RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

VOORZIENINGENGEBIED BADHOEVEDORP

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Procedure 8

2. BELEIDSKADER 9

2.1 Nationaal beleid 9
2.2 Provinciaal beleid 10
2.3 Gemeentelijk beleid 10

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT 15

3.1 Bestaande situatie en huidig gebruik 15
3.2 Projectbeschrijving 15

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN 19

4.1 Water 19
4.2 Milieuzonering 19
4.3 Geluid 20
4.4 Luchtkwaliteit 21
4.5 Externe veiligheid 21
4.6 Bodem 22
4.7 Archeologie 23
4.8 Flora en fauna 23
4.9 Besluit m.e.r. 24

5. UITVOERBAARHEID 27

5.1 Financiële uitvoerbaarheid 27
5.2 Vooroverleg ex artikel 27

6. CONCLUSIE 29

BIJLAGE: Projectkaart

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In Badhoevedorp wordt de nieuwe woonwijk Quatrebras ontwikkeld. Quatrebras is één van de vijf ontwikkelgebieden van de grote gebiedsontwikkeling Badhoevedorp. Onderdeel van de ontwikkeling van Quatrebras is een park voor het hele dorp. Het park omvat een deel van het bestaande wandelbos en het gebied waar de voorzieningen aan de Snelliuslaan (maatschappelijk, sport) zijn gelegen. Eén van de doelstellingen is om de nieuwe woonwijk Quatrebras via het park ruimtelijk te verbinden met het bestaande dorp.

Om de woonwijk Quatrebras te kunnen realiseren, dient de korfbalvereniging van de huidige locatie te verhuizen naar het voorzieningengebied. Voor de inrichting van het voorzieningengebied is een ontwerp gemaakt waarin met alle ontwikkelingen rekening is gehouden, zoals de nieuwbouw van het dorpshuis, de inpassing van de korfbal- en pétanque-vereniging (clubgebouw en velden), een gedeeltelijke verplaatsing van de kinderboerderij, een gedeeltelijke sloop-nieuwbouw van de Rietveldschool en de verplaatsing van een zendmast.

De precieze locatie van de korfbal- en pétanque-vereniging is door voortschrijdend inzicht gewijzigd ten opzichte van de locatie die in het geldende bestemmingsplan was voorzien. Ook de locatie van de kinderboerderij is hierdoor enigszins gewijzigd. De voorgenomen inrichting van het voorzieningengebied past zodoende niet meer binnen het nu geldende juridisch-planologisch kader (zie §1.3). Om realisatie van het clubgebouw, de velden en de kinderboerderij mogelijk te maken, wordt met een omgevingsvergunning afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Dit document bevat de hiervoor benodigde ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging en begrenzing

Het projectgebied ligt aan de westkant van de dorpskern van Badhoevedorp en beslaat de gronden van de huidige kinderboerderij evenals delen van het wandelbos rondom het terrein van de kinderboerderij. Aan de zuidoostzijde is het terrein van Tennisvereniging Badhoevedorp als grens aangehouden, de noordgrens betreft de rand van het te ontwikkelen openbaar gebied (groen, parkeren). De westzijde van het projectgebied wordt gevormd door de oever van het aan te leggen water. Hetzelfde geldt voor de zuidzijde, waar thans nog de A9 aanwezig is. Op afbeelding 1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.

Afbeelding 1: Ligging van het projectgebied in Badhoevedorp.

