen mogelijk te maken. Bovendien bevat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om 2 woningen mogelijk te maken.

1.4. Geldende bestemmingsplan

De vigerende planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Zwaanshoek', van de gemeente Haarlemmermeer. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Raad van State van 7 mei 2014. Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch'. Er zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan in 2012 door diverse grondeigenaren wensen uitgesproken tot herontwikkeling van bedrijfsgronden tot woningbouw. Naar aanleiding hiervan zijn er door de gemeente diverse wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen (zie figuur 6, paarse gebieden) teneinde de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren.

Mede in verband met de toenmalige ruimtereservering voor de noordelijke Duinpolderweg variant, zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden voor wonen in het bestemmingsplan Zwaanshoek opgenomen voor de gronden van mevrouw Kroon op nr. 948A. Deze gronden kennen daarom geen wijzigingsbevoegdheid. Door de woningbouwontwikkeling op het aangrenzende Enthoven-terrein en de voortgang in het planontwikkelingsproces rond de Duinpolderweg komt dit besluit anno 2019 in een ander daglicht te staan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Zwaanshoek'

1.5. Planproces

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit betekent:

1. Overleg met verschillende betrokken instanties over het voorontwerpbestemmingsplan, voor dit bestemmingsplan heeft dit betrekking op in ieder geval het Hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Noord-Holland;
2. Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, met in de voorafgaande bekendmaking vermelding van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad;
3. Vaststelling van het bestemmingsplan onder afweging van de ingediende zienswijzen door de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de terinzageligging;
4. Terinzageligging van het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken, met de bekendmaking van de mogelijkheid in beroep te gaan bij de Raad van State.

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 – als ter zake tevoren een zienswijze hebben ingediend - de mogelijkheid om in te grijpen in de vorm van een reactieve aanwijzing, nog voordat de beroepstermijn ingaat. Het onderdeel waarop deze aanwijzing betrekking heeft, maakt dan geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan.

Na de terinzageligging van het vastgestelde bestemmingsplan is het plan van kracht, tenzij binnen de beroepstermijn bij een ingediend beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening (schorsende werking) bij de Raad van State is ingediend. Het plan is onherroepelijk als de Raad van State een definitieve uitspraak heeft gedaan over de eventueel ingestelde beroepen.

Toepassing coördinatieregeling

In dit geval is niet alleen verzocht een bestemmingsplan te maken. Ook is verzocht om toepassing van de coördinatieregeling, zoals bedoeld in artikel 3.30 van de Wro en verder. Als reactie op dat verzoek heeft het college, na toetsing aan de coördinatieverordening, bij besluit d.d. 24 september 2019 nr. 2019.0054644 het verzoek ingewilligd. Het betreft in dit geval de gecoördineerde voorbereiding van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

Het ontwerpbestemmingsplan is, vanwege het van toepassing zijn van de coördinatieregeling, tegelijk met de ontwerpomgevingsvergunning bekendgemaakt en ter visie gelegd. Ook het raadsbesluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en het vervolgens door het college te nemen besluit over de vergunning worden tegelijkertijd ter inzage gelegd gedurende de termijn dat beroep ingesteld kan worden. Voor beide besluiten geldt de beroepsmogelijkheid rechtstreeks bij de Raad van State.

1.6. Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke Structuur

Ligging in de omgeving

Aan de noordwestzijde van het perceel bevindt zich lintbebouwing bestaande uit diverse typologieën woonhuizen met diepe achtertuinen. Aan de zuidoostzijde wordt het perceel begrensd door woningbouwproject 'Enthoven'. Aan de zuidwestzijde grenst het perceel aan agrarische grond / landelijk gebied. Aan de westzijde grenst het perceel aan akkerland en glastuinbouw. Het plangebied bevindt zich tegen de overgang van de polder naar de Ringvaartzone. Belangrijke recreatiegebieden in de omgeving zijn Zwaansbroek, de Groene Weelde en PARK21. Ruimtelijk gezien oogt het plangebied als een onderdeel van de dorps bebouwing aan de zuidwestzijde van het dorp. Het ligt in het overgangsgebied tussen enerzijds de dorps bebouwing van Zwaanshoek en anderzijds het buitengebied.

Ruimtelijke verbindingen

Het dorp heeft twee ontsluitingswegen: de Spieringweg aan de oostzijde en de dijk langs de Ringvaart aan de westzijde. Beide verbindingswegen staan in verbinding met de N201, de provinciale weg richting Amsterdam en richting de Bollenstreek. Deze weg heeft de functie van stroomweg en zorgt ervoor dat het regionale autoverkeer naar de rijksweg wordt geleid.

2.1.1. Bestaande situatie binnen plangebied

De locatie Bennebroekerweg 948A omvat twee kadastrale percelen (AE214 en AE 485) met een totale oppervlakte van ca. 15.050 m². Op het perceel staan een woning en diversen opstallen/ gebouwen die onder andere gebruikt zijn/worden voor het stallen van paarden, het opvangen van honden en het kweken van insecten. Een deel van het terrein is verhard.



Figuur: kadastrale kaart



foto: bestaande woning

2.1.2. Omgeving plangebied

De locatie ligt in het buitengebied aangrenzend aan de woningbouw van het dorp Zwaanshoek. Aan de noordwestzijde van het perceel bevindt zich lintbebouwing bestaande uit diverse typologieën woonhuizen met diepe achtertuinen. Aan de zuidoostzijde wordt het perceel begrensd door het in aanbouw zijnde woningbouwproject 'Enthoven'. Aan de zuidwestzijde grenst het perceel aan agrarische grond. Aan de westzijde grenst het perceel aan akkerland en glastuinbouw.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Minister van Infrastructuur & Milieu heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft het Rijk haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en de manier waarop het Rijk hiermee om zal gaan.

Het Rijk richt zich in de SVIR met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. In het SVIR zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor dit plangebied.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 (geactualiseerd in 2017) als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij planvorming dient de behoefte aan een bepaalde ontwikkeling (in onderhavig geval woningbouw) te worden aangetoond.

Omdat het plangebied ligt in het transformatiegebied Haarlemmermeer-West heeft de provincie Noord-Holland Nut en noodzaak reeds onderbouwd. Echter de provincie stelt dat ruimtelijke plannen in deze gebieden moeten voldoen aan de ladder voor Duurzame Verstedelijking.



Afbeelding: transformatiegebied Haarlemmermeer-West.

De ladder stelt twee eisen bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen: de ladder bevat ten eerste de verplichting om de behoefte naar deze ontwikkeling te beschrijven en toe te lichten; ten tweede is een motivering nodig waarom niet in het bestaande stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

De relevante woonregio voor reguliere woningbouwprojecten is de stadsregio Amsterdam. Dit blijkt uit de 'Prognose 2015-2040, Concentratie in Steden (2015) en de 'Regionale samenwerkingsagenda 2016-2020 (2016). Binnen de woonregio (Stadsregio) Amsterdam maakt de gemeente Haarlemmermeer onderdeel uit van deelregio Zuid / Amstelland - Meerlanden. Uit het Regionaal Actieplan Stadsregio Amsterdam blijkt dat deze deelregio populair is bij het beter opgeleide, welvarender deel van de Amsterdamse huishoudens met een verhuishwens naar de regio. De provincie Noord-Holland wil bijdragen aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de beste mogelijke plek. De provincie Noord-Holland heeft tevens een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor het regionaal woonbeleid. Uitgangspunt is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG).

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten dit doen onder een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling. Hierbij moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen zoals in de Bro is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Regionale woningbehoefte

De provinciale 'Prognose 2015-2040, Concentratie in Steden (2015) en de 'Regionale samenwerkingsagenda 2016 - 2020 (2016) van de SRA, vormen de grondslag voor het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP 2016). Hierin maakt de gemeente Haarlemmermeer binnen de woonregio (voorheen Stadsregio) Amsterdam onderdeel uit van de marktregio Amstelland-Meerlanden. De RAP 2016 en de aanvullende Oplegger RAP 2016 vormen de regionale afstemming zoals door de provincie is vereist.

Kwantitatieve woningbehoefte

De (Oplegger) RAP 2016 geeft aan dat de druk op de woningmarkt in deze regio groot is en dat zich in alle segmenten een actuele woningbehoefte voordoet. Uit de prognoses blijkt dat ook in de toekomst de behoefte in alle segmenten nog verder zal toenemen. Onder actuele woningbehoefte wordt de behoefte voor de komende tien jaar verstaan. Dit sluit aan bij de jurisprudentie die over dit begrip is ontstaan bij de toepassing van de Ladder.

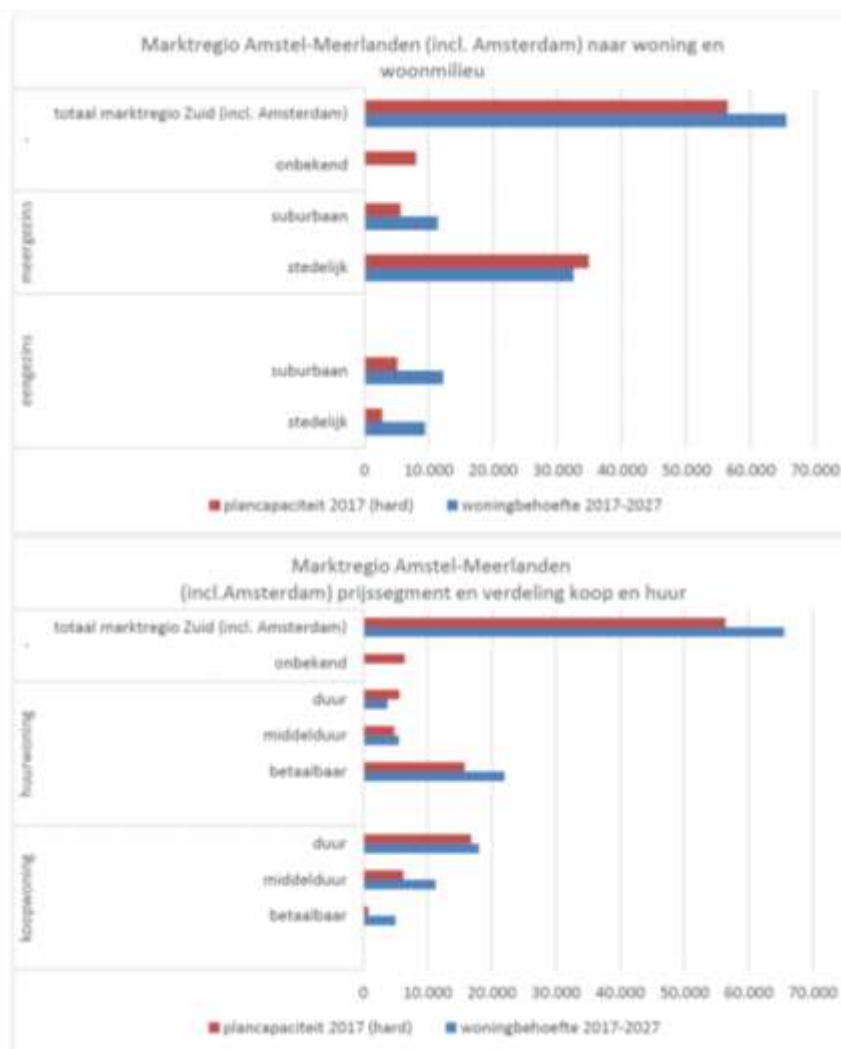
Voor de regio als geheel wordt de groei van de woningbehoefte in de periode 2017-2027 geraamd op ca. 79.500 woningen. Hier staat een harde plancapaciteit van bijna 62.500 woningen tegenover, waardoor een tekort aan harde plannen van 17.000 woningen bestaat (zie navolgende tabel). Over de actuele kwalitatieve woningbehoefte voor de marktregio Amstelland-Meerlanden geeft de RAP 2016 de volgende conclusies:

- tekorten in vrijwel alle marktsegmenten;
- met name tekort aan betaalbare huurwoningen en koopwoningen in het middeldure en betaalbare segment; een iets groter aanbod stedelijke appartementen en dure huurwoningen dan vraag.

	behoefte 2017-2027 ³	plancapaciteit 2017			tekort harde capaciteit 2017-2027
		hard	zacht	totaal	
Markregio Amsterdam (regio totaal)	79.510	62.440	112.250	174.690	17.070
Markregio Zaanstreek-Waterland (incl. Amsterdam)	61.120	50.230	81.930	132.160	10.890
Markregio Amstel-Meerlanden (incl. Amsterdam)	65.560	56.410	95.230	151.650	9.150

NB: de markregio's overlappen elkaar. Woningbehoefte, plancapaciteit en tekort kunnen niet bij elkaar worden opgeteld.

Figuur: Tabel Woningbehoefte versus plancapaciteit in de drie deelregio's uitgedrukt in woningen



Figuur: Indicatieve woningbehoefte Amstelland-Meerlanden versus harde plancapaciteit per segment, 2017-2027

De planmonitor laat zien dat de locaties die de gemeente Haarlemmermeer heeft voorzien in totaal ruim 19.000 woningen opgenomen, zowel harde (vastgestelde) als zachte (in voorbereiding zijnde)

plannen). Daarvan zijn ruim 9.000 woningen op binnenstedelijke locaties. Zoals eerder genoemd zijn alleen de harde plannen die zijn opgenomen niet voldoende om in de behoefte te voorzien.

Kwalitatieve woningbehoefte

De woningbehoefte is zo groot in de regio, dat in de marktregio's in alle segmenten tekorten zijn. Er wordt aangegeven dat gewerkt moet worden aan een gezonde woningmarkt: een 'complete metropool', met aanbod in de verschillende woonmilieus, prijssegmenten en type woningen. Het plan 'Enthoven-Kroon' bestaat uit 17 grondgebonden woningen waarvan 8 rijwoningen. Daarmee draagt het plan bij aan het vervullen van de kwalitatieve behoefte.

Buitenstedelijk bouwen

Het plan 'Enthoven-Kroon' richt zich op het suburbaan en dorps / landelijk woonmilieu. De (Oplegger) RAP 2016-2020 laat zien dat hierin een grote behoefte bestaat. Voor woningbouw in Haarlemmermeer is onderzoek gedaan naar het type woonmilieu waar behoefte aan is. In het rapport "Onderzoek vraaggestuurd bouwen" (september 2012) en de bijbehorende actualisatie "Vraaggestuurd bouwen: analyse effecten WoON2012" (september 2013), dat de provincie Noord-Holland heeft laten opstellen, wordt geconstateerd dat er voor Haarlemmermeer kansen liggen in het stedelijk (retro)milieu en centrum-dorpse en landelijk-bereikbare woonmilieus. In lijn met die behoefte richt de gemeente zich op centrum-dorpse en landelijk bereikbare woonmilieus in het westen van de polder. Dat uit zich in een concept van dubbeldorpen aan de Ringvaart in een aantrekkelijke groen-blauwe setting met recreatiegebieden. Daarmee onderscheidt Haarlemmermeer West zich van andere toekomstige of potentiële woongebieden.

Zoals bij vele dorpen in de Haarlemmermeer zijn er ook binnen het stedelijk gebied van Zwaanshoek de afgelopen jaren plannen gemaakt dan wel uitgevoerd voor vrijwel alle beschikbare open ruimtes. Ondanks dat het plan ruimtelijk gezien wordt als onderdeel van de het dorp Zwaanshoek is het op dit moment formeel nog geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied.

Ondanks het feit dat Zwaanshoek een dorpse opzet kent met veel groen binnen zijn grenzen kan vanuit ruimtelijk, economisch en maatschappelijk oogpunt gesteld worden dat de beschikbare locaties in Zwaanshoek in ontwikkeling dan wel gerealiseerd zijn (projecten Enthoven, Pauwhof, Hofstede en Zwanenmeer). Het bebouwen van de overige bestaande binnenstedelijke groene gebieden maakt dat de unieke woonbeleving van een van de parels aan de ringvaart onder druk komt te staan. De realisatie van genoemde projecten heeft er echter niet toe geleidt dat er een structurele afname heeft plaatsgevonden van de lokale woningvraag.

Het Woningmarktonderzoek Haarlemmermeer-West (november 2016, Bureau Stedelijke Planning -in opdracht van ontwikkelaars en grondeigenaren in Haarlemmermeer-West) geeft aan dat het omvangrijke woningtekort in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), met blijvende trek naar de steden maar achterblijvend aanbod, zorgt voor extra vraag naar woningen in Haarlemmermeer. Haarlemmermeer-West kan hierin goed voorzien. Meest kansrijke doelgroepen zijn (aankomende) gezinnen en emptynesters. Circa 80% is op zoek naar rustige, veilige en ontspannen woonmilieus: (centrum)dorpse, groenstedelijke en landelijke woonmilieus. Woonmilieus die goed een plek kunnen krijgen in Haarlemmermeer-West.

Woningen	Advies programma (%)
<i>Woningtypes</i>	
Grondgebonden	75 - 85
Appartementen	15 - 25
<i>Segmenten</i>	
koop	65 - 75
sociale huur	10 - 20
vrijesectorhuur	10 - 20
<i>Woonmilieus</i>	
(Groen)stedelijk	15 - 25
(Centrum)dorps	65 - 75
Landelijk	5 - 15

Figuur: Advies programma Haarlemmermeer-West bestemmingsplan

Haarlemmermeer-West biedt een uitgelezen kans om het woonimago van Haarlemmermeer te verrijken en te voorzien in een behoefte die complementair is aan de bestaande woonmilieus in Hoofddorp en Nieuw-Vennep en in de regio. In een groene en waterrijke setting kunnen (centrum)dorpse en landelijke woonmilieus worden gerealiseerd. Dit zijn woonmilieus die niet of nauwelijks in Haarlemmermeer aanwezig zijn en die ook niet binnen Hoofddorp en Nieuw-Vennep of andere binnenstedelijke gebieden kunnen worden gerealiseerd. Vooral bij gezinnen, emptynesters en in veel mindere mate van ouderen is veel vraag naar deze woonmilieus. In de ontwikkeling van nieuwe groenstedelijke woonmilieus liggen nog extra kansen: bij de uitwerking kan per locatie een specifiek woonmilieu worden ontwikkeld, passend bij de identiteit van de locatie.

Door nieuwe woonmilieus toe te voegen biedt Haarlemmermeer de bestaande bewoners meer keus om een volgende stap te zetten. Én er wordt een aanbod van nieuwe woonproducten gerealiseerd voor inwoners van buiten Haarlemmermeer. Kortom de doorstroming in de bestaande voorraad én de instroom van buiten worden gestimuleerd. Door het uitblijven van nieuwbouwprojecten was dit in de afgelopen 10 jaar sterk teruggelopen.

Ten aanzien van 'Enthoven-Kroon' wordt het gewenste woonmilieu vertaald in een groene omgeving met ruime kavels.

Samengevat geven marktonderzoeken aan dat er in het westen van de polder behoefte is aan woningen in een dorps / landelijk woonmilieu zoals 'Enthoven-Kroon' in wil voorzien, en waarin niet binnenstedelijk kan worden voorzien.

Conclusie

Gezien het bovenstaande is er sprake van zowel kwantitatieve als kwalitatieve behoefte waarin 'Enthoven-Kroon' voorziet. Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en past binnen de door de provincie vereiste regionale afstemming

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt nationale ruimtelijke belangen uit onder meer de SVIR in regelgeving. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen.

Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan ruimtelijke plannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het

gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Onderhavig plangebied ligt niet in een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het rijksbeleid, zoals bepaald in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de AMvB Ruimte (Barro). De ontwikkeling van het plangebied betreft een ontwikkeling in een transformatiegebied die voorziet in een behoefte binnen de regio

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De omgevingsvisie Noord-Holland 2050 “Balans tussen economische groei en leefbaarheid” is vastgesteld op 19 november 2018. De gewijzigde Provinciale Ruimtelijke Verordening is vastgesteld op 7 juni 2019. Het beleid is onderverdeeld in drie provinciale hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provinciale sturing richt zich op bovenlokale en regionale belangen.

De provincie Noord-Holland wil bijdragen aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de beste mogelijke plek. Uitgangspunt is om de woningbouw zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Stedelijk Gebied en transformatiegebied.

Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van woningen binnen het transformatiegebied. Het gebied is op de structuurvisiekaart aangemerkt als transformatiegebied. De ontwikkeling past als zodanig binnen de structuurvisie.

De provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de best mogelijke plek. De provincie Noord-Holland heeft hiervoor een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor het regionaal woonbeleid. Uitgangspunt is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Stedelijk Gebied. Om te bouwen buiten bestaand stedelijk gebied moeten nut en noodzaak van die bebouwing aangetoond worden. Belangrijk zijn verder: ruimtelijke kwaliteit, locatie en duurzaamheid van het project.

3.2.2. Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

De woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de Provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord ‘Duurzaam doorpakken’. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.

Op grond van de woonagenda wil de provincie o.a. meer maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden, de woningbouwproductie versnellen en de samenwerking tussen de verschillende partijen stimuleren en wonen duurzamer maken.

De speerpunten voor het woonbeleid 2020 – 2025 van de provincie Noord-Holland zijn:

- Een woning voor iedereen.

- Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie
- Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.
- Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.

