



gemeenteraad
Haarlemmermeer

raadsbesluit 2019.0054496

Onderwerp Verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van twee vrijstaande woningen, een aan de J.C. Beetslaan 14 en een aan de Beemsterstraat 7A te Hoofddorp

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 24 september 2019
nummer 2019.0054496;

besluit:

1. te besluiten tot afgifte van een verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van twee vrijstaande woningen, één aan de J.C. Beetslaan 14 en één aan de Beemsterstraat 7A te Hoofddorp,

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 oktober 2019.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

M.H.F. Schuurmans-Wijdeven



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van twee vrijstaande woningen, één aan de J.C. Beetslaan 14 en één aan de Beemsterstraat 7A te Hoofddorp

Portefeuillehouder mr. Mariëtte Sedee-Schuitmaker

Steller Clarissa Mornout

Collegevergadering 24 september 2019

Raadsvergadering

Raadsvoorstelnummer 2019.0054496

Wat willen we bereiken?

Wij willen een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van twee vrijstaande woningen ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning en het bestaande bedrijfsgebouw, waarvan één woning aan de J.C. Beetslaan 14 en één woning aan de Beemsterstraat 7A wordt gerealiseerd. Wij kunnen deze omgevingsvergunning slechts verlenen nadat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

Er kan geen gebruik worden gemaakt van de overgebleven categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist volgens het raadsbesluit van 21 oktober 2010 (2010.0037928).

Wat gaan we daarvoor doen?

Aanvraag en beoordeling

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' en heeft daarin de bestemming 'Bedrijf' met een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Ter plaatse van de bedrijfswoning ligt de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Burgerwoningen zijn niet toegestaan.

Behorend bij besluitnr. 2630728

Gezien op 5 november 2019



Stedenbouwkundig gezien is er met dit plan goede aansluiting gezocht met de bestaande woningen aan zowel de Beemsterstraat als aan de J.C. Beetslaan. De nieuwe woningen worden gesitueerd in de bestaande voorgevelrij van de naastgelegen woningen en zijn passend in het bestaande straatbeeld.

Onderdeel van de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat het plan past binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De ruimtelijke onderbouwing en het ruimtelijk advies zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.
Het ruimtelijk advies is positief.

Stikstofdepositie

De twee woningen komen in plaats van bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning. Gezien de omvang van de ontwikkeling, de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied en de te verwachten verkeerseffecten zullen deze volledig opgaan in het autonome verkeersbeeld en is er geen tot de ontwikkeling te herleiden stikstofdepositie op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De woningen worden daarnaast gasloos uitgevoerd en zijn geen zelfstandige NOx (stikstofoxiden) bron.

Nu sprake is van een goede ruimtelijke ordening, wordt de raad voorgesteld een besluit te nemen tot afgifte van een verklaring van geen bedenkingen. De raad is eerder de aanvraag met bijbehorende stukken toegestuurd.

Procedure

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning vanaf 26 juli 2019 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend, wordt voorgesteld om de verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Wij kunnen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geen omgevingsvergunning verlenen zonder dat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de inzet van ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wabo is de raad bevoegd te besluiten over een verklaring van geen bedenkingen. De bevoegdheid te besluiten over een aanvraag omgevingsvergunning ligt bij het college.

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

Indien de raad instemt met dit voorstel is de besluitvorming afgerond.

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

De beslispunten van dit raadsvoorstel vallen niet onder het preventief toezicht in het kader van de samenvoeging, omdat er geen financiële gevolgen zijn.

2. Voorstel

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

1. te besluiten tot afgifte van een verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van twee vrijstaande woningen, één aan de J.C. Beetslaan 14 en één aan de Beemsterstraat 7A te Hoofddorp.

3. Ondertekening

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

drs. Carel Brugman

de burgemeester,

Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

ruimtelijke onderbouwing J.C. Beetslaan 14/ Beemsterstraat 7A te Hoofddorp
ruimtelijk advies J.C. Beetslaan 14/ Beemsterstraat 7A te Hoofddorp

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

J.C. Beetslaan 14 en Beemsterstraat 7A te Hoofddorp

Gemeente Haarlemmermeer

Status: Versie-5
Project: 17-0721
Betreft: Ruimtelijke onderbouwing
Datum: 13 mei 2019

Behorend bij besluitnr. 2630728

Gezien op 5 november 2019

 **livingstone**
welkom thuis

COLOFON

Titel	Ruimtelijke onderbouwing J.C. Beetslaan 14 en Beemsterstraat 7A
Status	Versie-5
Datum	13 mei 2019
Projectnummer	17-0721
Auteur	Ralf Buelens
Opdrachtgever	REEXS Management B.V.

Livingstone B.V. Vossenberg 4 4825 BH Breda **T** 076 5735735 **E** info@livingstone.org **W** www.livingstone.org
Rabobank Breda 10.89.57.446 **IBAN** NL05RABO0108957446 **BIC** RABONL2U **KvK Breda** 20044283 **BTW** NL.0065.68.762.B.01

Behorend bij besluitnr. 2630728 **Gezien op 5 november 2019**

INHOUD

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing van het project	5
1.3	Bestemmingsplaninformatie en afwijking van het bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Omschrijving nieuw project en toekomstige situatie	8
2.3	Participatie	9
2.4	planologische en stedenbouwkundige onderbouwing project	9
3	Beleid	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.5	Bezonning	18
4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Archeologie	19
4.2	Bedrijven en Milieuzonering	19
4.3	Bodem	20
4.4	Explosieven	22
4.5	Externe veiligheid	21
4.6	Wet natuurbescherming	22
4.7	Wegverkeerslawaaï	24
4.8	Geur	25
4.9	Kabels en leidingen	26
4.10	Luchthavenindelingbesluit	27
4.11	Luchtkwaliteit	28
4.12	Explosieven	28
4.13	Monument	28
4.14	Privaatrechtelijke belemmeringen	28
4.15	Verkeer, parkeren en ontsluiting	28
4.16	Wateraspecten	29
4.17	Lichthinder	30

Behorend bij besluitnr. 2630728

Gezien op 5 november 2019

5	Uitvoerbaarheid	31
5.1	Economische uitvoerbaarheid	31
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Behorend bij besluitnr. 2630728

Gezien op 5 november 2019

1. INLEIDING

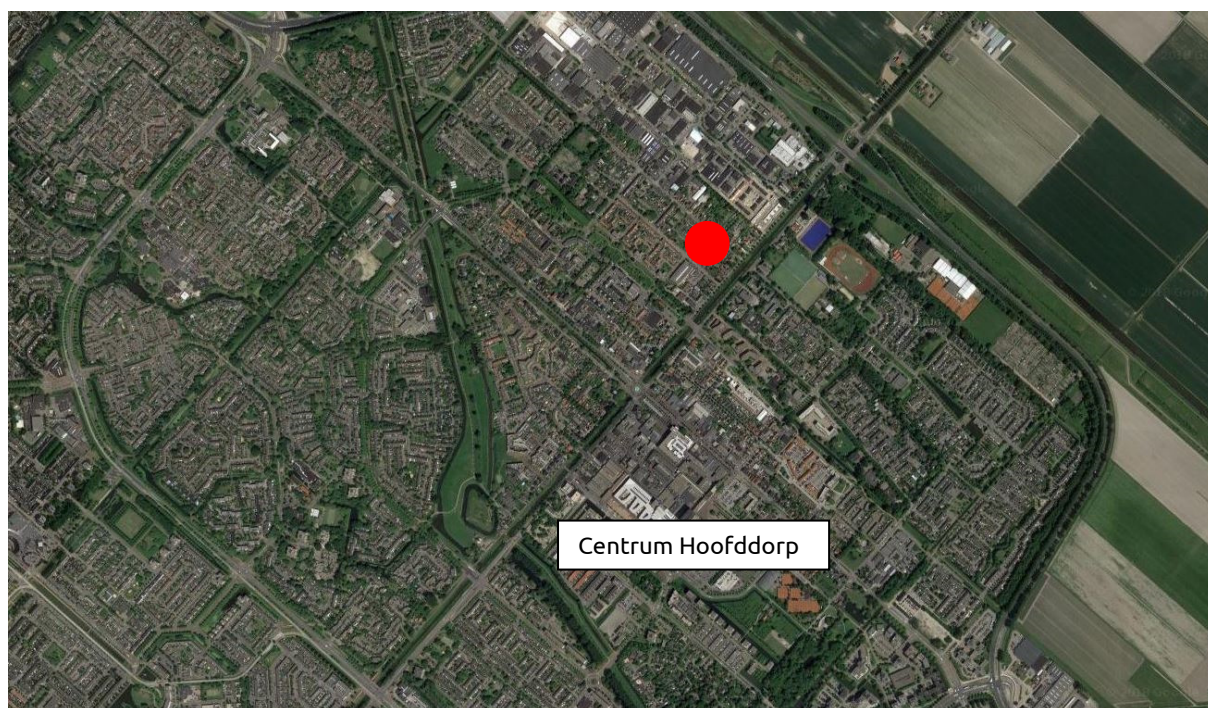
1.1 Aanleiding

Aan de Beemsterstraat 7A en de J.C. Beetslaan 14 worden twee reguliere burgerwoningen gerealiseerd. Voor het plangebied zijn de regels van het geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' uit 2013 van toepassing. De woningen passen niet binnen de kaders van dit bestemmingsplan.

Om het bouwplan planologisch mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunningprocedure voor 'handelingen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' doorlopen zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ten behoeve van deze omgevingsvergunning dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hier in. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt toegelicht dat het bouwplan past binnen het ruimtelijk beleid van de diverse overheden en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing van het project

Het plangebied ligt tussen de Beemsterstraat en de J.C. Beetslaan ten noorden van het centrum van Hoofddorp. Op afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied

1.3 Bestemmingsplaninformatie en afwijking van het bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' is op 1 augustus 2013 onherroepelijk verklaard. Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. Met rood is het plangebied aangegeven.

Aan het perceel is de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 toegestaan. Binnen de bouwvlakken is bebouwing toegestaan en binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning. Voor gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter, voor de bedrijfswoning een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 10.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Strijdigheid

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn uitsluitend bedrijven met een bedrijfswoning toegestaan. Reguliere burgerwoningen passen hier niet binnen. Het nieuwe bouwplan past niet binnen de bouwvlakken en de gestelde goot- en bouwhoogte.

Procedure

Volgens artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

Mogelijkheid tot afwijking van het bestemmingsplan

Artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo geeft aan dat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan, 'indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat', (bouwen wordt planologisch beschouwd als een vorm van 'gebruik van grond').

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat de huidige en de toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het bouwplan. Hierbij wordt ingegaan op Rijks-, Provinciaal, Regionaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt het bouwplan in hoofdstuk 4 beoordeeld aan relevante omgevingsaspecten. Tot slot volgt in hoofdstuk 5 een beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt tussen de J.C. Beetslaan en de Beemsterstraat en heeft betrekking op de percelen HLM03 C 5997 en 5998. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1200 m². Op afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto bestaande situatie (bron:Kadastralekaart.com)

Op het perceel staat een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw. De bedrijfswoning staat aan de J.C. Beetslaan (nummer 1 op afbeelding 2.1). Het bedrijfsgebouw staat midden op het perceel (nummer 2 op afbeelding 2.1). Op onderstaande foto's is de bestaande situatie weergegeven.



Behorend bij besluitnr. 2630728

Gezien op 5 november 2019

2.2 Omschrijving nieuw project en toekomstige situatie

De bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw worden gesloopt. Het bouwplan bestaat uit de realisatie van twee vrijstaande woningen. Eén woning gesitueerd aan de J.C. Beetslaan, de andere woning aan de Beemsterstraat. De nieuwe woningen worden gesitueerd in de bestaande voorgevellijn van de naastgelegen woningen. Op afbeelding 2.2 is de nieuwe situatie weergegeven.



Afbeelding 2.2: Nieuwe situatie

J.C. Beetslaan

De woning aan de J.C. Beetslaan bestaat uit twee bouwlagen met een kap met een goot- en bouwhoogte van ca. 4 en 10 meter. De woning is 7 meter breed en heeft een inhoud van 734 m³ en een footprint van 88 m². Eventuele bijbehorende bouwwerken worden vergunningsvrij gerealiseerd. Op onderstaande afbeelding staan de aanzichten van de woning weergegeven.



Behorend bij besluitnr. 2630728

Gezien op 5 november 2019

Beemsterstraat

De woning aan de Beemsterstraat bestaat uit twee bouwlagen met een kap met een goot- en bouwhoogte van ca. 6 en 10 meter. De woning is 7 meter breed en heeft een inhoud van 673 m³ en een footprint van 82 m². Eventuele bijbehorende bouwwerken worden vergunningsvrij gerealiseerd. Op onderstaande afbeelding staan de aanzichten van de woning weergegeven.



2.3 Participatie

Medio Februari 2018 zijn alle directe burens in een persoonlijk gesprek geïnformeerd. Tijdens dit gesprek zijn de 3D-impressies en een film van het bouwplan getoond. Tevens is toegelicht waarom wordt overgegaan tot transformatie naar wonen. Het plan is positief ontvangen. In augustus 2018 is een update gestuurd om de burens te informeren over de stand van zaken.

2.4 Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing project

Planologische onderbouwing

Gezien de ligging van het plangebied in een woongebied past een bedrijfsbestemming hier niet meer tussen. Bedrijfsactiviteiten kunnen overlast veroorzaken op de omgeving. Uit de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 blijkt dat het doel van de gemeente is om oude bedrijfslocaties te transformeren en de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

Tevens ligt er een opgave om de bodem te saneren. Er zit een verontreiniging in de bodem. Met voorliggend initiatief wordt de verontreiniging afgegraven en de bodem geschikt gemaakt voor wonen met tuin.

Stedenbouwkundige onderbouwing

De nieuwe woningen worden zorgvuldig ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur. Er is in het ontwerp rekening gehouden met de goot- en nokhoogte van naastgelegen woningen. Het plangebied wordt opgedeeld in twee percelen. Eén woning is georiënteerd op de J.C Beetslaan en de andere op de Beemsterstraat. De huidige opstallen van ca. 450 m² worden gesloopt. Het bebouwde oppervlakte van de twee woningen bedraagt samen ca. 260 m². Op onderstaande afbeeldingen is een impressie weergegeven van de inpassing in de bestaande ruimtelijke structuur.



Afbeelding 2.3: inpassing aan J.C. Beetslaan



Afbeelding 2.4: inpassing aan Beemsterstraat

Behorend bij besluitnr. 2630728

Gezien op 5 november 2019

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld 13 maart 2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie bevat concreet en bondig het mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen m.b.t. (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken.

De nationale belangen uit de structuurvisie zijn juridisch geborgd in de AMvB Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt een vertaling van de planologische rijksbelangen uit de SVIR in instructieregels voor provincies en gemeenten. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en bewerkstelligt dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau in bestemmingsplannen te worden verwerkt. De vastgestelde onderdelen van het Barro Ruimte hebben betrekking op ondermeer het kustfundament, de grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. Deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de MIRT-agenda's. Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer radarverstoringgebieden, militaire terreinen, bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, reserveringsgebieden voor nieuwe hoofdwegen en spoorlijnen en reserveringsgebieden voor uitbreiding van enkele bestaande hoofdwegen.

Relevante regels

In het Barro zijn geen regels opgenomen die betrekking hebben op het perceel. Het bouwplan past binnen de kaders van het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een uitwerking van bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het Bro is onder meer het volgende opgenomen:

- de verplichting om ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur digitaal ('electronisch') beschikbaar te stellen. Alle ruimtelijke plannen zijn te vinden op ruimtelijkeplannen.nl. Er is overgangsrecht opgenomen in het Bro;
- de vormgeving en inrichting van ruimtelijke plannen en dergelijke;
- gedetailleerde bepalingen over de inhoud van een bestemmingsplan.

Behorend bij besluitnr. 2630728

Gezien op 5 november 2019

ik;

- de procedure voor het afhandelen van een planschadeverzoek;
- bepalingen over het exploitatieplan en subsidieregelingen.

Relevante regels

In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het doel van de ladder is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Wanneer een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient het initiatief te worden getoetst aan de ladder. De ladder heeft betrekking op ontwikkeling van woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.

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.

Beoordeling

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in het realiseren van twee woningen. Er is beoordeeld of het bouwplan moet worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gelet op de uitspraak van de Raad van State op 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4720) kan worden beoordeeld dat het bouwplan te klein is om te spreken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De uitspraak gaat over een bestemmingsplan dat het inpassen van 8 woningen mogelijk maakte. Bij deze 8 woningen oordeelde de Raad van State dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet gezien kan worden als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro. Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan niet kan worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft niet aan de ladder te worden getoetst.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing wordt het bouwplan toch getoetst aan de ladder.

Behoefte

Hoofddorp maakt onderdeel uit van de stadsregio en is door haar ligging sterk verbonden met de Amsterdamse woningmarkt. Uit de provinciale Monitor Woningbouw 2015 blijkt dat de productie in de regio te laag ligt waardoor de druk op de woningmarkt oploopt. Dit geldt ook wanneer afspraak en productie worden afgezet tegen de nieuwe prognose van de woningbehoefte. Uit de woningbehoefte prognose (2015) voor de periode 2015-2040 blijkt dat de Stadsregio Amsterdam behoefte heeft aan 171.000 woningen. De plancapaciteit bestaat uit 105.800 woningen, waarvan 41.500 hard en 64.300 zacht. Ook de verwachte stijging in de woningbouwproductie vanaf 2016 is onvoldoende om aan de woningbehoefte te voldoen.

In navolging van de Monitor Woningbouw 2015 is op 7 november 2017 de Monitor Woningbouw 2017 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. De conclusie is dat hoewel er in Noord-Holland voldoende woningbouwplannen zijn, de woningbouwproductie achter blijft. Daarom moet er meer aandacht komen voor het daadwerkelijk realiseren van de woningbouwplannen.

Om de benodigde woningbouwproductie in Noord-Holland te halen is het noodzakelijk dat er minder woningbouwplannen uitvallen. Ook is het belangrijk dat gemeenten 'zachte woningbouwplannen', als ze aansluiten op de vraag (in aantal en type woningen), 'hard' maken in bestemmingsplannen. Goede planning en afspraken met gemeenten, ontwikkelaars en corporaties moeten ervoor zorgen dat plannen daadwerkelijk leiden tot het bouwen en opleveren van woningen.

Binnen de regio is Hoofddorp aangewezen als prioriteitsgebied voor woningbouw. Voorliggend bouwplan draagt bij aan de actuele regionale behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied ligt midden in een woonwijk en daarmee volgens de redenering van de provincie Noord-

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voorliggend bouwplan voldoet aan de regels wat betreft duurzame verstedelijking.

3.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (lib)

Gemeenten die (deels) gelegen zijn binnen het beperkingengebied rondom Schiphol moeten rekening houden met beperkingen die worden gesteld aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen staan in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib). De regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij de totstandkoming van bestemmingsplannen en bij het beoordelen van aanvragen om een omgevingsvergunning. In paragraaf 4.10 wordt hier verder op ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. De provinciale omgevingsvisie is hét langetermijnontwikkelingsbeeld dat strategische keuzes bevat over de noodzakelijke en gewenste ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving in Noord-Holland. Als integrale visie biedt de omgevingsvisie de kans alle verschillende facetten van de fysieke leefomgeving op elkaar te betrekken, te verbinden en af te wegen.

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening ligt naar verwachting begin 2020 voor besluitvorming bij Provinciale Staten.

Omdat de nieuwe Omgevingsverordening nog niet is vastgesteld geldt de huidige Provinciale ruimtelijke verordening. In deze Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening stelt de provincie regels met betrekking tot de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen (afwijken van het bestemmingsplan) en beheersverordeningen. Bij het stellen van deze regels moeten provinciale belangen in het geding zijn. De laatste wijziging van de Verordening is op 23 april 2018 door vastgesteld.

In een provinciale verordening kunnen regels zijn opgenomen ter bescherming van specifieke waarden (zoals natuur-, landschappelijke of cultuurhistorische waarden) of ten behoeve van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld vestigingsregels voor intensieve veehouderij of detailhandelsvoorzieningen). De gemeente heeft de plicht bestemmingsplannen aan te laten sluiten bij de provinciale verordening.

De provinciale verordening van Noord-Holland stelt regels voor onder andere de onderstaande onderwerpen:

- bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten;
- ecologische hoofdstructuur;
- erfgoederen van universele waarde;
- het regionaal watersysteem.

Relevante regels

Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Behorend bij besluitnr. 2630728

Gezien op 5 november 2019

me Verstedelijking,

zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het accent in de provinciale verordening ligt op datgene wat niet in de wet is vastgelegd. Hierbij moet gedacht worden aan regionale afspraken. Artikel 5a bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In paragraaf 3.1.3 is getoetst aan de ladder. Hierbij is aangetoond dat het bouwplan in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken.

Artikel 33 Energie en duurzaam bouwen

Nieuwe ontwikkelingen bieden kansen voor duurzaamheid. Er bestaat echter geen wettelijke verplichting om duurzaamheid in bestemmingsplannen vast te leggen. Wie tegenwoordig een nieuwbouwwoning bouwt, doet dit op basis van het Bouwbesluit 2012.

Bouwbesluit:

Per 1 januari 2015 is het bouwbesluit gewijzigd en zijn de eisen ten aanzien van duurzaamheid aangescherpt. Deze zijn als volgt:

1. minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer;
2. minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer;
3. een gemiddelde U-waarde van maximaal 1,65 W/m²K voor ramen (glas en kozijn) en deuren. Daarnaast geldt een maximale u-waarde van 2,2 W/m²K voor ramen, deuren en kozijnen;
4. een maximale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is dit 0,4;
5. een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

Milieuprestatie Gebouw (MPG):

Vanuit het Bouwbesluit geldt de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m². De MPG-score van vrijstaande woningen mag maximaal 1,00 € / m² BVO bedragen.

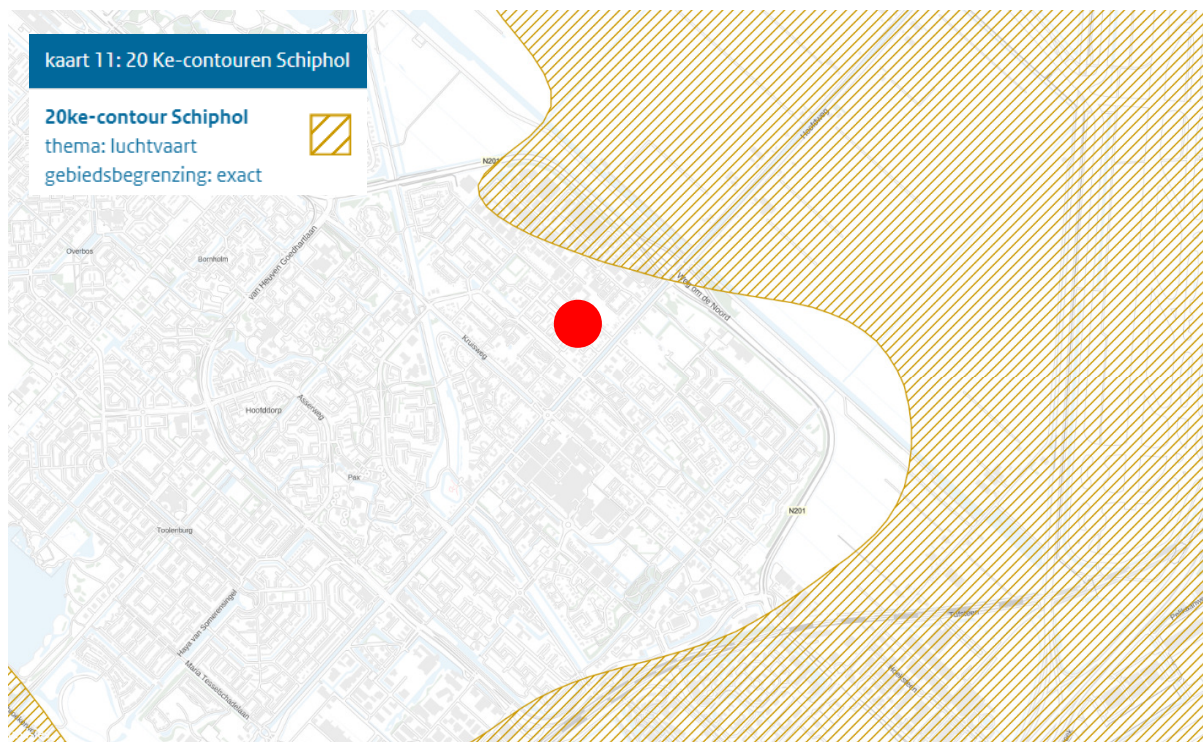
Om te voldoen aan bovenstaande eisen wordt er bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen een EPC-berekening en een MPG berekening gemaakt. Uit de EPC-berekening zal blijken dat aan bovenstaande eisen wordt voldaan.

3.2.3 Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol NH

Gedeputeerde Staten heeft met de vaststelling van deze beleidsregel aangegeven terughoudend te zijn met het toestaan van gevoelige bestemmingen (waaronder woningen) binnen de 20 Ke-contour (zoals aangegeven op kaart 11 en de digitale verbeelding ervan behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening). Gemeenten dienen, als zij toch woningen toestaan binnen deze zone, een zorgvuldige belangenafweging te maken.

Situatie

Met behulp van ruimtelijkeplannen.nl is op 31 januari 2019 gekeken naar kaart 11 behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Op afbeelding 3.1 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Met rood is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 3.1: Uitsnede 20 Ke-contour, kaart 11 behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het plangebied buiten de 20 Ke-contour ligt. Tevens is het onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Vanuit de beleidsregel worden geen beperkingen gesteld aan voorliggend bouwplan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Beleid Vervoerregio Amsterdam

De Vervoerregio Amsterdam verbindt gemeenten en werkt aan een regio waar mensen vlot hun bestemming bereiken. De gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad vormen samen de Vervoerregio Amsterdam.

De vervoerregio werkt onder meer aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de economische ontwikkeling en heeft in dat kader een aantal beleidsnota's opgesteld.

Relevant beleid

Er wordt een hoogwaardige fietsroute tussen Hoofddorp-Schiphol/Aalsmeer-Uithoorn gerealiseerd. Dit is een fietsroutes van hoge kwaliteit die ritten over langere afstanden in de Amsterdamse regio op een snelle, prettige en veilige manier mogelijk maken.

Het plangebied is goed te bereiken met het openbaar vervoer. Op slechts één minuut lopen vanaf het plangebied ligt de bushalte Beemsterstraat.

Behorend bij besluitnr. 2630728

Gezien op 5 november 2019

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De gemeenteraad heeft in 2012 de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 vastgesteld. Door middel van deze visie wil de gemeente "de samenhang laten zien van plannen en gewenste toekomstige ontwikkelingen". Het is een belangrijk ruimtelijk instrument waarin de inrichting van de ruimte beschreven wordt en dat de basis vormt voor alle bestemmingsplannen die sindsdien tot stand komen. Er staat bijvoorbeeld in hoofdlijnen in waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd mag worden. De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

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

Van belang is te beseffen dat de programmatische toekomst grotendeels al is bepaald. Van belang is ook dat bij alle ontwikkelingen wordt gestreefd naar hoge kwaliteit en grote ruimtelijke en sociale samenhang.

De structuurvisie Haarlemmermeer is ruimtelijk geconcretiseerd in de deelstructuurvisie Hoofddorp 2030.

3.4.2 Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030

Hoofddorp is de grootste kern van de gemeente Haarlemmermeer. Er gebeurt en verandert veel. Zo woont het merendeel van de Haarlemmermeesters in Hoofddorp en vinden we er een groot deel van de gemeentelijke werkgelegenheid. Ook heeft het centrum zich inmiddels ontwikkeld tot het winkel- en cultureel hart voor heel Haarlemmermeer. Maar er ontstaat ook steeds meer leegstand van kantoren en bedrijven. De daardoor op de loer liggende verpaupering wil de raad zien te voorkomen. Daarnaast ziet de raad dat de goede auto bereikbaarheid van Hoofddorp aan zijn grenzen komt. En voor de jongeren is er in Hoofddorp relatief weinig te doen. Voor hen wordt het ook steeds lastiger om eigen, passende woonruimte te vinden.

Hoofddorp verandert daarmee steeds meer in de richting van een stad, met de bijbehorende positieve en negatieve effecten. De raad ziet die stedelijke ontwikkeling als een positief gegeven waaraan hij sturing wil geven. De deelstructuurvisie is de uitwerking van tien opgaven:

1. bouwen van minimaal 3.300 woningen voor starters, nieuwkomers en doorstromers,
2. voorzieningen realiseren die passen bij de veranderende behoeften,
3. herstructureren en transformeren van oudere bedrijven en sportgebieden,
4. bereikbaarheid garanderen door scheiden lokaal van regionaal verkeer
5. fiets- en openbaar vervoer-infrastructuur verbeteren,
6. het centrum op een logische en toekomstgerichte wijze bereikbaar houden,
7. koppelen van het werkgebied ten oosten van het spoor aan het centrum en het woongebied aan de westzijde van het spoor,
8. versterken en combineren van groen, water en ecologie met routes,
9. identiteit en herkenbaarheid van Hoofddorp verbeteren, en
10. van Hoofddorp een klimaatbestendige en klimaatneutrale plaats maken;

Beoordeling

Voorliggend bouwplan voorziet in het herstructureren en transformeren van oude bedrijven en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. De bestaande bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw staan leeg en zijn vervallen. Met voorliggend initiatief wordt verpaupering tegengegaan. De nieuwe woningen worden ingepast in de bestaande stedelijke structuur (zie paragraaf 2.2). Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat het bouwplan past binnen de kaders van de structuurvisie.

3.4.3 Woonvisie

De gemeenteraad heeft in 2012 de nota 'Woonvisie 2012-2015' vastgesteld. De Woonvisie is het kader voor het woonbeleid van Haarlemmermeer. De hoge dynamiek in de samenleving en op de woningmarkt in combinatie met een veranderende rol van de gemeente, vraagt om een visie die slim inspeelt op marktomstandigheden in plaats van pretendeert de marktomstandigheden te bepalen. De Woonvisie heeft als centrale doelstelling:

'Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen in wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk'

Drie belangrijke pijlers daarin zijn:

1. Woongenot in dorpen en wijken. Maatwerk in regelgeving op lokaal niveau, aandacht voor woonwijken met stadse en suburbane woonmilieus (Hoofddorp, Nieuw-Vennep) en versterken van uniek karakter in de kernen en het buitengebied.
2. Inspelen op de woningmarkt. Vraag en aanbod vormen het uitgangspunt.
3. Wonen en zorg / bijzondere doelgroepen. De vergrijzing zorgt voor een veranderende woonvraag en het huisvesten van bijzondere doelgroepen heeft onze extra aandacht.

Daarnaast is er facetbeleid: duurzaamheid, inbraakpreventie en toegankelijkheid. Aangezien Haarlemmermeer een integraal duurzaamheidsbeleid heeft (programma Ruimte voor Duurzaamheid), volgt de Woonvisie de uitgangspunten van dat duurzaamheidsbeleid.

Sinds medio 2017 is de richtlijn voor het gemeentelijk nieuwbouwprogramma:

- Sociaal segment 30%;
- Derde segment voor middeninkomens 10%;
- Marktsegment 60%.

Het aandeel van 30% voor sociale huur wordt in nieuwe plannen gemeentebreed gerealiseerd, echter niet meer in elk individueel woningbouwplan, maar vanuit het oogpunt van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en voornamelijk in plannen van enige omvang. Particulier opdrachtgeverschap wordt een volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer

Beoordeling

Voorliggend bouwplan voorziet in particulier opdrachtgeverschap. Het bouwplan draagt hierdoor bij aan de woningbouw van de gemeente. Voorliggend plan valt onder de noemer kleine projecten waarvoor de verplichting om sociale huur woningen mogelijk te maken niet van toepassing is. De ontwikkeling van 2 woningen in de dure sector is hier passend, omdat enerzijds het lint kan worden versterkt en anderzijds een informele woonstraat in een dorps woonmilieu kan worden gerealiseerd waaraan grote behoefte is. Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de kaders van de woonvisie.

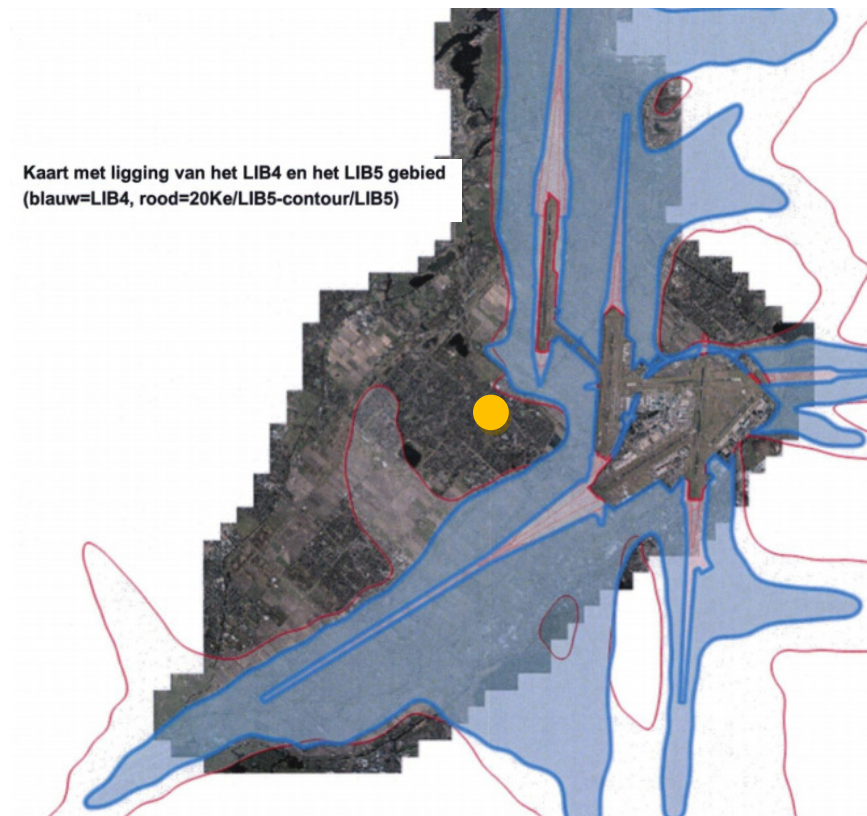
3.4.4 Beleidsregel wonen en vliegen 20Ke/LIB5-contour

De Provincie heeft alle betrokken gemeenten gevraagd een beleidsregel vast te stellen over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het gebruik van de planologische bevoegdheden na wijziging van het LIB en de bestuurlijke afspraken over vliegen en wonen.

Hiervoor heeft de gemeente de beleidsregel wonen en vliegen 20Ke/LIB5-contour vastgesteld. Als bijlage van dit document zijn beleidsregels opgenomen waar aan dient te worden getoetst. Bij vaststelling van elk bestemmingsplan of vergunning in afwijking van het bestemmingsplan dient te worden beoordeeld of de beleidsregels zijn toegepast.

Beoordeling

Op bijlage 1 van de beleidsregel is de kaart van de contouren (LIB4 en de 20Ke/LIB5- contour) weergegeven waarbinnen de beleidsregels dienen te worden toegepast. Op afbeelding 3.2 is deze kaart weergegeven. Met geel is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 3.2: Bijlage 1, Kaart met ligging van het LIB4 en LIB5 gebied

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het plangebied buiten de contouren ligt. Vanuit de beleidsregels worden geen beperkingen gesteld aan voorliggend bouwplan.

3.5 Bezonning

Voor het nieuwe bouwplan is een bezonningsstudie¹ uitgevoerd om de schaduwwerking van de woningen op de omgeving in beeld te brengen. In de studie zijn de schaduweffecten van de bebouwing voor de omliggende woningen, met name Leeuwendeld I, in beeld gebracht voor de data 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december. De schaduwwerking is voor de tijdstippen 9.00 uur, 12.30 uur en 16.00 uur verbeeld.

Omdat de woningen worden gesitueerd in de bestaande stedenbouwkundige structuur van naastgelegen woningen heeft de nieuwbouw nauwelijks effect op de directe omgeving. Alleen in Maart en September (12:30) kan er aan de Beemsterstraat meer schaduwwerking worden verwacht op naastgelegen perceel Aan de J.C. Beetslaan wordt geen extra schaduwwerking verwacht omdat er in de huidige situatie al een woning staat. Door het saneren van het grote bedrijfsgebouw zal de schaduwwerking op de tuinen op naastgelegen percelen verbeteren.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie

Beleid, wet- en regelgeving

In de Nota Ruimtelijk Beleid en Archeologie Haarlemmermeer wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening.

Situatie

Conform de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is er ter plaatse een lage verwachting aanwezig. Archeologisch onderzoek is vereist bij plannen met een oppervlakte van 10.000 m² en groter. De oppervlakte van het perceel is kleiner dan 10.000 m². Aanvullend onderzoek is niet nodig.

Conclusie

Het aspect Archeologie staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

4.2 Bedrijven en Milieuzonering

Beleid, wet- en regelgeving

Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) dient te worden beoordeeld of voldoende afstand wordt gehouden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

Bedrijvigheid kan negatieve effecten met zich mee brengen voor woningen en gevoelige functies in de omgeving. Negatieve effecten kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op geur, geluid, stof en trillingen. Andersom kunnen woningen een belemmerend effect hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven. Het is daarom wenselijk dat bedrijfsactiviteiten of andere milieubelastende functies op een zekere afstand van woningen en andere hindergevoelige functies zijn gesitueerd. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft hiervoor een handreiking opgesteld: de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland. Niet ieder bedrijf heeft evenveel invloed op de omgeving. In de handreiking worden bedrijfsactiviteiten daarom ingedeeld in zes categorieën. Per milieucategorie zijn richtafstanden opgenomen die aangehouden kunnen worden om hinder te voorkomen. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur. De bedrijvigheid kan volgens de handreiking van de VNG ingedeeld worden in categorieën die lopen van 1 tot en met 6. Hierbij lopen de richtafstanden uiteen van 0 meter tot 1500 meter.

Tabel richtafstanden per milieucategorie

Milieucategorie	Richtafstanden in 'rustige woonwijk'	Richtafstanden in 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Situatie

Ten noorden van het plangebied ligt het Bedrijventerrein Hoofddorp-Noord. Hier zijn bedrijven toegestaan tot en met de bedrijfscategorie 3.2. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op meer dan 100 meter van het plangebied.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg staat.

4.3 Bodem

Beleid, wet- en regelgeving

Artikel 3.1.6 van het Besluit Ruimtelijke Ordening geeft aan dat in het kader van de uitvoerbaarheid van een bouwplan onderzoek verricht dient te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe functie mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe functie.

Bij bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Bouw kan pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem geschikt te maken.

Situatie

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit is een verkennend milieukundig bodemonderzoek² uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat in de grond zwakke tot matige bijmengingen zijn aangetroffen van bodemvreemde materialen (puin, plastic, aardewerk, slakken en koolas). In de bovengrond met de bijmengingen is een lichte verontreiniging met kwik en PAK aangetoond. In de zintuiglijke schone ondergrond en in het grondwater is geen verontreiniging aangetoond.

In grond van boring 308 is zintuiglijk een sterke oliegeur waargenomen op een diepte van 1,0 tot 2,0 m-mv (einddiepte boring). De grond en het grondwater (filter peilbuis snijdend geplaatst) is sterk verontreinigd met minerale olie. Het grondwater is niet verontreinigd met BTEXN of VOCL.

De verontreiniging is niet veroorzaakt kan zijn door de smeerkuil, opslag olie of de olietank. In noordoostelijke richting en in zuidwestelijke richting is de verontreiniging nog niet geheel afgeperkt. Gezien de historie van het terrein wordt ervan uitgegaan dat de verontreiniging is ontstaan vóór 1987 en betreft de verontreiniging met olie waarschijnlijk geen geval van ernstige bodemverontreiniging.

Ter plaatse van boring 314A is een sterk verhoogde concentratie asbest aangetoond. De verontreiniging is niet afgeperkt. Voor het vaststellen van de omvang van de verontreiniging dient een nader asbestonderzoek uitgevoerd te worden. Ter plaatse van boring 313A is de grond sterk verontreinigd met minerale olie. Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie. De verontreiniging is grotendeels afgeperkt.

Advies

Om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor de nieuwe functie wordt het volgende voorgesteld (het bevoegd gezag moet hier nog mee instemmen):

- Het nader asbest onderzoek naar boring 314A uit te voeren na de sloop van de opstallen. De huidige bovengrondse structuren maken een maaiveldinspectie immers onmogelijk. Het is daarmee in de huidige situatie onmogelijk om een kwalitatief goed nader asbestonderzoek uit te voeren.
- Na de sloop van de opstallen en verwijdering van de verharding een aanvullend bodemonderzoek te doen ter plaatse van de olie-verontreiniging bij boring 313A.

- Een saneringsplan op te stellen inzake de olieverontreinigingen. In dit saneringsplan worden de verontreinigingen met olie langs de weg en die van boring 308 en 313A opgenomen. In het saneringsplan wordt tevens de sanering van de verontreiniging met asbest meegenomen.

Conclusie

Nadat de verontreiniging is gesaneerd en aangetoond is dat de interventiewaard voor asbest in de bodem niet wordt overschreden is het plangebied geschikt voor de functie wonen met tuin.

4.4 Explosieven

Beleid, wet- en regelgeving

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

Situatie

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

Conclusie

Het aspect explosieven staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.5 Externe veiligheid

Beleid, wet- en regelgeving

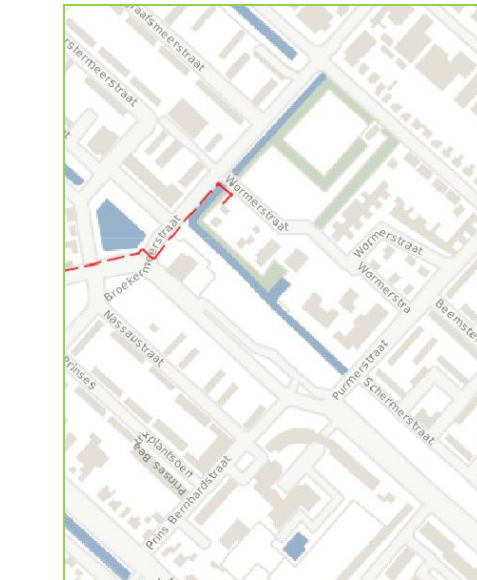
Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor derden. Het gaat daarbij zowel om het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen) als om inrichtingen met opslag, productie en/of gebruik van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) zijn risicomaten met bijbehorende risiconormen opgenomen voor respectievelijk inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het externe veiligheidsbeleid kent twee risicomaten, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt met behulp van een diagram weergegeven. Bovendien geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid.

Situatie

Met behulp van de risicokaart (<http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>) is op 30 juli 2018 gekeken of in de directe omgeving van het perceel risicovolle activiteiten plaatsvinden of risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Op afbeelding 4.1 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Met paars is het perceel aangegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede risicokaart

Op circa 600 meter van het plangebied ligt een leiding voor het transport van aardgas (rode stippellijn op afbeelding 4.1) De gasleiding kent een leidingdruk van 40 bar en een omvang van 6 inch. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze leiding.

Ten noorden van het plangebied, op ca. 500 meter, ligt de Provinciale weg N201 (rode lijn op afbeelding 4.3). Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Voor het plaatsgebonden risico is er langs de N201 geen sprake van een risicocontour. Voor ontwikkelingen binnen een afstand van 200 meter moet volgens artikel 8 Bevt een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico worden gegeven; buiten deze afstand geldt alleen de verplichting op grond van artikel 7 Bevt. Deze houdt in dat alleen aandacht besteed hoeft te worden aan de aspecten hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Bestrijdbaarheid/ hulpverlening

Voorgesteld bouwplan heeft geen gevolgen voor het aantal aanwezige personen, omdat er reeds een woning op het perceel staat. Voor het perceel is alleen de bestrijding van een toxisch scenario relevant. Bij een ongeval met toxische vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeurscenario. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het voorgenomen bouwplan niet in de weg staat.

4.6 Wet natuurbescherming

Beleid, wet- en regelgeving

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (WNB) in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Behorend bij besluitnr. 2630728

Gezien op 5 november 2019

Situatie

Om het aspect natuur te beoordelen is een Flora- en faunaonderzoek³ uitgevoerd. Hieruit blijkt het volgende:

Natura 2000

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid, niet binnen drie kilometer, van een het Natura 2000-gebied. Door de kenmerken van het plangebied, de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van het tussenliggende gebied zijn geen negatieve effecten aan de orde als gevolg van de toekomstige inrichting van het plangebied en de sloopwerkzaamheden op het Natura 2000-gebied en de instandhoudingsdoelen.

Nationaal Natuurnetwerk (NNN) en Nationale landschappen

Het plangebied is niet in de nabijheid van een NNN of Nationaal Landschap gelegen. Hierdoor is geen sprake van aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken.

Flora- en fauna

Op basis van het literatuuronderzoek wordt een diversiteit aan (algemeen voorkomende) soorten verwacht. Voor algemeen voorkomende beschermde soorten geldt dat ze niet ontheffingsplichtig zijn, mits de zorgplicht in acht wordt gehouden.

Tijdens het veldonderzoek zijn geen zwaar beschermde soorten aangetroffen. Op de groep van vleermuizen en vogels na, wordt gezien het terreintype zwaar beschermde soorten niet verwacht (verhard terrein).

Vogels

Binnen het plangebied zijn broedvogels te verwachten. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen [1] uitgevoerd mogen worden. Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren, zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw worden gezien als jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk. Met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied worden echter geen jaarrond beschermde nestlocaties verstoord of verwijderd. Gezien de grootte van de planlocatie en het ontbreken van de nestlocatie op of in de directe omgeving van het plangebied, kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen plannen geen effect hebben op het functionele leefgebied ten opzichte van de nestlocatie.

Vleermuizen

Met betrekking tot de groep van vleermuizen wordt de bedrijfswoning als mogelijk geschikt geacht voor bewoning. Vleermuizen zijn een beschermde soort en mogen niet verstoord worden.

Jaarrond onderzoek naar vleermuizen is niet benodigd, op grond van de uitgebreide quickscan is een expert judgement thans voldoende. Er dient ecologische begeleiding bij het verwijderen van de dakpannen op het huis. Het bedrijfsgebouw is niet geschikt als verblijfplaats.

Op basis van de spoorwaarnemingen van vleermuizen kan dan bepaald worden of er sprake was van een zomer- en/of paarverblijf. Ook aantallen kunnen ingeschat worden. Indien er sporen van verblijfplaatsen zijn, zal bepaald worden welke compensatiemaatregelen getroffen worden. Met compensatieplan zal een ontheffingsaanvraag ingediend worden op de verbodsbepalingen van de Wnb. Eventuele eerdere mitigerende en/of compenserende maatregelen zouden niet effectief zijn. De verblijfplaatsen worden niet ingeruild door de eventueel aanwezige vleermuizen voor een vervangende tijdelijke verblijfkasten.

Conclusie

Vanuit de natuurbeleidskaders zijn geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Beleid, wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van 'geluidgevoelige' bestemmingen, zoals woningen en scholen. In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen, met uitzondering van 30 km-wegen, een geluidszone bevindt. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Binnen deze zone dient ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe 'geluidgevoelige bestemmingen' een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat kan worden voldaan aan een aanvaardbaar geluidsniveau.

Situatie

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Hoofdweg-Westzijde en Hoofdweg-Oostzijde en gedeeltelijk binnen de geluidzone van de Burgemeester Pabstlaan. Er is een akoestisch onderzoek⁴ naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB op de nieuwe gevels niet wordt overschreden. De Wgh geeft geen beperking aan de ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

De geluidsbelastingen als gevolg van wegverkeerslawaaï geven geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Wet geluidhinder. Er is sprake van een goede ruimtelijke ontwikkeling. Het aspect wegverkeerslawaaï staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

4.8 Geur

Beleid, wet- en regelgeving

Het algemene uitgangspunt van het Nederlandse geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Als er geen hinder is, hoeven er geen maatregelen getroffen te worden. De mate van hinder die nog acceptabel is moet worden vastgesteld door het bevoegde bestuursorgaan voor de Wet milieubeheer. Vanuit bedrijven en milieuzonering worden eisen gesteld aan de afstand van een bedrijf tot gevoelige objecten vanuit het aspect geur.

Situatie

Rondom het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig waarvoor een minimale afstand tot een geurgevoelig object aangehouden moet worden. Ook voorziet het plan niet in bedrijfsuitbreiding of nieuw vestiging van bedrijven.

Het plangebied ligt in de invloedssfeer van de luchthaven Schiphol. Uit een voor het bestemmingsplan Schiphol uitgevoerd onderzoek (Geuronderzoek bestemmingsplan Schiphol, Buro Blauw B.V. 2010) is gebleken dat met name de luchtvaartgebonden activiteiten van belang zijn. De geurbelasting rondom Schiphol wordt volledig gedomineerd door de emissie van kerosinegeur van de luchtvaartgebondenactiviteiten. Het is van belang om bij de verkoop van woningen goed te communiceren dat hinder door kerosinegeur mogelijk is.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de verkoop van de woningen dient te worden gecommuniceerd over de mogelijke hinder door kerosinegeur.

4.9 Kabels en leidingen

Beleid, wet- en regelgeving

Onder de grond liggen netwerken van leidingen. Graafwerkzaamheden of het aanbrengen van diepwortelende beplanting kan schade berokkenen aan deze leidingen. Bij een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met planologisch relevante leidingen. Planologisch relevant zijn hoofdnuitsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen, afvalwaterleidingen, e.d.

Situatie

In en rondom het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen.

Conclusie

Het aspect Kabels en leidingen staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

4.10 Luchthavenindelingbesluit (LIB)

Beleid, wet- en regelgeving

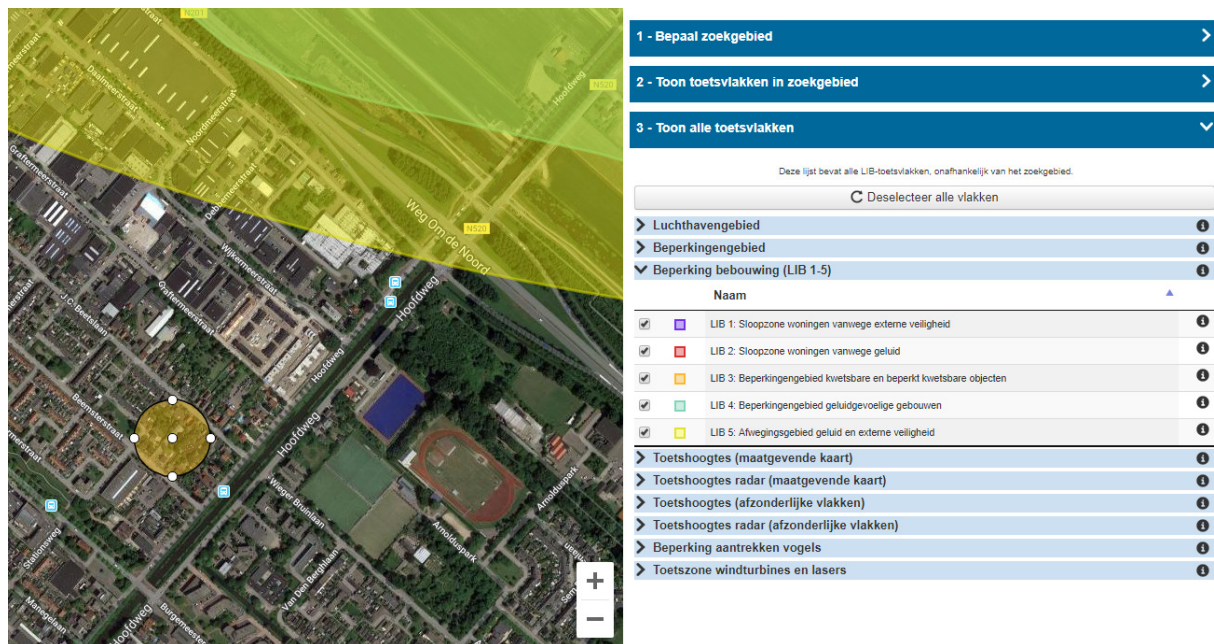
Gemeenten die (deels) gelegen zijn binnen het beperkingengebied rondom Schiphol moeten rekening houden met beperkingen die worden gesteld aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen staan in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). De regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij de totstandkoming van bestemmingsplannen en bij het beoordelen van aanvragen om een omgevingsvergunning.

Situatie

Het plangebied ligt binnen het beperkingengebied. Voor dit gebied gelden regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven.

Beperking bebouwing

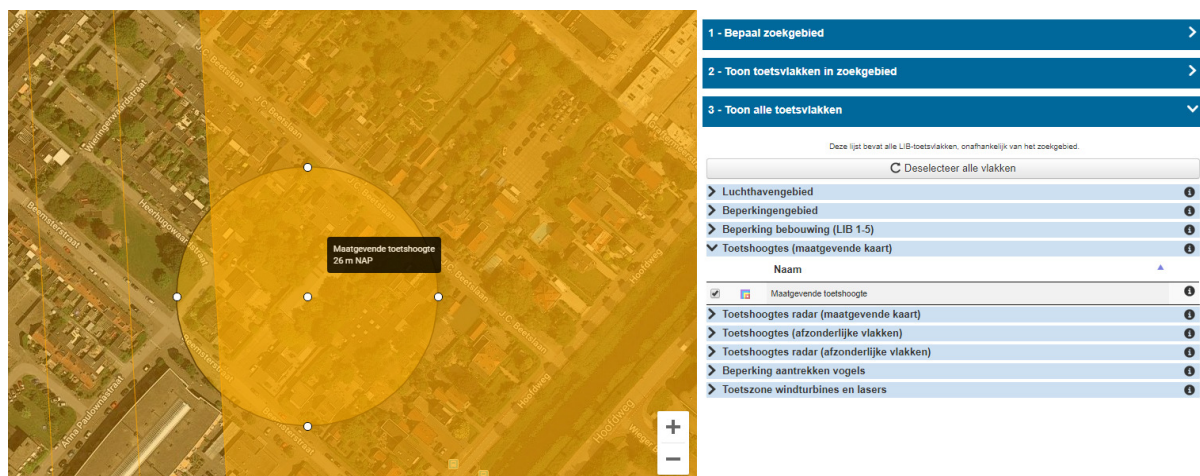
Op afbeelding 4.2 is een uitsnede van de kaart "Beperking bebouwing" weergegeven. Het plangebied (zie gele cirkel) valt buiten de zones met bouwbeperkingen. Zowel de veiligheidssloopzone (zone 1 LIB, paars), de geluidssloopzone (zone 2 LIB), de veiligheidscontour PR 10-6 (zone 3 LIB, roze) als de beperkingenzone voor geluid en veiligheid (zone 4 LIB, geel) liggen buiten het plangebied.



Afbeelding 4.2: Uitsnede kaart beperking bebouwing

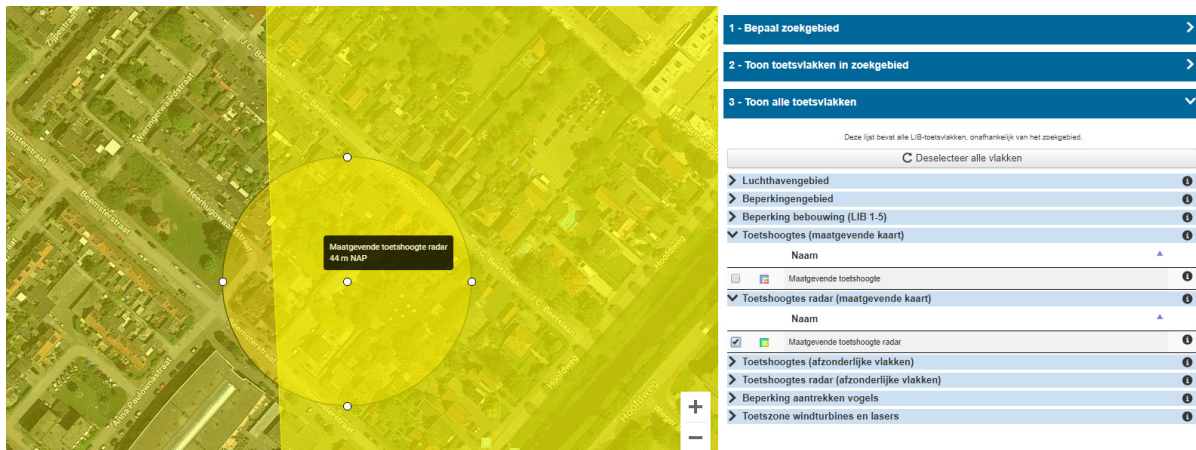
Hoogtebeperkingen (toetshoogtes)

In het LIB zijn ook hoogtebeperkingen aangegeven. Op afbeelding 4.3 is een uitsnede van de kaart "toetshoogtes" weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat de maximale bebouwingshoogte van de bebouwing 26 meter ten opzichte van NAP mag bedragen.



Afbeelding 4.3: Uitsnede kaart toetshoogtes

Tevens zijn in het LIB toetshoogtes opgenomen voor de bescherming van de correcte werking van de luchtverkeersapparatuur waaronder voor de radar. Op afbeelding 4.4 is een uitsnede van de kaart toetshoogtes radar weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat de maximale bebouwingshoogte van de bebouwing ten opzichte van NAP 44 meter mag bedragen.



Afbeelding 4.4: Uitsnede kaart toetshoogtes radar

Voor beide hoogtebeperking geldt dat hoger bouwen alleen mogelijk is met een verklaring van geen bezwaar. Voorliggend bouwplan voorziet in woningen met een maximale bouwhoogte van 10 meter ten opzichte van het maaiveld. Dat is ca. 6 meter ten opzichte van het NAP.

Vogelprotectiegebied (beperking aantrekken vogels)

Het plangebied valt geheel binnen het gebied dat beperkingen oplegt aan vogelaantrekkende bestemmingen. Tot de vogelaantrekkende bestemmingen worden in het Luchthavenindelingbesluit genoemd (artikel 2.2.3): industrie in de voedingsector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen, opslag of verwerking van afvalstoffen, natuurreservaten en vogelreservaten, moerasgebieden en oppervlaktewater groter dan 3 hectare. Dit laatste geldt voor nieuw aan te leggen water. Voorliggend bouwplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die strijdig zijn met het LIB ten aanzien van vogelprotectiegebieden.

Conclusie

Gelet op bovenstaande staat het luchthavenindelingbesluit de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

4.11 Luchtkwaliteit

Beleid, wet- en regelgeving

Wet milieubeheer (5.2 Luchtkwaliteitseisen)

Het doel van Wet milieubeheer, hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen is het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. De wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide (SO₂), stikstofoxiden (NO_x), stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood (Pb), koolmonoxide (CO₂) en benzeen. De normen gelden overal in de buitenlucht en niet alleen ter plekke van gevoelige bestemmingen. In de praktijk blijken er vooral grenswaardenoverschrijdingen te zijn voor PM₁₀ en NO₂.

Niet in betekende mate bijdragen (NIBM)

Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de regelgeving voor luchtkwaliteit en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen'. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen), tot 100.000 m² kantooroppervlakte met één ontsluitingsweg (200.000 m² met twee ontsluitingswegen) en intensieve veehouderijen (afhankelijk van het aantal dieren), bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate.

Situatie

Het bouwplan bestaat uit de realisatie van twee woningen. Gelet op het aantal draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Hieruit kan worden opgemaakt dat het bouwplan geen bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en past binnen de kaders van de Wet milieubeheer.

4.12 Milieueffectrapportage

Beleid, wet- en regelgeving

In de Wet milieubeheer en het Besluit Milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een (grootschalig) project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden. Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Welke activiteiten dat zijn is vastgelegd in het Besluit Milieueffectrapportage.

Situatie

Voorliggend plan voorziet in de bouw van twee woningen. Deze activiteit wordt in de D-lijst van het Besluit Milieueffectrapportage aangemerkt als: 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein'. Het plan wordt niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De genoemde maximum oppervlakken gelden als drempelwaarden. Voorliggend plan blijft hier ruimschoots onder. In de volgende paragrafen worden de relevante milieuaspecten afgewogen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten zijn. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving.

4.13 Monument

Er is geen sprake van een Rijks- provinciaal of gemeentelijk monument. Het aspect monument staat daarom de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

4.14 Privaatrechtelijke belemmeringen

Er is geen sprake van privaatrechtelijke belemmeringen. Het perceel inclusief de opstallen is in eigendom.

4.15 Verkeer, parkeren en ontsluiting

Beleid

Voor een goede ruimtelijke ordening is een goede verkeersafwikkeling en een veilige verkeersontsluiting van alle modaliteiten van belang. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op de het doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Situatie

Verkeer

Er vindt geen wijziging in de ontsluiting plaats en het verkeer neemt niet toe. De omliggende wegen
ten aanzien van

Behorend bij besluitnr. 2630728

Gezien op 5 november 2019

Parkeren

Op 4 oktober 2018 is het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels' vastgesteld. De gemeente Haarlemmermeer wil bij nieuwbouwplannen of wijzigingen van het gebruik waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, voorwaarden kunnen stellen aan het aantal parkeerplaatsen en hierbij toetsen aan het parkeernormenbeleid dat geldt op het moment van ontvangst van een aanvraag omgevingsvergunning.

Dit bestemmingsplan verwijst voor de te hanteren parkeernormen naar de beleidsregels voor het parkeren van de gemeente Haarlemmermeer. Dat is momenteel het 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018'. Dit handboek is op 6 februari 2018 heeft vastgesteld en op 19 februari 2018 bekendgemaakt.

Op grond van de parkeernormentabel uit het handboek dient voor de woningen uit te worden gegaan van de parkeernorm 1,7 – 2,5 parkeerplaatsen per woning (rest bebouwde kom). Dit is een gemiddelde van 2,1. Afgerond moeten er volgens het handboek twee parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd.

Op grond van CROW-publicatie 317 'kencijfers parkeren' moet er tevens twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er geldt een parkeernorm van 1,8 - 2,6 parkeerplaatsen per woning (rest bebouwde kom / matig stedelijk). Dit is een gemiddelde van 2,2.

Er wordt voldaan aan het gemeentelijke handboek en de landelijke richtlijnen (CROW)

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

4.16 Wateraspecten

Beleid, wet- en regelgeving

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is tevens een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in voorliggend waterparagraaf.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR). Het HHR heeft voor verschillende aspecten rondom het watersysteem algemene regels en beleidsregels vastgesteld. Deze regels worden gebruikt bij toetsing van ruimtelijke plannen. In deze paragraaf zijn de regels die van toepassing zijn op het bouwplan zoveel mogelijk weergegeven.

Waterberging

Bij de toename van verhard oppervlak dient voldoende open water te worden gerealiseerd voor waterberging (compensatie). Dit is nodig om de (piek)afvoer als gevolg van overtollige neerslag goed te kunnen opvangen, zodat geen bovenmatige peilstijging optreedt. De compensatie moet in hetzelfde peilgebied plaatsvinden. Het HHR hanteert een compensatiedrempel van 500 m².

Waterkering

Het is verboden in, op of onder de waterkering werkzaamheden te verrichten. In sommige gevallen is een ontheffing mogelijk. De waterkering is ingedeeld in drie zones: kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone.

- Kernzone: de centrale gedeelten van de waterstaatswerken;
- Beschermingszone: de zone van de waterstaatswerken aansluitend aan de kernzone; de beschermingszone van de waterkeringen heeft betrekking op de stabiliteit van het waterkeringlichaam;

- Buitenbeschermingszone: de buiten de beschermingszone gelegen gronden aan weerszijden van de waterstaatswerken. Hier zijn geen activiteiten toegestaan die de stabiliteit van de kering in gevaar brengen.

Situatie

Waterberging

Voor bouwplannen waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak dient afhankelijk van de oppervlakte watercompensatie plaats te vinden. Het bouwplan voorziet niet in een toename van verhard oppervlak. Het verhard oppervlakte neemt met zelfs af. Compensatie is niet verplicht.

Waterkering

Het plangebied is geen onderdeel van een kering. Tevens ligt het plangebied niet binnen een beschermingszone van een kering.

Afvalwater en riolering

Er wordt aangesloten op het nu al aanwezige rioleringsstelsel. Ten behoeve van de waterkwaliteit zal in verband met de lozing via het rioolstelsel zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen worden toegepast.

Conclusie

De kwalitatieve en kwantitatieve waterbelangen komen met de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in het gedrang.

4.17 Lichthinder

Beleid, wet- en regelgeving

In het Activiteitenbesluit staan weinig specifieke voorschriften voor de uitvoering van verlichtingsinstallaties. Gesteld wordt dat lichthinder voorkomen dan wel beperkt moet worden tot een aanvaardbaar niveau. Voor de bepaling hiervan wordt door de gemeente Haarlemmermeer aangesloten bij de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde. De lampen in de armaturen mogen in ieder geval niet vanuit de woning waarneembaar zijn en bij twijfel over mogelijke hinder en bij klachten wordt getoetst aan normen voor verticale verlichtingssterkte en lichtsterkte van de lampen.

Situatie

Op ca. 200 meter van het plangebied ligt een sportcomplex met lichtinstallatie. Voor dit complex is in 2017 een lichthinderonderzoek⁵ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de omwonende geen lichthinder ondervinden.

Conclusie

Het aspect lichthinder staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden voor afwijken van het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden.

Grondexploitatie

Met voorliggend bouwplan is sprake van een 'bouwplan' zoals omschreven in art. 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, en aldus een wettelijke plicht om de kosten te verzekeren uit hoofde van de afdeling grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening. Dat betekent dat de volgende kosten verzekerd dienen te worden.

1. Gemeentelijke plankosten;
2. Kosten bouwrijp maken binnen en buiten perceel initiatiefnemer;
3. Evt. planschadekosten.

De kosten voor voorliggend ruimtelijke onderbouwing, de bodemsanering en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de initiatiefnemer gedragen. De kosten van de ambtelijke inzet t.b.v. het beoordelen en begeleiding van deze procedure worden gedekt uit de legesheffing. Er zijn geen gemeentelijke kosten om het perceel bouwrijp te maken binnen het perceel. De kosten die door de gemeente worden gemaakt bij het aansluiten van de nutsvoorzieningen worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt. Tussen de gemeente Haarlemmermeer en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten waarmee de mogelijke planschadekosten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ruimtelijke onderbouwing heeft gedurende 6 weken, namelijk van tot en met ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er reacties binnengekomen.

FORMULIER BEOORDELING RUIMTELIJK INITIATIEF	
Naam steller RED	Clarissa Mornout
Manager	H. Poulssen
Datum behandeling WRA	25 februari 2019
Datum behandeling staf	25 maart 2019
Gegevens aanvraag	
Adres	J.C. Beetslaan 14 en Beemsterstraat 7A te Hoofddorp
	
Cosa/Mozardnummer	2630728
Procedure	Uitgebreid
Inhoud aanvraag	Het betreft het slopen van de bestaande bedrijfswoning en het bestaande bedrijfsgebouw op de kavel. Vervolgens het splitsen van de kavel in twee kavels om hierop twee vrijstaande woningen te realiseren. Deze kavels komen met de rug tegen elkaar te liggen, waardoor er één woning aan de J.C. Beetslaan en één woning aan de Beemsterstraat wordt gerealiseerd.  Afbeelding 2.3: inpassing aan J.C. Beetslaan

	 <i>Afbeelding 2.4: inpassing aan Beemsterstraat</i>
voorgeschiedenis	Op 13 november 2017 is er een positief ruimtelijk advies in het kader van het vooroverleg in de staf vastgesteld. Vervolgens is er in september 2018 een positieve grondhouding ten aanzien van deze aanvraag uitgesproken met de kanttekening dat de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende was en er nog een aantal onderzoeken verricht moesten worden. Bij de nu voorliggende aanvraag is een aangepaste ruimtelijke onderbouwing gevoegd waarin deze punten zijn aangevuld.
Toetsing initiatief	
Strijdigheid bestemmingsplan	Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' en heeft daarin de bestemming 'Bedrijf' met een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' en een maatvoering 'maximum bouwhoogte 4 meter'. Ter plekke van de bedrijfswoning ligt de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en daar geldt de maatvoering 'maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum goothoogte van 6 meter'.  <i>Uitsnede verbeelding 'Hoofddorp Noord'</i> Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn geen burgerwoningen toegestaan. Ook past het bouwplan niet binnen de bouwvlakken en de gestelde goot- en bouwhoogte.
Strijdigheid Prov. Verordening	Er is geen sprake van strijdigheid met de provinciale verordening.
strijdigheid LIB, zoja welke zone	Het plangebied valt in het beperkingengebied van het Lib, maar er is geen sprake van strijdigheid.
(beperkingen benoemen)	Op grond van de maatgevenede kaart toetshoogte bebouwing (bijlage 4) mag de bebouwing niet hoger zijn dan 26 meter NAP en op grond van bijlage 4a Lib is de

oldaan.

Kwetsbare of geluidsgevoelige functie?	ja
Aangewezen monument?	nee
In beschermd stads- of dorpsgezicht?	nee
Historisch gebruik locatie?	--
Procedures	
Welke procedure van toepassing?	Artikel 2.12 lid 1 onder a sub c Wabo
vvgb van toepassing?	Ja
Akoestisch onderzoek nodig?	Ja, is verricht.
Hogere waardebesluit nodig?	Nee. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB op de nieuwe gevels vanwege het wegverkeerslawaai van de Hoofdweg-Oostzijde, Hoofdweg-Westzijde en de Burgemeester Pabstlaan niet wordt overschreden.
Vergunning Wet natuurbeheer nodig?	Nee
Afwijkingsbesluit Externe Veiligheid nodg?	Nee
Beleidsstoets (indien van toepassing)	
Structuurvisie	Op dit moment staat de bedrijfsbebouwing en -woning leeg en zijn vervallen. Met dit woningbouwplan wordt verpaupering tegengegaan. De nieuwe woningen worden ingepast in de bestaande stedelijke structuur. De herstructurering van oude bedrijfsbebouwing naar wonen past binnen de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 en de daarop gebaseerde Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030.
Ruimte voor ruimte	--
Externe Veiligheid	--
Deltaplan bereikbaarheid	--
Duurzaamheid	--
Geluidbeleid	--
Conclusie beleidsstoets	Deze aanvraag past binnen het gemeentelijk beleid.
Ruimtelijke aspecten (indien van toepassing)	
verkeer en ontsluiting	Aangezien de twee woningen in plaats komen van een bedrijf en een bedrijfswoning is er geen sprake van toename van het verkeersbewegingen. De bestaande ontsluitingen worden niet gewijzigd.
Parkeren	Er moet worden voldaan aan de parkeernorm opgenomen in de vigerende beleidsregel 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer'.
Luchtkwaliteit	--
Geluid	--
Watertoets	Aangezien er hier sprake is van afname van het verhard oppervlak, is er geen compensatieverplichting.
Flora en Fauna	Uit het flora en faunaonderzoek is gebleken dat er geen zwaar beschermde soorten op het perceel aanwezig zijn. Wel zijn binnen het plangebied broedvogels te verwachten. Storende werkzaamheden mogen dan ook alleen buiten het broedseizoen plaatsvinden. Vanwege de verwachting dat er zich mogelijk vleermuizen onder de dakpannen van de bedrijfswoning bevinden, moet er sprake zijn van ecologische begeleiding bij het verwijderen van deze dakpannen. Er wordt geadviseerd om in de omgeving tijdelijke

	verblijven op te hangen en in de nieuwe bebouwing verblijven in de muren in te passen.
Archeologie	Het plangebied ligt in een gebied met een archeologische onderzoeksplicht bij plannen van 10.000 m ² en groter. Er is dan ook geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig.
Bodem	De bodemkwaliteit op de locatie is nog onvoldoende onderzocht. Er moeten nog aanvullende gegevens worden aangeleverd: - De algemene bodemkwaliteit ter plaatse van het woonhuis moet worden vastgesteld; - Er moet een horizontale afperking van de bodemverontreiniging (grond en grondwater) met minerale olie in de bodem (J.C. Beetslaan 12/ J.C. Beetslaan 16/ openbare weg) in zuidwestelijke richting plaatsvinden; - Ter plaatse van boring 304 moet opnieuw een grondmonster worden genomen middels een steekbus ter bepaling van de mate van verontreiniging met vluchtige aromaten; - De verontreiniging met minerale olie in de grond en in het grondwater ter plaatse van het voormalige kantoor (boorlocatie 308) moet worden afgeperkt. De reden dat dit een historische bodemverontreiniging zou zijn, moet beter worden beargumenteerd dan wel de conclusie hierop worden aangepast; - Indien puin in de bodem wordt waargenomen dan moet asbestonderzoek conform de NEN 507 worden uitgevoerd. Het is niet gewenst om alvast de omgevingsvergunning te verlenen, voordat deze aanvullende gegevens zijn aangeleverd en positief beoordeeld.
Ruimtelijk Advies (beschrijving van overwegingen en/of randvoorwaarden die leiden tot meewerken of niet meewerken aan een initiatief.) Het ruimtelijk advies is <u>positief</u>, onder voorbehoud van een positieve beoordeling van de bovengenoemde aanvullende gegevens van het bodemonderzoek. Het is niet gewenst om vooruitlopend op deze aanvullende gegevens alvast de omgevingsvergunning te verlenen. In de GRO wordt op pagina 12 in de paragraaf 3.1.3 een aantal gesproken over Badhoevedorp. Dit moet aangepast worden in Hoofddorp. Ook wordt geadviseerd om in de omgeving tijdelijke verblijven voor vleermuizen op te hangen en in de nieuwe bebouwing verblijven in de muren in te passen.	