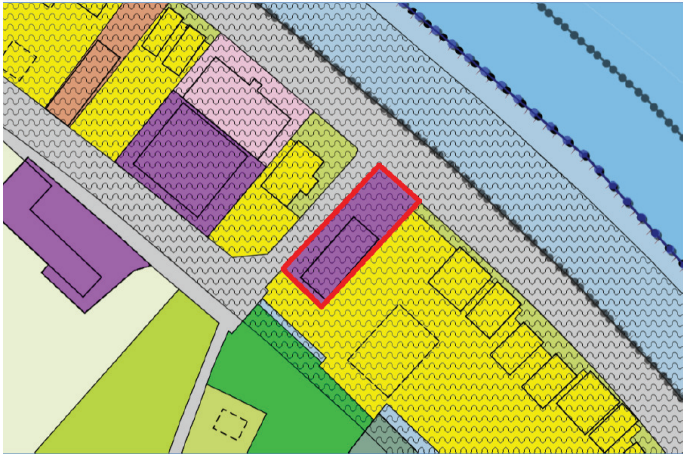


FORMULIER BEOORDELING AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING	
Naam steller cluster Ruimte, Economie en Duurzaamheid (RED)	
Manager	
Datum behandeling WRA	20 november 2023
Datum behandeling staf PRO	
Gegevens aanvraag	
Adres	Nieuwemeerdijk 300 te Badhoevedorp
Cosa/Mozardnummer	4075777/ OLO nummer 5484223
Uitgebreide of reguliere procedure?	Uitgebreide procedure
Inhoud aanvraag	De aanvraag betreft de bouw van een vrijstaande woning met een diepte van 13 m en een breedte van 9 m. De goothoogte bedraagt 4 m en debouwhoogte 9 m. Er is een souterrain geprojecteerd, deels gelegen onder de woning en deels daarachter. Op het souterrain komt een dakterras (begane grondniveau). Gesloopt wordt een bedrijfsloods van +/- 170 m2.
Voorgeschiedenis	
Toetsing aanvraag	
Strijdigheid bestemmingsplan	Het perceel is gesitueerd in het bestemmingsplan 'Nieuw Meer 1^e herziening' en heeft de bestemming 'Bedrijf'. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat genoemde bestemming geen woning toelaat.  <i>Uitsnede bestemmingsplan</i>
Strijdigheid Omgevingsverordening NH2020	In de omgevingsverordening worden vanuit de provincie een aantal vaste regels gesteld ten aanzien van een stel belangrijke thema's op provinciaal niveau. Binnen de omgevingsverordening NH2020 zijn er regels opgesteld voor agrarische bedrijven. Het gaat om regels over o.a. het bouwperceel, huisvesting en ander gebruik. Het betreffen echter geen regels die onderhavige aanvraag beperken.
Strijdigheid LIB, zoja welke zone (beperkingen benoemen)	Het perceel ligt in LIB-zone 5. Voor gronden in deze zone. moet worden gemotiveerd op welke manier rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

	Voor dit plan geldt dat de risico's gering zijn. Het aantal aanwezige personen neemt nauwelijks toe. Er is sprake van zelfredzame personen.
Kwetsbare of geluidsgevoelige functie?	ja
Aangewezen monument?	nee
In beschermd stads- of dorpsgezicht?	nee
Beleidsdoets en ruimtelijke aspecten (indien van toepassing)	
Stedenbouw/landschap	Naar aanleiding van gesprekken met de aanvragers is het ontwerp aangepast. De bebouwing aan de straatzijde van de koekoekslaan heeft plaats gemaakt voor een haag, waardoor er een groener en rustiger straatbeeld ontstaat. De aanvraag is daarmee akkoord.
Externe veiligheid	Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor de woning aan de Nieuwemeerdijk 300 in Badhoevedorp.
Verkeer en ontsluiting	Vanuit verkeer is er geen verkeersgeneratiecijfer voor stille opslag dus wordt er uitgegaan van de cijfers van opslag. Opslag genereert 5,3 bewegingen per weekdag per 100 m2 bvo. Er wordt aangegeven dat een bedrijfsloods van +/- 170 m2 wordt gesloopt. Dit betekent dat er circa 9 bewegingen minder komen. Een vrijstaande woning genereert circa 8,6 bewegingen per weekdag. Dit is een lichte afname, dus een positief effect op de verkeersgeneratie. Dus akkoord
Parkeren	Parkeertoets is uitgevoerd en op de piek bedraagt de parkeervraag 2,5 plekken. Er wordt 1 enkele oprit en dubbele oprit gerealiseerd. De maatvoering van de parkeerplekken voldoet aan de gestelde richtlijnen. Kijkend naar de correctiefactoren parkeren kom je met deze 3 plekken uit op (1,7+0,8) op 2,5 berekende parkeeraanbod. Dit is in overeenstemming met de parkeervraag, dus prima. Vanuit parkeren is het akkoord.
Luchtkwaliteit	De verkeersintensiteit op de Nieuwemeerdijk ten hoogte van nr. 300 is 3.800 mvt/etm. Dit is een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h. Links van de kruising met de Koekoekslaan is de intensiteit 4.000 mvt/etm. Hier geldt een maximumsnelheid van 50 km/h en dit is een gebiedsontsluitingsweg. Dit vormt voor de luchtkwaliteit geen probleem. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
Geluid Is akoestisch onderzoek nodig in het kader Wet geluidhinder en/of Activiteitenbesluit?	Akoestisch onderzoek is aangeleverd en positief beoordeeld.
Water	Ten behoeve van voorliggend initiatief is een digitale watertoets uitgevoerd. Hier is vanwege de ligging van gebied in de buurt van een regionale waterkering afstemming met het Hoogheemraadschap van Rijnland geweest. Hieruit is naar voren gekomen dat het Hoogheemraadschap geen bezwaar heeft tegen het initiatief. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Voor de realisatie van het initiatief is wel een watervergunning nodig, die zal worden aangevraagd bij het omgevingsloket. Hiervoor wordt een dwarsdoorsnede ten opzichte van het profiel van vrije ruimte van de regionale watering bijgevoegd. In dat profiel mag namelijk niet gebouwd en gegraven worden.

