

raadsvoorstel

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Zwaanshoek Spieringweg tussen 952-964

Portefeuillehouder mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker

Steller Jan Monster

Collegevergadering 14 mei 2019

Raadsvergadering

Raadsvoorstelnummer 2019.0026210

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Wij willen op de gronden aan de Spieringweg tussen 952 en 964 vier nieuwe woningen mogelijk maken.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied.

Wat mag het kosten?

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 staat in artikel 6.12 lid 2 Wro dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Er is sprake van een aangewezen bouwplan. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd door de gesloten anterieure overeenkomst met de particuliere exploitant.

Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

De vaststelling van het bestemmingsplan heeft geen invloed op de regionale samenwerking.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wro stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Gevolgen in verband met de vorming van de nieuwe gemeente Haarlemmermeer (Preventief toezicht)

De beslispunten van deze nota vallen niet onder het preventief toezicht in het kader van de samenvoeging, omdat met de financiële gevolgen rekening is gehouden in de vastgestelde en goedgekeurde programmabegroting.

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. de drie ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. niet in te stemmen met de zienswijzen;
3. het bestemmingsplan Zwaanshoek Spieringweg tussen 952-964, met de planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGzwhspiewg952964-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het raadsvoorstel;
4. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking***Wat willen we bereiken?***

Wij willen op de gronden aan de Spieringweg tussen 952 en 964 vier nieuwe woningen mogelijk maken.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied.

Geschiedenis

In het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden' is een extensieve woonbebouwing verwerkt, de Boseilanden: enkele tientallen woonkavels in een parkachtige omgeving met een groene en recreatieve functie. Dat is het gebied aan de noordwestzijde van de N205 tussen de Kruisweg en de Bennebroekerweg, tot op 100 meter van de Spieringweg. Voor de 100-meterstrook langs de zuidoostzijde van de Spieringweg werd niet meer agrarische bestemming opgenomen (niet meer realistisch). Er is gekozen voor een woonbestemming die geen nieuwe woningen mogelijk maakt. Die was realistisch en acceptabel, mede omdat het toenmalige provinciale ruimtelijke beleid hier onvoldoende ruimte voor nieuwe woningen bood.

Intussen is het oorspronkelijk agrarische lint van de Spieringweg ten noorden van Zwaanshoek in de loop der jaren redelijk gevuld met nieuwe woonfuncties. Het gaat hier vrijwel altijd om ensembles van vrijstaande woningen op relatief grote kavels. Een van die woningbouw-ensembles, het Larens Profiel, met grote vrije kavels, grenst aan de achterzijde aan de gronden tussen Spieringweg 952 en 964.

Aan de westzijde van dit segment Spieringweg is het oorspronkelijk open beeld al aardig ingevuld met als zodanig bestemde burgerwoningen (in het bestemmingsplan Buitengebied Midden), vrijstaand en in eenzelfde ruimtelijke schaal als in de Boseilanden. Er is hier dan ook geen sprake meer van de van oudsher aanwezige weidse doorzichten naar het open achterliggende gebied. Deze locatie is inmiddels omgeven door woningen.

Deze visie heeft ons tot de conclusie gevoerd dat de gronden van het voorliggende bestemmingsplan behoren tot 'bestaand stedelijk gebied' zoals dat is gekwalificeerd in de huidige Provinciale Ruimtelijke Verordening. De provincie heeft hiermee ingestemd.

Planinhoud

De gronden hebben nu in het bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden een woonbestemming; het is een gedeelte waar geen gebouwen zijn toegestaan.

Doel van het bestemmingsplan is om vier woningen mogelijk te maken. In dit geval is niet op voorhand een woningbouwplan ingediend; de ontwikkelaar wil dat overlaten aan gegadigden, nadat het bestemmingsplan daarvoor de basis zal bieden.

Het plangebied ligt ten noordoosten van Zwaanshoek, ingebed in het dorpse polderlint in het gebied van de Boseilanden. De ruimtelijke context van het plan bestaat dus ook uit relatief extensieve woonbebouwing. De landschappelijke aansluiting op de Boseilanden vindt plaats door het achterste gedeelte van de achtertuinen wel van een woonbestemming te voorzien, maar daarop geen gebouwen mogelijk te maken. De vier woonkavels worden zo bestemd dat de woningen met de voorgevel ten opzichte van elkaar enkele meters verspringen. Met behulp van nog enkele stedenbouwkundige elementen wordt een landelijke uitstraling bereikt.

Ligging plangebied binnen de rode belijning op onderstaande luchtfoto



Milieu- en externe veiligheidseffecten

Voor diverse aspecten, zoals bodem, lucht, licht, geur, de flora en fauna en het water is gezien of nader onderzoek nodig is. Deze vormen geen belemmeringen om het plan met de voorgenomen inhoud vast te stellen.

Hetzelfde geldt voor de externe veiligheid, want er is geen sprake van leidingen noch van inrichtingen met gevaarlijke stoffen met een invloedgebied in het plan. Er is evenmin transport van gevaarlijke stoffen.

In verband met wegverkeerslawaaï is de situering van de woningen aangepast, door drie van de vier bouwvlakken acht meter verder van de weg af te schuiven. Dat is akoestisch iets gunstiger;

het is nog wel nodig om hogere waarden vast te stellen. Het daarop gerichte besluit hebben wij genomen op 25 april 2019, nummer 2019.0010543b.

Resultaten wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De opmerkingen in de reactie van het hoogheemraadschap, over de hoeveelheid aan te leggen compensatiewater, zijn in de toelichting verwerkt. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 5 maart 2019 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 6 maart 2019 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Afweging zienswijzen

Er zijn drie zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, te weten door:

1. de heer P. Agterhof;
2. de heer mr. ing. B. M. Brandenburg-Stroo van Arag rechtsbijstand namens de heer N. Vester;
3. de dorpsraad Zwaanshoek.

sloten

De indieners van de zienswijzen 1 en 2 constateren een discrepantie tussen enerzijds de tekening van de ontwikkelaar die was gevoegd bij correspondentie met omwonenden en anderzijds de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op de tekening van de ontwikkelaar staan, anders dan op de website, ook aan de beide buitengrenzen van het plangebied sloten ingetekend. Het is hierdoor voor beide zienswijze-indieners onduidelijk of zij door toedoen van het nieuwe bestemmingsplan direct aansluitend aan hun perceel met een nieuwe sloot te maken kunnen krijgen.

collegereactie over sloten

Het voorontwerp van het bestemmingsplan kende niet alleen tussen de bouwpercelen, maar ook aan beide zijanten van het plangebied, als Water bestemde watergangen. Vervolgens heeft de aanvragende ontwikkelaar ervoor gekozen de watergangen aan beide zijanten uit het plan te schrappen. Het ontwerpbestemmingsplan dat wij op 26 februari 2019 vaststelden, overeenkomstig de wens van de ontwikkelaar, is langs de beide zijanten voorzien van de bestemmingen Tuin en Wonen. In de standaardregels voor deze bestemmingen, ook in dit plan gehanteerd, komt in de bestemmingsomschrijving niet de functie 'water' voor. Zo is het ontwerpplan ter visie gelegd, zo staat het op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wij hebben de ontwikkelaar van dit feit binnen de inzagetermijn c.q. zienswijzetermijn op de hoogte gesteld. Dat heeft niet tot een zienswijze van zijn kant geleid.

Ook ambtshalve zien wij geen reden om een voorstel te doen het plan gewijzigd vast te stellen. De conclusie is dat overeenkomstig de wens van deze reclamanten in het nu voorliggende plan, aan beide zijanten ervan, het aanleggen van een sloot bestemmingstechnisch onmogelijk is gemaakt.

Daarom behoeven deze zienswijzen voor het overige (over voorwaarden indien wel sloten mogelijk zouden worden gemaakt) geen bespreking.

verkeer

De allengs ontstane verkeerssituatie in Zwaanshoek baart de dorpsraad Zwaanshoek zorgen. In de ingediende zienswijze (nummer 3) heeft de dorpsraad dat als volgt verwoord.

“De Dorpsraad voelt zich genoodzaakt om elke gelegenheid aan te pakken om bij u de verkeersproblematiek aan te kaarten, waar ons dorp nu al mee te maken heeft, laat staan als er nog meer gebouwd gaat worden, waardoor ook de verkeersintensiteit verder toeneemt. Een telling van het aantal voertuigen dat over de Bennebroekerweg dwars door het dorp rijdt, heeft aangetoond dat dit de voorgeschreven normen nu al ruimschoots overschrijdt. Daarom wil de Dorpsraad eerst een oplossing zien voor het toenemende verkeer voordat er toestemming gegeven wordt voor nieuwe bouwprojecten ongeacht de grootte of de vorm van het project. Wij gaan graag met de gemeente in overleg om te komen tot een passende verkeersoplossing om vervolgens nieuwbouwprojecten in ons schitterende dorp mogelijk te maken (eerst bewegen dan bouwen).”

collegereactie over verkeer

Er is een relatie tussen het voorliggende bestemmingsplan en de verkeerssituatie Zwaanshoek. Objectief gezien genereert de toevoeging van de vier woningen, op een locatie midden tussen Zwaanshoek en Cruquius, gemiddeld per etmaal maximaal zestien autoverkeersbewegingen. Dat verkeer gaat gedeeltelijk door het dorp Zwaanshoek. Vanuit verkeerskundig oogpunt is dat een te verwaarlozen aantal. De planlocatie is 1 kilometer ten noordoosten van de bebouwde kom van het dorp.

Niet te miskennen is, dat het de afgelopen jaren feitelijk drukker is geworden met autoverkeer in en door het dorp. Dat is zowel doorgaand verkeer als verkeer dat wordt gegenereerd door nieuwe ontwikkelingen in en bij Zwaanshoek. Getalsmatig is het grootste deel van de mogelijke ontwikkelingen verwerkt in het bestemmingsplan Zwaanshoek, dat op 4 juli 2013 is vastgesteld. In een tiental wijzigingsgebieden zijn toen in beginsel maximaal ruim 150 extra woningen mogelijk gemaakt. In die periode ontmoette het aldus vastgestelde plan overwegend waardering, mede wegens de impuls die hiervan uitging voor het stedenbouwkundige beeld van Zwaanshoek.

Zowel uit de tekst van de zienswijze als uit mondelinge contacten met de dorpsraad blijkt dat de dorpsraad, anders dan deze vier nieuwe woningen te willen tegenhouden, wil signaleren dat structurele maatregelen nodig zijn op het gebied van de verkeersdoorstroming. De dorpsraad wil de gemeente bewegen tot ‘eerst bewegen dan bouwen’.

Van onze kant zullen wij in dit verband een studie starten naar flankerende maatregelen in een bredere, regionale context. Oogmerk is dat op den duur een goede balans wordt bereikt tussen het aanbod van infrastructuur en het totale verkeersaanbod dat daarvan gebruik zal maken. Vanuit dat perspectief zien wij het als een begrijpelijk en op zichzelf te waarderen signaal dat de dorpsraad met deze zienswijze heeft afgegeven. Tevens valt te onderkennen dat het, toegesneden op de merites van het voorliggende bestemmingsplan, buiten verhouding zou zijn om het bestemmingsplan voor deze vier woningen om reden van deze zienswijze (nog) niet vast te stellen.

Wij stellen voor, niet in te stemmen met deze zienswijze.

Wat mag het kosten?

Artikel 6.12 lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 staat in artikel 6.12 lid 2 Wro dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Er is in dit geval sprake van een aangewezen bouwplan. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd door de gesloten anterieure overeenkomst met de particuliere exploitant.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wro stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is eerste aanspreekpunt binnen het college voor het opstellen van het

bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Overige relevante informatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Na die termijn is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld en voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld, maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan wel in werking direct na de beroepstermijn.