3.2.3. Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 en oplegger

De provincie Noord-Holland vraagt vanuit haar rol als woningmarktregisseur alle regio's binnen de provincie een Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen op te stellen. Doel van zo'n RAP is vooral de borging van de regionale afstemming over woningbouwprogrammering, zodat vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar aansluiten. In 2016 is voor de drie deelregio's Amstel-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland een RAP tot stand gekomen. De provincie heeft de drie deelregio's vervolgens in januari 2017 laten weten vooralsnog niet in te kunnen stemmen met het RAP 2016-2020. Door de deelregio's is vervolgens een oplegger opgesteld, welke onderdeel uitmaakt van de RAP 2016-2020. Met deze oplegger is het RAP akkoord bevonden door de provincie.

Uit het RAP blijkt dat met een aantrekkende economie, een toenemende verhuisdynamiek binnen de Metropoolregio Amsterdam en de toestroom van huishoudens van buiten de regio de druk op de woningmarkt in metropoolregio in alle segmenten groot blijft. In Amsterdam en Haarlem is die druk groter dan in andere delen, maar in de gehele regio bestaat in alle segmenten van de woningmarkt behoefte aan nieuw aanbod.

Binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) wordt om die reden gestreefd naar het toevoegen van 250.000 woningen tot 2040. Haarlemmermeer heeft op dit moment een zachte planvoorraad die nog circa 20.000 woningen op kan leveren tot 2040. In de MRA-actieagenda heeft de woningbouwproductie prioriteit en is een traject in gang gezet om te komen tot versnelling van de woningbouwproductie

Conclusie

Onderhavig plangebied valt binnen het transformatiegebied en is daarmee niet in strijd met de omgevingsvisie en de ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Holland.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is op 18 oktober 2012 door de gemeenteraad vastgesteld en gaat over de inrichting van de ruimte in Haarlemmermeer. Deze structuurvisie laat zien welke koers de gemeente Haarlemmermeer de komende twintig jaar op ruimtelijk gebied gaat varen. De structuurvisie is het toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen. In de structuurvisie worden vier ambities benoemd voor Haarlemmermeer:

1. De atypische stedelijkheid versterken;
2. De ruimte duurzaam en klimaatbestendig inrichten;
3. Fysieke en sociale verbondenheid versterken;
4. Een aantrekkelijke ontmoetingsplaats zijn en blijven.

Conclusie

In de stedenbouwkundige opzet van het plan is rekening gehouden met de ambities in de structuurvisie.

3.3.2. Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken

In het nieuwe woonbeleidsprogramma legt de gemeente andere accenten dan in het eerdere woningbouwbeleid van de gemeente. De gemeente wil blijkens het beleidsprogramma de nieuwbouw fors opvoeren. Ook is wenst de gemeente het woningaanbod diverser te maken. Dat betekent: meer woningen in landelijke, centrum-dorpse en centrum-stedelijke woonmilieus, meer appartementen voor starters en ouderen en uitbreiding van het aantal woonzorginitiatieven. In het woonbeleidsprogramma zijn de volgende speerpunten opgenomen:

- divers aanbod door middel van nieuwbouw;
- vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen;
- beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen;
- goede huisvesting van doelgroepen

Conclusie

Het plan om woningbouw te ontwikkelen houdt rekening met de wens van de gemeente om wonen in diverse woonmilieus mogelijk te maken. Bij het huidige plan is sprake van landelijk wonen. Het plan past binnen het gemeentelijk beleid.

3.3.3. Parels aan de Ringvaart (2014)

In het Uitvoeringsplan Parels aan de Ringvaart is de ambitie geformuleerd voor nieuwe woningbouwlocaties aan de westzijde van de gemeente Haarlemmermeer. In Haarlemmermeer West zijn kansen om buiten het bestaand stedelijk gebied in te zetten op een centrum-dorps en een landelijk woonmilieu. Een ontwikkelingsbeeld wordt geschetst waarin de ruimtelijke ambities voor groen, waterberging, infrastructuur en wonen in Haarlemmermeer West worden samengevat. Wat de gemeente in samenspraak met de provincie Noord-Holland en het hoogheemraadschap beoogt is: “het creëren van een excellent, duurzaam en internationaal bereikbaar woon-, leef-, en vestigingsklimaat”. Verstedelijking is in het Uitvoeringsplan in eerste instantie voorzien in aansluiting op bestaande kernen aan de Ringvaart, de zogenaamde ‘dubbeldorpen’. Concreet gaat het om verdere verstedelijking bij Cruquius, Zwaanshoek, Beinsdorp en Lissersbroek. Om invulling te geven aan de ambities in het uitvoeringsplan worden de volgende zaken in het plan opgenomen:

Duurzame energie

Op de planlocatie wordt geen aardgasnetwerk aangelegd waardoor de woningen nu en in de toekomst aardgasloos zijn. Om op een duurzame en geluidsarme manier de woningen te kunnen verwarmen worden er verticale boringen gemaakt voor de aanleg van een aardwarmtebron. De benodigde elektrische energie wordt opgewerkt middels PV-panelen. Daarnaast is bij de aanleg van het elektriciteitsnet rekening gehouden met de veranderende vraag van de consument. Door een nieuw trafostation aan te leggen en de woningen in basis een zware elektrische huisaansluiting te geven kan er in zowel de energiebehoefte van de woningen als in de toekomstige behoefte voor het opladen van elektrische voertuigen. Daarnaast krijgen de woningen een zo genoemd zonnedak welke vrij is van dakramen/dakkapellen, zodat het gehele dak gebruikt kan worden voor zonnepanelen.

Sociaal duurzaam

Bij de ontwikkeling is gekeken naar een gedifferentieerd woonprogramma. Zo varieert het programma van een tussenwoning tot een vrijstaande villa. Hierdoor zullen er verschillende woonmilieus ontstaan. Daarnaast wordt er op het centrale plein een speelveld met speelvoorzieningen gerealiseerd, waar kinderen kunnen spelen en de ouders elkaar kunnen ontmoeten. Tot slot komt er in het zuiden van het plan een zitbankje waar van het vrije uitzicht kan worden genoten.

Biodiversiteit/ecologie

Bij de ontwikkeling is gekeken naar een gezonde biodiversiteit, het belangrijkste zijn de realisatie van natuurvriendelijke taluds rondom de sloten. Daarnaast wordt er in samenwerking met de gemeente een groenplan gemaakt, waarbij de focus ligt om verschillende bomen, struiken en planten aan te brengen om de biodiversiteit van flora en fauna te versterken. Daarnaast worden groene erfafscheidingen aangebracht tussen de tuinen en het openbaar gebied.

Watersysteem

In het uitvoeringsplan wordt veel aandacht besteed aan de versnipperde watersysteem dat de Haarlemmermeerpolder kent. Dit is nadelig voor de veerkracht van het systeem, de beheersbaarheid én de ecologische kwaliteit. Bij de ontwikkelingen van de plannen is gekeken naar de mogelijkheden om het watersysteem duurzamer te maken. Zo is de sloot aan de noordzijde van het project verbreed en verbonden met de sloot aan de zuidzijde van het plan. Ook is de sloot aan de zuidzijde verbreed en is er extra water toegevoegd achter de percelen van de vrijstaande woningen. Hiermee is er naast extra wateropvang ook een betere doorstroming van het watersysteem wat uiteindelijk de ecologische kwaliteit van het gebied verbeterd.

Groen, water en natuur

In het uitvoeringsplan wordt aandacht besteed groen, recreatief water en natuur waarbij aangegeven wordt dat is zich vooral concentreert in PARK 21. Middels een bijdrage in het ruimtelijke investeringsfonds wordt aan deze ambitie bijgedragen. De locatie zelf is te kleinschalig om groen of recreatief water aan te brengen. Wel is aandacht besteed aan de bereikbaarheid van deze gebieden (zie ook hoofdstuk 4, nieuwe situatie).

Klimaatadaptatie

Om invulling te geven aan de uitdagingen omtrent het veranderde klimaat is er in overleg met de gemeente bedacht om een zogenoemd kolkloos rioleringsstelsel aan te brengen. Dit zorgt ervoor dat regenwater dat valt op het straat niet direct naar het oppervlakte water wordt afgevoerd maar middels een drainage riool voor een deel. Verder is in het midden van het plan een wadi geprojecteerd. Dit systeem zorgt ervoor dat regenwater gebufferd en geïnfiltreerd wordt. Hierdoor minimaliseert het systeem overstort, verbetert het de kwaliteit van het oppervlaktewater en beperkt het verdroging.

Conclusie

Het plan sluit aan bij de ambities van de gemeente en provincie om een hoogwaardig woonklimaat te creëren.

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1. Ruimtelijke context

Wat betreft de woningbehoefte is de verplichte invalshoek van de regionale behoefte benut om te komen tot het besef dat het voorzien in de berekende behoefte – ook de komende tijd – kwantitatief nog steeds een grote opgave is. Regionale behoefte is niet alleen een abstractie, zij komt ook voort uit plaatselijke behoefte. Sterker nog, plaatselijk gebleken behoefte. Rond 2011 is de gemeente te rade gegaan bij de dorpsraad Zwaanshoek en bewoners ter inventarisatie voor een nieuw te maken bestemmingsplan voor Zwaanshoek. Men gaf te kennen dat op diverse locaties ideeën leven over transformatie, woonwensen, saneringsgedachten, om het dorp impulsen te geven ter bevordering van het woon- en leefklimaat. De ruimtelijke vertaling van deze levende behoeften is grotendeels in het nu geldende bestemmingsplan Zwaanshoek terechtgekomen. Op plaatsen waar een eierverwerkende fabriek stond, waar een aardappelgroothandel was, waar autosloperijen langdurig het beeld hebben bepaald, waar kwekerijen het niet hebben kunnen volhouden, zijn over de nominale bestemmingen heen wijzigingsgebieden aangewezen met de bevoegdheid die gereguleerd tot woonbestemmingen om te vormen. Op diverse van deze locaties zijn en worden woningbouwplannen gerealiseerd. Het saillantste voorbeeld, grenzend aan het voorliggende plangebied, is de locatie waar direct ten zuiden van de Bennebroekerweg in de loop van 2019 27 woningen gereed zijn gekomen. Deze woningen zijn gevat in het bestemmingsplan 'Zwaanshoek Bennebroekerweg 880'. Hiermee is een forse massa industriële bebouwing omgevormd tot een planologisch bepaald vriendelijker constellatie van woningen.

Aan de andere zijde van het plangebied liggen enkele percelen met de bestemming Bedrijf. Ook over deze gronden is in goed overleg met de rechthebbenden (ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan Zwaanshoek in 2012-2013) een wijzigingsbevoegdheid gelegd. Het is te verwachten dat de beleidsmatig beoogde woonfunctie ook daar in de komende tijd nog z'n beslag zal krijgen.

Dan is er in voorbije jaren ook gesproken met hen die tussen dijk en 'verlengde Hanepoel' hun nering hebben; daar staan woningen en kassen. Het is een situatie die ruimtelijk oogt als onderdeel van de dorpsbebouwing.

Het plangebied 'Zwaanshoek Gerbrant Meussweg' heeft een bijzondere ligging. De locatie is gelegen te midden van enerzijds, aan de zijde van de Spieringweg, de orthogonale structuur van de polder als nieuwe droogmakerij en anderzijds zogeheten 'oud land'. De logica van de nieuwe rechthoekigheid is in de verkaveling vormgegeven door de rechte hoek waar de verkavelingsrichting haaks iets naar het zuidwesten buigt. De aansluiting bij het oude land wordt gevormd door de richting van het appartementencomplexje langs de verlengde Hanepoel, parallel aan de dijk en dus schuin op de rechte hoek. In de oksel van deze twee verkavelingsrichtingen is een onbebouwbaar zone, waarin een deel van het parkeren wordt opgelost en die vooral een groen karakter krijgt.

Het betreft hier dan geen transformatie ter vervanging van substantiële bebouwing, wel levert de nieuwe situatie een kwaliteitsimpuls aan deze kant van het dorp Zwaanshoek, zowel op zichzelf als ten opzichte van het nu bestaande ietwat verpauperd aandoende beeld.

De zuidwestelijke grens van het dorp/ bestaand stedelijk gebied wordt bepaald door:

- het kleinschalige woonproject op de aangrenzende locatie Bennebroekerweg 880 (Enthoven) als herontwikkeling van leegstaande en verpauperde bedrijfsbebouwing;
- de bestaande lintbebouwing aan de Hillegommerdijk, die een herkenbare plek vormt waar het dorp feitelijk begint.

Herontwikkeling van de verpauperde kavels Kroon vormt een logische ontwikkeling in één lijn met de recent gerealiseerde nieuwbouw van project Enthoven, waarbij de zuidelijke grens van het dorp in samenhang wordt afgemaakt. In westelijke richting zoekt de plangrens van de Kroonlocatie de relatie met de grens van het dorp aan de Hillegommerdijk.

De verkavelingsopzet is beïnvloed door de landschappelijke onderlegger, waar de orthogonale polderverkaveling van de Haarlemmermeer aansluit op de oudere lijnen en de richting van het zogenaamde bovenland. De duidelijke herkenbare diagonaal van de Hanepoel is hiervan een directe resultante.



In de ruimtelijke opzet van de plannen Enthoven en Kroon (het voorliggende) maken we gebruik van drie plekken waar de nieuwe dorpsbebouwing lijn geopend wordt, ten faveure van openbaar groen. Hiermee ontstaan drie plekken met direct zicht op het aangrenzende open landschap in de groene scheg, met mogelijkheden om in de toekomst het bestaande netwerk aan wandelpaden vanuit het dorp door te trekken. De gewenste doorwaadbaarheid van de zuidwestrand van het dorp, in samenhang met het aangrenzende open landschap, kan hiermee tot stand worden gebracht.

In deze context is dan ook van een afronding te spreken van de zuidwestrand van Zwaanshoek, die dus juist niet aanleiding geeft om te denken dat het bouwen van woningcomplexen verder zuidwestelijk als een onvermijdelijkheid moet worden beschouwd.

4.2. Beschrijving ontwikkelingen

Aan de hand van de ruimtelijke context is een kaart samengesteld waarop de belangrijkste ontwerpprincipes zijn weergegeven (zie onderstaande kaart).



Afbeelding: Kaart ontwerpprincipes

Als eerste is er in het plan ruimte gereserveerd voor een centrale ontmoetingsplek. Vanaf deze ontmoetingsplek is er een verbinding met het naastgelegen plan Enthoven. Daarnaast zijn er diversen mogelijkheden om in de toekomst nieuwe verbindingen te maken met nog te ontwikkelende gronden. Vanaf de centrale ontmoetingsplek zijn diversen doorzichten zodat er verbindingen ontstaan tussen enerzijds de bebouwing van het dorp en anderzijds het landelijke buitengebied.

Rondom het plangebied is geen tot zeer beperkt ruimte voor bebouwing zodat er een duidelijke relatie met het landschap ontstaat. De overgang van de locatie naar het landelijke gebied is zorgvuldig vormgegeven met veel groen, wat overloopt middels een natuurlijk talud in het water. Op dezelfde wijze is met veel groen en water een zorgvuldige overgang gemaakt tussen de woningen aan de Bennebroekerweg en het projectgebied.

Aan de westzijde van het plangebied is de verbinding gezocht met enerzijds de ringdijk waar de lintbebouwing van het dorp begint en anderzijds is er een verbinding gemaakt met de diagonale verbinding van de Hanepoel. Hiermee is aan de wens om de zichtbaarheid van de oude historische lijnen van het bovenland te vergroten voldaan (zie ook onderstaande afbeelding). Naar aanleiding van het overleg met de provincie is besloten om af te stappen van de diagonale verkavelingsrichting maar voor het hele plan de verticale / horizontale polderverkaveling aan te houden.

Tot slot is de overgebleven ruimte aangemerkt als beschikbare ruimte voor bebouwing. Waarbij ook in de keuze voor de bebouwing rekening is gehouden met de ontwerpprincipes. Zo is er gekozen voor een bebouwingsblok aan de westzijde van het plan die de oude historische lijnen volgt en aan de oostzijde is er tussen de bebouwing ruimte voor groen en doorkijken

Het bouwplan bestaat uit de realisatie van 17 woningen: 7 rijwoningen, 8 twee-onder-één-kap woningen, en 2 vrijstaande woningen gesitueerd aan de (doorgetrokken) Gerbrant Meussweg. Daarnaast zal voor twee percelen een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

De woningen zijn een logische voortzetting van het aangrenzende nieuwbouwproject 'Enthoven'. Aan de noordwestzijde van het plan zijn in hoofdzaak twee-onder-één-kap woningen gesitueerd welke planologische gezien een duidelijke voortzetting zijn van het naastgelegen gelijksoortige woningtype in het plan 'Enthoven'. Om transparantie / doorzicht te behouden vanuit de bestaande woningen aan de Bennebroekerweg zijn de afstanden tussen de woningen ruim opgezet en is er ook een vrijstaande woning toegevoegd.

Aan het einde van de Gerbrant Meussweg wordt een rondgang gerealiseerd waaraan het parkeren is gesitueerd, hierdoor ontstaat er een centrale ontmoetingsplek welke grotendeels autoluw is. Bij de verkaveling van de percelen rondom deze ontmoetingsplek is rekening gehouden dat er ook hier een tweetal zichtlijn naar het aangrenzende buitengebied behouden blijven (zie onderstaande figuur).



Afbeelding: verkavelingstekening en zichtlijnen

Middenin de rondgang is ruimte voor groen, parkeren en een speelmogelijkheid voor kinderen. De twee-onder-één-kap woningen hebben zowel langs- als dwarskappen waarmee aansluiting is gezocht bij de aangrenzende woningen in het plan Enthoven.



Afbeelding: straatbeeld Gerbrand Meussweg met links Enthoven en rechts de Kroon locatie

Vrijstaande woningen

Totaal worden er 2 vrijstaande woningen met een dwarskap gerealiseerd. De woningen zijn gesitueerd op ruime percelen (van circa 800 - 1300 m²) en beschikken over een aangebouwde garage. Op eigen terrein bevinden zich twee parkeerplaatsen.

Twee-onder-één-kapwoningen

Totaal worden er 8 twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd welke een langs- als een dwarskap hebben. De woningen zijn gesitueerd op percelen (van circa 420 – 525 m²) en beschikken over daarmee over ruime voor- en achtertuinen. Op eigen terrein is plek om twee auto's te parkeren. De woningen kennen verschillende architectonische accenten (erkers, steenkleuren, dakkappen, franse balkons) welke voor een heldere aansluiting zorgen met de bestaande woningen.

Rijwoningen

Als gewenst bebouwingsaccent in het plan is gekozen voor een clustering van 7 woningen welke door zijn verschijningsvorm (o.a. aflopende dakvlakken, materialisering) een landelijke uitstraling heeft. De perceeloppervlakte van deze woningen bedraagt circa 160 m². Door de voortuinen van 3 meter, welke zijn voorzien van een groene haag, wordt de landelijke uitstraling verder versterkt.

Wijzigingsbevoegdheid percelen

Op twee percelen is in verband met de activiteiten op het aangrenzende perceel Bennebroekerweg 948 geen woningbouw mogelijk (zie ook hoofdstuk 5.2). Voor dit perceel en de aangrenzende percelen Bennebroekerweg 924 en 946 is in het vigerende bestemmingsplan al wijzigingsbevoegdheden tot wonen opgenomen. Door op deze twee percelen een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, kan hier in de toekomst woningbouw mogelijk worden gemaakt.

4.3. Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Zwaanshoek ligt aan de rand van de Haarlemmermeerpolder en wordt via de Bennebroekerdijk vanuit Bennebroek ontsloten. Vanuit Haarlemmermeer is het dorp bereikbaar via de Bennebroekerweg en de Spieringweg. Doordat er geen gebied ontsluitend middenniveau aanwezig is, vormen deze wegen naast ontsluitingswegen ook een doorgaande verkeersstructuur vanuit de Bollenstreek naar de Haarlemmermeer.

De nieuw te realiseren woningen worden ontsloten via de Gerbrant Meussweg en Bennebroekerweg. In de huidige situatie eindigt de Gerbrant Meussweg met een parkeerlus met parkeerplaatsen. Om de Gerbrant Meussweg te kunnen door trekken en ontsluiting van het plangebied mogelijk te maken, is het noodzakelijk om drie parkeerplaatsen op te heffen. Deze parkeerplaatsen worden gecompenseerd in het openbaar gebied gelegen in het plangebied. Verdere aanpassing aan de infrastructuur is niet noodzakelijk. De door de 17 woningen te generen verkeersbewegingen zijn op te vangen binnen de bestaande capaciteit van de Gerbrant Meussweg / Bennebroekerweg. De Bennebroekerweg is in 2018 vernieuwd en daarmee gewijzigd van een 50 km/u weg naar een 30 km/u weg.

Mobiliteit

Verschillende gemeenten uit de Bollenstreek en Zuid-Kennemerland hebben in het verleden samen met de gemeente Haarlemmermeer bij de provincies Noord en Zuid-Holland aan de bel getrokken, omdat de leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid van de regio steeds meer onder druk kwam te staan. Het resultaat van jarenlang onderzoek en overleg is onder meer de beoogde aanleg van de zogenaamde Duinpolderweg.