Ecologie	Er is geen invulling gegeven aan de eerdere opmerking i.r.t. inbouwvoorzieningen. Een quickscan uitvoeren op een perceel waar sloop reeds heeft plaatsgevonden heeft onvoldoende inhoudelijke waarde. Daarom wordt nog steeds gewezen op het toevoegen van inbouwvoorzieningen voor vleermuizen (voor andere gebouwbewonende soorten was de gesloopte opstal niet geschikt). Dat kan zonder verdere ruimtelijke aanpassingen ingepast worden in de voorgevel aan de Nieuwemeerdijk. Daarmee hoeft de aanvraag niet terug in de WRA, maar vormt dit wel een onderdeel van het te nemen besluit.
Archeologie	De gewenste ontwikkeling vindt niet plaats op beschermd archeologisch gebied. Nader onderzoek in het kader van de archeologie is niet noodzakelijk.
Milieu (bedrijven- en milieuzonering	De omgeving van het plangebied kan gekarakteriseerd worden als gemengd gebied, gelet op de aanwezigheid van voornamelijk woningen met hier en daar bedrijvigheid, voorzieningen, agrarisch land en natuur. De bedrijven in de omgeving liggen op ruim voldoende afstand. Het dichtstbijzijnde bedrijf heeft categorie 2 en ligt op 15 meter afstand van het perceel van de planlocatie. De richtafstand is 10 meter in gemengd gebied, dit is ruim voldoende.
Procedures	
Vvgb van toepassing?	nee
Vormvrije m.e.r. nodig?	nee
Ontheffing Wet natuurbeheer nodig?	nee
Afwijkingsbesluit Externe Veiligheid nodig?	nee
Verantwoording Externe Veiligheid nodig?	nee
Ruimtelijk Advies	
Een woning op deze plek past in het ritme van het lint langs de Ringdijk. Het is daarom voorstelbaar om hier een woning te situeren. De woning past verder in de korrelgrootte van de woningen langs de Ringdijk. Deze variëren in uiterlijk en hebben een diversiteit in nok- en goothoogtes. Gelet op bovenstaande wordt een positief ruimtelijk advies gegeven voor de bouw van een woning aan de Nieuwemeerdijk 300 te Badhoevedorp. Het aandachtspunt onder ecologie dient in acht te worden genomen.	



Nieuwemeerdijk 300

Badhoevedorp

Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwemeerdijk 300

Badhoevedorp

Ruimtelijke onderbouwing

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER



Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K21194
Datum: 9 augustus 2023
Titel: Badhoevedorp, Nieuwemeerdijk 300
Projectleider:
Auteur:



Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	7
2	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie	9
2.1	Bestaande situatie.....	9
2.2	Gewenste situatie.....	12
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid	16
3.2.2	Omgevingsverordening NH2020.....	17
3.3	Gemeentelijk beleid.....	17
3.3.1	Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040.....	17
3.3.2	Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025	18
3.3.3	Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020	18
4	Uitvoeringsaspecten	20
4.1	Flora- en fauna	20
4.1.1	Wettelijk kader.....	20
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten	20
4.1.3	Conclusie.....	21
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	21
4.2.1	Cultuurhistorie	21
4.2.2	Archeologie	22
4.3	Verkeer en parkeren	22
4.3.1	Verkeer.....	22
4.3.2	Parkeren.....	23
4.4	Luchtkwaliteit.....	23
4.4.1	Wettelijk kader.....	23
4.4.2	Beoordeling	23
4.5	Bodemkwaliteit	24
4.5.1	Wettelijk kader.....	24
4.5.2	Onderzoek.....	24
4.5.3	Conclusie.....	24
4.6	Geluidhinder.....	25
4.6.1	Wettelijk kader.....	25
4.6.2	Onderzoek.....	25
4.6.3	Conclusie.....	25

4.7	Bedrijven en milieuzonering	25
4.7.1	Wettelijk kader	25
Tabel 1 Richtafstanden en omgevingstype		26
4.7.2	Beoordeling	27
4.7.3	Conclusie	27
4.8	Externe veiligheid	27
4.8.1	Wettelijk kader	27
4.8.2	Onderzoek	29
4.8.3	Conclusie	31
4.9	Kabels en leidingen	31
4.10	Water	31
4.10.1	Inleiding	31
4.10.2	Beleidskader	31
4.10.3	Beoordeling	32
4.10.4	Conclusie	32
4.11	M.e.r.-beoordeling	32
4.11.1	Wettelijk kader	32
4.11.2	Vormvrij m.e.r.-beoordeling	33
4.11.3	Conclusie	33
5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid		34
5.1	Economische uitvoerbaarheid	34
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6 Eindconclusie		35

Bijlagen:

1. B01 - Opzet tekenwerk plattegronden, doorsneden 23-07-2021 T-Architecture
2. B02 - Opzet tekenwerk gevels, situatie, 3D 23-07-2021 T-Architecture
3. B05 – Details 23-07-2021 T-Architecture
4. Flora en Fauna QuickScan-rapport Badhoevedorp (153364) 02-11-2021 Van Dijk BV
5. Rapport verkennend en nader bodemonderzoek (P21-0357-008) - Nieuwemeerdijk 300 Badhoevedorp 25-11-2021 BOOT organiserend ingenieursburo BV
6. PM rapport akoestisch onderzoek
7. Rapport onderzoek externe veiligheid (22100204Ar01) Nieuwemeerdijk 300 – Badhoevedorp 07-09-2021 SPAWNP Ingenieurs

1 Inleiding

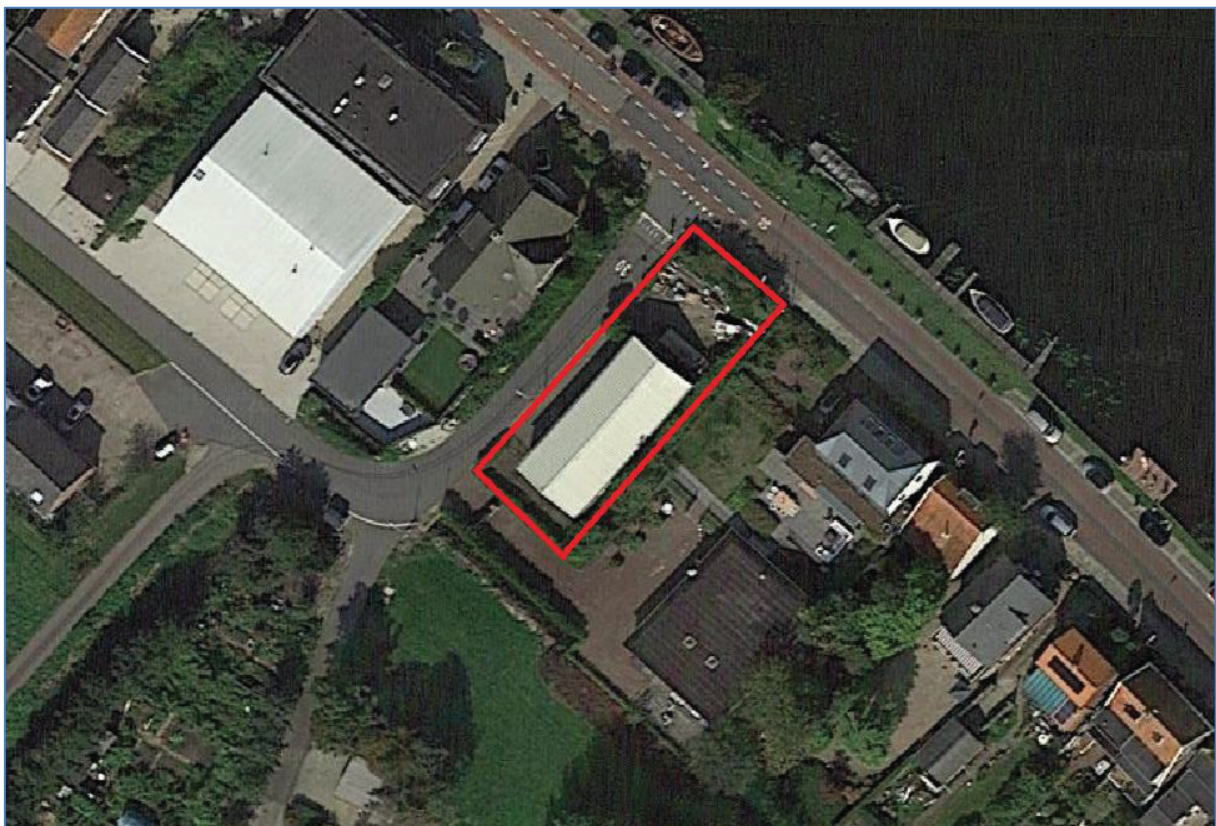
1.1 Aanleiding

Aan de Nieuwemeerdijk 300 in Badhoevedorp ligt een braakliggende bedrijfsbestemming. Het onderhavige plan betreft de bouw van een vrijstaande woning op deze kavel.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met de zogeheten uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om uw voornemen planologisch te regelen. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van deze procedure. Middels de ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