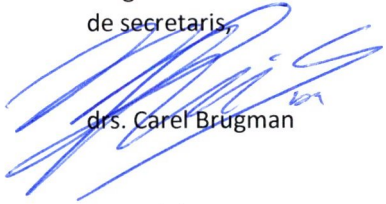
4. Ondertekening

Hoogachtend,

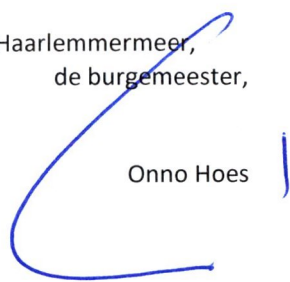
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,

de burgemeester,



drs. Carel Brugman



Onno Hoes

Bijlage(n):

verbeelding, regels en toelichting van het bestemmingsplan Zwaanshoek Spieringweg tussen 952-964

Zwaanshoek Spieringweg tussen 952-964

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Doel en planvorm	7
1.4 Geldende bestemmingsplannen en regelingen	7
1.5 Planproces	9
1.6 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	10
2.1 Ruimtelijke structuur	10
2.2 Functionele structuur	11
Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving	12
3.1 Europa en Rijk	12
3.2 Provincie en regio	14
3.3 Gemeente	17
Hoofdstuk 4 Nieuwe situatie	22
Hoofdstuk 5 Onderzoek en beperkingen	24
5.1 Water	24
5.2 Bodem	28
5.3 Flora en Fauna	29
5.4 Cultuurhistorie en Archeologie	31
5.5 Geluid	33
5.6 Luchtkwaliteit	34
5.7 Externe veiligheid	35
5.8 Geur	36
5.9 Licht	37
5.10 Milieuzoneringen	37
5.11 Luchtvaartverkeer	38
5.12 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties	39
5.13 Explosieven	39
5.14 Milieueffectrapportage	39
5.15 Verkeer en parkeren	40
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	41
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
Hoofdstuk 7 Juridische aspecten	42
7.1 Opzet regels en verbeelding	42
7.2 Inleidende regels	42
7.3 Bestemmingsplanregels	42
7.4 Algemene regels	43
7.5 Overgangs- en slotregels	43
7.6 Handhaafbaarheid	43
Regels	45
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	46
Artikel 1 Begrippen	46
Artikel 2 Wijze van meten	50
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	52

Artikel 3	Tuin	52
Artikel 4	Water	53
Artikel 5	Wonen	54
Hoofdstuk 3	Algemene regels	56
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	56
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	57
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	58
Artikel 9	Parkeren, stallen, laden, lossen	59
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	60
Artikel 10	Overgangsrecht	60
Artikel 11	Slotregel	61

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens om vier vrijstaande woningen te realiseren op het nu (nog) onbebouwde perceel gelegen aan de Spieringweg tussen nummer 952 en 964 in Zwaanshoek. In het geldende bestemmingsplan "Zwaanshoek Noord en Boseilanden", vastgesteld op 20 juli 2006, heeft het perceel een woonbestemming. Echter is de bouw van nieuwe woningen op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Ook zijn er geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt het geldende bestemmingsplan herzien en wordt de realisatie van de vier woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Spieringweg in Zwaanshoek op het perceel kadastraal bekend als Gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, perceelnummer 11375. Het perceel bevindt zich tussen twee vrijstaande woningen aan de Spieringweg 952 en 964. Het plangebied is omgeven door lintbebouwing langs de Spieringweg en de Larenselaan, open weidegebied en agrarisch bouwland.



Figuur 1.1 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Haarlemmermeer, tussen Heemstede en Hoofddorp in. Aan de noordwestzijde van het plangebied bevindt zich voornamelijk agrarisch bouwland, met daarachter het dorp Cruquius. Aan de zuidoostzijde van het plangebied bevinden zich de Boseilanden met daarachter de vinexwijk Floriande. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het dorp Zwaanshoek.



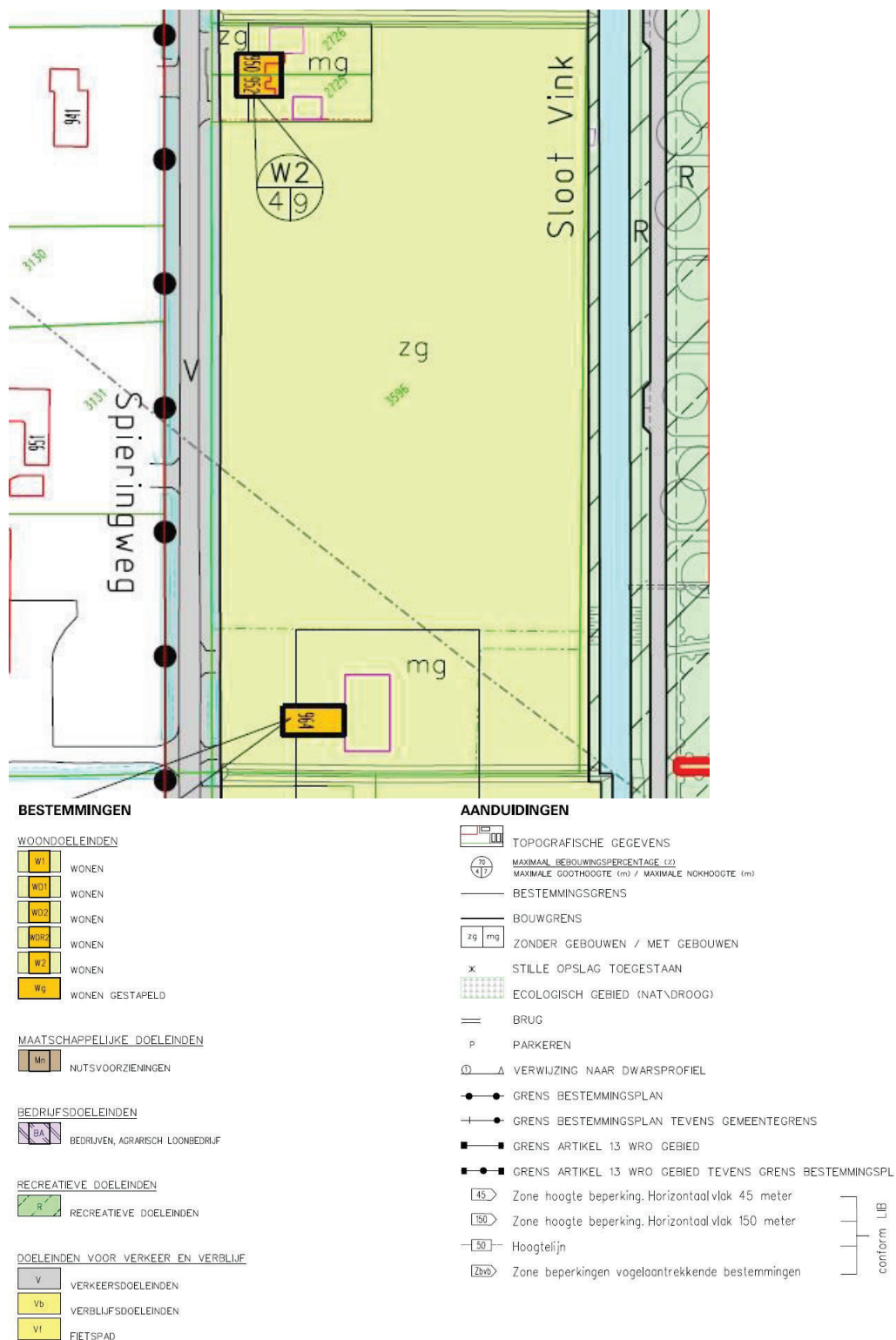
Figuur 1.2 Plangebied in de gemeente Haarlemmermeer

1.3 Doel en planvorm

De doelstelling van het bestemmingsplan 'Zwaanshoek Spieringweg tussen 952-964' is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de realisatie van vier woningen aan de Spieringweg in Zwaanshoek. Het plan biedt een rechtstreekse bouwtitel. Het is niet voorzien van een wijzigingsbevoegdheid noch een uitwerkingsplicht.

1.4 Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied betreft het bestemmingsplan "Zwaanshoek Noord en Boseilanden", vastgesteld op 20 juli 2006. Het plangebied is bestemd als "Wonen 1" en heeft de aanduiding "zonder gebouwen". De gronden met de bestemming "Wonen 1" zijn aangewezen voor al dan niet met kappen afgedekte vrijstaande woningen. De gronden hebben een woonbestemming gekregen, omdat zij door functieverandering van het gebied de agrarische functie hebben verloren. Nieuw te bouwen woningen zijn volgens artikel 6.3 van het bestemmingsplan niet toegestaan.



Figuur 1.3 Uitsnede Bestemmingsplan "Zwaanshoek Noord en Boseilanden"

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de realisatie van vier woningen aan de Spieringweg niet toegestaan. Ook zijn er geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt het geldende bestemmingsplan herzien en wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.5 Planproces

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorontwerp bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan het Rijk en de provincie voor zover het beleid van deze overheden in het geding is, en aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Door de gemeente Haarlemmermeer wordt ook de betreffende dorps- of wijkraad in de gelegenheid gesteld op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. De binnengekomen reacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

1.6 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 14.000 m² en bestaat momenteel uit grasbegroeiing. Het plangebied ligt aan de Spieringweg. De Spieringweg kent veel landschappelijke afwisseling. Het veenweidelandschap wordt afgewisseld met akkerbouw, bollengebied en gebieden met hoger opgaande begroeiing. Tussen de Spieringweg en de N205 (Drie Merenweg) is een ruim 80 hectare langgerekt bosgebied geplant: de Boseilanden. Achter de Boseilanden bevindt zich de vinexwijk Floriande.



Figuur 2.1 Agrarisch bouwland, de Boseilanden en de vinexwijk rondom het plangebied

Langs de Spieringweg bevindt zich oorspronkelijk agrarische lintbebouwing met een serie van solitaire boerderij complexen op agrarische kavels. In de loop der jaren heeft de Spieringweg er verschillende woonbebouwing bijgekregen. Het agrarische lint wordt nu afgewisseld door moderne(re) woonbebouwing, in de vorm van vrijstaande woningen op relatief grote kavels. De bebouwing heeft een zichtbare relatie met het groene landschap. Er bevinden zich grote tussenruimten tussen de woningen en er is veel zicht op het achterliggende groengebied.



Figuur 2.2 Modernere bebouwing Spieringweg

2.2 Functionele structuur

De Spieringweg en haar omgeving heeft oorspronkelijk een agrarische functie. De gronden bestonden hoofdzakelijk uit bouwland voor de akkerbouw en tuinbouw (bollenteelt). De Spieringweg heeft door de jaren heen steeds meer haar agrarische functie verloren. Functieverandering van het gebied heeft ervoor gezorgd dat de akkerbouw steeds meer plaats heeft moeten maken voor recreatiegroen en woningen. Met name ten zuiden van het plangebied is dit het geval. Hier bevinden zich de Boseilanden, die momenteel een recreatieve, groene functie vervullen en bedoeld zijn als recreatief uitloopgebied voor de bewoners van de daarachter liggende woonwijk Floriande. De Boseilanden vormen tevens een ecologische verbindingszone met nabij gelegen natuurgebieden. Enkele ruime, vrijstaande woningen bevinden zich ook op de Boseilanden, waarmee de Boseilanden ook een woonfunctie vervullen. Het Boseilandengebied is in opzet mede bedoeld voor enkele tientallen woningen op vrije kavels.



Figuur 2.3 De Boseilanden ten zuiden van het plangebied

De overzijde van de Spieringweg vervult nog steeds voornamelijk een agrarische functie, met direct tegenover het plangebied een paardenfokkerij. De gronden worden hoofdzakelijk gebruikt als bouwland voor de akkerbouw.



Figuur 2.4 Agrarisch gebied aan de overzijde van het plangebied

Hoofdstuk 3 **Beleid en regelgeving**

3.1 Europa en Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, het Barro.

In de nota zijn drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk wil de ruimtelijke ordening meer overlaten aan gemeenten en provincies, tenzij rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven. Er worden in de structuurvisie onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Betreffende opgaven worden per regio beschreven.

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

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

Planspecifiek

De SVIR kent een dusdanig hoog abstractieniveau, dat er geen directe opgaven op het voorliggende bestemmingsplan van toepassing zijn. De met dit bestemmingsplan gepaard gaande nieuwbouw heeft wel raakvlakken met de SVIR, met name waar het gaat om het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving en het behoud van natuurlijke waarden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Voor Haarlemmermeer is hierin van belang:

- Toekomstige uitbreiding van het hoofdwegennet en hoofdspoorwegennet.
- Zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard.
- Aan de provincies is opgedragen het Natuurnetwerk Nederland (voorheen ecologische hoofdstructuur) te beschermen.
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming.
- Nationale Landschappen zoals het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, worden ruimtelijk beschermd.
- Kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking en voor de bufferzones.

Planspecifiek

Het Barro kent geen concrete kaders, directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's die op de voorliggende ontwikkeling van toepassing zijn.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Op grond van deze bepaling moet in een bestemmingsplan worden beschreven op welke wijze, voor onder andere bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en woningbouwlocaties, rekening is gehouden met de Ladder. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Volgens de nieuwe systematiek spelen de volgende twee vragen een belangrijke rol:

1. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
2. Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro uitgebreid gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

3.1.3.1 Toets ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 september 2015 (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Indien het om een woningbouwlocatie gaat, wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Met de realisatie van vier vrijstaande woningen binnen bestaand stedelijk gebied is er geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De ladder voor duurzame verstedelijking is dus niet van toepassing.