Op 26 juni 2018 besluiten GS van beide provincies tot het samenstel op basis van de Hillegomse zienswijze (alternatief Midden) als definitief voorkeursalternatief voor deze Duinpolderweg.

Op 19 september 2018 hebben Provinciale Staten (PS) Zuid-Holland ingestemd met dit besluit waarna ook Gedeputeerde Staten van Noord-Holland dit besluit op 5 november 2018 bekrachtigen. Op 21 januari 2019 heeft de Statencommissie Mobiliteit en Financiën van Noord-Holland kennis genomen van dit besluit en het na bespreking geaccepteerd.

Op 20 maart 2019 hebben er vervolgens provinciale verkiezingen plaatsgevonden waarna de aangetreden Gedeputeerde Staten aangaven zich te willen herbezinnen op de genomen besluiten. Op 26 maart 2020 heeft Gedeputeerde Staten de provincie Noord-Holland de Stuurgroep Duinpolderweg laten weten uitsluitend verder te gaan met de opwaardering van de (Nieuwe) Bennebroekerweg in de gemeente Haarlemmermeer.

De rest van de beoogde Duinpolderwegroute tot aan de Haarlemmerstraat (N208), inclusief de randweg bij Zwaanshoek en de randweg A44-Lisse worden niet uitgevoerd. Dit is de concrete uitwerking van het coalitieakkoord van de provincie Noord-Holland, Duurzaam Doorpakken! dat de nadruk legt op bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets in de regio.

Mocht in de toekomst alsnog besloten worden tot aanleg van de dit wegtracé dan is bij de ontwikkeling van het aangrenzende bouwplan Enthoven, middels geluidsonderzoeken, al aangetoond dat het huidige woningbouwplan Kroon op Enthoven de aanleg van deze weg niet nadelig zal beïnvloeden.

Parkeren

Aan de hand van het 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer' (december 2018), zijn het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen voor de woningbouwontwikkeling bepaald. Bij toetsing aan het handboek is gebruik gemaakt van de volgende uitgangspunten:

- De mate van stedelijkheid in het gebied is getypeerd als "niet stedelijk";
- De stedelijke zone is: 'rest bebouwde kom';
- De locatie ligt meer dan 700 meter van HOV-halte en meer dan 1.200 meter van een treinstation;
- OV-vergoeding werknemers: niet van toepassing;
- De functie is, voor wat betreft de parkeervraag, niet specifiek gericht op een doelgroep die aantoonbaar minder gebruik maakt van de auto;
- Programma:
 - 2 vrijstaande woningen; *in het handboek geldt dit als 'koop, vrijstaand'*
 - 8 twee-onder-een kapwoningen; *in het handboek geldt dit als 'koop, twee-onder-een kap'*
 - 7 rijenwoningen; *in het handboek geldt dit als 'koop, geschakeld / rij'*

Uitkomst van de toetsing is dat voor de vrijstaande woningen een parkeernorm van 2,7 parkeerplaats per woning geldt, voor een twee-onder-een kapwoning 2,6 parkeerplaats per woning en voor de rijwoningen 2,4 parkeerplaats per woning. Totaal dienen er minimaal 43 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.



afbeelding: situering openbare parkeerplaatsen

Correctie voor parkeren op eigen erf bij woningen

Parkeerplaatsen op eigen erf bij woningen worden niet altijd benut. Er zijn gevallen waar bewoners de betreffende parkeerplekken omvormen tot tuin en garages die in gebruik genomen worden als verblijfsruimte. Dit is onwenselijk omdat het resulteert in een verhoging van de parkeerdruk in de omgeving. Plekken die wel in stand worden gehouden, worden ook niet altijd gebruikt. Soms is het eenvoudiger om snel even op de straat te parkeren, omdat bijvoorbeeld een andere auto dan niet wordt geblokkeerd. Beide ontwikkelingen zorgen ervoor dat in het geval van parkeren op eigen terrein de betreffende parkeerplaatsen niet volledig worden meegeteld in de berekening van het parkeeraanbod. Dat leidt tot onderstaande correctiefactoren in, op basis van CROW-publicatie 314.

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

Tabel: correctiefactoren parkeren op eigen terrein bij woningen

Deze correctiefactoren zijn toegepast op de parkeerplaatsen / garages die binnen het plangebied op eigen terrein komen. Na correctie tellen de 21 parkeerplaatsen / garages op eigen terrein mee voor 18. Van de benodigde parkeerplaatsen dienen er $(43-18=)$ 25 in het openbaar gebied te worden gerealiseerd. Omdat bij het doortrekken van de Gerbrant Meussweg 3 parkeerplaatsen komen te vervallen dienen er totaal $25+3=28$ openbare parkeerplaatsen aangelegd te worden. Het plan voorziet in 28 openbare parkeerplaatsen en voldoet hiermee aan de parkeernormering.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. Water

5.1.1. Wet- en regelgeving

Bij ruimtelijke plannen is sinds 1 november 2003 de watertoets verplicht. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om alle wateren: zout en zoet water, grond- en oppervlaktewater en rijkswateren. De gevolgen (veiligheid en wateroverlast, waterkwaliteit, verdroging, e.d.) moeten expliciet in beeld worden gebracht. De waterbeheerder beoordeelt het plan of het besluit, uitmondend in een advies over de waterhuishoudkundige aspecten.

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

De KRW is sinds december 2000 van kracht en is gericht op het beschermen van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. De KRW gaat uit van een nulsituatie: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor gebruik van water zoals scheepsvaart, drinkwatervoorziening, Landbouw en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en inrichting van het watersysteem.

Het Nationaal Waterplan (NWP)

Het Nationaal Waterplan geldt voor de planperiode 2009 - 2015 en is opgesteld op basis van de Waterwet. Het heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan formuleert een antwoord op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeert in duurzaam waterbeheer.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik naar 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van

het Deltaprogramma. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem. Het plan is gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte, het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

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

Watervisie 2021

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

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

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

Er is nauwelijks overstromingsrisico vanuit de Noordzee, omdat deze kust voor het merendeel door brede duinen wordt beschermd.

Waterbeheerplan 5 2016-2021

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

De hoofdamijsie is schoon water en droge voeten. Dit wordt bereikt door:

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

Riolering en afkoppelen

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

Keur Rijnland 2015

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

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

Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder (Hoogheemraadschap van Rijnland)

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

Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030

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

Het Waterplan heeft onder andere als ambitie:

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

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

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

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

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

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

Het GRP geeft basis de planning van nieuwe aanleg, plannen om vuiluitworp te reduceren en plannen voor beheer en onderhoud voor de komende vijfjaar, met een doorkijk naar de verdere toekomst.

Bij nieuwbouw en verbouw is het gescheiden aanbieden van het afvalwater en het hemelwater het uitgangspunt. Voor nieuwbouwwijken en grotere reconstructiegebieden wordt uitgegaan van een zwaardere ontwerpnorm voor het rioelstelsel, waardoor zwaardere regenbuien minder snel overlast veroorzaken. Om overlast door grondwater te voorkomen voorziet het GRP in de

aanleg van drainage in vijf wijken: Rijsenhout-Zuid, Pax, Graan voor Visch (Hoofddorp), Linqunda, Welgelegen (Nieuw- Venne), en het uitvoeren van grondwatermaatregelen in Zwanenburg.

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

5.1.2. Watertoets

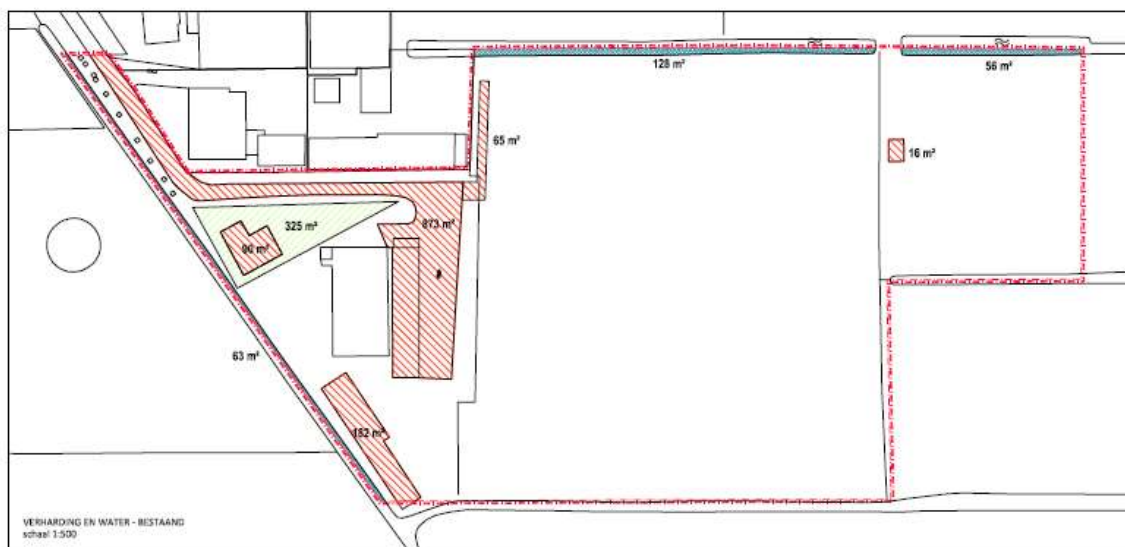
Het hoogheemraadschap van Rijnland is de waterbeheerder van de onderhavige planlocatie. De Watertoets is een (proces)instrument om ruimtelijke plannen en besluiten te toetsen op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten.

Riolering en hemelwaterafvoer

In en rond het plangebied is momenteel nog een gemengd riool aanwezig. Dit betekent dat neerslag en afvalwater via hetzelfde stelsel worden afgevoerd. In overleg met de gemeente Haarlemmermeer zal de toekomstige riolering en hemelwaterafvoer apart geregeld worden.

Waterhuishoudkundige situatie

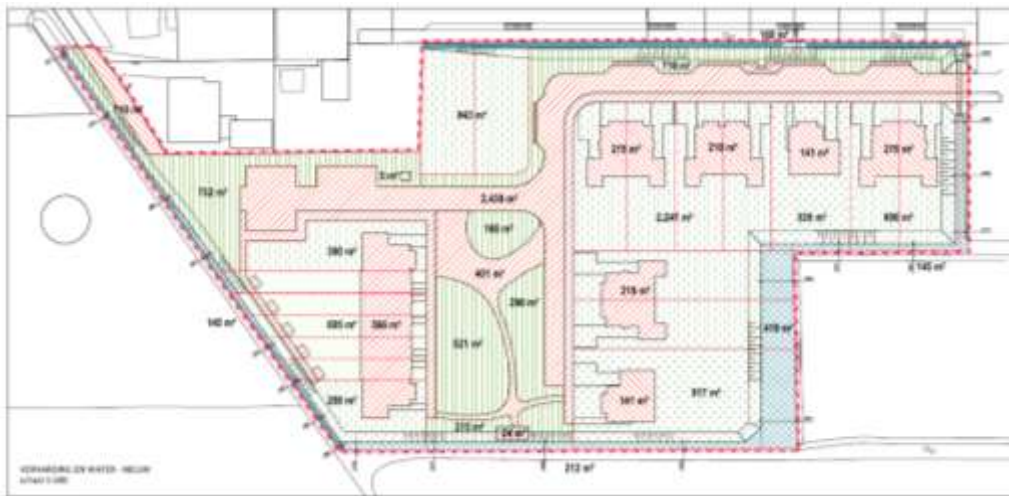
In de huidige situatie is het verhard oppervlakte circa 1.389 m², zie onderstaande afbeelding. In de nieuwe situatie bedraagt het verhard oppervlakte van circa 4.699 m². Het oppervlakte 'tuin' binnen het plangebied bedraagt 6.670 m². Hiervan is 30 - 50% als verhard gedefinieerd waarmee het totaal aan verharding in de nieuwe situatie 6.820 m² zal bedragen. De toename aan verharding bedraagt derhalve 6.820 m² – 1.389 m² = 5.431 m². Conform beleidsregel 4 'Compensatie verhard oppervlak' van Hoogheemraadschap van Rijnland moet extra oppervlaktewater gecreëerd te worden. Volgens artikel 3 (extra verharding 500 - 10.000 m²) dient 15% gecompenseerd te worden. Vereist aanvullend oppervlaktewater is: 15% x 5.431 m² = 815 m². Totaal wordt er 834 m² nieuw oppervlakte gerealiseerd.



Afbeelding: verhard oppervlak huidige situatie

De benodigde watercompensatie, als gevolg van de toenames van verharding in het plangebied, zal als volgt worden gerealiseerd (zie ook afbeelding):

1. Verbreding cq. uitbaggeren van de doodlopende watergang tussen de tuinen van de bestaande woningen aan de Bennebroekerweg en het plangebied;
2. Door de huidige doodlopende watergang aan de zuidzijde van het plangebied te verbinden met de zuidelijk gelegen watergang waardoor er een betere doorstroming ontstaat voor de huidige doodlopende watergang.



Afbeelding watercompensatie

5.1.3. Conclusie

Er wordt voldaan aan de benodigde watercompensatie.

5.2. Bodem

5.2.1. Wet- en regelgeving

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer onderzoek moeten verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op daarvoor geschikte gronden te worden gerealiseerd. De bescherming van de bodem en de handhaving of verbetering van de bodemkwaliteit is landelijk geregeld via de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit.

De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden die (kunnen) worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden. In het kader van bestemmingsplan dient aangetoond te worden, dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in overeenstemming is met het beoogde gebruik.

5.2.2. Onderzoek

Tijdens een verkennend bodemonderzoek (d.d. 9 april 2019, zie bijlagen) is ter plaatse van een boring een sterk verhoogde gehalte PAK aangetoond. De betreffende laag is zwak puinhoudend.

Uit aanvullend onderzoek (d.d. 1 juli 2019, zie bijlagen) is gebleken dat de omvang van deze verontreiniging beperkt is ($< 25 \text{ m}^3$) en het derhalve geen geval van ernstige bodemverontreiniging betreft.

5.2.3. Conclusie

Er is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging. De geconstateerde verontreiniging vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik.

5.3. Flora en fauna

5.3.1. Wet- en regelgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 zijn de Flora- en faunawet, de natuurbeschermingswet en de Boswet vervangen door de Wet natuurbescherming. Het doel van de Wet Natuurbescherming is het in stand houden van de inheemse flora en fauna. Voor wat betreft het toetsingskader aan aspecten van flora en fauna (soortenbescherming) is er daarbij sprake van een gewijzigd beschermingsregime.

De wet natuurbescherming kent drie beschermingsregimes; soorten Vogelrichtlijn, soorten Habitatlijn en andere soorten. Het laatste regime bevat de soorten uit de tabellen 1,2 en 3 van de voormalige Flora- en faunawet. Vanuit de Wet Natuurbescherming is bij ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het plangebied.

Hiernaast kent de Wet natuurbescherming ook een gebiedsbeschermingsregime voor natuurgebieden (Natura-2000) in Nederland. Ruimtelijke ontwikkeling in of in de nabijheid van natuurgebieden mag volgens de Wet Natuurbescherming geen negatieve effecten voor een natuurgebied ten gevolge hebben.

In Nederland levert met name stikstofdepositie in natuurgebieden een aantasting van de natuur op. Stikstof wordt onder meer uitgestoten door het autoverkeer en bedrijven. Stikstof zorgt in natuurgebieden voor vermesting, waardoor flora die van schrale grond houdt wordt verdrongen. Het rijk heeft om zowel de natuur te beschermen als ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken het Programma Aanpak Stikstof (PAS) opgesteld. Dit programma is echter recent door de Afdeling vernietigd. De gevolgen van die vernietiging voor dit bestemmingsplan worden beschreven in alinea 5.3.2.

5.3.2. Onderzoek

Soortbescherming

Tijdens een ecologisch onderzoek (d.d. 24-08-2018, zie bijlagen) is gebleken dat op er geen sprake is van een beschermd gebied en houtopstanden. De aanwezigheid van beschermde soorten is niet geheel uit te sluiten. Om inzicht te verkrijgen in de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten zullen er middels onderstaand tabel diverse soortgerichte onderzoeken worden uitgevoerd. Een effect op natura 2000-gebieden of natuurnetwerk wordt op grond van de uit te voeren onderzoeken niet verwacht.

Tabel 1: Planning ecologische werkzaamheden

Ecologische werkzaamheden	Planning
Ad 1). Soortgericht onderzoek vleermuizen Zomer- en kraamverblijfplaatsen Paar- en winterverblijfplaatsen Vliegroules/foerageergebied in het deelgebied	Drie bezoeken tussen 15 mei en 15 juli Twee bezoeken tussen 1 augustus en 30 september Twee bezoeken tussen 15 april en 1 oktober
Ad 2). Inspectie boomholten	Eén bezoek in de winter 2018/2019
Ad 3). Soortgericht onderzoek Eekhoorn boomarter, bunzing, eekhoorn, wezel en hermelijn	Eén bezoek in de winter 2018/2019 4 weken in de periode maart t/m augustus 2019
Ad 4). Rapport soortgerichte onderzoeken	Zes weken na afronding alle veldbezoeken
Ad 5). Overig advies (optioneel) Voortgangsoverleggen Memo's en overig advies	Op afroep/in overleg

Gebiedsbescherming - PAS

De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 29 mei 2019 twee belangrijke uitspreken gedaan over de toepassing van Programma Aanpak Stikstof welke betekenen dat het effect van de (woningbouw)plannen op Natura 2000 gebieden middels een voortoets moet worden beoordeeld. Er mag namelijk geen sprake zijn van significante negatieve effecten op gevoelige habitattypen in deze gebieden.

Of er sprake is van significant negatieve effecten hangt o.a. af van de instandhoudingsdoeleinden van de betrokken Natura 2000-gebieden en de vraag welke gevolgen de toename van de stikstofdepositie heeft voor het bereiken van de instandhoudingsdoelstellingen. De instandhoudingsdoelstellingen zijn te vinden in het aanwijzingsbesluit van het betreffende Natura 2000-gebied en uitgewerkt in het beheerplan voor dat gebied.

Hierna zal achtereenvolgens ingegaan worden op de relevante beschrijving van het plan, de te verwachten effecten op alle relevante Natura 2000-gebieden en een analyse of daarbij mogelijk sprake is van significant negatieve effecten voor de in aanmerking te nemen Natura 2000-gebieden.

Op de locatie zijn nu een woning, welke is aangesloten op het gas, diversen opstallen/gebouwen die gebruikt worden voor het stallen van paarden en de opvangen van honden aanwezig. In de nieuwe situatie zijn 17 woningen aanwezig die niet op het gasnet worden aangesloten. Door de toevoeging van woningen zal wel sprake zijn van extra (bouw)verkeer en stikstofproductie.

Er een reducerend effect op de stikstofdepositie vanwege het feit dat de bestaande woning en opstallen worden gesloopt en de nieuwe woningen niet meer op het gas zijn aangesloten.

Om de effecten op de relevante Natura 2000-gebieden goed te kunnen inschatten is het dus van belang de effecten van de toename van verkeersbewegingen en de reductie van het feit dat de woningen niet mee rop het gas worden aangesloten te objectiveren en vervolgens te toetsen aan de instandhoudingsdoelstellingen van de relevante Natura 2000-gebieden.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Kennemerland-Zuid. Het plangebied is gelegen op circa 2,7 kilometer van dit natuurgebied. In onderstaande afbeelding zijn de ligging van het natuurgebied en het plangebied weergegeven.



afbeelding: ligging plangebied t.a.v. natura 2000-gebied

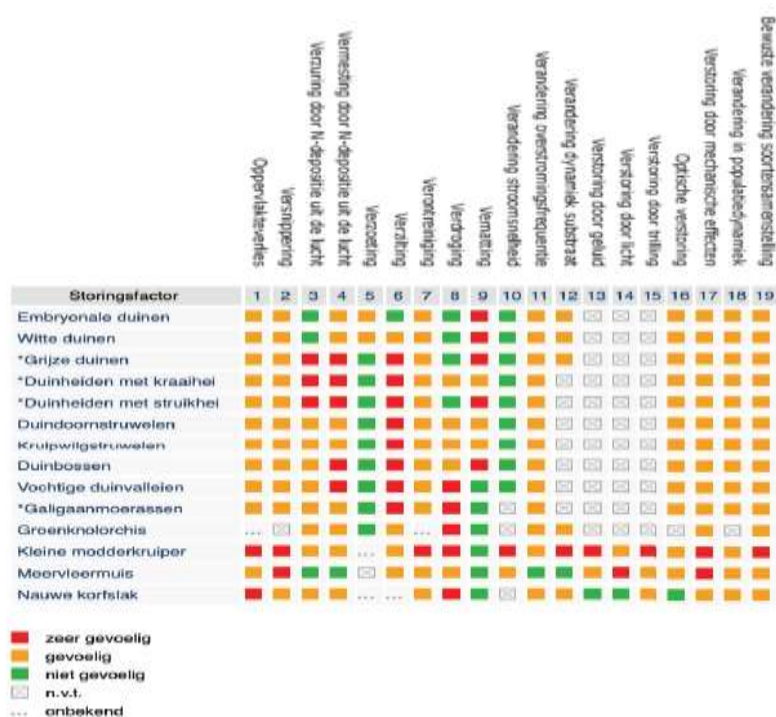
Het betreft hier een natuurgebied bestaande uit een uitgestrekt duingebied aan de zuidkant van het Noordzeekanaal. Het gebied bestaat voornamelijk uit kalkrijke jonge duinen en voor een klein deel uit achterliggende oudere landschap van strandvlakten en volledig ontkalkte duinen. Kenmerkende begroeiing is de duinroosvegetatie in het open duin, duingraslanden, vochtige en droge duinvalleien, verschillende plassen, goed ontwikkelde struwelen en diverse duinbossen. Aan de binnenduintrand zijn diverse landgoederen aanwezig met een aantal oude buitenplaatsen.

Het Natura 2000-gebied is aangewezen op 1 mei 2013 en er is een gewijzigd aanwijzingsbesluit van 2014. Op de website van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is het aanwijzingsbesluit te vinden, is er meer informatie over de instandhoudingsdoelstellingen en is een gevoeligheidsanalyse van de verschillende natuurdoeltypen opgenomen onder meer voor stikstof en ammoniak. Uit het aanwijzingsbesluit blijkt dat de volgende natuurlijke habitattypen zijn aangewezen voor het desbetreffende Natura 2000-gebied Kennemerland Zuid:

- Embryonale wandelende duinen;

- Wandelende duinen op de strandwal met *Ammophila arrenaria* ('witte duinen');
- Vastgelegde kustduinen met kruidvegetatie ('grijze duinen');
- Atlantisch vastgelegde ontkalkte duinen;
- Duinen met *Hippophaë rhamnoides*;
- Duinen met *Salix repens* resp *argentea* (*Salicon arenariae*);
- Beboste duinen van het Atlantische, continentale en boreale gebied;
- Vochtige duinvalleien.

De instandhoudingsdoelstellingen zijn vervolgens per natuurdoeltype aangegeven. Hieruit blijkt dat de staat van instandhouding van de grijze duinen en in mindere mate de witte duinen slecht is en voor verbetering vatbaar. Uit de effectenindicator (zie onderstaande afbeelding) blijkt dat met name deze grijze duinen zeer gevoelig zijn voor de toename van stikstof vanuit de lucht.



Afbeelding: Effectindicator (bron aanwijzingsbesluit Kennemerland-Zuid)

Allereerst dient te worden vastgesteld of het bestemmingsplan per saldo zal leiden tot een toename van stikstof. Om dat effect te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de Aeries-calculator 2019. Deze laatste versie van de calculator is op 14 september 2019 gewijzigd waarbij alle PAS gerelateerde elementen zijn verwijderd. Hiermee is deze calculator wederom geschikt als basis voor toestemmingverlening.

Thans is er op de locatie sprake van een vrijstaande woning uit de jaren '70. Deze woning heeft volgens de Aeries-calculator een uitstoot van 3,59 NO_x in kg/jaar. De nieuwe woningen zullen gasloos zijn. Dat betekent dat er voor deze nieuwe woningen geen uitstoot zal plaatsvinden wat een reductie van **3,59 kg NO_x/jaar** inhoudt. Het verkeer van en naar deze woning zal in de toekomst ook niet meer plaatsvinden. Dit levert, uitgaande van 4,1 verkeersbewegingen per etmaal, een reductie op van 4,1 x 0,015 0,06 **kg NO_x/jaar** op.

Er zal in vergelijking met de bestaande situatie wel sprake zijn van toename van verkeer. Uitgaande van de normen voor verkeersgeneratie uit de CROW publicatie 381 is voor de

categorie woningen die thans aan de orde zijn, is aansluiting gezocht bij de tabel 'weinig stedelijk', uitgegaan van het gemiddelde van 4,1 verkeersbeweging per woning. Dat betekent derhalve dat door de toevoeging van 19 woningen, waarvan 2 in een wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen dient te worden uitgegaan van $19 \times 4,1 = 77,9$ verkeersbeweging per etmaal. De norm per verkeersbeweging is 0,015 kg NOx jaar. Dat betekent dat er, als gevolg van deze verkeersbewegingen er een toename van $77,9 \times 0,015$ **1,17 kg NOx/jaar** zal optreden. De verkregen reductie compenseert deze toenames volledig.

Tijdens de aanleg- en bouwphase zal er sprake zijn van bouwverkeer. Daarbij gaat het dan om zwaar en middelzwaar verkeer. Tijdens de bouwphase zal er sprake zijn van gemiddeld 10 verkeersbewegingen per etmaal met zwaar verkeer plaatsvinden, is dat totaal 1 kg NOx/jaar. Ook als het bouwverkeer tijdens de aanleg- en bouwphase wordt meegeteld, is er sprake van een (tijdelijke)toename van **1,0 kg NOx/jaar**. Ook in die situatie zal de reductie dus de tijdelijke toename van bouwverkeer compenseren.

5.3.3. Conclusie

Het verrichte onderzoek wijst uit dat er sprake is van een toename van stilstof in absolute zin, bestaande uit extra verkeersbewegingen vanwege een toename van 19 woningen en verkeer tijdens de bouwphase. Deze toename wordt echter volledig gecompenseerd door de afname van stikstof vanwege het verdwijnen van de bestaande woning.

5.4. Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1. Wet- en regelgeving

In 1992 hebben de lidstaten van de Raad van Europa het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta, dat ook wel het verdrag van Valletta wordt genoemd, heeft als doel het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat hierbij om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden en gebruiksvoorwerpen.

In het verdrag zijn drie belangrijke principes genoemd om het archeologisch erfgoed te beschermen:

1. Streven naar behoud van archeologische waarden op de oorspronkelijke plaats, aangezien de bodem zorgt voor een goede conservering van archeologische resten;
2. Tijdig rekening houden met de mogelijkheid van of aanwezigheid van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen, door vooraf onderzoek te doen naar de ondergrond. Door tijdig onderzoek te verrichten kunnen archeologische waarden makkelijker veilig worden gesteld;
3. De verstoorder (vaak de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling) betaalt voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud op de oorspronkelijke plaats niet mogelijk is.

In Nederland is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) in de Nederlandse wetgeving opgenomen. Bovenstaande principes zijn nu stevig verankerd in de wet en daarmee ook in de ruimtelijke ordening.

In 2009 is door het rijk een nieuwe visie op de monumentenzorg geformuleerd: 'Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Eén van de pijlers in deze visie is het belang van cultureel erfgoed laten meewegen in de ruimtelijke ordening. Hierbij zal een verschuiving plaatsvinden van objectgerichte

bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. In het verlengde van deze pijler is een ander doel in de visie geformuleerd, namelijk het opstellen van een visie op erfgoed. Een belangrijk ander doel van deze nieuwe visie is het formuleren van een visie op erfgoed.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers ertoe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt.

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.

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 beschermde archeologische monumenten. En evenmin door de provincie of gemeente beschermde archeologische monumenten. Het plangebied maakt tevens geen onderdeel uit van een belangrijk cultuurlandschap.

5.4.2. Archeologie

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Haarlemmermeer, behorend bij de nota Erfgoed op de kaart, valt het plangebied onder categorie 3. Hiervoor geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. De digitaal berekende oppervlakte van het plangebied is 12.740 m². Archeologie zou derhalve formeel nader onderzocht moeten worden. Gezien de beperkte oppervlakte overschrijding, het feit dat een groot deel van de locatie (tuinen en verhardingen) niet dieper dan 0,5 meter geroerd zal worden en het gegeven dat de locatie gelegen is in een gedempte polder is de kans op verstoring van archeologische waarden zeer gering.

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

5.4.3. Cultuurhistorie

Het terrein heeft geen cultuurhistorische waarde.

5.4.4. Conclusie

Aanvullend onderzoek naar archeologische en cultuurhistorische waarden is niet noodzakelijk.

5.5. Geluid

5.5.1. Wet- en regelgeving

Wet geluidhinder

Op basis van de regels in de Wet geluidhinder wordt vastgesteld in hoeverre nieuwbouw op een geluidbelaste locatie al dan niet is toegestaan. Hierbij dient eerst te worden nagegaan in hoeverre de geplande nieuwbouw al dan niet geluidgevoelig is en of de betreffende locatie binnen de geluidzone van een geluidbron is gelegen.

Voor geluidgevoelige objecten binnen de geluidzone gelden maximaal toegestane waarden voor de geluidbelasting. Wanneer de geluidbelasting lager is dan de zogenoemde voorkeursgrenswaarde, is bouwen van een geluidgevoelig object toegestaan. Indien deze daarentegen hoger is dan deze waarde mag er binnen de zone niet zonder meer een geluidgevoelig object worden gerealiseerd. Krachtens artikel 74 Wgh heeft iedere weg aan weerszijden een geluidzone tenzij:

1. de weg gelegen is binnen een als woonerf aangeduid gebied;
2. de maximum snelheid van de weg 30 km/uur bedraagt.

5.5.2. Onderzoek

De geluidbepalende weg (bron) m.b.t. het plangebied betreft de Bennebroekerweg waar een maximale snelheid van 30 km/h geldt. Akoestisch onderzoek is wettelijk gezien dus voor deze weg niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing heeft er voor het aangrenzende project Enthoven in 2016 een akoestisch onderzoek wegverkeer plaatsgevonden.

Uit de daarbij uitgevoerde berekeningen blijkt dat geluidsbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den}. Bovendien dient bij de bouw van woningen de gevelisolatie van de betrokken woning zodanig te worden ontworpen, dat voor de binnenwaarde kan worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit is bepaald dat de binnenwaarde maximaal 33 dB mag bedragen.

De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) zal in alle gevallen voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB

5.5.3. Conclusie

Er hoeft geen hogere grenswaardeprocedure te worden gevoerd.

5.6. Lucht

5.6.1. Wet- en regelgeving

Wet milieubeheer

Op het gebied van luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer van belang, dat een uitwerking vormt van (o.a.) de Europese Kaderrichtlijn luchtkwaliteit en normen voor luchtkwaliteit bevat. Het doel is om mens en milieubescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Sinds 2007 is via de Wet ruimtelijke ordening en titel 5.2 van de Wet milieubeheer bepaald dat een voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is indien in ieder geval aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden;
2. Er treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op, of er vindt per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit plaats door compenserende maatregelen;
3. De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
4. De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Ad. 1:

Een grenswaarde is een maximaal niveau voor in de lucht aanwezige stoffen dat op basis van alle aanwezige kennis wordt vastgesteld om schade aan gezondheid of milieu te voorkomen. Het gaat hierbij om stoffen als fijn stof, benzeen en koolmonoxide. Overschrijding van de grenswaarde is niet toegestaan.

Ad. 3:

De regeling 'Niet in betekenende mate' geeft voor diverse soorten projecten, zoals de ontwikkeling van woningen, aan wat de objectieve grens is waarbinnen een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een bouwplan dat niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat en één ontsluitingsweg bevat is een project dat als "niet in betekenende mate" wordt beschouwd. Indien een voorgenomen ontwikkeling binnen de begrenzing van de regeling 'niet in betekenende mate' valt is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig. Hierbij geldt één voorwaarde: de voorgenomen ontwikkeling mag niet vallen onder het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Hierin wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorging-, verpleeg- en bejaardenhuizen, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Het gaat hierbij om alle vergelijkbare soorten functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein.

5.6.2. Onderzoek

In het Besluit niet in betekende mate is aangegeven dat de 3%-grens ligt bij de toevoeging van woningen tot 1.500 stuks. Het aantal woningen dat wordt toegevoegd op de locatie overschrijdt dit aantal niet. Er behoeft geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek te worden gedaan.

5.6.3. Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.7. Externe veiligheid

5.7.1. Wet- en regelgeving

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar de volgende twee aspecten te worden gekeken:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Voor beide aspecten geldt dat onderzoek moet worden gedaan naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij/zij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang (ten minste 10, 100 of 1000 personen) overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waar gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

Rondom de risicobron wordt een invloedgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximale aantal aanwezige personen, de zogenaamde oriënterende waarde. Deze oriënterende waarde is een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, uitsluitend als dit voldoende gemotiveerd is, van deze richtwaarde afwijken. Verantwoordingsplicht door het verantwoordelijke bestuur geldt voor elke toename van het groepsrisico, dus ook wanneer de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

Doel van het (externe) veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en werkomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is erop gericht om te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

5.7.2. Onderzoek

De meest bekende risico's zijn vertaald in de zogenaamde 'risicokaart', die op internet voor eenieder te raadplegen is. De risicokaart is een provinciale kaart met als doel om burgers te informeren over de risico's in hun directe leefomgeving. Verder is het een belangrijk hulpmiddel voor hulpdiensten en beleidsmakers. De kaart wordt doorlopend geactualiseerd.



Afbeelding risicokaart omgeving plangebied

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig of overige inrichtingen waar risicovolle bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Op de wegen om het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en in het plangebied en omgeving zijn tevens geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen.

5.7.3. Conclusie

Externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied.

5.8. Leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen.

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

Conclusie

Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling.

5.9. Explosieven

De gemeente Haarlemmermeer heeft voor haar grondgebied een bommenkaart opgesteld waarin de locaties zijn weergegeven waar op basis van verricht onderzoek ofwel bommen kunnen worden verwacht, ofwel bommen zijn aangetroffen. Explosieven zijn in het plangebied op basis van de beschikbare informatie niet aanwezig. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

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

5.10. Bedrijven en milieuzonering

Voor bedrijven en milieuzonering is geen wettelijk kader vastgesteld door de overheid. Wel wordt de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG als richtlijn gebruikt. Hierin staat richtafstanden voor verschillende typen bedrijven tot aan gevoelige bestemmingen, zoals woningen.

In de handreiking zijn per bedrijfstype vier richtafstanden opgenomen. De richtafstanden hebben betrekking op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Door deze richtafstanden aan te houden zou in een normale situatie geen sprake moeten zijn van eventuele overlast op deze aspecten.

5.10.1. Onderzoek

Grenzend aan het plangebied liggen enkele percelen met de bestemming bedrijf. Een deel van dit terrein is bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 2.0 en heeft tevens de functie aanduiding

detailhandel. Op deze locatie is een kringloopwinkel gevestigd. Op het andere gedeelte rust de bestemming bedrijf tot en met categorie 3.2. Op deze locatie is o.a. een garagebedrijf gevestigd.

De 'aan te houden afstand' in de tabellen, is de minimale afstand die moet worden aangehouden tussen de dichtstbijzijnde geplande woningbouw en de locatie waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden op basis van bovengenoemde richtlijn. Op basis van de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt geadviseerd de volgende minimale afstanden te hanteren tussen het bedrijf en de geplande woningbouw.

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTAND IN METERS									
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	VERKEER			GROOTSTE AFSTAND	CAT
-	-												
52	47		Detailhandel n.e.g. Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en	0	0	10		0	1	P		10	A
501	451		servicebedrijven.	10	0	30		10	2			30	B

Bovenstaande richtafstanden gelden voor een bedrijfsterrein of een bedrijfslocatie. Voor gemengde gebieden geldt echter dat een correctie van één afstandsstap lager mogelijk is. Onder gemengd gebied wordt verstaan een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij direct naast de woningen andere functies voorkomen, zoals winkels, horeca en andere bedrijven. De afstanden worden normaliter gemeten vanaf de inrichting, dus waar het perceel of de bestemming van het bedrijf begint. De richtafstanden bedragen daarom 0 meter voor categorie 2.0 en 10 meter voor categorie 3.2.

5.10.2. Conclusie

De richtafstanden uit de VNG-brochure worden in acht genomen. Er zijn dan ook op dit punt geen belemmeringen.

5.11. 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 aanzienlijke milieueffecten kan hebben, waarbij naast de drempelwaarden ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken. Dit in verband met het arrest van het Hof van Justitie van de EU van 15 oktober 2009 (C-225/08).

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

5.11.1. Onderzoek

Dit plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die m.e.r- (beoordelings)plichtig zijn.

5.11.2. Conclusie

Voor deze ontwikkeling hoeft geen m.e.r of m.e.r-beoordeling te worden uitgevoerd

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verplichting tot het verhaal van gemeentelijke kosten. Dat kan op publiekrechtelijke grondslag, via een exploitatieplan dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd dient te worden. Maar ook kan het gemeentelijke kosten verhaal geregeld worden via een zogenoemde anterieure overeenkomst over grondexploitatie, als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.

De reikwijdte van de exploitatieplanplicht en het daaruit voortvloeiende kostenverhaal, volgt uit de omschrijving van bouwplannen zoals bepaald in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening artikel 6.12 Bro. Tussen de gemeente en Horsman & co Vastgoed II B.V. is een anterieure overeenkomst afgesloten. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Conclusie

Het bouwplan is economisch uitvoerbaar.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bouwplan is tijdens een drietal informatieavonden voorbesproken met de direct omwonenden, de dorpsraad Zwaanshoek en overige belangstellenden. Het enige bezwaar dat daarbij is geuit, betreft het verminderen van het uitzicht bij de woningen aan de Bennebroekerweg. Op basis hiervan is het plan aangepast en is er nu sprake van een transparanter beeld. De eigenaar van Bennebroekerweg 948 heeft te kennen gegeven dat hij geen (langzaam)verkeer langs zijn woning wenst. Het is nu een doodlopende weg en dat dient zo te blijven.

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar diverse instanties, zoals de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna: Rijnland) en de dorpsraad Zwaanshoek. De provincie heeft geadviseerd de groep woningen aan de westzijde niet evenwijdig aan dat stukje weg te projecteren, maar in de rechthoekige structuur van de Haarlemmermeerpolder, en heeft aandacht gevraagd voor het middengebied.

Naar aanleiding hiervan is het stedenbouwkundig hoofdontwerp van het plan aangepast. De verkavelingsrichting van de rijwoningen is van een diagonale richting aangepast naar een rechte richting zodat de verkavelingsstructuur van de Haarlemmermeer wordt gevolgd. Door deze wijziging is er ook meer ruimte in het openbare middengebied ontstaan. Tevens is het parkeren verplaatst naar achter de rijwoningen en is de keerlus nu minder aanwezig in het plan. De wijzigingen hebben ervoor gezorgd dat er een autoluwe ontmoetingsplek is ontstaan waardoor er meer contact mogelijk is met het polderlandschap aan de zuidzijde. Ook het uitzicht van de woningen aan de Bennebroekerweg transparanter dan in het eerdere ontwerp.

Naar aanleiding van de verkavelingswijziging en opmerkingen van Rijnland is de oppervlakteberekening van de watercompensatie aangepast, waardoor er meer oppervlaktewater in het plan is opgenomen.

Ook vanuit de gemeente heeft een gesprek plaatsgevonden met het bestuur van de dorpsraad Zwaanshoek, op 11 maart 2020. Toen is waardering geuit voor de studie die zou worden gedaan naar een betere auto-ontsluiting van het dorp in verband met de gegroeide drukte op vooral het stuk Bennebroekerweg door Zwaanshoek heen. Ook heeft de dorpsraad erop gewezen dat wellicht in de volgende fase van het bestemmingsplan een signaal zal worden afgegeven over de verhouding tussen de verkeersdrukke en de druk die een groeiend woningaantal daaraan toevoegt.

De vermelde aanpassingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn zienswijze ingediend, welke zijn beantwoord in de bij de toelichting gevoegde nota van beantwoording van de zienswijzen.

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 bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

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. Bestemming en regels

Bestemming Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de hoofdstructuur van groenvoorzieningen in het plangebied. Wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, waterpartijen en nutsvoorzieningen zoals (ondergrondse) bergbezinkbassins, zijn binnen deze bestemming rechtstreeks toegestaan.

Binnen de bestemming 'Groen' is op de verbeelding de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' opgenomen. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' en hier twee vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Bestemming Tuin

De bestemming Tuin hangt samen met de bestemming Wonen en is gelegd op de voortuinen van de grondgebonden woningen in het plangebied. Deze bestemming is redelijk restrictief, zij het dat erkers onder voorwaarden wel zijn toegestaan.

Bestemming Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn ruim bestemd, waar binnen de volgende functies mogelijk zijn: wegen, straten en paden, parkeren, groen en water en speelvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen enkel gebouwen worden gebouwd ten behoeve van speelvoorzieningen,

verkeersafwikkeling met een maximale bouwhoogte van 4 meter en een oppervlak van maximaal 10 m². Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken niet meer mag zijn dan 10 meter.

Bestemming Wonen

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming “Wonen” gekregen, waarbinnen de volgende functies mogelijk zijn: wonen, aan huis verbonden beroepsuitoefening, met daarbij behorende, wegen, parkeerplaatsen, tuinen en erven. De hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Per bouwperceel is slechts 1 woning toegestaan, tenzij op de verbeelding anders aangegeven.

Bestemming Water

Het (te graven) oppervlaktewater in het plangebied is bestemd als Water. Binnen deze bestemming mogen water en bruggen worden aangelegd en zijn eveneens vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, groen en voorzieningen voor fiets- en voetverkeer toegestaan.

7.4. Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen die op meerdere bestemmingen uit hoofdstuk 2 betrekking hebben.

Antidubbeltelregel

Het artikel 'Antidubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

Overige regels

In dit artikel zijn de overige regels opgenomen.

Parkeerregels

In dit artikel staan de regels ten aanzien van het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen.

7.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

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

Slotregel

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