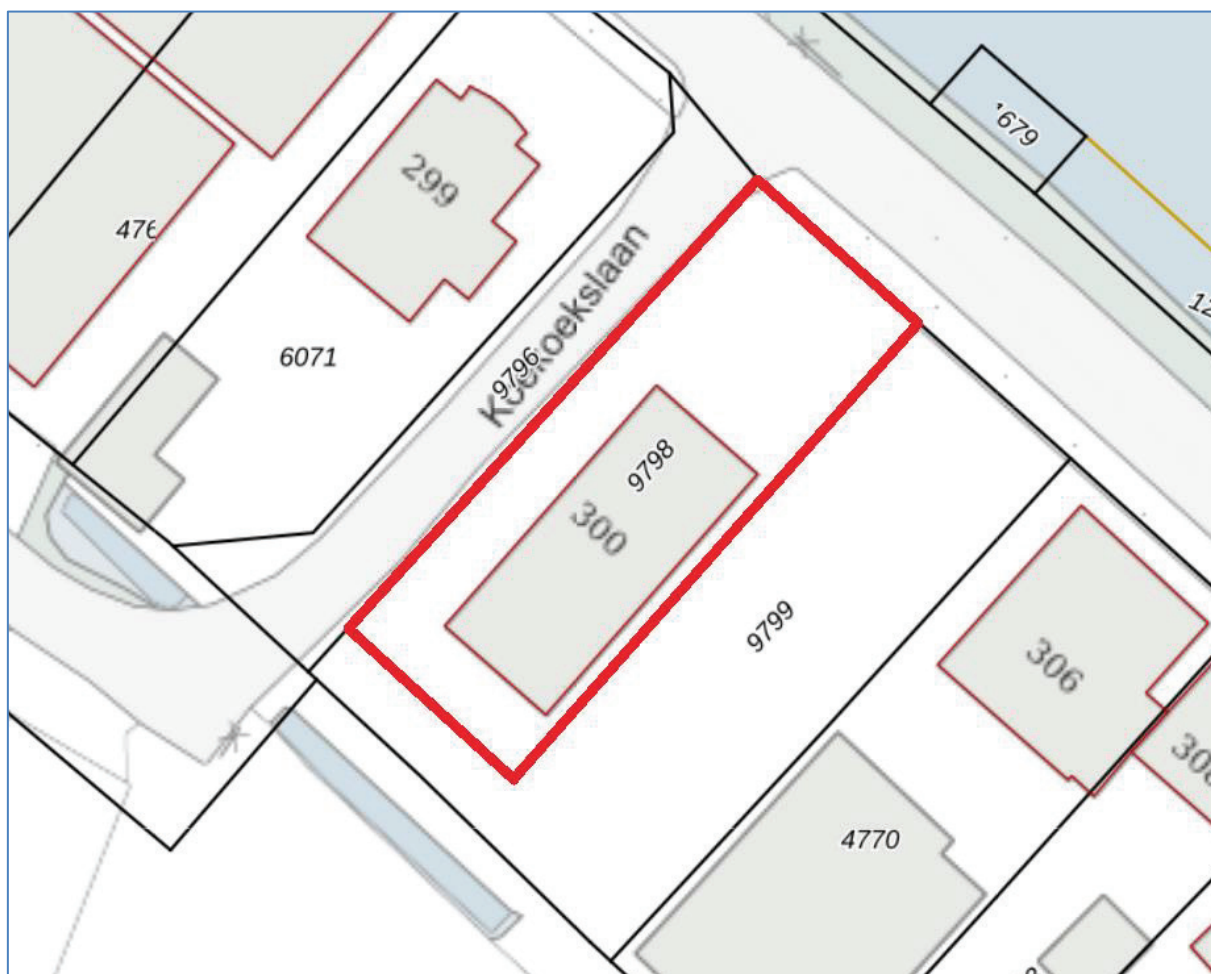
1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwemeerdijk 300 te Badhoevedorp. Het gebied is aan noordoostelijke zijde gericht naar de Nieuwe Meer en de stad Amsterdam. Aan de tegenovergestelde zijde is het plangebied gericht naar Schiphol Airport. De planlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Haarlemmermeer, sectie H, perceel 9798. De locatie heeft een totale oppervlakte van 515 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur 1 Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)





Figuur 2 Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied (bron: www.perceelloep.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer 1^e herziening'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 19 januari 2018. Verder ligt het plangebied binnen de begrenzing van het 'Parapluplan parkeerregels' (vastgesteld op 4 oktober 2018), het 'Parapluplan datacenters' (vastgesteld op 22 oktober 2018), het 'Vorbereidingsbesluit biomassacentrales 2021' (vastgesteld op 5 november 2020) en het ontwerp 'Parapluplan wonen' van 10 november 2020.

Binnen het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer 1^e herziening' kent het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijf' met een bouwvlak, een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – stille opslag' en een aanduiding voor maatvoering. Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone', de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – lib'.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijfsactiviteiten behorende tot milieucategorie 1 of 2 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- stille opslag' voor stille opslag;

Wonen is niet toegestaan. Voorliggend plan is hierdoor in strijd met het bestemmingsplan.



De voor 'Waterstaat - Beschermingszone' aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen en andere dubbelbestemmingen) tevens bestemd voor:

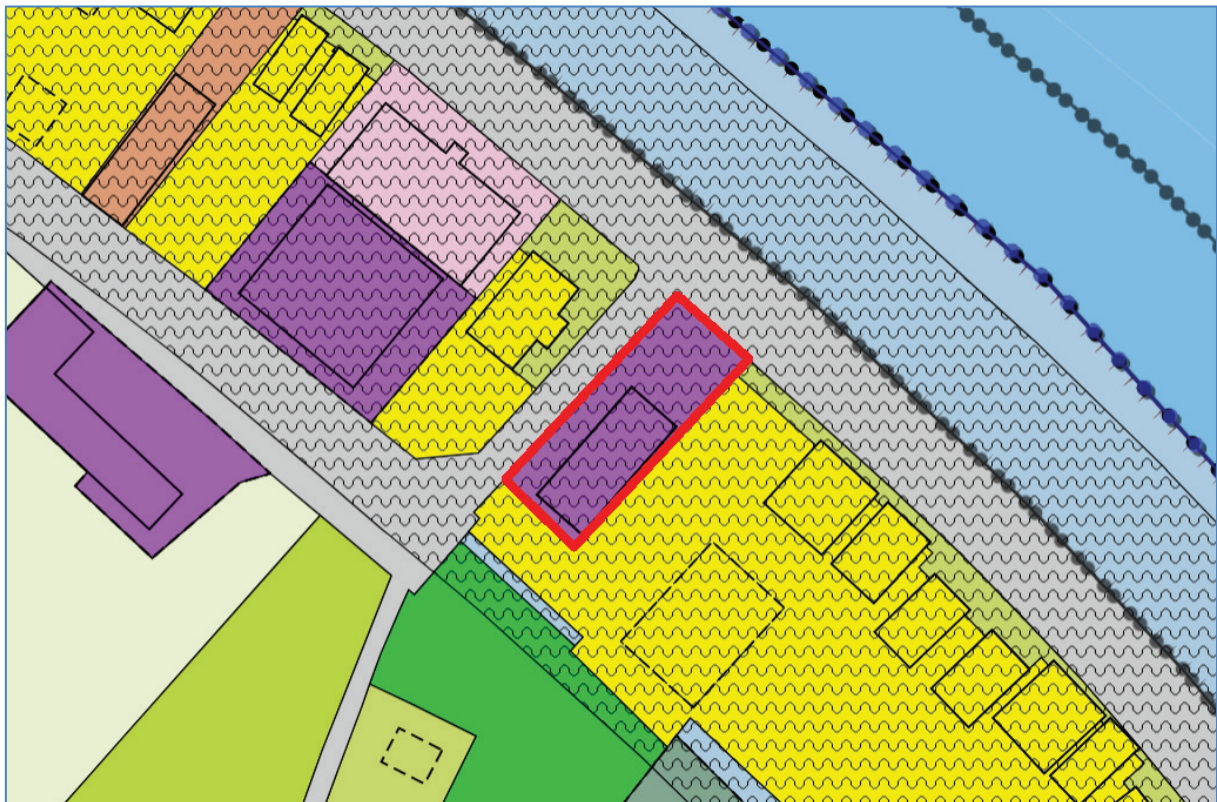
- a) de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen;

In paragraaf 4.10 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op het onderdeel water.

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' gelden, in verband met het gezoneerde industrieterrein Schiphol, beperkingen voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege bedrijfslawaai op geluidsgevoelige gebouwen en terreinen. In het akoestisch onderzoek is hier rekening mee gehouden. In paragraaf 4.6 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op het onderdeel industrie geluid.

Het plangebied is gelegen in het beperkingsgebied Luchthavenindielingsbesluit nummer 5 van Schiphol. Op de gronden die met nummer 5 zijn aangewezen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Gemeenten motiveren in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. In paragraaf 4.8 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op de risico's met betrekking tot de nabijheid van Schiphol als onderdeel van externe veiligheid.

De plannen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan omdat het binnen de bestemming 'Bedrijf' geen woning is toegestaan.



Figuur 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan het lint langs de Nieuwemeerdijk. Er bevindt zich een lege kavel, die deels wordt omringt door bosschage en hagen. Vanwege de bosschage aan de kant van de Nieuwemeerdijk is het zicht op de kavel zeer beperkt en geeft het een rommelige uitstraling. Figuur 4 geeft het perceel weer, gezien vanaf de Nieuwemeerdijk.



Figuur 4 Impressie voorzijde perceel gezien vanaf de Nieuwemeerdijk (bron: Google Maps)

Aan de zijkant van het perceel, gezien vanaf de Koekoekslaan, is het beeld meer open. De rommelige uitstraling wordt hier echter wel doorgezet. Figuur 5 geeft het perceel weer, gezien vanaf de kruising van de Nieuwemeerdijk en de Koekoekslaan. Het perceel is in de huidige situatie tevens via de Koekoekslaan ontsloten richting de Nieuwemeerdijk.





Figuur 5 Impressie van de kavel gezien vanaf de kruising Nieuwemeerdijk – Koekoekslaan

Achter de bosschage langs de Nieuwemeerdijk bevindt zich de lege kavel waar voorheen een bedrijfsfunctie aanwezig was. Figuur 6 geeft de lege kavel weer, gezien vanaf de zuidwestelijke perceelgrens in de richting van de Nieuwemeerdijk.