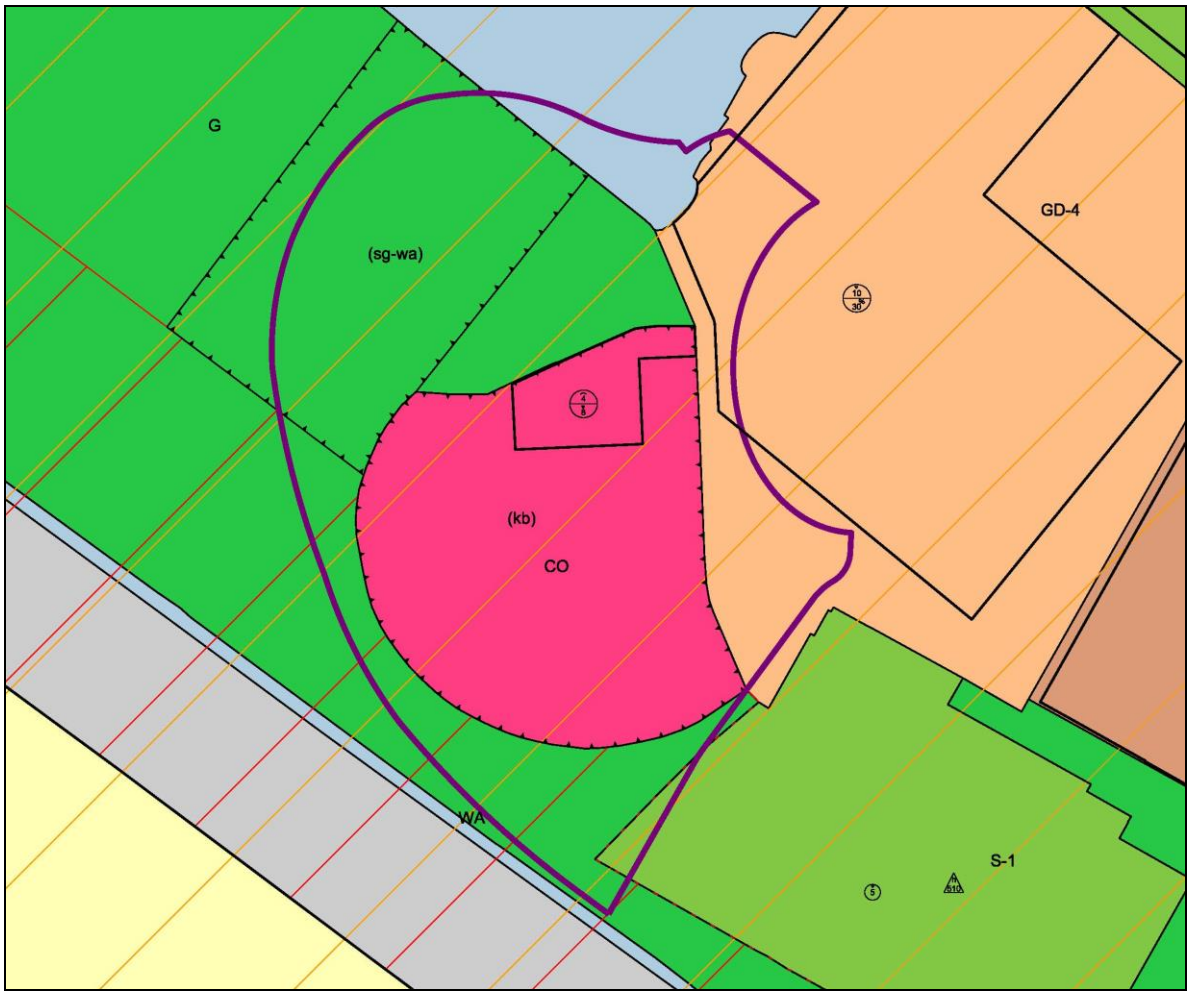
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan “Badhoevedorp Lijnden Oost”, dat op 4 juli 2013 door de gemeenteraad van Haarlemmermeer is vastgesteld. Na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 2 april 2014 is het plan grotendeels onherroepelijk.

Voor het projectgebied zijn vijf bestemmingen van kracht (zie afbeelding 2), te weten ‘Cultuur en ontspanning’, ‘Gemengd – 4’, ‘Groen’, ‘Sport – 1’ en ‘Water’. De gronden met een bestemming Cultuur en ontspanning zijn voorzien van een functieaanduiding ‘kinderboerderij’, zodat op deze gronden uitsluitend een kinderboerderij is toegestaan (zie artikel 11.1 sub van de planregels). Hieraan ondergeschikt zijn ook verhardingen, in- en uitritten, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen mogelijk. Enkel in het aangegeven bouwvlak zijn gebouwen toegestaan.

De voor Gemengd – 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor cultuur en ontspanning, maatschappelijk en sport (korfbal en pétanque). Hieraan ondergeschikt zijn verhardingen, in- en uitritten, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak zijn gebouwen met een maximum bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Een klein deel van de gronden van het projectgebied ligt in het aangegeven bouwvlak.

De gronden met een bestemming Groen zijn aangewezen voor groenvoorzieningen en daaraan ondergeschikt voor wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, bergbezinkbassins, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende voorzieningen. Op een deel van deze gronden ligt een aanduiding 'specifieke vorm van groen – water', op basis waarvan enkel een (hoofd)watergang is toegestaan.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost, projectgebied paars omkaderd.

De gronden met een bestemming Sport – 1, een 'snipper' aan de zuidoostzijde, zijn bestemd voor sport. Daarnaast zijn de hierbij behorende verhardingen, in- en uitritten, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen evenals nuts- en parkeervoorzieningen toegestaan.

De bestemming Water is tenslotte van toepassing op gronden waar sprake is van water of een watergang. Verhardingen, groen en nutsvoorzieningen zijn eveneens als ondergeschikte functies opgenomen in deze bestemming.

Verder vallen de gronden van het projectgebied onder de gebiedsaanduiding 'geluidzone industrie'. Deze gebiedsaanduiding verwijst naar de zone rondom het industrieterrein Schiphol als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. De gronden langs de huidige A9 zijn, met het oog op de gebiedsontwikkeling, van een wijzigingsbevoegdheid voorzien (wro – zone wijzigingsgebied 2).

De voorgenomen ontwikkeling van het clubgebouw, de velden voor de korfbal en de

pétanquebanen past gedeeltelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor is in dat plan de bestemming Gemengd – 4 opgenomen, terwijl ook de bestemming Sport – 1 dergelijke functies in principe toestaat. Niettemin, zowel de korfbal als de pétanque komen op een andere locatie binnen het projectgebied, namelijk daar waar thans de kinderboerderij gevestigd is. In verband hiermee dient ook de kinderboerderij naar het noordwesten verschoven te worden, op gronden waar de bestemmingen Groen en Water gelden. Beide bestemmingen staan in de weg aan een verschuiving van de kinderboerderij. Ten aanzien van de zendmast is sprake van een geheel nieuwe situatie, waarmee in het bestemmingsplan geen rekening is gehouden.