3.2 Provincie en regio

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

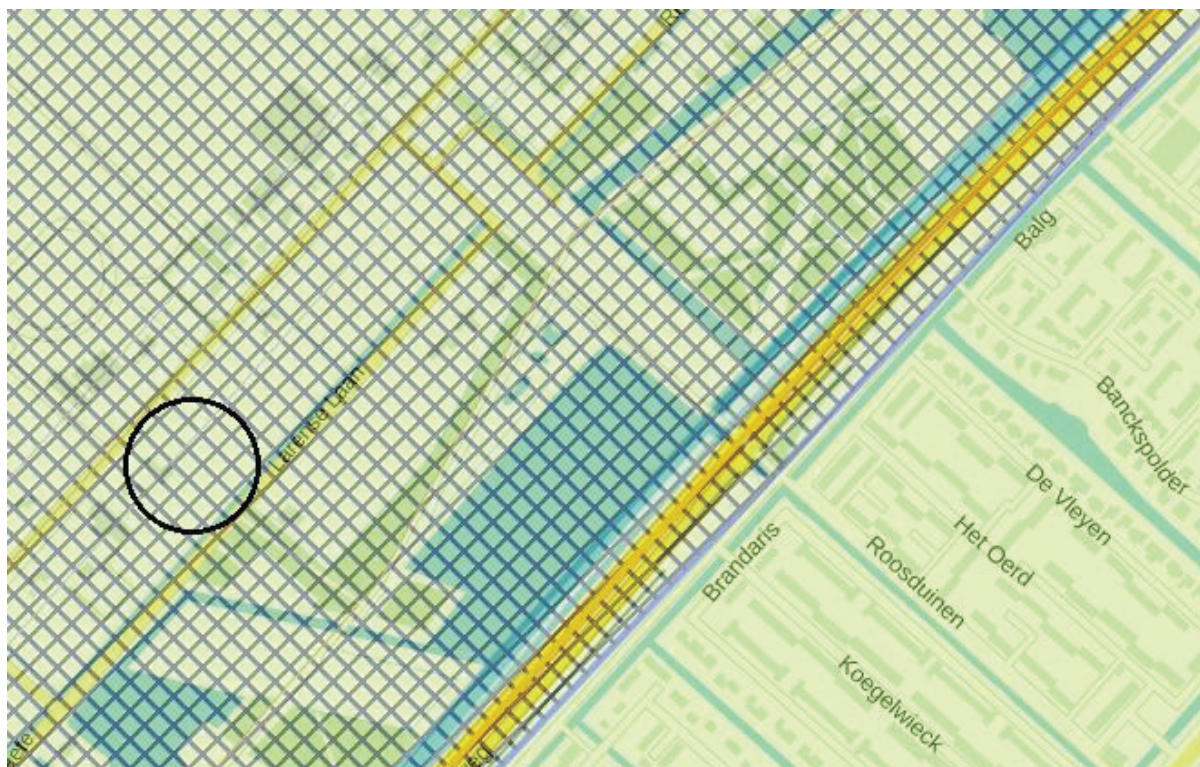
- **Klimaatbestendigheid:** de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie.
- **Ruimtelijke kwaliteit:** de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit.
- **Duurzaam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

Het uitgangspunt van de provincie Noord-Holland voor nieuwe ontwikkelingen is dat deze in eerste instantie binnen "Bestaand Bebouwd Gebied" worden gerealiseerd. Wanneer binnen "Bestaand Bebouwd Gebied" geen mogelijkheden zijn om aan de vraag te voldoen dan moet als eerste worden gekeken naar locaties waar transformatie of herstructurering mogelijk is en locaties die multimodaal bereikbaar zijn of dit op korte termijn kunnen worden. Nieuwe woonmilieus buiten Bestaand Bebouwd Gebied sluiten zoveel mogelijk aan bij de bodemfysieke kwaliteiten, de kwaliteit en identiteit van het landschap en de cultuurhistorie (landschaps-DNA en dorps-DNA), in samenhang met recreatief groen en natuur.

Planspecifiek

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de contouren van de dorpen Hoofddorp, Zwaanshoek of Cruquius en vormt een onderdeel van het buitengebied. In overleg met de gemeente Haarlemmermeer en de provincie Noord-Holland is geconcludeerd dat het plangebied buiten de contouren van de dorpen Hoofddorp, Zwaanshoek en Cruquius ligt, maar desondanks kan worden beschouwd als zijnde Bestaand Stedelijk Gebied. Dit komt omdat de ruimtelijke beleving van en rondom het plangebied ten gevolge van ontwikkelingen in de nabije omgeving is veranderd van agrarisch gebied tot gemengd gebied met zowel een agrarische-, recreatieve-, en woonfunctie.

In de structuurvisie is het gebied aangewezen als transformatiegebied voor huisvesting, recreatie en natuur (figuur 3.1). Voor de toekomstige vraag naar ruimte voor woningen en woonmilieus wenst de Provincie Noord-Holland dat in eerste instantie binnen bestaand bebouwd gebied en de transformatiegebieden wordt gebouwd.



Figuur 3.1 Uitsnede structuurvisie Noord-Holland 2040

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

De provinciale ruimtelijke verordening (PRV) van Noord-Holland is in 2010 in werking getreden en erna meerdere malen herzien of geactualiseerd. Op 1 maart 2017 is de nieuwe PRV in werking getreden. De PRV schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen.

In artikel 5a van de geactualiseerde PRV wordt verwezen naar de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in het artikel 3.1.6 lid 2a en 2b van het Bro. De Provincie hanteert nu ook de definitie van "Bestaand Stedelijk Gebied", zoals opgenomen in artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Bro. De definitie is als volgt:

"Bestaand Stedelijk Gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Bij de toetsing of een locatie binnen dan wel buiten het Bestaand Stedelijk Gebied valt, dient de initiatiefnemer zelf te onderbouwen wat van toepassing is.

Planspecifiek

Er wordt geen ontwikkeling mogelijk gemaakt die strijdig is met de PRV. In paragraaf 3.1.3.1 is geconcludeerd dat de ontwikkeling van vier woningen niet wordt beschouwd als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De ladder voor duurzame verstedelijking is dus niet van toepassing.

3.2.3 Provinciale woonvisie 2010 - 2020

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

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;

2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

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

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

3.2.4 Regionale Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 - Amstelland-Meerlanden, Amsterdam

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

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

Planspecifiek

De gemeente Haarlemmermeer behoort tot de deelregio Amstelland-Meerlanden (AM). Binnen deze deelregio geldt een woningbehoefte zoals weergegeven in tabel 3.1

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

Tabel 3.1 Woningbehoefte Amstel-Meerlanden 2015 - 2025.

Voor de regio Amstelland-Meerlanden is gemeten dat woningbehoefte hoger is dan de harde plancapaciteit, wat betekent dat er in de regio nog woningen bij kunnen/moeten worden gebouwd. Belangrijke opgave voor Haarlemmermeer is om de woningbouwproductie te bevorderen, door een voor de woonconsument aantrekkelijk woonproduct aan te bieden. Dit is bijvoorbeeld mogelijk door de (toekomstige) bewoner zelf een woning te laten bouwen. Binnen de regio Amstelland-Meerlanden is het voor individuen altijd mogelijk geweest om een eigen woning te bouwen. Verspreid over de regio zijn er altijd locaties beschikbaar. De variatie tussen deze locaties is groot: van kavels binnen

nieuwbouwprojecten tot individuele kavels in bijvoorbeeld de lintbebouwing. Daarnaast bieden ontwikkelaars op diverse locaties woningen aan waarbij kopers een grote mate van invloed hebben op de uitstraling en inrichting van de uiteindelijke woning.

De ontwikkeling van vier vrijstaande eengezinswoningen past binnen de woningbehoefte van de regio Amstelland-Meerlanden en sluit aan bij een aantrekkelijk en vaker voorkomend woonproduct binnen de regio, waarbij de (toekomstige) bewoner zelf, binnen enkele kaders, zijn/haar eigen woning kan bouwen.

3.2.5 Intentieovereenkomst Aardgasvrije Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam

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

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

Planspecifiek

Om te voldoen aan bovengenoemde intentieovereenkomst worden de vier nieuw te bouwen woningen gasloos gebouwd.

3.3 Gemeente

3.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (2012)

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

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

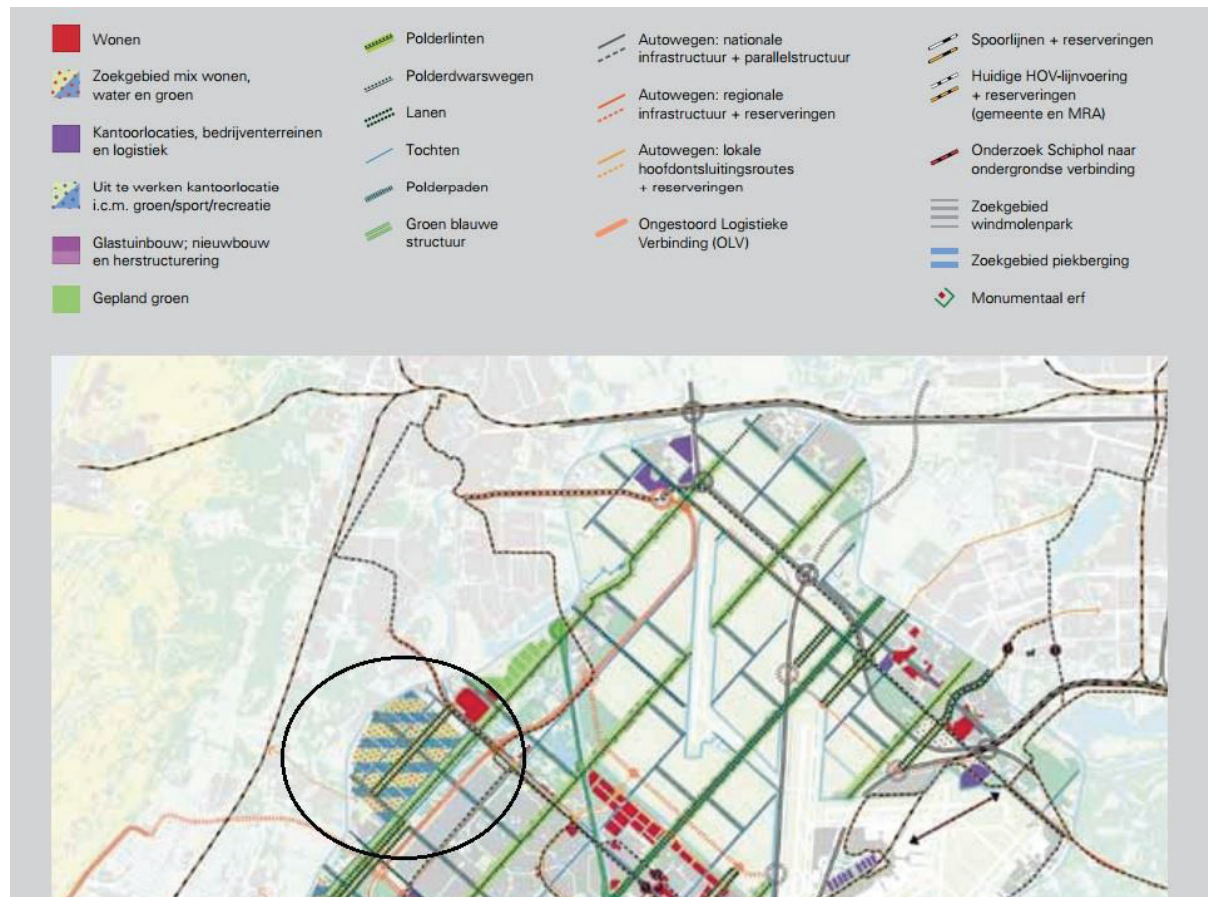
In de toekomst wil Haarlemmermeer de bestaande diversiteit aan woon- en werkmilieus - haar zogeheten atypische stedelijkheid - versterken. Haarlemmermeer wil een gemeente zijn die verbonden is en verbindt, een samenleving met samenhang. Dat betekent ook dat er samenhang moet zijn tussen alle ontwikkelingen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

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

Planspecifiek

In de structuurvisie is het plangebied aangeduid als zoekgebied voor wonen, water en groen (figuur 3.2). De gemeente is voorstander van een transformatie van dit gebied naar een gebied waar de

woonfunctie meer een plek krijgt. De transformatie van agrarische gemeenten naar dorpen met een meer stedelijke entourage is reeds zichtbaar in de variatie in bebouwing en openbare ruimte. De opdracht bij herontwikkeling en ruimtelijke transformatie is een balans te vinden tussen verder bouwen in de grote kernen en het behouden van de identiteit van de kleinere dorpen en de openheid van Haarlemmermeer in zijn geheel. Om daarin succesvol te zijn is het van belang het tempo van ontwikkeling, transformatie en vernieuwing aan te passen aan het karakter van de plekken en situaties waar het om gaat.



Figuur 3.2 Uitsnede structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt onbebouwde grond zodanig getransformeerd tot woningbouw dat dit passend is binnen de gebiedsidentiteit ter plaatse en rekening houdt met het open, landschappelijke karakter en functies in de omgeving. Er is rekening gehouden met de karakteristieken van de Spieringweg, door vier ruime woningen op elk een eigen ruime bouwkel te situeren. De kavels liggen op ruime afstand van elkaar en op gepaste afstand van de Spieringweg. Dit past bij het stedenbouwkundige beeld ter plaatse en zorgt ervoor dat de bestaande doorzichten naar het groene achterland behouden blijven.

De kavels worden daarnaast te koop aangeboden met een vrije invulling van een woningontwerp, waardoor elke woning een individuele uitstraling heeft. Wel moet het woningontwerp binnen de vastgestelde kaders passen, deze zijn opgenomen in het zogenoemde kavelpaspoort. Extra aandacht is gegeven voor natuurwaarden door de achterzijde van het perceel het gebied in te richten als (recreatief) groen en ruimte te maken voor een eventuele wadi. Alle percelen worden daarnaast omsloten door bestaande en nieuw aan te leggen watergangen.

3.3.2 Woonvisie 2012

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad de nota 'Woonvisie 2002-2015' vastgesteld. De woonvisie is het kader voor het woonbeleid van de gemeente. In de visie is een beleidskoers uitgezet waarbij rekening is gehouden met de veranderende woningmarkt met een horizon voorbij 2015. In de veranderende woningmarkt, met stagnatie van woningbouw en stabiliserende en dalende woningprijzen, verandert ook de rol van de gemeente. De gemeente treedt vaker op als regisseur dan als uitvoerder. Afspraken met partners en andere overheden zijn dan ook van cruciaal belang voor de uitvoering van de visie.

De Woonvisie heeft een centrale doelstelling, waarbij de gemeente zich inzet voor 'duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen en wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk'. Om deze doelstelling te behalen zijn drie pijlers gedefinieerd die het fundament van de visie vormen.

- woongenot in dorpen en wijken: aandacht voor woonwijken met stadse en suburbane woonmilieus en het versterken van het uniek karakter in de kernen en het buitengebied.
- inspelen op de woningmarkt: de woningmarkt is het uitgangspunt. Het nieuwbouwaanbod moet hierbij aansluiten op de vraag vanuit de markt.
- wonen en zorg / bijzondere doelgroepen: De vergrijzing zorgt voor een veranderende woonvraag. Het huisvesten van bijzondere doelgroepen krijgt extra aandacht. Gespecialiseerde partners spelen hierbij een sleutelrol.

Planspecifiek

De woningbouwontwikkeling aan de Spieringweg is passend binnen het landelijk karakter van het buitengebied, door ruime en groene kavels, de grote afstanden tussen vrijstaande de woningen, de onbebouwde zijtuinen en de doorzichten die dit teweegbrengt naar het groene achterland. De ontwikkeling is passend binnen het woonmilieu. Daarnaast speelt de ontwikkeling in op vraag uit de markt, door de (toekomstige) bewoners zelf, binnen enkele kaders, hun eigen woning te laten bouwen.

3.3.3 Woonagenda 2015

Sinds de Woonvisie Haarlemmermeer in 2012 is vastgesteld, is er veel veranderd. Met de Woonagenda wordt naast de nog steeds geldende Woonvisie een verdieping gegeven van het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid. Hierbij zijn vier speerpunten:

- Relatie gemeente en corporatie: Sturingsmogelijkheden richting woningbouwcorporaties worden beter benut, bijvoorbeeld nieuwe prestatieafspraken.
- Toegankelijkheid en betaalbaarheid sociale huursegment. Er komen nieuwe afspraken over het aanbod sociale huurwoningen: minstens een nader te bepalen percentage van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt weer als sociale huurwoning verhuurd en er komen nieuwe maatregelen ten aanzien van urgenties en bijzondere doelgroepen.
- Wonen en zorg: Haarlemmermeesters die zorg behoeven moeten langer zelfstandig thuis (kunnen) blijven wonen.
- Woningbouwontwikkeling in de nieuwe woningmarkt: De nieuwe woningmarkt geen vooraf bepaald percentage in de programmering. Er wordt gekozen voor een gerichte inzet per segment. Aan de ontwikkelaars die projecten op eigen grond realiseren wordt ruimte gegeven om op de marktvraag in te spreken.

Planspecifiek

Met voorliggend plan spelen de ontwikkelaars in op de behoefte aan een unieke en natuurlijke woonomgeving, waarbij vrijstaande woningen op ruime kavels worden gesitueerd nabij het water, bos en het weiland. Daarnaast wordt ingespeeld op de behoefte om zelf, naar eigen individuele woonwensen, een woning te bouwen op een gekochte kavel.

3.3.4 Welstandsnota

In de Welstandsnota 2013 zijn verschillende welstandsregimes van verschillende 'zwaarte' te onderscheiden:

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

Planspecifiek

Het plangebied kent een regulier welstandsregime. Bij een regulier welstandsregime wordt het gebouw niet alleen in haar omgeving maar ook als zelfstandig object getoetst (architectonische benadering). De volgende aspecten moeten worden meegenomen:

- de geleding van het bouwvolume: verschillende bouwhoogten, accenten zoals torens of grote openingen
- de vormgeving van de gevel: verticale, horizontale, neutrale of onregelmatige geleding
- de keuze van de dakvorm: plat, hellend vlak of kap, zoals lessenaars-, zadel-, schilddak of mansardekap
- het gebruik van compositorische middelen: erkers, luifels, balkons, loggia's
- het gebruik van decoratieve middelen: (uitkragende) daklijsten, raamlijsten, gevelbanden

Bovengenoemde aspecten zijn toegelicht in hoofdstuk 4. De kavels worden te koop aangeboden met een vrije invulling van het woningbouwontwerp binnen de gestelde kaders van het kavelpaspoort. In het kavelpaspoort komen bovengenoemde aspecten aan bod.

3.3.5 Duurzaamheidsbeleid gemeente Haarlemmermeer

Duurzaamheid is een belangrijk thema voor de gemeente Haarlemmermeer. Het duurzaamheidsbeleid is beschreven in verschillende beleidsdocumenten, zoals het "Programma Haarlemmermeer Duurzaam 2015 - 2018", het "Uitvoeringsprogramma 2017 - 2018 en monitor 2016", de "Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (2015)" en de "Gemeentelijke Prestatie Richtlijn". Hieronder is het beleid samengevat.

De Gemeentelijke Prestatie Richtlijn geeft streefwaarden aan op vijf verschillende duurzaamheidsthema's. Voor woningbouw zijn deze vastgesteld op 8,5 voor energie; 7,0 voor milieu; 8,0 voor gezondheid; 7,5 voor gebruikswaarde en 7,0 voor de toekomstwaarde. Naast deze streefwaarden zijn er op de afzonderlijke thema's ook andere richtlijnen en ambities vastgesteld.

In Haarlemmermeer wordt gestreefd naar een aardgasloze en energieleverende gemeente. Hierdoor kunnen energienota's op nul uitkomen of zelfs positief zijn. Ook voorziet deze ambitie in de groeiende vraag naar energie voor elektrische mobiliteit. Naast deze ambitie is sinds 2015 de energieprestatiecoëfficiënt (EPC-waarde) vastgesteld op 0,4. Vanaf 2020 zal dit bijna 0 worden (BENG). In deze BENG norm zal ook de maximale toegestane hoeveelheid fossiele energie worden opgenomen. Hiermee wordt gestimuleerd om minder of helemaal geen gas meer te gebruiken. Dit is in lijn met de landelijke ambitie om in 2050 volledig aardgasloos te zijn.

Het uitvoeringsprogramma 2017 - 2018 heeft als hoofdambitie om te streven naar een circulaire samenleving. De gemeente wil namelijk grondstoffen zo lang mogelijk in de kringloop houden en voorkomen dat er afval ontstaat. Vanuit de principes van de circulaire economie stimuleert de gemeente het hergebruik van aanwezig grondstoffen, het toepassen van een grondstoffenpaspoort en het remontabel en flexibel bouwen van woningen. Hiermee kunnen woningen gemakkelijker aangepast worden aan veranderende woonwensen en demografie waardoor toekomstige sloop zoveel mogelijk wordt uitgesteld of voorkomen. Daarnaast wordt het gebruik van herbruikbare biobased materialen in de bouw ook aangemoedigd waardoor minder fossiele grondstoffen nodig zijn en CO2 uitstoot wordt verminderd.

Naast energie en circulariteit zijn er in Haarlemmermeer polderspecifieke wateropgaven. Klimaatverandering zal voor heftigere buien zorgen die niet meer altijd direct door riolering opgevangen kunnen worden. Hierdoor is het van belang om vertraagde afvoer te realiseren en infiltratie van water in de bodem mogelijk te houden. Hiervoor kan groen op dak en tuin worden toegepast, het afkoppelen van regenpijpen, oppervlaktewater te creëren en bijvoorbeeld door wadi's aan te leggen. Deze maatregelen dragen daarnaast bij aan het voorkomen van hittestress, het stimuleren van biodiversiteit en het afvangen van fijnstof.

Planspecifiek

In de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de duurzaamheidsambities van de gemeente Haarlemmermeer door de woningen gasloos te realiseren, rekening te houden met de streefwaarden uit de Gemeentelijke Prestatie Richtlijn en het gebruik van duurzame, niet uitlogende bouwmaterialen die de grond niet kunnen verontreinigen.

Hoofdstuk 4 Nieuwe situatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de ontwikkeling van vier vrijstaande woningen in een landelijke omgeving. De woningen worden gesitueerd op ruime kavels en zijn nadrukkelijk geïoriënteerd op het gevarieerde lint van de Spieringweg. De kavels worden te koop aangeboden met een vrije invulling van het woningbouwontwerp, waardoor de woningen alle een individuele uitstraling krijgen.

Geschiedenis

Voor een goed besef van waaruit de nieuwe situatie voortkomt, is in deze paragraaf iets over de bestemmingsgeschiedenis vermeld. In het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden' is een extensieve woonbebouwing verwerkt, de Boseilanden: enkele tientallen woonkavels, gegroepeerd in enkele ensembles in een parkachtige omgeving met een groene en recreatieve functie. De Boseilanden is het gebied aan de noordwestzijde van de N205 tussen Kruisweg en Bennebroekerweg, tot op 100 meter van de Spieringweg.

Voor de 100-meterstrook langs de zuidoostzijde van de Spieringweg is ervan afgezien een niet meer realistische agrarische bestemming te geven, maar is gekozen voor een woonbestemming, zij het zodanig dat in deze zone geen nieuwe woningen werden toegestaan. Het toenmalige provinciale ruimtelijke beleid liet onvoldoende ruimte voor nieuwe woningen.

Intussen is het oorspronkelijk agrarische lint van de Spieringweg ten noorden van Zwaanshoek in de loop der jaren redelijk gevuld en verdicht met nieuwe woonfuncties. Het gaat hier vrijwel altijd om ensembles van vrijstaande woningen op relatief grote kavels. Een van die woningbouw-ensembles, het Larens Profiel, met grote vrije kavels, grenst aan de achterzijde direct aan dit perceel tussen Spieringweg 952 en 964.

Aan de westzijde van dit segment Spieringweg is het oorspronkelijk open beeld al aardig ingevuld met als zodanig bestemde burgerwoningen (in het bestemmingsplan Buitengebied Midden), ook vrijstaand in eenzelfde ruimtelijke schaal als Boseilanden. Er is hier dan ook geen sprake meer van de oudsher aanwezige weidse doorzichten naar het open achtergebied. Deze locatie is inmiddels omgeven door woningen.

In eerste instantie is voor deze planlocatie gedacht aan een invulling met vijf kavels voor vrijstaande woningen of zes woonkavels met drie maal twee-onder-een-kapwoningen. Vanuit de stedenbouwkundige invalshoek is een handreiking gedaan, voorzien van 'veto's' en aanwijzingen om het geheel een sfeer te geven die meer past in het heersende beeld: geen geschakelde woningen, niet op smalle en diepe kavels, verspringende voorgevels c.q. gedifferentieerde voorste bouwgrond zodanig dat het er niet als een projectmatige opzet uitziet maar de woningen een individuele uitstraling krijgen en een kavelbreedte van ongeveer 35 meter.

Aan het vorenstaande is goed gevolg gegeven in het voorliggende plan c.q. verkavelingsopzet.

Deze visie heeft ons tot de conclusie gevoerd dat de gronden van het voorliggende bestemmingsplan behoren tot 'bestaand stedelijk gebied' zoals dat is gekwalificeerd in de huidige Provinciale Ruimtelijke Verordening. De provincie heeft hiermee ingestemd.

Elders in de Spieringwegzone

De Spieringwegzone is in haar geheel op een vergelijkbare manier van een woonbestemming voorzien in het bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden. Elders in deze zone is ook sprake geweest van initiatieven voor de bouw van een woning of meer woningen. De zaken zijn in elkaars verband gezien en beoordeeld. Het is dan zaak om de zaken te bezien op de merites van het betreffende perceel en wat er zichtbaar is aan ruimtelijke waarden. In concreto is de vergelijking gemaakt tussen de invulling van het voorliggende plangebied en het initiatief op het perceel Spieringweg 762. Daarover merken wij het volgende op.

Uit stedenbouwkundig oogpunt is op nr. 762 sprake van een karakteristieke agrarische verkaveling op een groot perceel. Nieuwbouw op dergelijke percelen is in zoverre bespreekbaar wanneer er met respect voor de historische verkavelingsvorm en bebouwingstypologie wordt omgegaan. De bebouwingstypologie ter plaatse is die van het agrarisch erf en niet van een dorpslint.

Dit houdt in dat kenmerkende bebouwing bestaat uit één hoofd woning of boerderij voor op het perceel, met grote bijgebouwen/ schuren daarachter gesitueerd rondom een gezamenlijk erf. De hoofd woning staat gemiddeld 20 meter van de Spieringweg zelf, waardoor een ruimtelijk beeld met ruime voor- en zijtuinen ontstaat. Het geheel is omgeven door erfbeplanting. Het perceel heeft één gezamenlijke ontsluiting. Indien aan deze ruimtelijke randvoorwaarden wordt voldaan, kan uit stedenbouwkundig oogpunt medewerking worden verleend aan herbouw van de bestaande woning. Uitgangspunt is daarbij wel dat de woning op dezelfde plek, vóór de bijgebouwen, dient te worden herbouwd. Een iets grotere woning dan de bestaande is daarbij bespreekbaar.

De gevraagde medewerking aan de bouw van een vervangende woning aan de Spieringweg naast 762 in Zwaanshoek voldeed niet aan voornoemde uitgangspunten en is daarom uit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar bevonden.

Nieuwe situatie in het plangebied

Om het stedenbouwkundige beeld ter plaatse te waarborgen en doorzichten naar het groene landschap te behouden, is een kavelpaspoort opgesteld. Het kavelpaspoort biedt de toekomstige bewoners van de kavels randvoorwaarden waarbinnen zij hun woning kunnen ontwerpen. Het kavelpaspoort bevat randvoorwaarden over de volgende onderwerpen:

- bouwvolume en bouwvormen incl. kappen;
- kapinrichting;
- aan- en bijgebouwen;
- materialisering van de bebouwing;
- parkeren;
- erfafscheidingen;
- wateroever.

Het kavelpaspoort is vertaald op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan.

Aan de Spieringweg is sprake van een karakteristieke heersende maximale voorgevelrooilijn van 20 meter vanaf het hart van de rijbaan. Hierbij is vaak ook sprake van een enkele meters grote afstand tot de voorgevel van de boerderij. Er is rekening gehouden met deze karakteristieke eigenschappen door de woningen op ruime kavels en in de heersende rooilijn te situeren. Er is sprake van een verspringende rooilijn en variatie in bouwvormen, waardoor een beweeglijke uitstraling ontstaat. De vier woningen worden twee aan twee ontsloten op de Spieringweg om zodoende een minimum aantal in- en uitritten op de Spieringweg te bewerkstelligen.

Er is rekening gehouden met de overgang tussen de woningen en het landelijk gebied door de achterzijde van ieder perceel in te richten als (recreatief) groengebied. Om doorzichten vanuit de Spieringweg naar het groene achterland te behouden zijn restrictieve regels opgenomen ten behoeve van voor- en zijtuinen, zij het dat aan- en uitbouwen onder voorwaarden wel zijn toegestaan.

Extra aandacht is gegeven voor natuurwaarden en duurzaamheidsambities door de achterzijde van de kavels onbebouwbaar te bestemmen ten behoeve van de optie om de kavels als wadi in te richten. De wadi kan dienen als opslag voor overtollig (regen)water en als infiltratiesysteem. Daarnaast wordt elk perceel omsloten door bestaande en nieuw aan te leggen watergangen, wat zorgt voor een natuurlijke erfafscheiding. Dit alle maakt de woningbouwontwikkeling passend bij de gebiedsidentiteit ter plaatse en zorgt ervoor dat rekening wordt gehouden met het open, landschappelijke karakter.

Het ontwerp van de woningen wordt gebaseerd op de architectuur van de lintbebouwing van de Spieringweg en kan worden getypeerd als ambachtelijk, landelijk, warm, geborgen, duurzaam en transparant. Tegelijkertijd wordt er ruimte geboden voor moderniteit en kunnen bepaalde onderdelen een frisse, eigentijdse invulling krijgen.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en beperkingen

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water

De kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren 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.

Waterwet

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

Nationaal Waterplan 2016-2021 (2015)

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

Watervisie 2021

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

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

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

Waterbeheerplan 5 2016-2021

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

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

Riolering en afkoppelen

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

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

Keur Rijnland 2015

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

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap van Rijnland)

In de Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder heeft het hoogheemraadschap het waterbeleid (een klimaatbestendig en robuust watersysteem) verder geconcretiseerd. Het watersysteem wordt vormgegeven volgens principes: flexibele peilen, hogere peilen, lijn/vlakkormig ontwerp en

optimalisatie van de inrichting. Hierbij worden de belangen van de bestaande en nieuwe gebruiksfuncties zoveel mogelijk ondersteund. De eerste drie principes zijn met name van toepassing bij gewijzigd gebruik.

Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030

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

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

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

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

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

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

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

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

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

5.1.2 Onderzoek

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is op 28 februari 2018 de digitale watertoets uitgevoerd. Uit de watertoets kwam naar voren dat het Hoogheemraadschap een waterbelang heeft bij de ontwikkeling. Om deze reden is de ontwikkeling voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland.

In deze waterparagraaf worden de volgende onderwerpen beschreven:

- Riolering en hemelwaterafvoer
- Waterkeringen en watergangen
- Waterhuishoudkundige situatie

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. Het uitgangspunt bij de nieuw te bouwen woningen is om het rioolwater te scheiden in afvalwater via het bestaande riool en het hemelwaterafvoer direct op open water.

Om in het plangebied eventuele wateroverlast te voorkomen, is in het plan worden voorzien van voldoende open water, aansluitend op de bestaande watergangen. Daarnaast wordt een zone aan de achterzijde van de kavels onbebouwbaar bestemd ten behoeve van de optie om de kavels als wadi in te richten. Hierin kan overtollig water van het plangebied, maar eventueel ook grotere aansluitende gebieden, tijdelijk worden opgeslagen.

Verder wordt bij de bouw van de woningen gebruik gemaakt van duurzame, niet-uitlogende bouwmaterialen (geen zink, lood en PAK• fs-houdende materialen). Hiermee wordt voorkomen dat hemelwater en daarmee ook indirect grondwater verontreinigd kunnen raken.

Waterkeringen en watergangen

In en rondom het plangebied bevinden zich geen regionale waterkeringen. Aan de achterzijde wordt het plangebied begrensd door de primaire watergang met identificatienummer 180-058-00085. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de primaire watergang met identificatienummer 180-058-01019. Beide watergangen betreffen polderwater in categorie overig. De primaire watergangen blijven bestaan en worden in de nieuwe situatie aangesloten op nieuwe watergangen die ter compensatie van het toenemende verharde oppervlak worden aangelegd.

Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied is nu onverhard en bestaat uit grasbegroeiing. In de toekomstige situatie wordt in het plangebied bebouwing en verharding toegevoegd, daarom moet er rekening worden gehouden met compensatie van de toename van het verharde oppervlak.

Wat betreft de toekomstige bebouwing moet worden uitgegaan van de maximaal toelaatbare bebouwing. Dit betekent in de nieuwe situatie het volgende:

- 1200 m² verhard oppervlak aan hoofdgebouwen (4 x 300m²);
- 480 m² verhard oppervlak aan bijgebouwen (4 x 120 m²);
- 4684 m² verhard oppervlak aan tuinen (0,5 x 4 x 2342 m²);

Dit zorgt voor een totale toename aan verhard oppervlak van 6364 m². Volgens het beleid van het Hoogheemraadschap dient 15% gecompenseerd te worden, dit is 954,6 m². De compensatie zal plaats vinden door doorlopende watergangen te realiseren tussen de perceelsgrenzen. In totaal worden er drie watergangen met een lengte van circa 95 meter meter gegraven. Parallel aan de Spieringweg wordt er eveneens een sloot gegraven die, rekeninghoudend met de in- en uitritten, een lengte krijgt van circa 108 meter. De breedte van de watergangen is 2,5 meter. Paragraaf 5.1. In totaal wordt er 980 m² wateroppervlak toegevoegd. Met de eventuele aanlegging van een wadi zal de

toename van het verhard oppervlak ruimschoots worden gecompenseerd. Uit het vorenstaande blijkt dat eveneens zonder wadi wordt voldaan aan de compensatienorm.

5.1.3 Conclusie

Er is sprake van een toename van verhard oppervlak die ruimschoots wordt gecompenseerd door nieuwe doorlopende watergangen. Een zone aan de achterzijde van de kavels is als onbebouwbaar bestemd ten behoeve van de optie om de kavels als wadi in te richten. Er wordt verder rekening gehouden met bestaande watergangen en er wordt een gescheiden rioolsysteem gerealiseerd.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving

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

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

Voor alle typen grond speelt de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit (BsB) en de Vrijstellingsregeling grondverzet een rol. Indien gesaneerd moet worden, bestaan specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde en de milieuhygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag (zogenaamde bodemgebruikswaarden (BGW's). Bodemgebruikswaarden zijn een product van het functiegericht saneringsbeleid "Van Trechter naar Zeef". Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Dit besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger, een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie. Tevens biedt het besluit meer mogelijkheden voor grondverzet. De bodemkwaliteitskaart (2011) van Haarlemmermeer geeft aan wat de gemiddelde kwaliteit van de grond op niet-verdachte locaties is in de gemeente. De bodemfunctiekaart is tegelijk met de bodemkwaliteitskaart vastgesteld en geeft de (toekomstige) functieklassering van een gebied weer.

5.2.2 Onderzoek

Door Nipa Milieutechniek een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om te beoordelen of de grond van het plangebied geschikt is voor de woningbouwontwikkeling. Op 4 mei 2018 is het rapport "bodemonderzoek spieringweg ong. zwaanshoek" opgesteld, nummer 11375.

Uit het historisch bodemonderzoek kwam naar voren dat het plangebied beschouwd kan worden als onverdachte locatie voor bodemverontreinigingen. Uit het verkennend bodemonderzoek is inderdaad gebleken dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet verontreinigd is. Aanvullend onderzoek is niet nodig. Er zijn geen milieuhygiënische bezwaren tegen de ontwikkeling.

5.2.3 Conclusie

Uit de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de grond in het plangebied geschikt is voor de woningbouwontwikkeling.

5.3 Flora en Fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Daarmee zijn gebiedsbescherming en soortbescherming bij elkaar gebracht in één Nederlandse wet.

Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren en hun directe leefomgeving, waaronder nesten en hollen.

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

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

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

- Zorgbeginsel artikel 1.10 en 1.11: net als bij artikel 2 Ffwet is de intrinsieke waarde van soorten vastgesteld in een doelbepaling en geldt voor alle soorten, los van een beschermingsregime, een zorgplicht. Dit zorgbeginsel is vergelijkbaar met de zorgplicht in de Ffwet.
- Actieve soortbescherming, artikel 1.12: provincies moeten verplicht beleid opstellen voor de bescherming van soorten, specifiek in hun eigen provincie. Dit beleid is nog in ontwikkeling en de inhoud is nog niet bekend.

Er worden in de Wet Natuurbescherming drie beschermingsregime onderscheiden:

1. Soorten van Vogelrichtlijn:

Bescherming van alle in het wild levende volgens in de EU, beschreven in artikel 3.1-3.4 van de Wet Natuurbescherming. Dit beleid verandert deels t.o.v. de Ffwet. Hieronder valt ook het begrip "opzettelijk" is bij doden, vangen en verstoring van nesten etc. opgenomen. Hieronder valt ook het begrip "voorwaardelijk opzet". De grote verandering is dat verstoring onder de nieuwe wet is toegestaan, mits de staat van instandhouding van de soort maar niet in het geding komt. Degene die de verstoring begeeft, moet dan aantonen dat er geen verstoring van wezenlijke invloed is. Verstoren van broedende vogels (op nest) en eieren blijft verboden. De provincie kan hiervoor vrijstellingen maken en ontheffingen verlenen.

2. Soorten van Habitatrichtlijn:

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

- A. die strikt beschermd zijn op grond van Habitatrichtlijn bijlage IV, Verdrag van Bern, bijlage I en II, Verdrag van Bonn bijlage I. In het geval van ontheffing of vrijstelling moet aan drie voorwaarden voldaan worden: dat er geen andere bevredigde oplossing bestaat, de handeling noodzakelijk is (diverse redenen mogelijk, waaronder die van groot openbaar belang met redenen van sociale en economische aard) en tot slot alleen wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort in haar natuurlijke verspreidingsgebied.
- B. die streng beschermd zijn op grond van Habitatrichtlijn bijlage V, Verdrag van Bern bijlage III, Verdrag van Bonn bijlage II. Hiervoor moeten maatregelen worden getroffen indien de gunstige staat van instandhouding in het geding is. In geval van ontheffing of vrijstelling moet alleen voldaan worden aan de eis dat de gunstige staat van instandhouding niet in het geding komt.

Hiervoor zijn maatregelen verplicht. Ook hier is het opzetvereiste van toepassing, maar in tegenstelling tot vogels is er geen uitzondering dat 'verstoring toegestaan is zolang het niet van wezenlijke invloed is'. Via een AMvB kunnen nadere regels gesteld worden. De provincie kan vrijstellingen maken en ontheffingen verlenen, met in achtneming van de belangen.

3. Andere soorten:

Dit zijn de in de bijlage van artikel 3.10 van Wet Natuurbescherming genoemde soorten. In deze bijlage staan zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten. Onderdeel A bevat de fauna en onderdeel B de flora. Deze lijst is een nationale toevoeging en betreft soorten die in principe een landelijke achteruitgang kennen. In praktijk is deze bescherming lichter en verwacht wordt dat ontheffingen vrij gemakkelijk verkregen kunnen worden, aangezien er niet de zwaardere belangen gelden voor de soorten van de Europese richtlijnen. Ruimtelijke ontwikkeling is een geldig belang voor een ontheffing (artikel 3.10.2 onderdeel a). Opzettelijk verstoren in algemene zin, wordt voor deze groep niet genoemd als verbod. De provincies kunnen voor deze lijst vrijstellingsbesluiten maken. Op dit moment staan ook zeer algemene soorten op deze lijst; mogelijk zal er een vrijstellingsbesluit of AMvB opgesteld worden hoe hier mee om te gaan. De provincie Noord-Holland heeft nog geen lijst met vrijstellingsbesluiten gemaakt.

Provinciale structuurvisie en het provinciaal natuurbeheerplan

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

5.3.2 Onderzoek

In verband met de woningbouwontwikkeling is door Nipa Milieutechniek een quickscan flora en fauna uitgevoerd om te controleren of er binnen het plangebied beschermde flora en fauna voorkomt. Op 16 april 2018 is het rapport "quickscan flora en fauna spieringweg ong. zwaanshoek" opgesteld, nummer 16540.

Op basis van de quickscan die is uitgevoerd kan worden uitgesloten dat beschermde flora en fauna zich bevinden in het plangebied. Echter kan niet worden uitgesloten dat de rugstreeppad zich binnen het plangebied zal vestigen. Dit is een pioniersoort omdat ze een voorkeur heeft voor primaire stadia in de ecologische successie. De bouwlocatie op zich vormt echter geen essentieel leefgebied of voortplantingsplaats voor de rugstreeppad. De wadi die mogelijk binnen het plan wordt aangelegd zou in de toekomst wel een essentieel leefgebied of voortplantingsplaats voor de rugstreeppad kunnen vormen.

Voorkomen dient te worden dat deze soort zich op de bouwplaats kan vestigen. Door het nemen van voorzorgsmaatregelen kan worden voorkomen dat de rugstreeppad zich op de bouwplaats kan vestigen. Ook dient bij de bouw voorkomen te worden dat bouwlampen voor lichtverstoring voor foeragerende vleermuizen zorgen.

5.3.3 Conclusie

Op basis van de quickscan is uit te sluiten dat beschermde flora en fauna zich bevindt in het plangebied. Middels voorzorgende maatregelen wordt daarnaast voorkomen dat de rugstreeppad zich gaat vestigen ter plaatse van de bouwlocatie. Ook worden andere maatregelen getroffen zoals beschreven in de gedragscode Flora en Fauna van Bouwend Nederland.

5.4 Cultuurhistorie en Archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving

Wet op Archeologische Monumentenzorg

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

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet (1988) vervallen. Een deel van de wet is opgegaan in de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Tot die tijd valt dit deel binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Deze wet geeft het Rijk de mogelijkheid om objecten te wijzen als rijksmonument. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningstelsel en bij restauratie zijn financiële middelen beschikbaar. De Erfgoedwet geeft aan gemeenten de vrijheid om zelf monumenten aan te wijzen en een monumentenlijst op te stellen op basis van een Erfgoedverordening.

Beleidsnota Cultureel Erfgoed Gemeente Haarlemmermeer

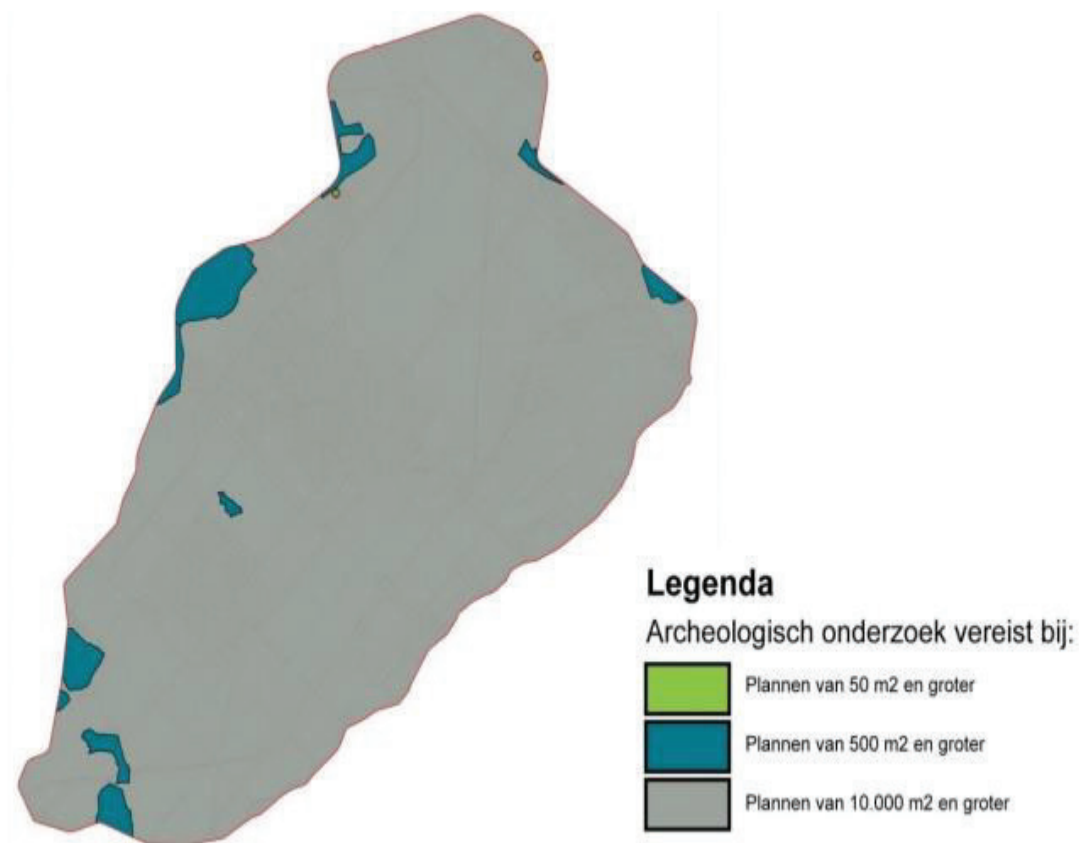
De Beleidsnota Cultureel Erfgoed Gemeente Haarlemmermeer gaat in een breed kader in op cultuurhistorie in de gemeente Haarlemmermeer. Het monumentenbeleid en het archeologiebeleid in algemene zin komen in deze nota aan bod. Binnen het gemeentelijk monumentenbeleid is een belangrijke taak weggelegd voor de Erfgoedcommissie. De taak van de commissie is omschreven in de gemeentelijke erfgoedverordening, vastgesteld in 2011. 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.

Nota 'Erfgoed op de kaart'

Het cultureel erfgoed dient integraal onderdeel uit te maken van het ruimtelijk beleid. De nota 'Erfgoed op de kaart' schetst een groot aantal mogelijkheden om het erfgoedbeleid van Haarlemmermeer te verstevigen en te zorgen voor het borgen van de wettelijk verplichte taken in de uitvoering van het beleid. Deze taken hebben betrekking op de bescherming van het bodemarchief, door archeologische waarden mee te laten wegen in ruimtelijke planprocedures en het ter plaatse bewaren van archeologische waarden.

Op de Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer wordt per archeologisch waardevol gebied in de gemeente een regime aangegeven, dat vaststelt bij welke planomvang rekening gehouden moet worden met archeologische waarden en welke eisen daaraan worden gesteld. Voor de archeologisch waardevolle gebieden wordt in de planregels van nieuwe bestemmingsplannen opgenomen dat aan reguliere bouw- en aanlegvergunningen archeologische voorschriften kunnen worden verbonden.

Volgens de Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer is bij plannen in het plangebied groter dan 500 m² een archeologisch onderzoek vereist om aan te tonen dat archeologische resten in de grond niet worden verstoord. Door KSP Archeologie is daarom een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.



Figuur 5.1 Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer

5.4.2 Onderzoek

KSP Archeologie heeft op 7 maart 2018 het Archeologisch bureauonderzoeksrapport Spieringweg (tussen nr. 952 - 964) te Zwaanshoek, gemeente Haarlemmermeer, nr. 17198, opgeleverd.

KSP Archeologie heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de locatie aan de Spieringweg in Zwaanshoek ten behoeve van de aanvraag van een herziening van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning voor de nieuwbouwplannen. Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging binnen een vlakte van getijafzettingen en de archeologische onderzoeksmeldingen uit de omgeving is aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd.

Gezien de lage archeologische verwachting voor het plangebied is de kans klein dat er archeologische resten door de geplande werkzaamheden zullen worden verstoord. Er worden tenslotte slechts vier woningen met bijgebouwen met een totaal te verstoren oppervlak van 1800 m² binnen het plangebied van 14.230 m² gerealiseerd. Een archeologisch vervolgonderzoek is daarom niet nodig.

5.4.3 Conclusie

Middels het archeologisch bureauonderzoek is aangetoond dat er een lage archeologische verwachting geldt binnen het plangebied. Gezien de kleine omvang van het project is de kans nihil dat eventuele archeologische resten worden verstoord.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving

Wegverkeer

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

Industrielawaai

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

Luchtverkeerslawaa

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting (overdag (Lden) en 's nachts (Lnight)) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidsgevoelige gebouwen. De gehanteerde norm Lden (gemiddelde van dag en nacht) voor het toestaan van woningen – naast overig beleid vastgelegd in het Luchthavenindelingbesluit – is een geluidbelasting van maximaal 58 dB(A). Voor Abbenes geldt dat Lden volgens de geluidkaarten 2011 lager is dan 58 dB(A).

Overig

Geluid van andere inrichtingen dan zogeheten 'grote lawaaimakers' in het kader van een aangewezen industriellawaai, wordt getoetst en geregeld in het kader van de Wet Milieubeheer of Activiteitenbesluit. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 5.14.

5.5.2 Onderzoek

Door Nipa Milieutechniek is op 1 maart 2018 het akoestisch onderzoeksrapport wegverkeerslawaa Spieringweg te Zwaanshoek opgeleverd, rapportnummer 16542.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat de woningen niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). De voorkeursgrenswaarde wordt met maximaal 8 dB(A) overschreden. Met een hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag een hogere geluidbelasting (hogere waarde) toestaan dan de voorkeursgrenswaarde. Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde van 53 dB(A). Deze maximale ontheffingswaarde wordt bij drie woningen overschreden. Realisatie van het plan is dan niet mogelijk.

Door de woningen te projecteren op tenminste 33 meter ten opzichte van de weg van de Spieringweg kan er wel een ontheffing voor hogere waarde worden verleend. Het verkavelingsplan is hierop aangepast. De voorste bouwgrens van drie van de vier woningen bevindt zich in het nieuwe plan op 33 meter van de weg, zijnde de 53dB-lijn. Een hogere waarde dient te worden aangevraagd bij de ontheffingswaarde van 53dB.

Een hogere waarde wordt door de ontwikkelaar aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer. Daarnaast worden geluidreducerende maatregelen getroffen om de geluidbelasting te beperken en te zorgen voor een aanvaardbaar leefmilieu. De geluidreducerende maatregelen bestaan uit geluidsisolatie op de gevels van de woning, de ramen van de woning of de buitenruimtes behorende bij de woning.

5.5.3 Conclusie

Nadat de hogere waarden zijn vastgesteld en tot de geluidreducerende is besloten, vormt het aspect geluid geen belemmering meer voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Wet- en regelgeving

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

Wet milieubeheer

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

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

Tabel 5.1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

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

- Grenswaarden uit tabel 5.1 van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
- Per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- Het initiatief draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂) of
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Besluit niet in betekenende mate

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

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

5.6.2 Onderzoek en conclusie

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

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externeveiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (Revi II) zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties

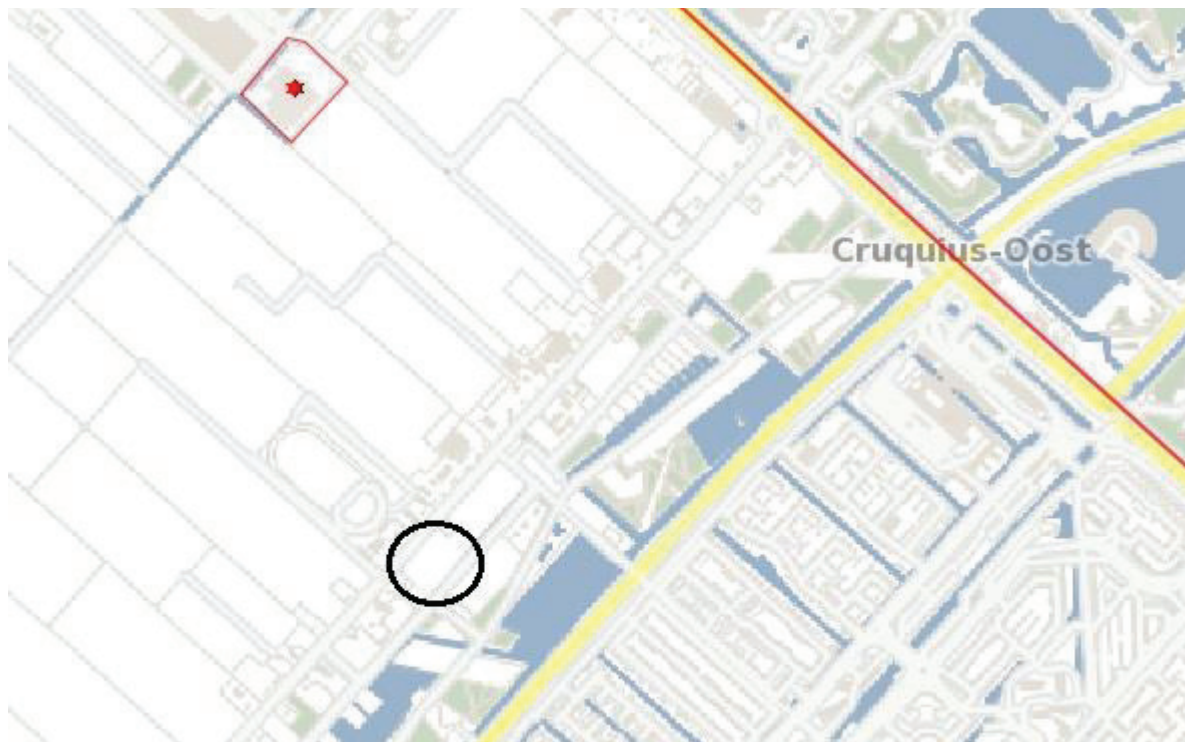
In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is de normstelling vastgelegd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt geregeld welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In 2012 heeft de gemeenteraad de routes aangewezen waartoe het vervoer van gevaarlijke stoffen is beperkt.

Met het raadsbesluit 'Verantwoording groepsrisico externe veiligheid' (oktober 2012) is gemeentelijk beleid vastgelegd over het groepsrisico. Onder andere is daarbij als uitgangspunt vastgelegd dat objecten met niet- of beperkt zelfredzame personen (zoals kleine kinderen) buiten het invloedsgebied van de risicoveroorzakende activiteit (inrichting, weg of buisleiding) worden geprojecteerd en dat kwetsbare objecten (zoals woningen) buiten de aangegeven risicozone van het invloedsgebied geprojecteerd.

5.7.2 Onderzoek en conclusie

Volgens de informatie die beschikbaar is via de provinciale risicokaart (figuur 5.2) zijn in de omgeving van het plangebied twee risicobronnen aanwezig. De eerste risicobron is de Intratuin Cruquius op 1 km ten noorden van het plangebied, vanwege vuurwerkopslag. De tweede risicobron is de N201 op 1,2 km ten oosten van het plangebied, vanwege het transport van gevaarlijke stoffen tussen Heemstede en Hoofddorp. Het plangebied valt niet binnen de plaatsgebonden risicocontouren (PR 10-6) van de risicobronnen. De groepsrisicoafstand zoals opgenomen in de regeling basisnet wordt daarnaast ruim overschreden.



Figuur 5.2 Uitsnede risicokaart

De in de omgeving aanwezige risicobronnen vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Er wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

5.8 Geur

5.8.1 Wet- en regelgeving

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

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

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

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

5.8.2 Onderzoek en conclusie

De vier woningen die worden gerealiseerd aan de Spieringweg behoren tot geurgevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geurproducerende bedrijven. Echter ervaren de nieuwe woningen hier geen hinder van, omdat wordt voldaan aan de richtafstanden, zoals vermeld in de VNG-brochure. In paragraaf 5.10 wordt hier nader op ingegaan. Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.9 Licht

5.9.1 Wet- en regelgeving

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

- Nota ruimte; ruimte voor ontwikkeling, deel 4;
- Natuur voor mensen, mensen voor natuur; nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw;
- Meerjarenprogramma vitaal platteland (mjp).

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

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

5.9.2 Onderzoek en conclusie

De komst van slechts vier woningen zal geen lichthinder veroorzaken voor het landschap. De gewenste leefomgevingskwaliteit is niet in het geding. Het aspect licht staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

5.10 Milieuzoneringen

5.10.1 Wet- en regelgeving

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). Milieuzonering heeft twee doelen:

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

De VNG-brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is.

5.10.2 Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied, aan de Spieringweg 955 in Zwaanshoek, ligt het bedrijf Van Dooyeweerd stallen en trainingscomplex. Het bedrijf is volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Midden" bestemd als een paardenfokkerij. Paardenfokkerijen behoren tot milieucategorie 3.1. Hierbij hoort een richtafstand voor 50 meter voor geur, 30 meter voor stof, 30 meter voor geluid en 0 meter voor gevaar.

De omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als een 'gemengd gebied', omdat ter plaatse milieugevoelige en milieuhinderlijke functies elkaar op korte afstand afwisselen. Dit betekent dat de richtafstanden gereduceerd kunnen worden met één afstandsstap. Dit betekent een richtstand van 30 meter voor geur, 10 meter voor stof, 10 meter voor geluid en 0 meter voor gevaar. De afstand tussen de (nieuwe) woningen en de paardenfokkerij is 30 meter, waarmee wordt voldaan aan alle richtafstanden.

Een ander bedrijf dat is gelegen in de nabijheid van het plangebied is het bedrijf Peerenboom aan de Spieringweg 931 in Zwaanshoek. Het is een bedrijf dat hulpmiddelen ontwikkelt voor kinderen met een fysieke handicap. Het bedrijf is in het bestemmingsplan "Buitengebied midden" aangewezen als bedrijf met milieucategorie 3.1. Aangezien het bedrijf niet specifiek getypeerd kan worden, behoort het tot 'Vervaardiging van overige goederen'. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter voor geur, 10 meter voor stof, 50 meter voor geluid en 30 meter voor gevaar. De afstand tussen de (nieuwe) woningen en het bedrijf de Peerenboom is ruim boven de 50 meter, waarmee wordt voldaan aan alle richtafstanden.

5.10.3 Onderzoek en conclusie

De nieuwe woningen zullen geen hinder ervaren door de bedrijven in de nabije omgeving en de bedrijven kunnen tevens hun activiteiten onbelemmerd blijven uitoefenen. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.11 Luchtvaartverkeer

5.11.1 Wet- en regelgeving

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenluchtverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart. Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien het plangebied gelegen is binnen het beperkingengebied gelden beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Er zal overleg moeten plaatsvinden met de VROM-inspectie, de inspectie Verkeer en Water en de Luchtverkeersleiding Nederland. Het gaat daarbij om afwegingen die moeten worden gemaakt met betrekking tot hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

5.11.2 Onderzoek en conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen de contour uit het LIB voor beperkingen bebouwing of binnen de contour uit het LIB voor beperking aantrekken vogels. De in de LIB aangegeven ruimtelijke maatregelen staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

5.12 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

5.12.1 Wet- en regelgeving

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

5.12.2 Onderzoek en conclusie

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.

5.13 Explosieven

5.13.1 Wet- en regelgeving

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

5.13.2 Onderzoek en conclusie

In het plangebied zijn op basis van de beschikbare informatie geen explosieven aanwezig. Het aspect explosieven vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.14 Milieueffectrapportage

5.14.1 Wet- en regelgeving

Bij de beoordeling van een project dient te worden gekeken naar het Besluit milieueffectenrapportage (Besluit m.e.r.). In dit besluit zijn activiteiten aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

5.14.2 Onderzoek en conclusie

In de vorige paragrafen is uitgebreid een analyse uitgevoerd naar het effect op verschillende milieuaspecten. Hieruit is gebleken dat er geen nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu. De vorige paragrafen betreffen alle omgevingsaspecten die in het kader van het Besluit m.e.r. ook aan bod dienen te komen. De vormvrije m.e.r. beoordeling is hiermee uitgevoerd.

5.15 Verkeer en parkeren

5.15.1 Wet- en regelgeving

Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (2018)

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

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

De gemeentelijke parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen, nieuwe uitbreidingen of herinrichtingen. In bestaande situaties is uitgegaan van de normen die golden ten tijde van de realisering. Sindsdien is het autobezit en -gebruik echter toegenomen. In een aantal gevallen leidt dat tot knelpunten. De oplossing voor dit soort knelpunten wordt gezocht in maatwerk. Het is niet realistisch om die gevallen te vergelijken met huidige parkeernormen. In plaats daarvan moeten er oplossingen komen, die gebaseerd zijn op onderzoek van de bestaande situatie. Gemiddeld elke drie tot vier jaar wordt de set parkeerkencijfers door het CROW geüpdatet. Wanneer de volgende update plaatsvindt, wordt dit handboek waar nodig herzien en de toepasbaarheid van de landelijke kencijfers in Haarlemmermeer getoetst.

In alle bestemmingsplannen is en wordt een parkeerregeling opgenomen die verwijst naar het geldende parkeernormenbeleid.

5.15.2 Onderzoek en conclusie

Verkeersontsluiting

De hoofdinfrastructuur ter plaatse van het plangebied wordt gevormd door de Spieringweg. Dit is een 50 km/u weg. De Spieringweg is een belangrijke verbindingsweg tussen de Bennebroekerweg en de N201. Ter plaatse van het plangebied is ook een fietspad aanwezig. Het plan voorziet in een tweetal ontsluitingen op de Spieringweg.

Parkeren

Volgens het 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018' en het daarbij behorende berekeningsblad geldt voor vrijstaande koopwoningen in het buitengebied een parkeernorm van 2.8. Dit betekent dat er in totaal ca. 11 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Op elke kavel worden er 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal zijn dit 12 parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.2.1 Resultaten wettelijk vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken overheden en partijen. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan Zwaanshoek Spieringweg tussen 952-964 voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Rijnland

Hieronder de reacties van de instanties en de beantwoording.

Reactie Hoogheemraadschap

Het Hoogheemraadschap komt met een tweetal opmerkingen. Ten eerste heeft de waterparagraaf aanpassing met betrekking tot de berekening van het wateroppervlak. Daarnaast moeten de te graven waterlopen in verbinding staan met de tocht langs de Larense Laan.

De waterparagraaf is op de reactie van het Hoogheemraadschap aangepast en de watergangen zijn op de verbeelding aangepast zodat zij in verbinding staan met de tocht langs de Larense Laan.

Reactie Provincie Noord-Holland

Over de provincie Noord-Holland valt op te merken dat zij te kennen heeft gegeven geen behoefte te hebben aan het maken van opmerkingen.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Opzet regels en verbeelding

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2 Inleidende regels

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

7.3 Bestemmingsplanregels

In de regels zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingen 'Tuin', 'Water' en 'Wonen'.

7.3.1 Bestemmingen

Tuin

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

Water

Binnen deze bestemming is de uitbreiding van de watergang aan de Larense Laan opgenomen. Bergbezinkbassins en andere waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan binnen de bestemming, evenals bruggen ten behoeve van langzaam verkeer.

Wonen

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

7.4 Algemene regels

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

7.5 Overgangs- en slotregels

7.5.1 Overgangsrecht

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

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

7.5.2 Slotregel

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

7.6 Handhaafbaarheid

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

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

Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Ook geldt, hoe minder 'knellend' de regels zijn, hoe kleiner de kans is dat het met de regels wat minder nauw genomen wordt. In de praktijk worden op de lange duur vaak alleen de regels gerespecteerd, waar betrokkenen de noodzaak en redelijkheid van inzien.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan (digitaal):

het bestemmingsplan 'Zwaanshoek Spieringweg tussen 952-964' van de gemeente Haarlemmermeer.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0394.BPGzwhspiewg952964-C001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden beroepsuitoefening:

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

1.6 bebouwing:

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

1.7 bedrijfsactiviteiten:

het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen, evenals diverse vormen van (data) opslag en logistiek.

1.8 bergbezinkbassin:

een ten behoeve van de waterhuishouding vuilreducerende voorziening in de riolering met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak.

1.9 bestaand bouwwerk:

het op de dag van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaande bouwwerk, evenals een bouwwerk dat wordt of mag worden gebouwd krachtens een voor deze dag verleende of krachtens een voor deze dag aangevraagde, maar nog te verlenen omgevingsvergunning.

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijbehorend bouwwerk:

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

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag:

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

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

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

1.20 ecologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarde als leefgebied voor één of meerdere al dan niet met een wettelijk beschermde status soorten flora en fauna.

1.21 erf:

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

1.22 gebouw:

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

1.23 hoofdgebouw:

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

1.24 kunstobject:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat strekt tot het tot uitdrukking brengen van een kunstzinnig idee, door het op creatieve wijze vorm geven aan materiaal of materialen, zoals steen, hout, brons, glas e.d.

1.25 maaiveld:

de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een gebouw zal worden opgericht.

1.26 ondergronds bouwen:

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

1.27 planverbeelding:

de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan.

1.28 prostitutie:

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

1.29 seksinrichting:

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

1.30 stedenbouwkundige waarde:

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

1.31 woning:

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

1.32 zend-/ontvanginstallatie:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand:

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

2.2 (bouw)hoogte van een bouwwerk:

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

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 hoogte van een windturbine:

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

2.6 hoogte van een zend-/ ontvangstinstallatie:

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

2.7 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

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

2.8 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 peil:

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

- voor een bouwwerk op een viaduct of brug: de hoogte van de kruin van het viaduct of de brug ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 verticale diepte:

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;

met daarbij behorend(e):

b. opritten, terreinverhardingen en paden;

c. parkeervoorzieningen;

d. bouwwerken, met uitzondering van carports

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. toegestaan zijn erkers;

b. de diepte van erkers mag niet meer zijn dan 1,2 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de erker en de bouwperceelsgrens niet minder dan 1 meter is;

c. de breedte van erkers mag niet meer zijn dan 65 % van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;

d. de bouwhoogte van erkers mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter.

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

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;

b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;

b. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. bergbezinkbassins;
- d. bruggen ten behoeve van langzaam verkeer;

met daarbij behorend(e):

- e. groen;
- f. verhardingen;
- g. nutsvoorzieningen.

met daaraan ondergeschikt

- h. vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.1.1 Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepalingen:

- i. toegestaan zijn bergbezinkbassins;
- j. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

4.1.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer zijn dan 6 meter.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;
- c. onbebouwde zone ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd' met daarbij behorende:
 - d. tuinen en erven;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. terreinverhardingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel is één vrijstaande woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. ieder hoofdgebouw heeft een breedtemaat van maximaal 15 m en een dieptemaat van maximaal 20 m;
- d. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 25° en maximaal 60°;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw ligt op minimaal 2 m en maximaal 10 m voor of achter de voorgevel van de aangrenzende hoofdgebouwen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximum goothoogte en maximum bouwhoogte van het hoofdgebouw toegestaan;
- g. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- h. de bouwhoogte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 5 meter;
- i. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
- j. de maximum oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is 120 m² per bouwperceel.
- k. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd' mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

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

- a. ondergrondse gebouwen zijn alleen daar toegestaan daar waar ook bovengronds gebouwd is of mag worden;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter.
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd' mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 sub h en toestaan dat de goot- respectievelijk bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:

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

5.3.2 Voor de in 5.3.1 genoemde afwijkingen kan slechts vergunning worden verleend, mits

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

5.4.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

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

- a. het afwijken met niet meer dan 10 % van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten;
- b. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of - intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2,0 m van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. het verhogen van de maximum bouwhoogte van gebouwen met maximaal 25 % ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50 % van de oppervlakte van de bovenste verdiepingvloer;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 40,0 m;
- g. het gebruik van gronden die worden toegevoegd aan woonpercelen, voor de functie wonen of tuin, en kunnen daarbij toestaan dat een erfafscheiding op de nieuwe perceelsgrens aan de achterzijde van het achtererf van maximaal 2,0 m hoog is toegestaan. Bij een hoekwoning geldt dat de erfafscheiding op de achtererfsgrens alleen binnen de denkbeeldige lijn langs de zijgevel van het hoofdgebouw naar de achtererfsgrens (=voorgevelrooilijn zijgevel) 2,0 m hoog mag zijn.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

Artikel 9 Parkeren, stallen, laden, lossen

9.1 Reserveren en inrichten voor parkeren, stallen, laden, lossen

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

9.2 Beleidsregels en peildatum

Het bevoegd gezag past de in 9.1 genoemde regels toe met inachtneming van de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

9.3 Specifieke gebruiksregels

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

9.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1, indien:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Bouwwerken

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

10.2 Gebruik

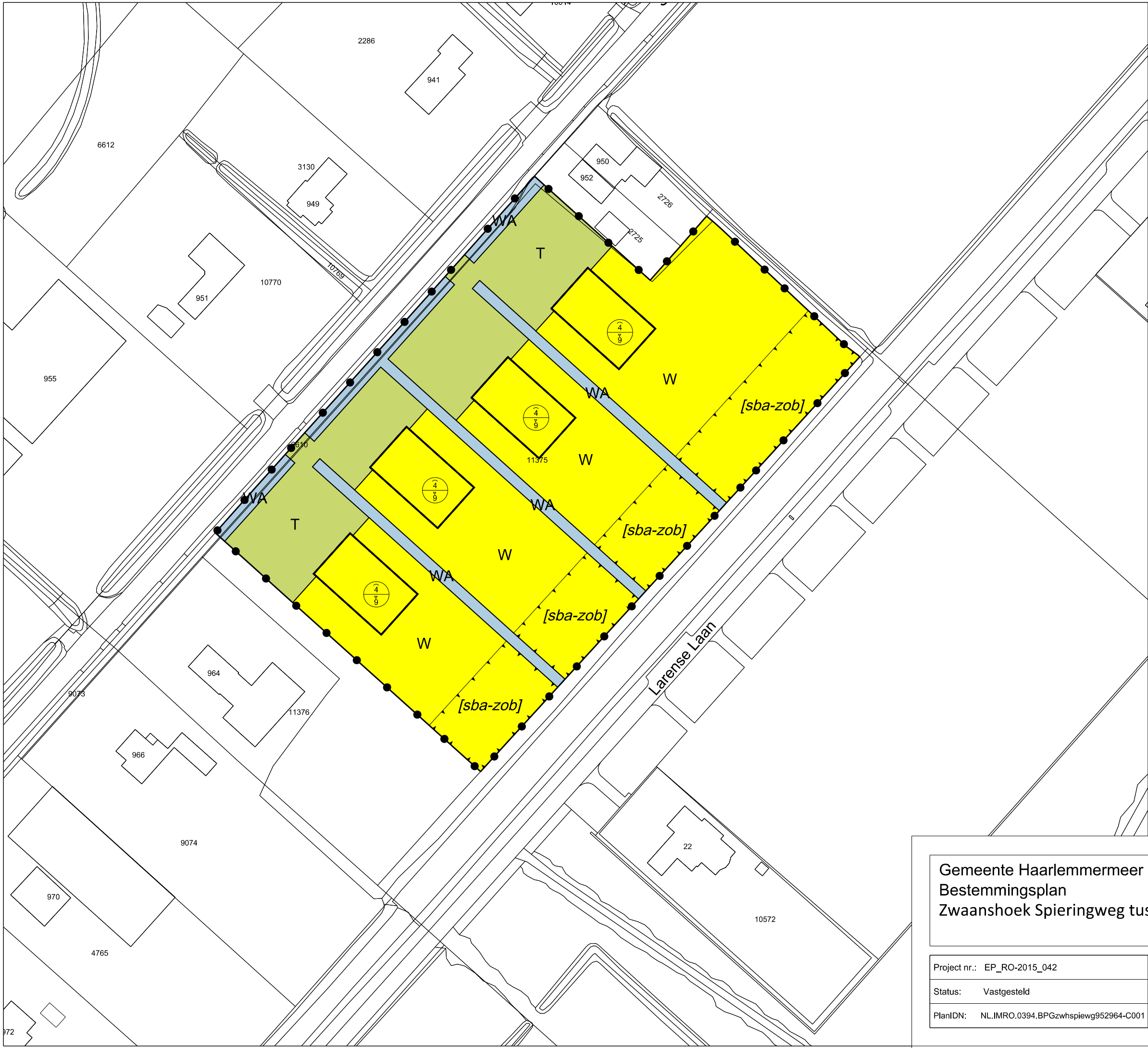
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een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

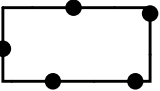
10.3 Hardheidsclausule

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

Artikel 11 Slotregel

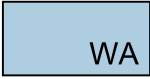
Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel: Regels van het bestemmingsplan Zwaanshoek Spieringweg tussen 952-964 van de gemeente Haarlemmermeer.



Plangebied
**Plangebiedgrens**

Bestemmingen

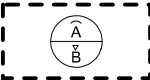
 **T** **Tuin**

 **WA** **Water**

 **W** **Wonen**

Bouwvlak
 **bouwvlak**

Bouwaanduidingen
 **[sba-zob]** **specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd**

Maatvoeringaanduidingen
 **maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**

Verklaringen
 **bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond**

Gemeente Haarlemmermeer Bestemmingsplan Zwaanshoek Spieringweg tussen 952-964			
Project nr.: EP_RO-2015_042	Gemeente Haarlemmermeer	Schaal: 1:1.000	Datum: mei 2019
Status: Vastgesteld	Sectie: ...	Formaat: A3	Wijz.datum: -
PlanIDN: NL.IMRO.0394.BPGzwhspiewg952964-C001	Nummer(s): 11375	Blad: 1	Getekend: MP