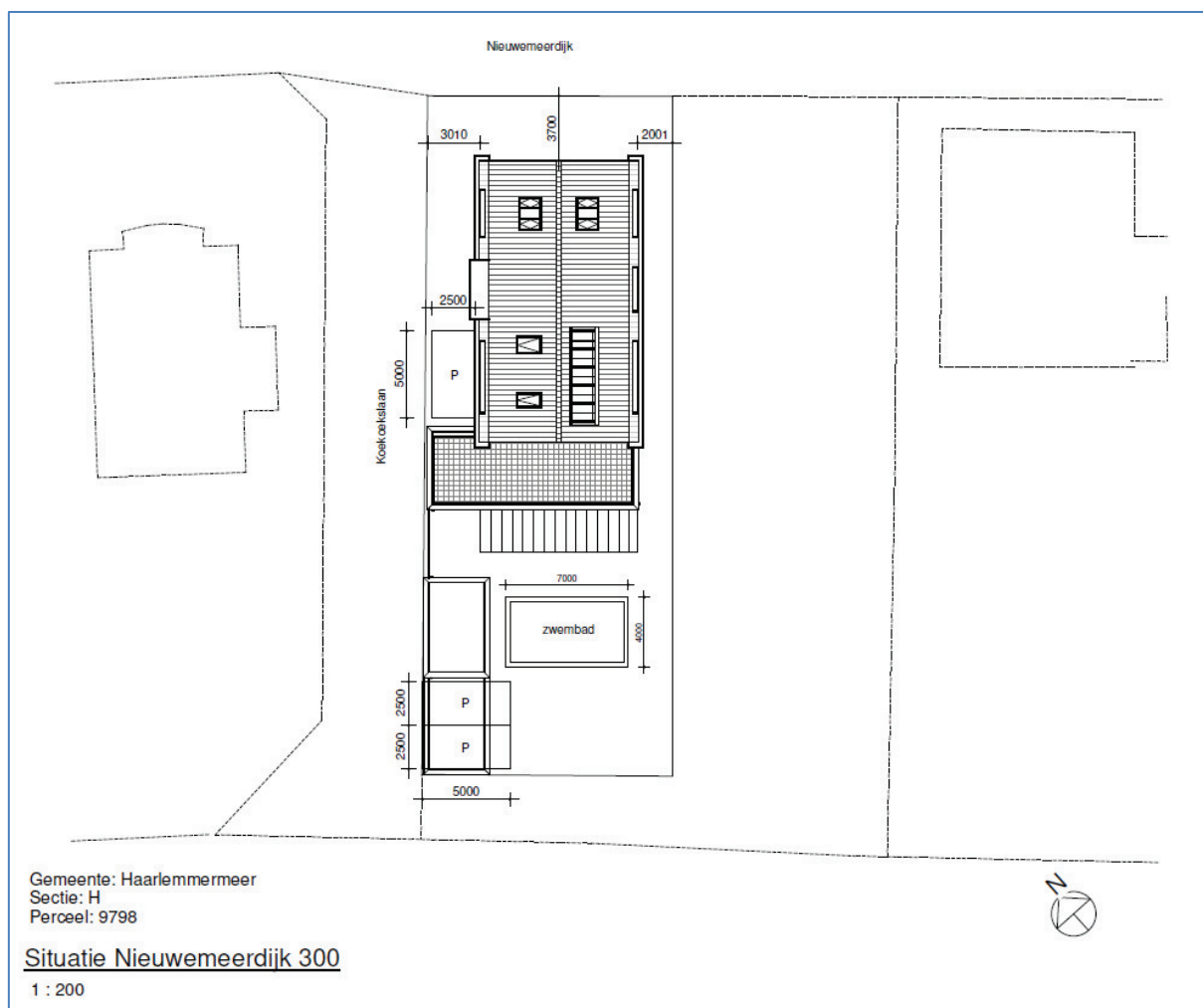




Figuur 6 Impressie van de kavel georiënteerd richting de Nieuwemeerdijk

2.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens op de leegstaande kavel een vrijstaande woning te bouwen. In tegenstelling tot de huidige situatie komt er een inrit aan de voorzijde van de kavel, die direct uitkomt op de Nieuwemeerdijk. Via deze inrit zal één van de drie parkeerplekken bereikt kunnen worden. De overige parkeergelegenheid wordt achter aan de kavel gerealiseerd d.m.v. overkapte parkeerplekken. Figuur 7 geeft de plattegrond van het ontwerp weer.



Figuur 7 Ontwerpplattegrond woning en tuin

In de gewenste situatie zal het woonhuis aan de kant van de Nieuwemeerdijk gebouwd worden. De ruimte die hierdoor ontstaat aan de achterkant van de kavel, zal gebruikt worden om een tuin aan te leggen. De tuin zal in een verlaging worden aangelegd en komt daardoor op het niveau van het souterrain, waarin een waskamer/ berging zal worden gerealiseerd. De tuin zelf zal naast parkeergelegenheid, ruimte bieden voor schuur en een zwembad. Onderstaande 3D model geeft het niveau verschil tussen het huis en de tuin goed weer. Voor de rest van de ontwerptekeningen zie bijlage 1, 2 en 3.





Figuur 8 3D model van woning en tuin gericht op zijgevel aan de westzijde

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid.



In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:



'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de bouw van 1 woning, waardoor het doorlopen van de laddertoets niet noodzakelijk is.

De bouwvolume binnen het bestaand bebouwd gebied in Badhoevedorp wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling en er dient derhalve geen laddertoets plaats te vinden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid

Op 19 november 2018 is de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. De leidende hoofdambitie in de omgevingsvisie is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd. Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van de inwoners, de provincie Noord-Holland wil ook in de toekomst een provincie zijn voor iedereen om de provincie sociaal-inclusief te houden. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame-energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van het karakteristieke landschap.

Er zijn acht hoofdthema's van trends en ontwikkelingen in de leefomgeving beschreven:

- Klimaatverandering bedreigt onze leefomgeving
- Bodem, water en luchtkwaliteit
- Biodiversiteit
- Economische transitie
- Energietransitie
- Mobiliteit
- Verstedelijking
- Landschap

Een groot deel van deze thema's speelt een rol in voorliggend plan. Het plan heeft bijvoorbeeld tot gevolg dat de verharding afneemt, wat een positieve invloed heeft op klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarnaast wordt door het gebruik van zonnepanelen bijvoorbeeld een positieve bijdrage geleverd aan de energietransitie.

Daarnaast gelden vier generieke ontwikkelprincipes die op alle bewegingen van toepassing zijn en gaan over landschap, natuurinclusiviteit, clustering van activiteiten en de samenhang tussen de bovengrond en de ondergrond.

Vervolgens zijn er per gebied specifieke ontwikkelprincipes beschreven.

1. Dynamisch schiereiland
2. Metropool in ontwikkeling
3. Sterke kernen, sterke regio's
4. Nieuwe energie



5. Natuurlijk en vitaal landelijk belang

Met name 'sterke kernen, sterke regio's' is van belang voor deze ontwikkeling. Uitgangspunt hierbij is dat ontwikkelingen zoveel mogelijk binnenstedelijk en -dorps plaatsvinden. Transformatie en revitalisering voegen meer stedelijk weefsel toe, goed voor de dynamiek van de stad.

Conclusie

Voorliggend plan betreft de transformatie van bestaande bebouwing binnen stedelijk gebied. Er worden extra wooneenheden toegevoegd, die voorzien in de grote woningbehoefte. Het voornemen is dan ook in lijn met de omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

In de omgevingsverordening, die is vastgesteld op 16 november 2020, worden vanuit de provincie een aantal vaste regels gesteld ten aanzien van een stel belangrijke thema's op provinciaal niveau. De omgevingsverordening is een aantal keer herzien. In voorliggende onderbouwing is de geconsolideerde versie van 10 juli 2023 gehanteerd.

Binnen de omgevingsverordening NH2020 zijn er regels opgesteld voor agrarische bedrijven, die aan de orde zijn voor onderhavig initiatief. Het gaat om regels over o.a. het bouwperceel, huisvesting en ander gebruik. Het betreft echter geen regels die onderhavig initiatief beperken.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040

De gemeenteraad heeft de 'Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040' op 3 maart 2022 vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat over de toekomst van Haarlemmermeer. We willen dat mensen hier gezond en veilig kunnen leven. We willen veel: ruimte voor wonen, werken, ontspannen in het groen en het polderlandschap behouden. Haarlemmermeer wil slim en zuinig omgaan met de ruimte. Hoe doen we dat op een manier die past bij het gebied en de mensen die er leven? Daarvoor staan in de Omgevingsvisie alle ambities en opgaven op een rij. De gemeente gebruikt de Omgevingsvisie om keuzes te maken over ontwikkelingen zoals nieuwe woonwijken, wegen, winkels, bedrijven of groengebieden.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Haarlemmermeer-Noord'. In het noordelijk gebied is de invloed van Haarlem en Amsterdam, de haven en de luchthaven goed merkbaar. Er is doorgaand verkeer op A4, A5, A9 en N200 en opstijgend en landend vliegverkeer. Badhoevedorp is een van de eerst ontwikkelde polderdorpen. Het is een sterk onderdeel van het stedelijk gebied van Amsterdam. Het dorp ondergaat een metamorfose door het verdwijnen van de A9 en de komst van woningen, bedrijven en voorzieningen op het oude wegtracé en omgeving. Een stedelijke functie als wonen, past binnen een polderdorp.

Wat betreft wonen heeft de gemeente de ambitie om een divers aanbod te creëren: van (sterk) stedelijk in Hoofddorp tot centrum dorps en landelijk in de kleinere kernen. Voorliggend initiatief past goed binnen deze ambitie.

Conclusie



De gewenste ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040. Onderhavig initiatief voorziet in een nieuwe woning en past binnen de ambitie om een meer divers aanbod te creëren.