Al met al kan gesteld worden dat met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten op de ruimtelijke ordening die reeds met het geldende bestemmingsplan is vastgelegd. Zowel de nieuwe bebouwing als de beoogde functies sluiten aan op dat juridisch planologisch kader, met dien verstande dat sprake is van een enigszins gewijzigde inrichting van het gebied. Het bestemmingsplan zelf biedt geen afwijkingsmogelijkheden om de gewijzigde inrichting toe te staan, zodat hiervoor een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo verleend moet worden.

1.4 Procedure

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Vanaf dat moment worden aanvragen voor afwijking van het bestemmingsplan aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning. In deze vergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen een ‘reguliere’ en een ‘uitgebreide’ procedure.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, is afwijking hiervan noodzakelijk. Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Dit document voorziet hierin. De aanvraag ten behoeve van de planologische afwijking wordt vooruitlopend op de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten ingediend.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op de gemeente Haarlemmermeer en in het bijzonder die voor het project.

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt de visie de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het Rijksbeleid. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle stedelijke ontwikkelingen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Conclusie nationaal beleid
In het Besluit ruimtelijke ordening wordt het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt omschreven: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Realisatie van een nieuw clubgebouw voor de korfbal evenals de aanleg van korfbalvelden valt niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken. Bovendien gaat het om een verplaatsing van bestaande voorzieningen, wat eveneens geldt voor de kinderboerderij. Gelet hierop hoeft de voorgenomen ontwikkeling niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame

verstedelijking. Daarnaast geldt dat het voornemen wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat geen nieuw ruimtebeslag wordt geclaimd.

2.2 *Provinciaal beleid*

Structuurvisie Noord-Holland 2040 en bijbehorende verordening
Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie 2040 vastgesteld. In 2015 heeft een actualisatie plaatsgevonden. Met de structuurvisie wordt ingezet op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. In het kader van klimaatbestendigheid dient ruimte gevonden te worden voor bescherming tegen wateroverlast, voor voldoende schoon drinkwater en voor duurzame energie. De ruimtelijke kwaliteit wordt operationeel gemaakt in het behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit van het landschap. Duurzaam ruimtegebruik wordt nagestreefd door functies slim te combineren en te zorgen dat deze goed bereikbaar zijn.

De provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. Vandaar dat gestreefd wordt naar verdere verdichting van het 'bestaand bebouwd gebied' (BBG). De provincie helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van dit gebied, met name waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw, stationsomgevingen en knooppunten. Voor nieuwe ontwikkelingen moeten nut en noodzaak worden aangetoond. Vervolgens dient te worden aangetoond dat de betreffende ontwikkeling niet (geheel) door middel van verdichting, transformatie en herstructurering kan worden gerealiseerd. Wanneer een voorgenomen ontwikkeling noodzakelijk is en verdichting niet mogelijk is, wordt nieuwe uitleg buiten het BBG gerealiseerd.

Het projectgebied is op grond van artikel 9 van de bij de structuurvisie behorende verordening gelegen binnen het BBG.

Conclusie provinciaal beleid
De voorgenomen ontwikkeling van een clubgebouw en de aanleg van korfbalvelden en pétanquebanen sluit aan op de ruimtelijke inrichting die reeds met het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost is vastgelegd en waarmee de provincie Noord-Holland heeft ingestemd. Verder vindt de ontwikkeling plaats in het aangewezen bestaand bebouwd gebied. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling overeenstemt met het provinciaal ruimtelijk beleid.

2.3 *Gemeentelijk beleid*

Structuurvisie Haarlemmermeer
In de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (2012) worden belangrijke ambities, speerpunten en opgaven voor Haarlemmermeer tot 2030 beschreven. De structuurvisie stelt kaders voor de ontwikkeling van Haarlemmermeer. De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

- sterke gevarieerdheid en atypische stedelijkheid benutten;
- duurzaam en klimaatbestendig;
- fysiek en sociaal duurzaam verbonden met elkaar en met de omgeving;

- blijvend gepositioneerd als attractieve ontmoetingsplaats.

In de structuurvisie wordt onder andere ingezet op de volgende speerpunten:

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

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

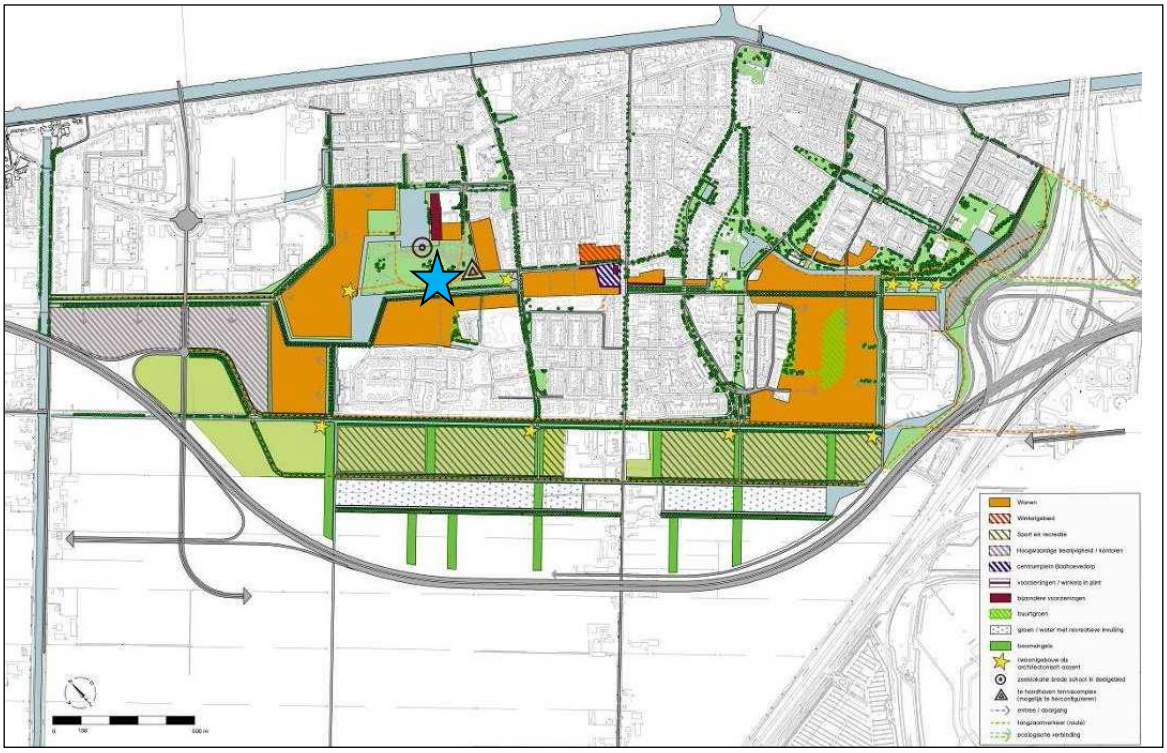
- Mobiliteit
Inzet op ketenmobiliteit en het benutten van vervoersknooppunten, versterken van de auto- en fietsinfrastructuur, uitbreiding van het netwerk van openbaar vervoer en de ontwikkeling van een smartgrid voor energietransport.

De voorgenomen ontwikkeling van het clubgebouw voor de korfbal en de aanleg van korfbalvelden en pétanquebanen is in overeenstemming met de kaders van de Structuurvisie Haarlemmermeer.

Masterplan Badhoevedorp
Het Masterplan Badhoevedorp, dat op 12 juni 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld, geldt als ontwikkelingskader voor Badhoevedorp. Het masterplan geeft in grote lijnen weer wat in de toekomst gaat gebeuren in Badhoevedorp en stelt de ruimtelijke, functionele en financiële kaders vast. Het plan toont niet alleen een nieuwe toekomst voor het gebied van het voormalige tracé van de snelweg, maar spreekt zich ook uit over de zuidelijke rand van Badhoevedorp tot aan de omgelegde A9.

Een belangrijk uitgangspunt in het masterplan is behoud van het dorpse karakter. De basis van het plan is een raamwerk van groene openbare ruimten met parken, plantsoenen, waterpartijen, bomenlanen, straten en langzaam verkeerroutes. Tussen de Ringvaart en de Schipholweg lopen noord-zuid gerichte lanen. Een route door het dorp (het Groene Lint) verbindt de parken, plantsoenen en woonbuurten met elkaar. Op en langs het oude wegtracé van de A9 komen nieuwe hoogwaardige woongebieden met aantrekkelijke openbare ruimten. In het masterplan zijn verschillende deelgebieden aangewezen; Quatrebras, Centrum, Schuilhoeve, Lijndenhof, De Veldpost en de Rijkstee.

Rond het nu enigszins geïsoleerd gelegen Wandelbos aan de westzijde van Badhoevedorp (deelgebied Quatrebras) zijn woningen gepland. Binnen dit deelgebied wordt een aantal voorzieningen verplaatst, waaronder een nieuw dorpshuis. Het winkelcentrum (deelgebied Centrum) wordt vernieuwd, passend bij het dorpse karakter van Badhoevedorp. Het huidige sportpark Schuilhoeve en de Groene Zoom (deelgebied Schuilhoeve) veranderen in een eigentijds tuindorp met slingerende bomenlanen en een langgerekt buurtplantsoen.



Afbeelding 3: Masterplan Badhoevedorp (projectgebied is aangeduid)

De ontwikkeling van het projectgebied is in overeenstemming met de uitgangspunten van het Masterplan Badhoevedorp.

Waterstructuurplan Badhoevedorp
Voor de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp is - in samenspraak met de ontwikkelaars en met het Hoogheemraadschap van Rijnland - een waterstructuurplan opgesteld (Waterstructuurplan Badhoevedorp, Witteveen en Bos, 2013). Hierin is de bestaande en nieuwe waterstructuur beschreven. Het waterstructuurplan is juridisch-planologisch verankerd in het bestemmingsplan.

Bij het opstellen van het waterstructuurplan zijn de volgende ambities nagestreefd: het creëren van voldoende waterberging, het verbeteren van de doorspoeling, het verbeteren van de waterkwaliteit (voor zover mogelijk) en een logische en robuuste indeling van peilvakken. Daarnaast heeft water ook waarde doordat de beleving van gebieden vergroot kan worden.

Direct naast het projectgebied, aan de westzijde, wordt conform het Waterstructuurplan Badhoevedorp een brede watergang aangelegd.

Groenstructuurplan Badhoevedorp
Voor de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp is een groenstructuurplan opgesteld. Hierin is de bestaande en nieuwe groenstructuur beschreven. De basis van het groenstructuurplan wordt gevormd door het groene raamwerk uit het masterplan. Het groenstructuurplan is een verdere uitwerking hiervan. Een gedegen visie op de groenstructuur van Badhoevedorp is niet alleen belangrijk voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen, maar ook voor het behoud van de huidige hoge kwaliteit van Badhoevedorp als groen dorp en het benutten van kansen voor groen in de toekomst. Daarbij dient het plan als kader voor nieuwe ontwikkelingen (project Badhoevedorp en andere) en geeft het sturing aan beheer en onderhoud van het groen. Het plan geeft een visie op de groenstructuur in Badhoevedorp voor de komende 20 jaar, op het niveau van hoofdgroenstructuur en deelgebied niveau. De groenkwaliteit en -kwantiteit wordt

beschreven evenals het beheer en onderhoud van het groen. Eén van de kernkwaliteiten van Badhoevedorp is de groene uitstraling. Hiermee onderscheidt het zich van de overige dorpen in de Haarlemmermeer. Het is de ambitie om, ook met de opgave om de gebiedsontwikkeling te realiseren, deze groene uitstraling te behouden.

Conclusie gemeentelijk beleid
De ontwikkeling van een clubgebouw voor de korfbal en de aanleg van korfbalvelden en pétanquebanen sluit aan op en is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidskaders. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de aangehaalde beleidskaders weinig concrete uitspraken doen over de precieze inrichting van het projectgebied.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie en het huidig gebruik van de locatie. Vervolgens wordt de beoogde nieuwe situatie toegelicht.

3.1 Bestaande situatie en huidig gebruik

Het projectgebied bevindt zich aan de westkant van de dorpskern van Badhoevedorp, net ten noorden van de thans nog aanwezige A9. De meeste gronden worden in de huidige situatie gebruikt door de kinderboerderij. Het terrein van de kinderboerderij is zo ingedeeld dat aan de noordkant bebouwing (berg- en stallingsruimten) en verharding aanwezig is, terwijl de zuidzijde van het erf meer groen is ingericht (grasland, paden). Ten westen van de kinderboerderij en deels ten zuiden ervan begint het wandelbos. Ruimtelijk gezien lopen de functies kinderboerderij en wandelbos soepel in elkaar over.

Ten oosten van het projectgebied is de Tennisvereniging Badhoevedorp gevestigd. Deze sportfunctie zal daar behouden blijven. Op afbeelding 4 is het in aanbouw zijnde nieuwe dorpshuis te zien; het huidige dorpshuis met bijbehorende voorzieningen staat direct ten noorden van het projectgebied.

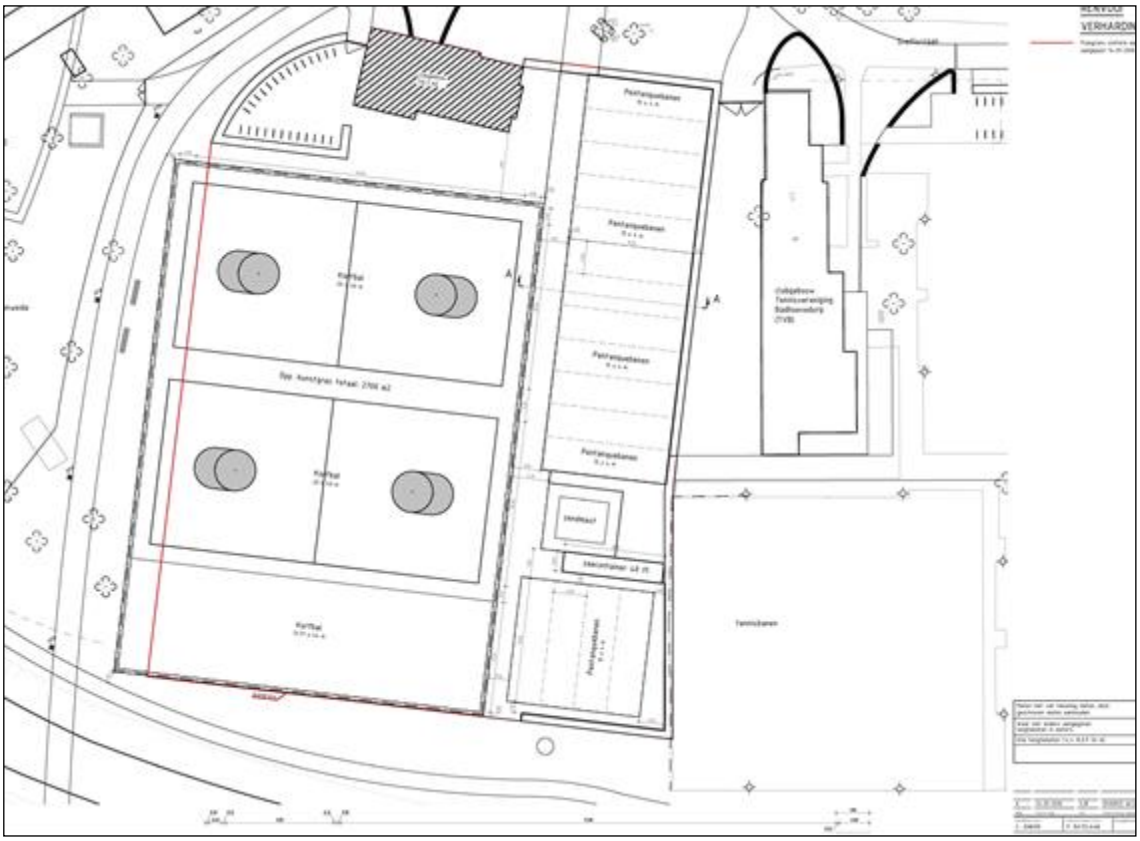
Afbeelding 4: Bestaande situatie projectgebied.

3.2 Projectbeschrijving

Om de woonwijk Quatrebras te kunnen realiseren, dient de korfbalvereniging van de huidige locatie te verhuizen naar het projectgebied. Voor de inrichting van het voorzieningengebied is een ontwerp gemaakt waarin met alle ontwikkelingen rekening is gehouden. Naast de inpassing van de korfbal- en pétanque- vereniging (clubgebouw en velden) vindt in dit gebied de nieuwbouw van het dorpshuis, een gedeeltelijke verplaatsing van de kinderboerderij, een gedeeltelijke sloop-nieuwbouw van de Rietveldschool en de verplaatsing van de zendmast plaats. In het projectgebied zijn enkel de korfbal- en pétanque- vereniging, de verplaatsing van de kinderboerderij en de verplaatsing van de zendmast opgenomen. De nieuwbouw van het dorpshuis vindt plaats op grond van het bestemmingsplan en de gedeeltelijke sloop-nieuwbouw van de Rietveldschool is nog niet voldoende concreet om in dit project mee te nemen.

In afbeelding 5 is de voorgenomen inrichting van park Quatrebras weergegeven, in afbeelding 6 wordt ingezoomd op de korfbal, de pétanque en de zendmast.

Afbeelding 5: (voorlopige) inrichting van het park Quatrebras.



Afbeelding 6: (voorlopige) inrichting korfbal, pétanque en zendmast.

Uit afbeeldingen 5 en 6 valt op te maken dat de kinderboerderij, ten opzichte van de bestaande situatie, naar het noorden zal verschuiven. Vooralsnog blijft enkel het hoofdgebouw gehandhaafd; de mestbak, schuilhutten en bergruimten worden verplaatst. Het 'groene' deel van de kinderboerderij ten zuiden van de bebouwing wordt eveneens verschoven.

Op het vrijkomende terrein van de kinderboerderij zijn allereerst twee korfbalvelden van 20 x 40 meter voorzien. Aan de zuidzijde van het projectgebied is eveneens ruimte voor korfbal; in totaal zal circa 2.700 m² aan kunstgras aangelegd worden. Daarnaast is in het noordelijk deel van het projectgebied ruimte voor een nieuw clubgebouw. In afbeelding 7 is, ter illustratie, een voorlopig ontwerp voor het clubgebouw weergegeven.

Afbeelding 7: voorlopig ontwerp clubgebouw korfbal.

In het oostelijk deel van het projectgebied, grenzend aan de gronden van de tennisvereniging, zullen de pétanquebanen en de zendmast gerealiseerd worden. De pétanquebanen hebben een omvang van 15 x 4 meter en worden overwegend in een oost- west richting aangelegd. Hetzelfde geldt voor een te plaatsen zeecontainer (van 40 voet), bestemd als berging voor zowel de korfbal als de pétanque. Enkel de pétanquebanen ten zuiden van de zendmast, ter hoogte van de tennisbanen, worden in een noord- zuid richting aangelegd.

Voor wat betreft de zendmast kan opgemerkt worden dat het om een verplaatsing van een C-2000 zendmast gaat; de mast heeft een hoogte van circa 50 meter en staat thans op het ANWB- terrein aan de Robert Kochstraat, ten zuiden van de huidige A9. Via het terrein van de korfbal en pétanque kan een onderhoudsbedrijf de mast bereiken. Hemelsbreed gaat het om een verplaatsing van circa 100 meter.

Naast de gebouwen, velden en overige verhardingen, voorziet de ontwikkeling ook in realisatie

van bijbehorende bouwwerken, zoals erfafscheidingen, lichtmasten (circa 12 meter), hekwerken en fietsenstalling(en).

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betrekt de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het projectgebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot provinciaal niveau (Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010-2015). Ook het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft zijn beleid vastgelegd in een waterbeheerplan (2010-2015). Deze beleidsplannen zijn er allemaal in hoofdzaak opgericht, dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld moeten worden. Deze beleidsterm heeft vooral betrekking op het zoveel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen in ruimte en tijd. Hierbij speelt de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' een belangrijke rol.

Het aspect water is ten behoeve van de in het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost opgenomen gebiedsontwikkeling uitvoerig onderzocht en beschreven in een waterstructuurplan, dat in samenspraak met het Hoogheemraadschap van Rijnland is opgesteld. Het Hoogheemraadschap heeft vervolgens op 28 maart 2013 een positief wateradvies afgegeven. De herinrichting van het projectgebied was qua programma reeds opgenomen in het waterstructuurplan en staat uitvoering daarvan niet in de weg, terwijl direct naast het projectgebied nieuw water wordt aangelegd.

Verder wordt de nieuwe bebouwing in het projectgebied aangesloten op het huidige rioolstelsel. Hierbij is het wenselijk om het hemelwater te scheiden van het afvalwater. In de omgeving is in de toekomstige situatie voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater kan worden geloosd. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK´s-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Overleg met de waterbeheerder(s)
Bij aanvang van de procedure zal deze ruimtelijke onderbouwing ter toetsing worden aangeboden aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Indien noodzakelijk zal deze ruimtelijke onderbouwing worden aangepast.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in de uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. In de volksmond spreekt men ook wel van “het groene boekje”. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk. Daarnaast kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het betreft hier een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. Ook gebieden die in de directe nabijheid van hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent zo’n gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

De ontwikkelingen in het projectgebied kunnen aangemerkt worden als nieuwe, hinder veroorzakende activiteiten, ondanks dat bepaalde functies al in de omgeving aanwezig zijn. Ten eerste is sprake van een geringe verplaatsing van de kinderboerderij waarvoor op grond van de VNG-uitgave een richtafstand van 30 meter voor de aspecten ‘geur’ en ‘geluid’ geldt (SBI code 91041). Binnen 30 meter rondom de toekomstige kinderboerderij zijn echter geen woningen aanwezig, noch voorzien. Ten tweede geldt voor de korfbalvereniging een richtafstand van 50 meter voor het aspect ‘geluid’ (SBI code 931, veldsportcomplex (met verlichting)). Gelijk zoals bij de kinderboerderij, kan ook hier gesteld worden dat binnen die richtafstand geen woningen aanwezig zijn, noch worden voorzien. Bovendien komen in het voorzieningengebied veel verschillende functies voor, zodat gemotiveerd van de aanbevolen richtafstand afgeweken kan worden, hetgeen hier overigens niet nodig is.
De conclusie is dat bij de verplaatsing van de kinderboerderij, de pétanque en de korfbalvereniging voldaan kan worden aan de aanbevolen richtafstanden van de VNG- uitgave “Bedrijven en Milieuzonering”.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet geluidhinder onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot nieuwe geluidsgevoelige functies. Van een nieuwe geluidhinder veroorzakende functie als bedoeld in de Wet geluidhinder is evenmin sprake; in

paragraaf 4.2 is toegelicht dat vanuit milieuzonering voldaan wordt aan de richtafstanden. Al met al kan gesteld worden dat het aspect geluid geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling van het voorzieningengebied.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Hoewel de voorgenomen ontwikkeling aangemerkt kan worden als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt, is evenzeer van belang dat de gehele gebiedsontwikkeling Badhoevedorp in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is opgenomen. De ontwikkelingen in het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost zijn bij het oorspronkelijke NSL opgenomen op basis van het programma van het masterplan Badhoevedorp zoals dat werd opgesteld in 2008. In 2010 is vanwege het NSL een nieuw programma aangeleverd voor de monitoringstool. Hierin is niet alleen het geactualiseerde programma voor de ontwikkelgebieden van het masterplan opgenomen, maar ook alle andere ontwikkelingen in Badhoevedorp. Hierdoor wijkt het nieuwe programma af van het oorspronkelijk in het NSL aangemelde programma.

Het geactualiseerde programma is apart onderzocht in het Luchtkwaliteitsonderzoek Badhoevedorp Lijnden Oost (Witteveen en Bos, 2013). Gelet op de resultaten van dat onderzoek past het geactualiseerde programma van het project binnen het NSL. Omdat de beoogde ontwikkeling ten aanzien van het programma geen wijziging bevat, er is enkel sprake van een gewijzigde inrichting, kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het NSL. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6}/jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgeboden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers

groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Voor het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost is onderzoek gedaan naar het aspect externe veiligheid (Oranjewoud 2010). Uit dit onderzoek kan worden afgeleid dat op korte afstand van het projectgebied nog een risicobron aanwezig is, te weten de A9 (na 2018 niet meer). Over de A9 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, al blijkt uit het onderzoek dat de bijbehorende plaatsgebonden risicocontour geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkelingen in Badhoevedorp. Dat geldt dus ook voor de ontwikkeling van het voorzieningengebied.

Verder is de algemene toename van het groepsrisico, door extra personen in het invloedsgebied van de onderzochte risicobronnen, reeds met het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost verantwoord. De toename van personen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling in het voorzieningengebied is zeer beperkt en zal niet tot een ander groepsrisico leiden. De ontwikkeling een clubgebouw, de velden en pétanquebanen past dan ook binnen de eerder vastgestelde verantwoording van het groepsrisico.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de (nog) aanwezige risicobronnen niet leiden tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Hoewel vanuit planologisch opzicht geen beperkingen aanwezig zijn, wordt geadviseerd een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem voor het clubgebouw. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om de gebruikers voor te bereiden op een eventuele ramp.

4.6 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

In 2011 is, ten behoeve van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost, door adviesbureau Grondslag een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (19-12-2011, gewijzigd 26-01-2012, kenmerk 18393). Dit bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 (NNI januari 2009) en NEN 5740 (NNI januari 2009), met als onderzoeksstrategie 'grootschalig onverdacht'. Uit het onderzoek komen voor het projectgebied geen gevallen van (ernstige) bodemverontreiniging naar voren; de dichtstbijzijnde verdachte en nader te onderzoeken situatie betreft het perceel Snelliuslaan 1 te Badhoevedorp (nr. 55 in het onderzoek).

Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan gesteld worden dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.7 *Archeologie*

Om het archeologische erfgoed beter te beschermen, is in 1992 het Verdrag van Malta opgesteld. Het verdrag stelt dat behoud van archeologisch erfgoed in de bodem, in iedere fase van planontwikkeling moet worden meegewogen. Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Om te bepalen of archeologische waarden in het projectgebied aanwezig kunnen zijn, wordt gebruik gemaakt van de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW), de Archeologische monumentenkaart (AMK) en de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland (CHW)).

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland heeft het gebied een 'zeer lage trefkans'. In het projectgebied gaat het om bodems van droogmakerijen die bestaan uit wad- en onderwater afzettingen. In deze gebieden zijn geen of nauwelijks terrestrische vondsten te verwachten. Voor graafwerkzaamheden beneden de bouwvoor is zodoende geen vergunning nodig.

Gelet op het vorenstaande is de conclusie dat er geen nader archeologisch bureau- en/of veldonderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Het aspect archeologie is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 *Flora en fauna*

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden als de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden deeluitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden.

Het projectgebied is op ruime afstand gelegen van Natura 2000-gebieden en/of beschermde natuurmonumenten. Daarnaast behoort het projectgebied niet tot een ecologische hoofdstructuur. Door de (relatief) grote afstand, de ligging van het projectgebied en de aard van de ingrepen, kunnen effecten op beschermde natuurgebieden uitgesloten worden.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost is uitvoerig onderzoek naar soorten uitgevoerd. Geconcludeerd is dat de natuurwaarden in het gehele plangebied over het algemeen laag zijn. Weliswaar is het aantal biotopen vrij hoog, toch hebben maar weinig beschermde soorten hier hun onderkomen of maken zij van dit gebied gebruik. Als gevolg hiervan zijn in het (onderzochte) bestemmingsplangebied voornamelijk algemeen voorkomende soorten aanwezig. Naast de bittervoorn en de kleine modderkruiper in de watergangen, vragen met name het wandelbos en het ANWB-bos extra aandacht.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het park en de woningbouw in Quatrebras is voor het wandelbos een aanvullend onderzoek uitgevoerd[1]. Uit dit onderzoek blijkt dat, met uitzondering van niet- jaarrond beschermde vogels en vleermuizen, geen vaste verblijfplaatsen van tabel 2/3 beschermde flora- en fauna aangetroffen zijn. Conclusies die van wezenlijke invloed zijn op de uitwerking en uitvoering van de ontwikkelingen in het plangebied (dat aanzienlijk groter is dan het projectgebied voor de korfbal en pétanque), betreffen met name de verblijfplaatsen van vleermuizen in bomen en gebouwen en bovenal dat het bos een belangrijk foerageergebied is voor de lokale en regionale gewone- en ruige dwergvleermuis populatie waarvoor compensatie en ontheffing verplicht is.

Omdat uit het onderzoek naar voren komt dat voor het projectgebied vrijwel geen sprake is van waargenomen verblijfplaatsen en foerageergebied voor vleermuizen (zie o.a. figuur 2.5c), kan gesteld worden dat voor de verplaatsing van de kinderboerderij en de aanleg van de korfbal- en pétanquevelden geen compensatie, noch ontheffing aan de orde is. De Flora- en faunawet vormt zodoende geen belemmering voor deze ontwikkeling, terwijl voor de verdere ontwikkeling van Quatrebras (park en woningbouw) voldoende mogelijkheden tot compensatie bestaan.

4.9 Besluit m.e.r.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r . De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage.

Het Besluit milieueffectrapportage is per 1 april 2011 gewijzigd, waarbij de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst indicatief gemaakt zijn. Dit betekent, dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet op basis van dezelfde criteria als de m.e.r.-beoordeling. De diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

De consequentie van de nieuwe regeling is, dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan de m.e.r. Dit kan zijn in de vorm van een motivering of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van de m.e.r. (-beoordeling).

[1] Natuuronderzoek Wandelbos Badhoevedorp, 7 december 2015, Grontmij Nederland B.V., kenmerk GM-0170549.

Voor dit project is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer betreft.

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder andere om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r(-beoordeling) niet noodzakelijk is.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de grondexploitatiekosten wordt voorzien, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op een aangewezen bouwplan ('de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen') op gronden die in eigendom zijn van de gemeente Haarlemmermeer. Voor het gebruik van het clubgebouw en de velden wordt een huurovereenkomst en een opstalovereenkomst (voor het gebouw) aangegaan. Daarmee wordt anderszins in de grondexploitatiekosten voorzien.
Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project vanuit gemeentelijk oogpunt financieel uitvoerbaar is.

5.2 Vooroverleg ex artikel

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in het geding zijn. De ruimtelijke onderbouwing wordt daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Haarlemmermeer vaste overlegpartners. De resultaten van dit overleg worden in deze paragraaf of in een aparte nota weergegeven.

6. CONCLUSIE

De voorgenomen ontwikkeling betreft de verplaatsing van een deel van de kinderboerderij, de bouw van een clubgebouw en de aanleg van velden en pétanquebanen. Het project wordt uitgevoerd in bestaand stedelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling vertoont geen strijdigheid met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. Gesteld kan worden dat rondom het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat geldt. Vandaar dat positief besloten kan worden omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren en als zodanig te gebruiken.