3.3.2 Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025

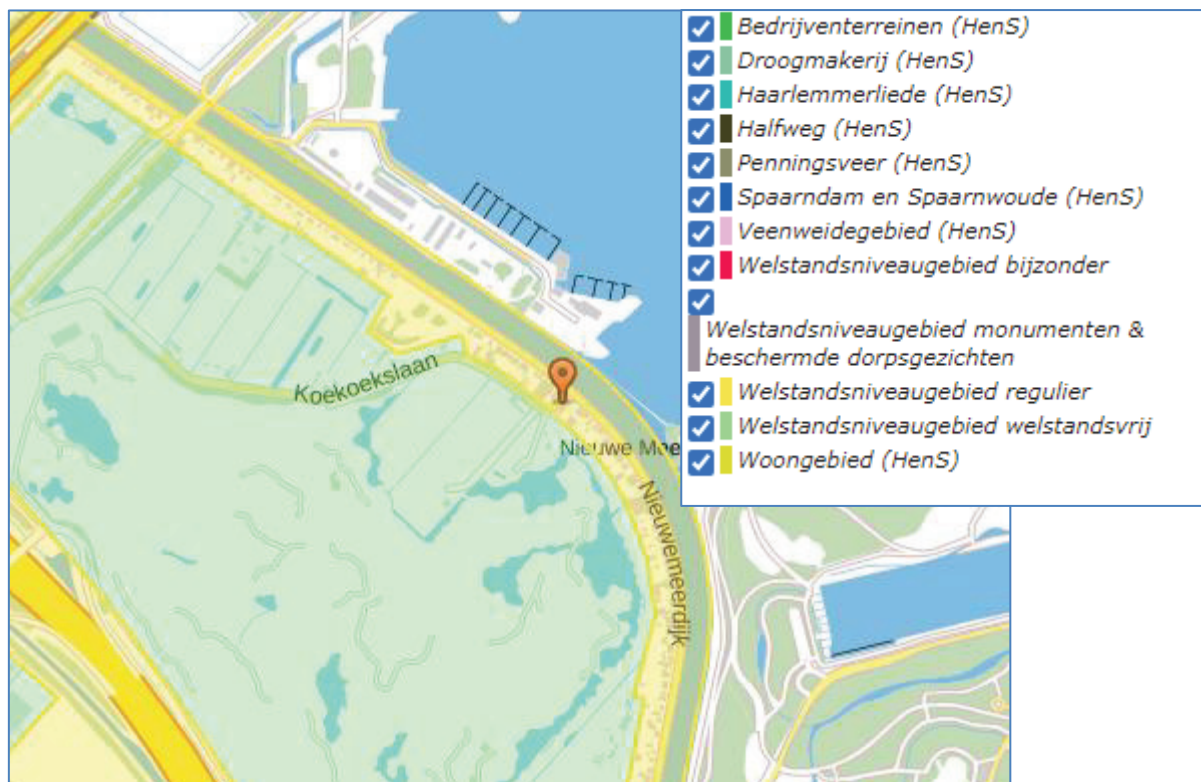
In 2020 heeft de gemeenteraad het 'Woonbeleidsprogramma 2019-2025: Het verschil maken' vastgesteld. In vergelijking met eerdere beleidsvisies op het wonen legt het 'Woonbeleidsprogramma 2019-2025' nieuwe en andere accenten. De nieuwbouw wordt fors opgevoerd. De aanstaande schaa sprong zal het karakter van de gemeente blijvend beïnvloeden. De gemeente wil daarom samen met de ontwikkelaars, zorgpartijen en woningcorporaties ervoor zorgen dat de groei van de gemeente aansluit bij de veranderende woningbehoefte. Men wil de gemeente verder diversificeren. Dat betekent: meer woningen in landelijke, centrum-dorpse en centrumstedelijke woonmilieus, meer appartementen voor starters en ouderen en uitbreiding van het aantal woonzorginitiatieven. Voorliggend initiatief betreft de bouw van één vrijstaande woning en heeft beperkte invloed. Desondanks draagt het initiatief in geringe mate bij aan diversifiëren en groei van het woningaanbod.

Conclusie

Voorliggend initiatief is in lijn met het woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025

3.3.3 Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020

De nota 'uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020' is een samenvoeging van de welstandsnota Haarlemmermeer (vastgesteld op mei 2013) en welstandsnota van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude (vastgesteld op augustus 2015). Het plangebied is hierin aangeduid in de klasse 'regulier welstandsregime (Hlm)'. Onderstaand kaartje geeft dit aan.



Figuur 9 Kaart met aanduiding welstandsniveaus. bron: <https://haarlemmermeer.omgevingsviewer.nl/downloads/>



Bij een regulier welstandsregime wordt het gebouw niet alleen in haar omgeving maar ook als zelfstandig object getoetst, de architectonische benadering. Op dit niveau doet ook een beeldkwaliteitsplan uitspraken over de uitstraling en verschijningsvorm van de bebouwing, zonder de architectuur geheel vast te leggen.

Een regulier welstandsregime neemt ook de volgende aspecten mee:

- 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

Onderhavig initiatief voldoet aan de gestelde welstandseisen.

Conclusie

Het initiatief is niet strijdig met het gemeentelijk welstandsbeleid. Er wordt rekening gehouden met de welstandseisen.



4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Voorliggend initiatief betreft de bouw van een vrijstaande woning. De effecten van deze ontwikkeling zijn via een QuickScan flora en fauna (Bijlage 4) door het onderzoeksbureau 'Van Dijk Geo- en



Milieutechniek B.V.' beoordeeld. Hierin zijn de effecten op zowel beschermde natuurgebieden als beschermde soorten meegenomen.

Beschermde natuurgebieden

Wat betreft natuurgebieden is er gekeken naar Natura 2000-gebieden en gebieden uit het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Beschermde houtopstanden zijn op de locatie niet van toepassing. Het dichtstbijzijnde natura 2000-gebied betreft "Botshol" dat op 10 km ten zuidoosten van het plangebied ligt. Achter de Nieuwemeerdijk ligt de "Nieuwe Meer", een waterlichaam dat onderdeel is van het NNN. Uit de QuickScan is door het onderzoeksbureau beoordeeld dat gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot deze gebieden, een negatief effect op deze gebieden niet aannemelijk is. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Beschermde soorten

Wat betreft de effecten van de ontwikkeling op beschermde soorten, geldt dat er ook geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk geacht wordt. Echter dienen voor specifieke gevallen wel (mitigerende) maatregelen te worden genomen. Schadelijke effecten voor vogels kunnen bijvoorbeeld voorkomen worden, door de werkzaamheden buiten de broedseizoenen uit te voeren of alvorens de werkzaamheden een ecologische inspectie uit te laten voeren. Voor vleermuizen kunnen maatregelen genomen worden die de lichtuitstraling van de bouwwerkzaamheden beperken. Dit kan bijvoorbeeld door zoveel mogelijk te werken tussen zonsopkomst en zonsondergang en door de bouwverlichting niet direct op naburige gebouwen te richten. Het gaat hierbij om relatief eenvoudig te realiseren maatregelen ten behoeve van vogels, vleermuizen en overige beschermde soorten in en om het gebied. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zullen deze maatregelen in acht genomen worden.

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

4.1.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

Het plangebied kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalend in het geldende bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.



4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museumse voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De projectlocatie heeft geen dubbelbestemming met betrekking tot archeologie. Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling vindt niet plaats op beschermd archeologisch gebied. Nader onderzoek in het kader van de archeologie is niet noodzakelijk.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten via de Koekoekslaan die uitkomt op de Nieuwemeerdijk.

In de huidige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren van het CROW. Hierin is gekeken naar een 'bedrijf arbeidsexstensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)' met een verkeersgeneratie van minimaal 3,6 en maximaal 5,3 per 100m² bvo. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking



van minimaal 6 en maximaal 8,8 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met het voorgaande pand van 166 m² in rest bebouwde kom in een sterk stedelijk gebied.

In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende op dezelfde manier te bepalen. Voor een vrijstaande woning geldt een kencijfer van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 mvt/etmaal per woning. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 mvt/etmaal.

Conclusie

De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief in de minimale toestand toe met 1,8 en in de maximale toestand af met 0,2 mvt/etmaal. Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied.

4.3.2 Parkeren

In het Handboek parkeernormen van de gemeente Haarlemmermeer uit 2018 staat dat er in de rest bebouwd kom van een sterk stedelijke kern een parkeernorm tussen de 1,7 en de 2,5 per woning geldt. Aangezien er geen bus – of treinstations binnen de aangegeven richtafstand liggen, dient het maximum van 2,5 parkeerplaatsen per woning gehanteerd te worden.

In het plan wordt rekening gehouden met genoeg beschikbare parkeerplaatsen op eigenterrein. De ontwerptekeningen (zie bijlagen 1 en 2) laten zien hoe er 3 parkeerplekken ingepast worden. Hiermee voldoet het ook aan de parkeerregels zoals beschreven in het parapluplan parkeerregels.

Conclusie

Daar de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grottere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

4.4.2 Beoordeling

Het initiatief kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.



4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.5.2 Onderzoek

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een vrijstaande nieuwbouwwoning op een locatie waar voorheen een bedrijfsloods stond. Vanwege de functiewijziging naar wonen, is er een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd door 'BOOT organiserend ingenieursburo bv' (bijlage 5). Het aanvullende onderzoek bleek nodig nadat er tijdens het verkennende onderzoek een sterke verontreiniging met zink en een sterke verontreiniging met Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in de bodem is aangetroffen.

Bodemverontreiniging zink en PAK

De totale omvang van de grond welke de interventiewaarde wordt overschreden is groter dan 25 m³, maar nog niet volledig ingeperkt. Wel kan worden gesteld dat ongeveer 15 m³ grond sterk verontreinigd is met zink, daarnaast nog een onbekende hoeveelheid sterk verontreinigd met PAK. Naast de sterke verontreinigingen met zink en PAK is er sprake van grond welke valt in de Klasse Industrie. De omvang hiervan is niet vastgesteld, maar wordt ruwweg geschat op 100 á 250 m³.

Gezien de ernst van de verontreiniging zijn grondwerkzaamheden niet zondermeer toegestaan. Een aanvullend onderzoek naar de omvang van de verontreiniging is nodig om deze al dan niet te kunnen inperken.

Bodemvreemd materiaal en asbest

Tijdens het verkennende bodemonderzoek zijn, met name in de bovengrond, bodemvreemde bijmengingen (bijvoorbeeld baksteen, beton en glas) gevonden. De mate en samenstelling van waargenomen bodemvreemde materialen tijdens het verkennend bodemonderzoek, in combinatie met die van het nader bodemonderzoek (waarbij met name meer beton is aangetroffen) geeft aanleiding om de bodem ter plaatse als zijnde asbestverdacht te kenmerken. In dit stadium heeft geen onderzoek naar asbest in de bodem plaatsgevonden.

Gezien de aangetroffen bodemvreemde bijmenging adviseert het onderzoeksbureau om het plangebied te onderzoeken op asbest conform de NEN 5707.

4.5.3 Conclusie

Uit de bodemonderzoeken is naar voren gekomen dat het plangebied een sterk met PAK verontreinigde bodem heeft en dat er tegelijker een verdenking is dat er asbest in de bodem zit. Het is daarom noodzakelijk om een vervolgonderzoek uit te laten voeren, waarbij de verontreiniging van zowel PAK als asbest in beeld gebracht wordt. Daarnaast dient, voorafgaand aan de bouw van de



woning, rekening gehouden te worden met een bodemsanering. Om te zorgen dat er geen risico's voor de volksgezondheid en milieu ontstaan met betrekking tot de voorgenomen activiteit, zal initiatiefnemer de verontreinigingen in beeld laten brengen (d.m.v. vervolgonderzoek) en de bodem laten saneren.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

Het plangebied is gelegen in het gezoneerde industrieterrein van Schiphol.

4.6.2 Onderzoek

De locatie is gelegen binnen de geluidzone van een het gezoneerde industrieterrein Schiphol. Ook ligt het plan binnen de geluidzone van wegverkeer, namelijk van de Nieuwemeerdiijk. Voor wegverkeerslawaai en het gezoneerde industrieterrein Schiphol is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door 'SPA WNP ingenieurs'.

PM

4.6.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, mits er wordt voldaan aan de aanbevelingen van het akoestisch onderzoek.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde



afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. 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.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de Nieuwemeerdijk 300 met de afwisseling van functies (wonen, bedrijven, agrarisch, natuur), worden gekarakteriseerd als gemengd gebied.

Tabel 1 Richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.



4.7.2 Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

De omgeving van het plangebied kan gekarakteriseerd worden als gemengd gebied, gelet op de aanwezigheid van voornamelijk woningen met hier en daar bedrijvigheid, voorzieningen, agrarisch land en natuur.

Een woning wordt beschouwd als een gevoelige functie in het kader van bedrijven en milieuzonering. In dit geval geeft de aanwezigheid van de grote hoeveelheid woningen in de directe omgeving een goede reden om aan te nemen dat het effect van bedrijven en milieuzonering voor de functie wonen geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat zorgt. De bedrijven in de omgeving liggen op ruim voldoende afstand. Het dichtstbijzijnde bedrijf heeft categorie 2 en ligt op 15 meter afstand van het perceel van de planlocatie. De richtafstand is 10 meter in gemengd gebied, dit is ruim voldoende. Daarnaast ligt er een perceel dat al de woonbestemming heeft dicht bij dit bedrijf, het zorgt dus niet voor een belemmering.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt bouw van de woning niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine



kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.



Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

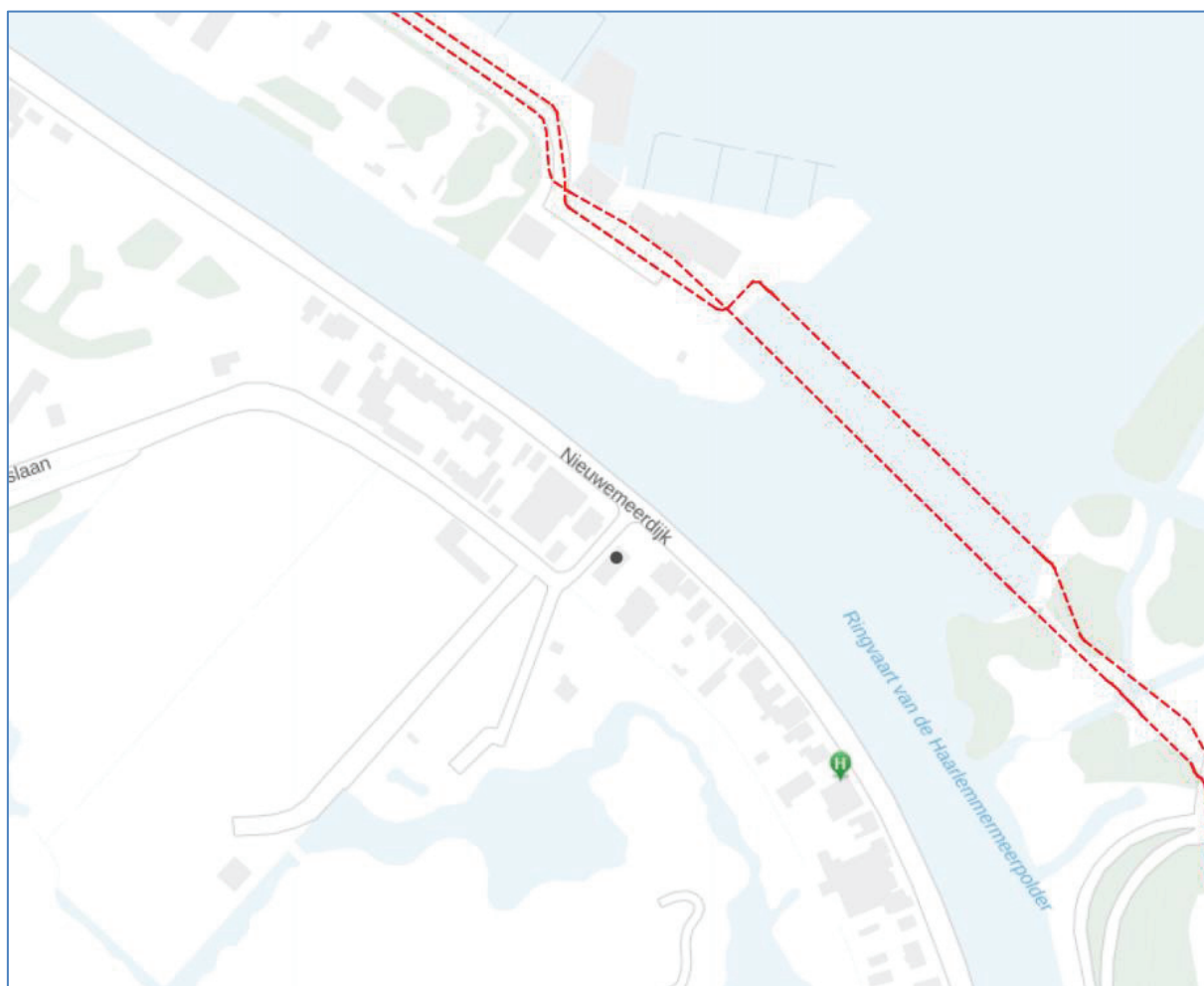
Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Onderzoek

Een woning betreft een kwetsbaar object, zodat de herbouw getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.





Figuur 10 Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel bevindt nabij het plangebied een buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour. Het plangebied ligt in een 1% letaliteitszone van hogedruk-aardgasleidingen, maar wel buiten de 100% letaliteitszone. Om deze reden is er in het kader van externe veiligheid een onderzoek uitgevoerd naar het groepsrisico (bijlage 7). Het onderzoek is uitgevoerd door 'SPA WNP Ingenieurs' en concludeert het volgende:

1. Het plaatsgebonden risico vormt in geen van de gevallen een belemmering voor de planontwikkeling.
2. Het groepsrisico blijft na planrealisatie in alle situaties waarin het plan voorziet onder de oriëntatiewaarde. Met de ontwikkeling is er geen sprake van een berekenbare toename van het groepsrisico.
3. Vanwege de hoogte van het berekende groepsrisico, bestaat de verplichting om het groepsrisico te verantwoorden. In de onderzoeksrapportage (bijlage 7) zijn elementen hiervoor aangeleverd. Ten behoeve van de verantwoording van het groepsrisico zal deze rapportage aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd.



Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

LIB-zone 5: afwegingsgebied externe veiligheid

Voorliggend plan is gelegen in 'LIB-zone 5: afwegingsgebied externe veiligheid'. In voorliggende onderbouwing wordt daarom aandacht besteed aan de mogelijkheid van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling.

In het onderzoek naar externe veiligheid (bijlage 7) wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling slechts leidt tot slechts 3 extra personen aanwezig in het plangebied. Hierom zullen de risico's niet of nauwelijks toenemen.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de Nieuwemeerdijk 300 in Badhoevedorp.

4.9 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Nieuwe Meer 1^e herziening' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Bij eventuele graafwerkzaamheden zal een klic-melding uitgevoerd worden.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.



Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 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 beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

4.10.3 Beoordeling

Ten behoeve van voorliggend initiatief is een digitale watertoets uitgevoerd. Hier is vanwege de ligging van gebied in de buurt van een regionale waterkering afstemming met het Hoogheemraadschap van Rijnland geweest. Hieruit is naar voren gekomen dat het Hoogheemraadschap geen bezwaar heeft tegen het initiatief. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding.

Voor de realisatie van het initiatief is wel een watervergunning nodig, die zal worden aangevraagd bij het omgevingsloket. Hiervoor wordt een dwarsdoorsnede ten opzichte van het profiel van vrije ruimte van de regionale watering bijgevoegd. In dat profiel mag namelijk niet gebouwd en gegraven worden.

4.10.4 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen worden er geen bezwaren verwacht tegen onderhavig initiatief.

4.11 M.e.r.-beoordeling

4.11.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die



onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.11.2 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

Kenmerken:

In de gewenste situatie wordt een vrijstaande woning op een lege kavel gebouwd.

Locatie:

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwemeerdijk 300 te Badhoevedorp. Het is gelegen aan de dijk. Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van Natura 2000-gebied maar wel circa 25 meter van een NNN gebied (Nieuwe Meer).

Effecten:

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd (zie hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing).

In het bestemmingsplan worden de diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het plan is niet gelegen in kwetsbaar of waardevol gebied en het heeft geen nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Voor deze omgevingsvergunning is het dan ook niet noodzakelijk een formele m.e.r.-procedure te doorlopen.

4.11.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk geacht.



5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.

Het ontwerpbesluit heeft van ... tot ... ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode ... zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben wel/niet geleid tot een herziening van het besluit.



6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief met de functiewijziging naar een vrijstaande woning aan de Nieuwemeerdijk 300 in Badhoevedorp voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Noord-Holland. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de provincie en gemeente, waarmee het voorziet in beleidsdoelstellingen voor verstedelijking en welstand en tevens een verbetering van de ruimtelijke leefomgeving met zich mee brengt. Verder wordt er binnen bestaand bebouwd gebied een oplossing geboden aan het woningtekort, waarmee voorkomen wordt dat de druk op het buitengebied hoeft toe te nemen.





Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu