

Goede Ruimtelijke Onderbouwing **IJweg 1167 / 1169** te Hoofddorp Gemeente Haarlemmermeer



Opsteller: MEER Vastgoed VOF
Opsteldatum: november 2015

INHOUD

1. INLEIDING
2. BESCHRIJVING LOCATIE
3. HET PROJECT
 - 3.1 Inleiding
 - 3.2 Huidige bebouwing / begrenzing plangebied
 - 3.3 Toekomstige bebouwing
4. VIGEREND BELEID
 - 4.1 Europa en Rijksbeleid
 - 4.2 Provinciaal beleid
 - 4.3 Regionaal beleid / visie
 - 4.4 Gemeentelijk beleid / visie
 - 4.5 Vigerend bestemmingsplan
5. MILIEU ASPECTEN
 - 5.1 Inleiding
 - 5.2 Bedrijven en milieuzonering
 - 5.3 Geluid
 - 5.4 Bodemgesteldheid / asbestonderhoud
 - 5.5 Externe veiligheid
 - 5.6 Luchtkwaliteit
 - 5.7 Ecologie
 - 5.8 Wet milieubeheer
6. RUIMTELIJKE ASPECTEN
 - 6.1 Water
 - 6.2 Verkeer en parkeren
 - 6.3 Archeologie
 - 6.4 Omgeving en bezonning
 - 6.5 Groen
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID
9. JURIDISCHE ASPECTEN
10. AFWEGING EN CONCLUSIE
11. BIJLAGEN

1. Inleiding

Aard en doel van de GRO

MEER Vastgoed VOF is voornemens het perceel grond, gelegen in Hoofddorp aan de IJweg ter hoogte van nummer 1167 - 1169 (gemeente Haarlemmermeer) te ontwikkelen. Het doel is het realiseren van 6 eengezinswoningen, 2 vrijstaande woningen en een 2¹ kapwoning.

Vanaf 1 oktober 2010 is de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden waarmee de planologische afwijkingmogelijkheden geregeld kunnen worden.

Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan dan slechts worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Voorliggende rapportage vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

De Wabo onderscheidt twee procedures: de reguliere en de uitgebreide. Uit artikel 3.10 Wabo is op te maken dat voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Dit houdt in dat de 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) moet worden gevolgd.

Met de beoogde ontwikkeling wordt door de kwaliteitsimpuls aan het gebied de belevingswaarde van de locatie en de omgeving verbeterd. Onder andere wordt de loods met asbestdak gesloopt.

Door de realisering van het project zal het karakter van het bestemmingsplangebied als woongebied worden versterkt aansluitend aan de reeds bestaande woonbebouwing. Daarnaast wordt door de genoemde ontwikkeling de huidige loods, inclusief asbest, gesloopt en waar nodig gesaneerd.

Leeswijzer

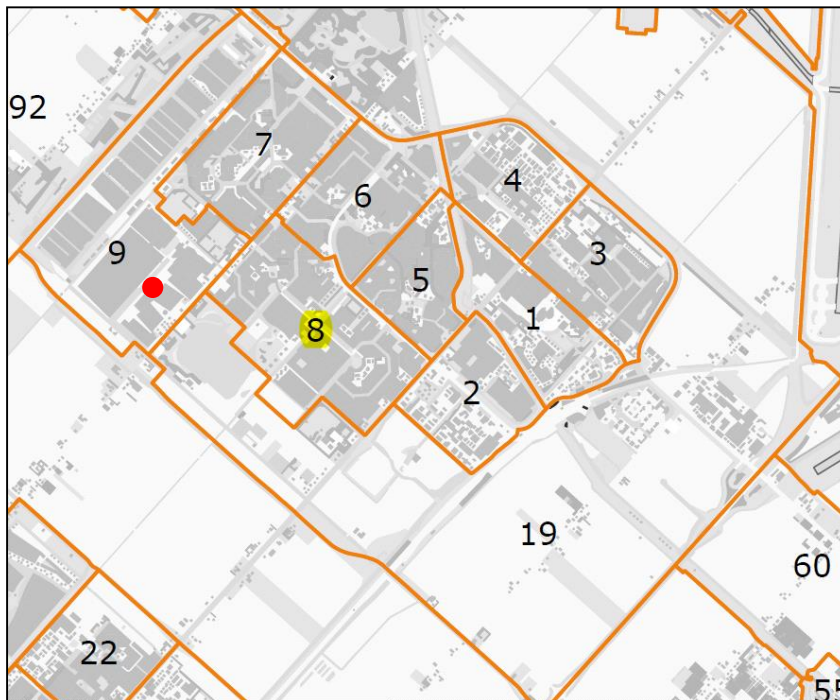
De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt. Na de inleiding (1) wordt ingegaan op de begrenzing en het karakter van de locatie (2). Daarna volgt een ruimtelijke beschrijving van het project (3) evenals de uitvoerbaarheids aspecten. Daarna wordt ingegaan op de relevante beleidskaders van de verschillende overheden zowel vigerend als toekomstig (4). Vervolgens komen de milieuaspecten aan de orde (5). Deze worden gevolgd door de relevante ruimtelijke aspecten (6). Nadat de economische haalbaarheid is aangetoond (7) en de maatschappelijke uitvoerbaarheid is weergegeven (8) volgt het hoofdstuk juridische aspecten (9) met als laatste de afweging en conclusie (10).

2. Beschrijving locatie

Het projectgebied bevindt zich aan de IJweg, in het westen van de kern in Hoofddorp (gemeente Haarlemmermeer) en is circa 9.354 m² groot. Het perceel wordt begrensd door de IJweg (zuid / oostzijde), watergang + tuinen woningen Edelhof (noord / oostzijde), watergang + tuinen Atletiekstraat (noord / westzijde) en watergang + tuinen Fanny Blankers – Koenlaan (zuid / westzijde).

Het gebied waarop het plan betrekking heeft, is onderdeel van de VINEX-locatie Floriande. Met 6.850 geplande woningen is Floriande de grootste Vinex-locatie in de gemeente Haarlemmermeer. Het gebied is ongeveer 200 ha groot en wordt begrensd door het Leenderbos, de IJweg, de Bennebroekerweg, en de N205. De bestaande wijken Overbos en Toolenburg van Hoofddorp sluiten op het plangebied aan. De bevolking van Floriande kende per 1 januari 2015 een omvang van 18.286 inwoners. Aan de zuidkant van de Floriande ligt een akkerbouwgebied dat binnenkort een recreatieve bestemming krijgt onder de naam 'Park van de 21ste Eeuw'.

Het deelplan IJwegzone, in Floriande, wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen langs de IJweg en in hofjes toegankelijk vanaf de IJweg. Bij de ontwikkeling van de wijk Floriande is een waterpartij aangelegd rond het perceel de familie van der Maarl.



Figuur 1: verschillende wijken in Hoofddorp

● = locatie Helena's hof

9 = Wijk Floriande



Figuur 2: globale begrenzing projectgebied



Figuur 3: Kadastrale kaart, bestaande situatie

3. Het project

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de stedenbouwkundige opzet en de beoogde beeldkwaliteit van het nieuwbouwproject uiteengezet. Aan de hand van een beschrijving en situatieschets wordt een beeld gegeven van de inpassing en de kwaliteit van het bouwplan in zijn omgeving in hoofdlijnen.

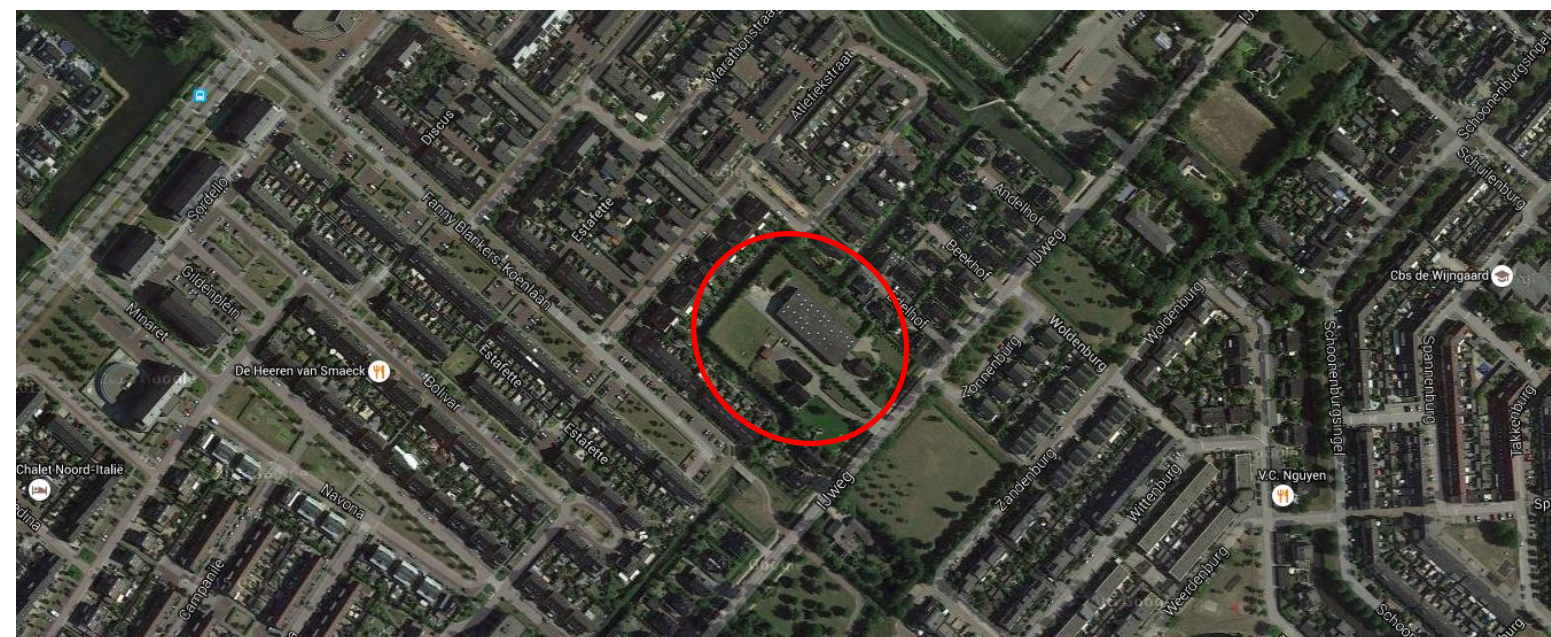
3.2 Huidige bebouwing

De huidige bebouwing bestaat uit een boerderij met een grote schuur (type kop-hals-romp) uit de jaren '60 van de vorige eeuw. Deze bebouwing zal gedeeltelijk plaatsmaken voor de beoogde nieuwbouw. Het bij de boerderij behorende woonhuis met de keuken en bijkeuken tussen woonhuis en schuur zal niet worden gesloopt en in eigendom blijven bij verkoper voor eigen bewoning. Daarnaast staat op het perceel een vrijstaande woning welke gehandhaafd blijft met een perceel van circa 2.730 m², uit de jaren '90. Het restant plangebied bedraagt circa 5.020 m².

De grootte van de kavel, de aanwezige beplanting en bebouwing op wat grotere afstand van de IJweg ondersteunen het groene karakter van het gebied.



Figuur 4: Beeld vanaf de IJweg richting het plangebied



Figuur 5: luchtfoto plangebied

3.3 Toekomstige bebouwing

Het woningbouwprogramma in de toekomstige situatie is als volgt:

6 eengezinswoningen

Op de locatie van de huidige schuur worden 6 grondgebonden woningen gerealiseerd bestaande uit 2 grote hoekwoningen met garage en opstelplaats voor een auto en 4 tussenwoningen. Alle woningen beschikken over een ruime tuin met een eigen achterom.



2 vrijstaande woningen

Op de achterzijde van het perceel, aan de zuidwestzijde worden 2 vrijstaande villa's ontworpen aan een groen pleintje, bereikbaar middels de toegangsweg vanaf de IJweg welke wordt begeleid door groenvoorzieningen en bomen. De beoogde architectuur en toe te passen kleuren en materialen sluiten goed aan bij het heersende beeld van de bebouwing langs de IJweg ter plaatse.



2[^]1 kapwoning

Tenslotte worden op de achterzijde van het perceel, aan de noordoostzijde 2[^]1 kapwoningen gerealiseerd. Deze woning volgt in oriëntatie de woningen aan de oostkant van de Atletiekstraat welke geen ramen bevatten aan in noord-oostelijke richting. De woningen zijn op de achterzijde van het perceel gepland, waardoor grote voortuinen ontstaan.



Openbaar / prive terrein

Door deze opzet verandert het beeld aan de IJweg nauwelijks. De 2 bestaande woningen, die terugliggen ten opzichte van de heersende rooilijn blijven behouden. De grote voortuinen blijven het groene beeld langs de IJweg ondersteunen. De wegen, parkeerplaatsen en het groen vanaf de IJweg en op het pleintje worden privé terrein van de kopers middels een mandeligheid. Het geheel heeft het voorkomen en aanzien van een 'boerenhoeve' waarbij het logisch en passend is om bij de inrit ook de eigendomsgrens te leggen. De toegangsweg wordt begeleid door groenvoorzieningen en bomen.

Opzet plangebied

De planlocatie maakt onderdeel uit van de kenmerkende IJweg die in het verleden bestond uit veelal solitaire bebouwing ten behoeve van de destijds agrarische functie. Sinds de realisatie is de functie van de IJweg ter plaatse veranderd van agrarische functie naar een woonfunctie. De gemeente Haarlemmermeer heeft de wens uitgesproken om aan het gedeelte IJweg tussen de oude Bennebroekerweg en de rotonde Leenderbos / Altenburg op een aantal plaatsen met terugliggende bebouwing op grotere kavels te refereren aan de oorspronkelijke (agrarische) bebouwing.

Het projectgebied wordt ruimtelijk begrensd door de IJweg en een brede sloot die als grens dient tussen het projectgebied en bebouwing aan de Atletiekstraat en Fanny Blankerskoenlaan. De omliggende bebouwing is divers van aard. Aan de zuidkant voornamelijk rijwoningen, aan de westkant twee-onder-een-kap woningen en aan de noordkant vrijstaande woningen. De brede sloot maakt onderdeel uit van de waterhuishouding van de wijk Floriande. De slootkant bestaat aan weerszijde uit een vrij scherp talud.

De IJweg heeft een belangrijke functie als gebiedsontsluitingsweg en toegang voor het tegenover gelegen recreatiegebied Toolenburgerplas. Door de gemeente zijn sterk verkeersremmende maatregelen op dit deel van de IJweg aangebracht om automobilisten uit met name de richting Nieuw Vennep te verleiden om andere doorgaande routes te volgen naar onder andere het centrum van Hoofddorp.

Voor de architectuur is gekozen voor een zogenaamde schuur/boerderij type woningen.

Parkeren

Alle woningen worden ontsloten op de IJweg op de locatie van de huidige uitweg. Parkeren wordt opgelost door het realiseren van 19 parkeerplaatsen langs de brede toegangsweg en 6 woningen met een garage en opstelplaats voor een auto op eigen terrein.

In totaal mogen voor de telling 25 parkeerplaatsen worden meegeteld (de garages tellen niet mee als parkeerplaatsen). Hiermee wordt voldaan aan de meest recente normen van de gemeente Haarlemmermeer.



4. Toetsing Vigerend en toekomstig beleid

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Minister van Infrastructuur & Milieu heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft het Rijk haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en de manier waarop het Rijk hiermee om zal gaan. Het Rijk richt zich in de SVIR met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. In het SVIR zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor dit projectgebied.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Een stedelijke ontwikkeling is volgens de definitie in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In dit geval is er sprake van een woningbouwlocatie met 10 woningen, waarmee er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de drie stappen van de ladder van toepassing zijn voor het project.

Ad1:

Bij de beoordeling van plannen met woningbouw kan gebruik worden gemaakt van de kennis en gegevens waarover de stadsregio Amsterdam beschikt.

In 2009 hebben bestuurders in de Metropoolregio Amsterdam met het Rijk afgesproken om tussen 2010 en 2020 100.000 woningen extra te bouwen. De gemeenten in de Stadsregio zullen een groot deel van die opgave realiseren. Om te bewaken dat er voldoende en de juiste soorten woningen worden gebouwd, wordt regionaal inzichtelijk gemaakt hoe het bouwprogramma van gemeenten eruit ziet en waar zich stagnatie voordoet. Ook wisselen gemeenten intensiever kennis en ervaringen uit over woningbouw. De ontwikkelingen op de woningbouwmarkt worden inzichtelijk gemaakt via de monitor woningproductie Noordvleugel 2015, dat ook door de stadsregio Amsterdam wordt uitgegeven. Over de monitor 2015 meldt de stadsregio dat de productie weer in een stijgende lijn zit, maar dat er nog veel moet gebeuren om tegemoet te komen aan de grote vraag naar woningen in de Noordvleugel van de Randstad (de Metropoolregio Amsterdam en NV-Utrecht), met name in de grotere stedelijke gebieden.

Als inleiding op de planmonitor 2015 is aangegeven dat tussen 2010 en 2040 444.000 woningen nodig zijn. Deze woningen zijn nodig om de groei van huishoudens op te vangen en om de internationale concurrentiepositie van de Noordvleugel -en daarmee van Nederland- te versterken. In de monitor staan de productie van en de vraag naar woningen centraal, uitgesplitst naar kwantiteit en kwaliteit.

Het nu voorliggende bouwplan is opgenomen binnen de monitor, als een van de te realiseren bouwplannen binnen de gemeente Haarlemmermeer vanaf 2015.

Ad2:

In dit geval is er sprake van het voorzien in de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied: het plangebied ligt in de bebouwde kom van Hoofddorp. Er is sprake van transformatie, omdat het plangebied tot op heden ten dienste stond van een opslag(schuur).

Ad3:

Gezien het voorgaande is deze stap niet van toepassing

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt nationale ruimtelijke belangen uit onder meer de SVIR in regelgeving. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan ruimtelijke plannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Onderhavig projectgebied ligt niet in een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het rijksbeleid, zoals bepaald in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de AMvB Ruimte (Barro). Met de ontwikkeling van het projectgebied ten behoeve van woningbouw wordt tegemoet gekomen aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat in Hoofddorp.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale ruimtelijke verordening

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 "Kwaliteit door veelzijdigheid" is vastgesteld op 21 juni 2010 en op 3 november 2010 in werking getreden. Op 23 mei 2011 heeft Provinciale Staten de eerste herziening vastgesteld.

Het nieuwe beleid is onderverdeeld in drie provinciale hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provinciale sturing richt zich op bovenlokale en regionale belangen.

Voor de doorwerking van provinciale belangen in het gemeentelijke beleid zijn de beleidsuitgangspunten uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 juridisch vastgelegd in de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. De provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de best mogelijke plek. De provincie Noord-Holland heeft hiervoor een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor het regionaal woonbeleid.

Uitgangspunt is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). In de structuurvisie en de verordening is het projectgebied gelegen binnen BBG en bestemd als vastgesteld of bestaand bedrijventerrein.

4.2.2 Provinciale woonvisie 2010 – 2020

Voldoende woningen in 2020, afgestemd op de behoeften van de inwoners van Noord-Holland. Dat is de doelstelling van de provincie, zoals die is verwoord in de Provinciale woonvisie.

De speerpunten van het beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren, wil de provincie hier een bijdrage aan leveren. De Provincie heeft samen met Stadsregio Amsterdam, waaronder de gemeente Haarlemmermeer valt, het 'Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011-2014' vastgesteld. Hiermee

hebben zij uitvoering gegeven aan de Provinciale Woonvisie 2010-2020 'Goed Wonen in Noord-Holland'.

Conclusie

Onderhavig projectgebied valt binnen het Bestaand Bebouwd Gebied en is daarmee niet in strijd met de structuurvisie en de ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Holland. Daarnaast conflicteert de provinciale woonvisie niet met het voornemen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Ruimte voor onvoorspelbare ontwikkelingen

De visie op de toekomst van Haarlemmermeer in 2030 kan nooit helemaal vast worden gelegd. Elke dag gebeuren er overal in de wereld dingen die niemand heeft kunnen voorspellen. Kijk naar de economische crisis. De structuurvisie moet daarom ook ruimte bieden voor onvoorspelbare ontwikkelingen. Om geen speelbal te worden van die ontwikkelingen, is het wel zaak om als gemeente duidelijk de richting aan te geven die de gemeente voor ogen heeft. En dat gaat niet alleen om ruimte, water, stenen, asfalt en groen.

De ambities van de structuurvisie

Als eerste stap in de ontwikkeling van de Structuurvisie Haarlemmermeer zijn de ambities voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Haarlemmermeer beschreven. Die ambities worden uitgebreid toegelicht in de Contourennota Structuurvisie 2030 die op 29 oktober 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de toekomst wil Haarlemmermeer de bestaande diversiteit aan woon- en werkmilieus – de zogeheten atypische stedelijkheid – versterken. Haarlemmermeer wil een gemeente zijn die verbonden is en verbindt, een samenleving met samenhang. Zo kan Haarlemmermeer zich ook in de toekomst als een attractieve ontmoetings- en vestigingsplaats positioneren. Duurzaamheid, hoge kwaliteit en oog voor bestaande structuren zijn daarbij leidend.

Proces op maat

Een structuurvisie hoort uiteraard een helder beeld te geven van de doelstellingen die de gemeente wil bereiken. Minstens zo belangrijk echter is het 'hoe', het proces, de manier waarop je het behalen van de doelen mogelijk wilt maken. Haarlemmermeer kiest voor 'proces op maat' we geloven niet in één standaardaanpak of –blauwdruk voor de ontwikkelingen in Haarlemmermeer. Haarlemmermeer koestert haar diversiteit als een belangrijke kwaliteit. Daarom is ook de diversiteit aan sociale en fysieke opgaven leidend voor het plannings- en ontwikkelingsproces. Om deze diversiteit te waarborgen wordt doel bewust gevarieerd in de aanpak. Per gebied en per ontwikkeling zal er een proces op maat worden ingericht.

Samenhang en ruimte voor initiatieven betrokkenen

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting is het belangrijk oog te houden voor de samenhang binnen Haarlemmermeer en de regio in zijn geheel. Gemaakte keuzes beïnvloeden vervolg beslissingen en ontwikkelingsmogelijkheden. De keuzen die gemaakt worden voor een buurt of wijk hebben ook betekenis voor Haarlemmermeer als totaliteit. Andersom kunnen algemene maatregelen ook hun effecten hebben op een dorp, een buurt of een straat. Juist om de atypische stedelijkheid te behouden, is het belangrijk dat de verscheidenheid aan woon- en werkmilieus op het niveau van Haarlemmermeer blijft bestaan. Haarlemmermeer wil aantrekkelijk blijven voor allerlei typen mensen met verschillende leefstijlen. Meer stedelijk georiënteerde bewoners vragen nu eenmaal een andere woonomgeving en voorzieningen dan rustzoekers. Al in de vroege planfasen moeten de bestaande kwaliteiten, de grotere samenhang van de ideeën, de hoofdlijnen van de ontwikkeling en de condities waaronder die moeten plaatsvinden helder benoemd worden. Al deze factoren moeten aansluiten op het niveau van de betreffende situatie. Bovendien moet er ruimte zijn voor initiatieven van de betrokkenen. Wanneer de plannen concreter worden, worden de verschillende keuzes in samenspraak met de toekomstige gebruikers vastgelegd.

4.4 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie heeft de bestemming voor 2/3e Wonen (W) en voor 1/3e Tuin (T). Aan de IJweg zijde wordt de bestemming (T) aan weerszijden ingesloten door bouwblokken met de bestemming (W). Deze bouwblokken hebben aan de IJweg zijde een kleine zone (T).

Het perceel is aan de achterzijde en deels aan beide zijden omsloten door een sloot met bestemming (WA). Aan de westzijde van de bestemming (WA) ligt de Atletiekstraat. Hier zijn bouwblokken met Wonen (W) gesitueerd met aan de wegzijde de bestemming Tuinen (T). In het vigerende bestemmingsplan is al rekening gehouden met een dubbel woonhuis in het 2e bouwblok (2).



Welstand

Door de gemeente is de Welstandsnota Haarlemmermeer vervaardigd; groeiboek 2004. Met de Welstandsnota heeft de gemeente vastgesteld waar de welstandsc commissie op moet letten bij beoordeling van bouwaanvragen. De welstandsbeoordeling is gericht op het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf alsook in relatie tot zijn omgeving. Hoofddorp is grotendeel als algemeen welstandsgebied gedefinieerd, behoudens een aantal beeldbepalende delen in het centrum van Hoofddorp en de centrale assen / polderlijnen.

Beperkt welstandsregime (bebouwd gebied en polderlijnen)

Het grootste deel van het plan Helena's hof wordt gerealiseerd in de 2^e lijn achter de hoofdbebouwing aan de IJweg, dit deel valt onder beperkt regime bebouwd gebied. De nieuw te realiseren woningen aan de IJweg valt door zijn ligging onder het beperkt regime polderlijnen, wat betekent dat het te bouwen object(en) alleen in relatie tot haar omgeving wordt getoetst, de stedenbouwkundige benadering. Op dit niveau doet het bestemmingsplan in de regel uitspraken over oppervlakte en

hoogte van de bebouwing, zonder in te gaan op de ruimtelijke vormgeving. Zo wordt de keuze tussen kappen of platte daken meestal vrijgehouden en is de rooilijn vaak een bebouwingslijn waar niet overheen mag worden gebouwd maar wel erachter. Dat betekent dat de precieze plaatsing van een gebouw op het erf en de eventuele nokrichting nog niet vastliggen.

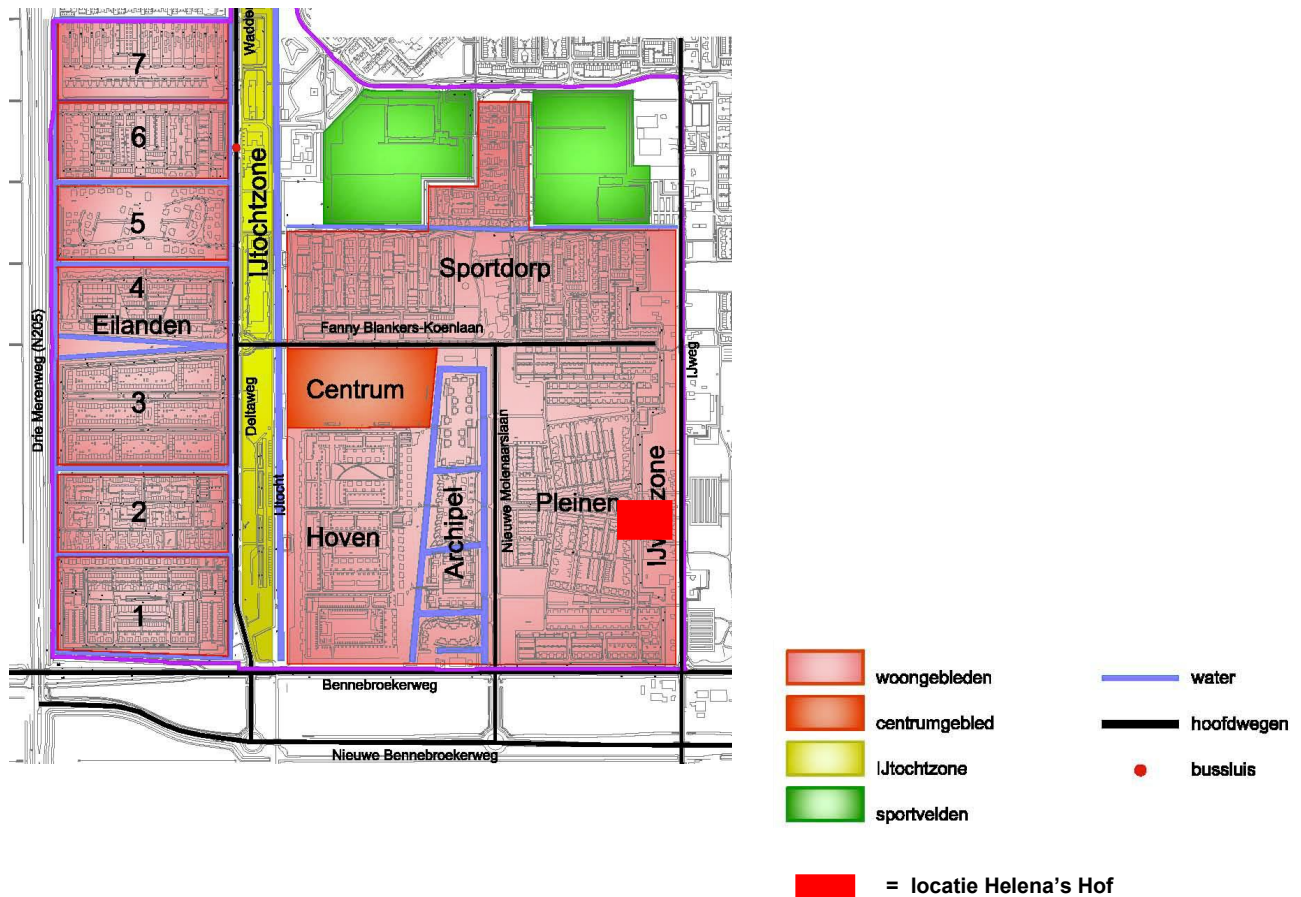
5. Onderzoeken

5.1 Verkeer en Infrastructuur

Infrastructuur

De woningen aan de IJweg worden ontsloten via de bestaande toegangsweg op de IJweg waardoor aanpassingen aan de infrastructuur niet noodzakelijk zijn. Alleen via langzaamverkeersroutes staat de IJweg in verbinding met de wijken in Floriande genaamd Pleinen, Sportdorp en de Hoven. De langzaamverkeersroutes binnen Floriande liggen haaks op elkaar en zijn fijnmazig van structuur.

In Sportdorp is een bussluit gelegen tussen de Baron de Coubertinlaan en Henri Didonweg.



De IJweg is ter plaatse een 30 km/u weg. Akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk om te bepalen welke geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen te verwachten is en of daarbij hogere waarden moeten worden vastgesteld. De ontwikkeling bestaat uit 10 nieuw te bouwen woningen. Dit aantal is prima op te vangen binnen de bestaande capaciteit van de IJweg.

Parkeerbeleid

De gemeenteraad van Haarlemmermeer heeft op 26 januari 2012 het 'Delteplan bereikbaarheid' vastgesteld. Het plan is aangenomen met twee amendementen. Jaarlijks wordt het bijbehorende uitvoeringsprogramma Deltaplan Bereikbaarheid geactualiseerd.

Het Deltaplan bereikbaarheid heeft als doel de mobiliteit in en door Haarlemmermeer te verbeteren, ongeacht de keuze voor een vervoermiddel en het moment van de dag.

Belangrijk onderdeel van het Deltaplan is het parkeerbeleid. Het parkeerbeleid van Haarlemmermeer heeft als doel de bereikbaarheid van voorzieningen te bevorderen door het toepassen van geschikte parkeernormen voor de diverse woon- en werkgebieden, het zorgen voor een acceptabele parkeerdruk (verhouding vraag en aanbod), en het helder informeren over de parkeermogelijkheden (parkeerverwijzing). Naast de bereikbaarheid bevorderen heeft het parkeerbeleid het doel om objectieve parkeeroverlast in woonwijken terug te dringen om de leefbaarheid te bevorderen: niet te veel blik op straat (aanzicht) en geen ongewenst (illegaal) parkeergedrag.

Sinds de vaststelling van het Deltaplan bereikbaarheid is er een nieuwe uitgave van het CROW uitgekomen, "kencijfers parkeren en verkeersgeneratie", publicatie 317. Deze uitgave was aanleiding om de parkeernormen te actualiseren. De actualisering is uitgewerkt in een handboek parkeernormen Haarlemmermeer (december 2013), dat ook voor Hoofddorp van toepassing is.

Bij toetsing aan het handboek bestemmingsplannen is gebruik gemaakt van de volgende uitgangspunten:

- De mate van stedelijkheid in het gebied is getypeerd als "sterk stedelijk";
- Geen centrum in directe omgeving
- De locatie ligt meer dan 700 meter van HOV-halte en meer dan 1200 meter van een treinstation;
- OV-vergoeding werknemers: niet van toepassing;
- De functie is, voor wat betreft de parkeervraag, niet specifiek gericht op een doelgroep die aantoonbaar minder gebruik maakt van de auto;
- Programma:
 - 2 hoekwoningen
 - 4 tussenwoningen
 - 2 vrijstaande woningen
 - 2¹ kapwoning

Uitkomst van de toetsing is dat voor de hoek- en tussenwoningen een parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per woning geldt en voor de vrijstaande en 2¹ kapwoningen een parkeernorm van 2,5 parkeerplaats per woning. In totaal moet in het plangebied dus voorzien worden in 24,2 (= 25) parkeerplaatsen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

5.10. Milieuzoneringen

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in een bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn geen agrarische (gerelateerde) bedrijven opgenomen.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd waar de Staat van Bedrijfsactiviteiten op van toepassing is. Daarnaast worden op de locatie woningen gerealiseerd en geen bedrijfsactiviteiten gevestigd. Daarnaast wordt door de sloop van de huidige loods de realisatie van een bedrijf met gevoelige activiteiten gereduceerd tot nul.

Conclusie

In de nabijheid van de locatie zijn geen bedrijven gelegen waar een zonering op van toepassing is. Op de locatie worden geen bedrijven gerealiseerd. Er wordt dus zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van bestaande woningen en worden niet in hun functioneren belemmerd

5.3 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek Bevi

In de directe omgeving van de planlocatie liggen geen BEVI-inrichtingen. De inrichting zelf is evenmin een BEVI inrichting. In de omgeving (niet direct langs) van het gebied vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg. In het kader van de beoogde ontwikkeling is gekeken naar de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen uitgevoerd over de N205 en de Nieuwe Bennebroekerweg. In de toekomst zal er sprake zijn van een afname van het transport op de N205 en het verdwijnen van het transport op de Nieuwe Bennebroekerweg. Hierdoor zal het PR lager zijn dan in de huidige situatie. De PR 10-6-contour ligt voor beide wegen op de weg. Het PR levert derhalve geen beperkingen voor de beoogde ontwikkeling.

Het GR ligt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde. In de toekomst vindt over de Nieuwe Bennebroekerweg geen transport van brandbare stoffen meer plaats, waardoor een GR hier in de toekomstige situatie niet aan de orde is. Voor het GR ter hoogte van de N205 in de toekomstige situatie geldt wel een toename ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename wordt mede veroorzaakt door de mogelijkheid van nieuwe woningen binnen het nieuwe bestemmingsplan Floriande als geheel. De toename is echter niet groot en ligt ruim onder de oriënterende waarde. Tevens is het gebied goed ontsloten, zodat in het geval van een calamiteit het gebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten. Op grond daarvan wordt de toename van het groepsrisico aanvaardbaar geacht.

Transport routes gevaarlijke stoffen

De gemeente Haarlemmermeer heeft routing vervoer gevaarlijke stoffen vastgesteld, zie onderstaand. Dit betekent dat vervoer over alle wegen mogelijk is. Onbekend is of (en zo ja in welke mate) er over wegen in de nabijheid (200 m) van de planlocatie vervoer is van gevaarlijke stoffen.



● = locatie Helena's Hof

Indien er over wegen in de directe omgeving van het plan transport plaats vindt van gevaarlijke stoffen, dan zal dit naar verwachting vervoer van LPG zijn. Aan de hand van de vuistregels kan worden bepaald dat deze weg geen 10^{-6} contour zal hebben (< 8.000 LPG_tankwagens/jaar).

Verder kan aan de hand van de vuistregels worden bepaald dat de oriënterende waarde niet zal worden overschreden (drukke woonwijk 70 personen/hectare, eenzijdige bebouwing, < 200 LPG_tankwagens/jaar). Langs het gebied rijden vermoedelijk alleen incidenteel LPG-tankwagens over de (Nieuwe) Bennebroekerweg en IJweg

Er zijn geen benzinestations in de nabije omgeving van de locatie.

4.4 Leidingen

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

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



Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het plangebied buiten het invloedsgebied van risicovolle bedrijven, transportassen en leidingen ligt. Evenmin behoort de locatie/ontwikkeling zelf tot een risicovol (bedrijf). Derhalve kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Geluid

Wet geluidhinder

Op basis van de regels in de Wet geluidhinder wordt vastgesteld in hoeverre nieuwbouw op een geluidbelaste locatie al dan niet is toegestaan. Hierbij dient eerst te worden nagegaan in hoeverre de geplande nieuwbouw al dan niet geluidgevoelig is en of de betreffende locatie binnen de geluidzone van een geluidbron is gelegen. Voor geluidgevoelige objecten binnen de geluidzone gelden maximaal toegestane waarden voor de geluidbelasting. Wanneer de geluidbelasting lager is dan de zogenoemde voorkeursgrenswaarde, is bouwen van een geluidgevoelig object toegestaan. Indien deze daarentegen hoger is dan deze waarde mag er binnen de zone niet zonder meer een geluidgevoelig object worden gerealiseerd.

Het van toepassing zijnde wettelijk kader bij de toetsing van de berekende geluidbelasting wordt in bijlage I beschreven.

30 km/h-wegen

De projectlocatie is gelegen in de buurt van 30 km/h-wegen. Akoestisch onderzoek is wettelijk gezien dan ook niet noodzakelijk hiervoor.

Bouwbesluit

Bij de bouw van woningen dient de gevelisolatie van de betrokken woning zodanig te worden ontworpen, dat voor de binnenwaarde kan worden voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit. In het bouwbesluit is bepaald dat de binnenwaarde maximaal 33 dB mag bedragen. De geluidswaarde binnen de geluidgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

Conclusie

Akoestisch onderzoek is wettelijk gezien niet noodzakelijk.

4.6 Luchtkwaliteit

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

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

Ad. 1:

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

Ad. 3:

De regeling 'Niet in betekenende mate' geeft voor diverse soorten projecten, zoals de ontwikkeling van woningen of de aanleg van een weg, aan wat de objectieve grens is waarbinnen een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Zo is een woningbouwlocatie dat niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat en één ontsluitingsweg bevat een project dat als "niet in betekenende mate" wordt beschouwd. Indien een voorgenomen ontwikkeling binnen de begrenzing van de regeling 'niet in betekenende mate' valt is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig. Hierbij geldt één voorwaarde: de voorgenomen ontwikkeling mag niet vallen onder het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Toetsing projectgebied

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

Conclusie

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

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

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

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

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

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

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid.

De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt.

De Beleidsnota Cultureel Erfgoed Gemeente Haarlemmermeer gaat in een breed kader in op cultuurhistorie in de gemeente Haarlemmermeer. Het monumentenbeleid en het archeologiebeleid in algemene zin komt in deze nota aan bod. Binnen het gemeentelijk monumentenbeleid is een belangrijke taak weggelegd voor de monumentencommissie. De taak van de monumentencommissie is omschreven in de gemeentelijke monumentenverordening. In de Nota Ruimtelijk Beleid en Archeologie Haarlemmermeer wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening.

Aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden door de provincie aangewezen komen niet voor in Haarlemmermeer. In de gemeente Haarlemmermeer bevinden zich geen door het Rijk beschermde archeologische monumenten. En evenmin door de provincie of gemeente beschermde archeologische monumenten. Het projectgebied maakt tevens geen onderdeel uit van een belangrijk cultuurlandschap.

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Haarlemmermeer, behorend bij de nota Erfgoed op de kaart, valt het projectgebied onder categorie 3. Hiervoor geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Aangezien de ontwikkeling kleiner is dan 10.000 m² hoeft hier op basis van het beleid geen nader onderzoek te worden gepleegd, aangezien de kans op versterking van archeologische waarden hier zeer gering is.

Conclusie

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

4.8 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer onderzoek moeten laten verrichten naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op daarvoor geschikte gronden te worden gerealiseerd. De bescherming van de bodem en de handhaving of verbetering van de bodemkwaliteit is landelijk geregeld via de wet bodembescherming en het besluit bodemkwaliteit.

De Wet Bodembescherming bevat de voorwaarden die (kunnen) worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

In het kader van de projectbesluitprocedure dient aangetoond te worden, dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in overeenstemming is met het beoogde gebruik.

Conclusie

Door BK Ingenieurs is in augustus 2015 een bodemonderzoek uitgevoerd waarbij de huidige bodemkwaliteit is vastgelegd. De hypothese 'onverdacht op het voorkomen van matige en sterke verontreinigingen' is met het uitgevoerde onderzoek bevestigd. In de grond en het grondwater zijn maximale lichte verontreinigingen met zware metalen en minerale olie aangetoond. Ter plaatse van de ondergrondse tanks zijn visueel geen verontreinigingen met minerale olie aangetroffen.

4.9 Flora en Fauna

Inleiding

In het kader van onderhavig project moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en faunawet die aangeeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op aangewezen gebieden zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden.

Regionale verspreidingsgegevens flora en fauna

Op basis van de beschikbare regionale verspreidingsgegevens is bepaald welke beschermde soorten mogelijk in het plangebied aanwezig zijn. Beschermde plantensoorten in het plangebied betreffen naar mogelijk zwanenbloem, brede wespenorchis en exoten als gele helmblom, kleine maagdenpalm en wilde kaardenbol. Zwaar beschermde soorten als vleermuizen kunnen mogelijk vaste verblijfplaatsen hebben in gebouwen binnen het plangebied. Binnen de bebouwde kom van Hoofddorp zijn vaste verblijfplaatsen aanwezig en watergangen, bomen en struiken dienen als foerageergebied en migratieroute voor vleermuizen. In sloten en oevers zijn naar verwachting algemene (en beschermde) soorten amfibieën aanwezig als bruine kikker, groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad en tevens de beschermde kleine modderkruiper. Verder leven in de tuin wellicht verschillende soorten beschermde zoogdieren (konijn, mol, egel, huisspitsmuis, bosmuis e.d. Mogelijk maken soorten als huismus en gierzwaluw gebruik van dakpannen of andere holtes aanwezig in de bebouwing (onder dakranden) en komen hier tot broeden. In de tuin kunnen algemeen voorkomende vogelsoorten broeden als pimpelmees, koolmees, staartmees, roodborst, spreeuw, zanglijster, glanskop, boomkruiper, heggenmus, vink, houtduif, ekster en zwarte kraai. Er zijn, gezien de voorkomende biotopen, geen beschermde en/of bijzondere reptielen en insecten te verwachten.

Locatie

Bij inspectie in de te slopen gebouwen, die een eventuele schuilplaats voor dieren kunnen vormen, is gebleken dat er geen vogels in de gebouwen broeden, reptielen en/of vleermuizen overwinteren, slapen of aanwezig zijn. Ten aanzien van soortenbescherming zijn geen beschermde of bedreigde plantensoorten of resten van plantensoorten op de locatie aangetroffen. Voor mogelijke voorkomende amfibieënsoorten, zoals de bruine kikker, kleine watersalamander en de gewone pad geldt een algemene vrijstelling uit de Flora- en Faunawet waaraan geen verdere eisen zijn verbonden. Doordat de locatie grotendeels is verhard danwel aangelegd als tuin / grasveld is het niet te verwachten dat er vissen en/of reptielen op de locatie aanwezig zijn. Daarnaast wordt er met de sloop- en aanlegfase begonnen voordat het broedseizoen van de vogels van start gaat en zullen de werkzaamheden continu voortduren.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de soorten die in het plangebied voor (kunnen) komen. Ook is hier aangegeven onder welk wettelijk regime deze soorten vallen.

Overzicht soorten in het plangebied

vrijstellingsregeling Flora- en faunawet	tabel 1		mol en huisspitsmuis
ontheffingsregeling Flora- en faunawet	tabel 2		geen
	tabel 3	<i>bijlage 1 AMvB</i>	geen
		<i>bijlage IV HR</i>	alle vleermuizen (alleen migratieroute)
	vogels	<i>cat. 1 t/m 4</i>	geen
		<i>cat. 5</i>	geen

Gezien het bovenstaande geldt voor soortbescherming het volgende:

- Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de tabel 1-soorten van de Flora- en faunawet waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt.
- De omgeving van het plangebied wordt gebruikt als migratieroute en foerageergebied voor vleermuizen. Deze migratieroute en foerageergebied worden echter niet aangetast door de ingrepen die het bestemmingsplan / uitgebreide wabo procedure mogelijk maakt. In de te slopen gebouwen zijn geen vleermuizen of broedvogels aanwezig.

Conclusie

Het perceel valt niet binnen een gebied dat beschermd wordt door de Natuurbeschermingswet. Ook ligt de kavel niet aan de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Omdat in het gebied geen bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn worden er door het plan geen bijzondere natuurwaarden vernietigd.

Het aspect Flora en Fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het projectplan op de locatie. Gezien het feit dat de locatie grotendeels verhard is danwel is aangelegd en onderhouden als siertuin en er geen noemenswaardige bomen en/of bossages op de locatie aanwezig zijn, er geen vogels en/of vleermuizen in de gebouwen huizen dan wel broeden en wordt begonnen met de sloop- en aanlegfase voordat het broedseizoen van start gaat, is afdoende gewaarborgd dat er geen overtredingen van de Flora- en faunawet zullen plaatsvinden.

4.10 Water

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

4.11.1 Beleid / regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

De KRW is sinds december 2000 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De volgende doelstellingen zijn geformuleerd:

- oppervlaktewater; bereiken van ecologisch goede toestand voor grotere wateren en bereiken van chemisch goede toestand voor alle wateren;
- grondwater; beschermen, verbeteren en herstellen van grondwater, streven naar evenwicht in onttrekking en aanvulling en reduceren van de grondwaterverontreiniging;
- beschermde gebieden; deze moeten voldoen aan de strengste normen die hiervoor zijn opgesteld (Europese dan wel nationale);
- harmonisatie Europese waterwetgeving in twee stappen, 2007 en 2013;
- duurzaamheidscriteria; zorgvuldige afweging van belangen middels een economische analyse.

De KRW gaat uit van een nulsituatie: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en 'de vervuiler betaalt'.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een belangrijke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Totdat de Omgevingswet in werking treedt- voorzien voor 2018 - blijft de Waterwet van kracht.

Nationaal Waterplan (NWP)

De hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP): Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. Het NWP is per 22 december 2009 de vervanger van de Vierde Nota Waterhuishouding en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het NWP is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21)

Het waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21) springt in op de het veranderende klimaat en de wateroverlast die daarvan het gevolg kan zijn, als er niks gebeurt.

Water moet de ruimte krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Dat is de kern van het Waterbeleid 21ste eeuw. Dit betekent dat er nu al maatregelen worden genomen om overlast in de toekomst te voorkomen. In het landschap en in de stad moet meer ruimte gemaakt worden om water op te slaan, bijvoorbeeld door het aanleggen van vijvers in woonwijken.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In de aard en omvang van de nationale waterproblematiek doen zich structurele veranderingen voor. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. In februari 2001 sloten daarom Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en Vereniging van Nederlandse Gemeenten de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Daarmee werd de eerste stap gezet in het tot stand brengen van de noodzakelijke gemeenschappelijke aanpak. Twee jaar later worden de resultaten van die samenwerking en van voortschrijdende kennis en inzicht neergelegd in dit Nationaal Bestuursakkoord Water, hierna te noemen NBW.

Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren.

Provinciaal waterplan Noord-Holland 2010-2015. "Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren"

Klimaatbestendig waterbeheer speelt een centrale rol in het Waterplan Noord-Holland 2010-2015. Het plan is van toepassing op grond- en oppervlaktewater. Het Waterplan geeft de strategische waterdoelen tot 2040 en de concrete acties tot 2015. Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid.

Waterbeheersplan 4 2010 – 2015 (WBP4)

Het Waterbeheersplan 4 (WBP4) zet de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen op het gebied van waterbeheer in de periode 2010-2015.

In het WBP4 van Rijnland geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheersplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

In het WBP4 wordt gesteld dat het beleid ten aanzien van de waterkeringen in een kustnota en een nota waterkeringen verder uitgewerkt dient te worden. Rijnland geeft in haar WBP o.a. de volgende speerpunten aan:

- Meer prioriteit voor regionale keringen;
- Robuust en adaptief zijn maatgevend voor verbeteringsmaatregelen.

Door de bevolkingsgroei, klimaatontwikkeling, zeespiegelstijging en bodemdaling neemt de druk op de schaarse ruimte binnen Rijnland toe. Tegelijkertijd worden waterkeringen ook steeds meer gebruikt voor andere functies als recreatie, natuur, infrastructuur en wonen.

Om aan al deze facetten het hoofd te kunnen bieden zijn de Kustnota en Nota Waterkeringen opgesteld. De Kustnota gaat specifiek over de duinkust, de Nota Waterkeringen is opgesteld voor de overige waterkeringen (primaire en regionale keringen). Beide nota's bestaan uit twee delen. In deel I staan de visie en doelstellingen op het waterkeringsbeheer. In deel II staan de beleidsregels.

De nota's hebben in de eerste plaats dan ook een sturende werking: de nota's leggen met het oog op handhaving en vergunningverlening eenduidig en duidelijk vast wat wanneer wel en niet mag en waarom. In de tweede plaats bieden de nota's, aan Rijnland zelf, maar ook aan provincies, particulieren en ontwikkelende partijen inzicht in het beleid van Rijnland op het gebied van primaire en regionale keringen.

Keur Rijnland 2009

De 'Keur Rijnland 2009 en Beleids- en Algemene regels 2009' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (dijken en kaden), watergangen (kanalen, rivieren, sloten en beken) en andere waterstaatswerken (bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). Er kan een vergunning van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt wordt dat geregeld in een Watervergunning.

Zo dient langs waterkeringen een zone te liggen voor bescherming en onderhoud van de waterkeringen. Voor het realiseren van bouwwerken en het uitvoeren van werken binnen deze zone dient ontheffing van de Keur te worden aangevraagd.

Waterplan Haarlemmermeer

Het Waterplan Haarlemmermeer vormt het dynamische contract tussen het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Haarlemmermeer. In het waterplan zijn beleidsmatige en operationele afspraken vastgelegd over het watersysteem van de Haarlemmermeer. Onder het watersysteem valt het oppervlaktewater (zowel kwalitatief als kwantitatief), het afvalwater en het grondwater. Het doel van het waterplan is om een duurzaam watersysteem te hebben en te houden, rekening houdend met de ruimtelijke ontwikkelingen. In het waterplan geven de gemeente en het hoogheemraadschap verder vorm aan de verschillende rollen en afspraken. Het waterplan bevat een strategisch en een operationeel deel (deels voor het oplossen van 'achterstallig onderhoud') en een uitvoeringsprogramma. Ook heeft de gemeente een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013.

Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder

Onderhavig projectgebied valt in het werkgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De Verenigde Vergadering van Rijnland heeft op 22 september 2010 de waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder vastgesteld. Het is het wateradvies van Rijnland in het kader van de Wro ten behoeve van de gemeentelijke structuurvisie Haarlemmermeer. In de waterstructuurvisie heeft het hoogheemraadschap het waterbeleid verder geconcretiseerd. Ingegaan wordt op het watersysteem, verstedelijking en klimaatontwikkeling, de waterveiligheid en het waterketen.

De waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder geeft aan hoe Rijnland het watersysteem in de polder op de lange termijn wil vormgeven. Doel is bij de ruimtelijke ontwikkelingen, die in de structuurvisie van gemeente Haarlemmermeer worden beschreven, al te anticiperen op de verwachte klimaatveranderingen. Functieverandering biedt kansen om het watersysteem in alle opzichten duurzamer te maken.

4.10.2 Waterparagraaf

Het watertoetsproces is er op gericht om het aspect water van meet af aan mee te nemen in ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg wenselijk met de waterbeheerder.

Voor het plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland het bevoegd gezag als het gaat om de watertoets. In de waterparagraaf dienen een drietal onderdelen minimaal te zijn opgenomen:

- Riolering en Hemelwaterafvoer;
- Beschermingszone van de waterkering (ringdijk van de Polder Haarlemmermeer);
- Beleid voor het bouwen in de waterkering.

Riolering en hemelwaterafvoer

In overleg met de gemeente Haarlemmermeer zal de toekomstige riolering en hemelwaterafvoer geregeld worden.

Waterhuishoudkundige situatie

Een groot gedeelte van het gebied is nu verhard. Wanneer in de toekomstige situatie in het projectgebied bebouwing of verharding wordt toegevoegd moet er rekening worden gehouden met compensatie van de toename van verhard oppervlak. Deze watercompensatie is niet nodig wanneer minder dan 500 m² verhard oppervlak wordt toegevoegd.

Met de ontwikkeling van 10 woningen ter plaatse neemt de verharding niet toe ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

Bestaande situatie:

Plangebied, bebouwing	ca. 1.125 m ²
Plangebied, verharding	ca. 1.463 m ²
Plangebied, tuin en erven nr.	ca. 1.216 m ² (= 50%)

	Ca. 3.804 m ²

Nieuwe situatie:

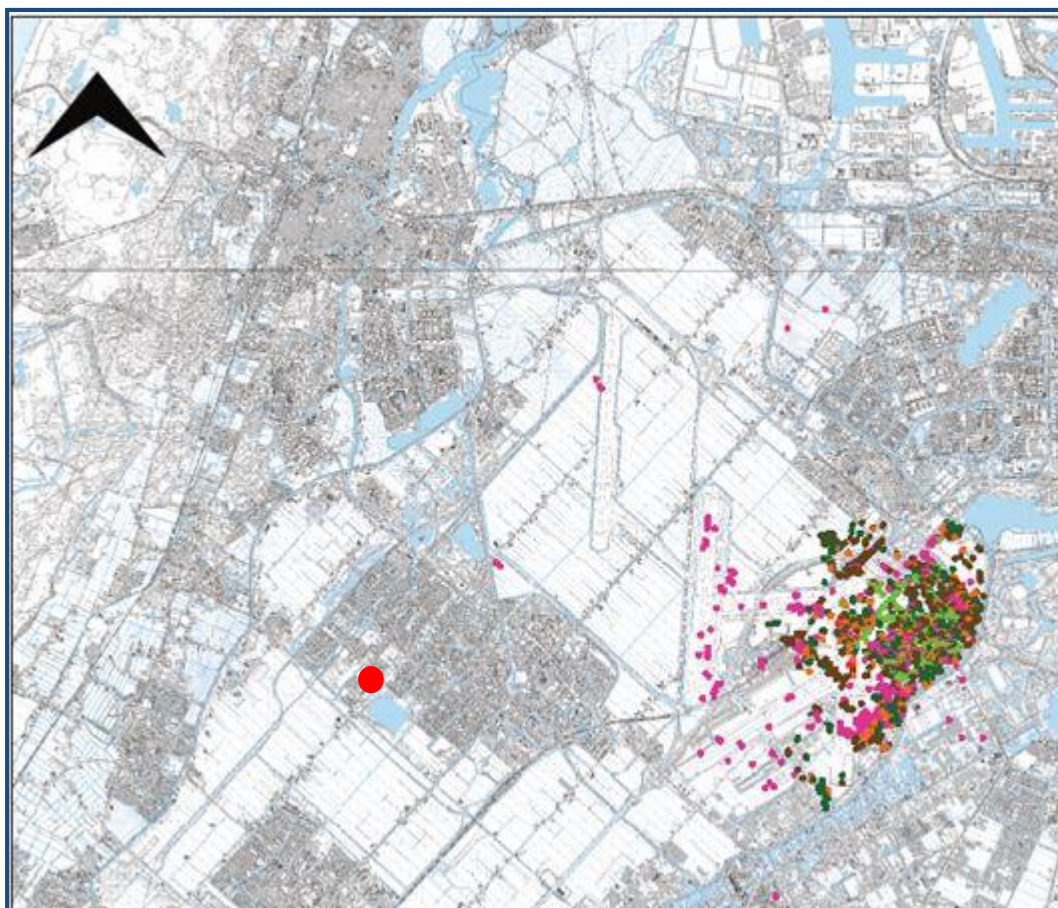
Plangebied, bebouwing	ca. 908 m ²
Plangebied, verharding	ca. 1.687 m ²
Plangebied, tuin en erven	ca. 1.213 m ² (= 50%)

	Ca. 3.808 m ²

Watercompensatie is niet nodig, daar het totale berekende nieuwe verhardingsoppervlak nagenoeg gelijk is aan de bestaande situatie.

4.12 Explosieven

De gemeente Haarlemmermeer heeft voor haar gemeentegebied een bommenkaart opgesteld waarin de locaties zijn weergegeven waar op basis van verricht onderzoek ofwel bommen kunnen worden verwacht, ofwel bommen zijn aangetroffen. In het onderstaande figuur is deze bommenkaart weergegeven en is tevens het plangebied omcirkeld. Explosieven worden in het plangebied niet verwacht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.



● = locatie Helena's Hof



5. Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verplichting tot het verhaal van gemeentelijke kosten. Dat kan op publiekrechtelijke grondslag, via een exploitatieplan dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd dient te worden. Maar ook kan het gemeentelijke kostenverhaal geregeld worden via een zogenoemde anterieure overeenkomst over grondexploitatie met MEER Vastgoed V.O.F., als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. De reikwijdte van de exploitatieplanplicht en het daaruit voortvloeiende kostenverhaal, volgt uit de omschrijving van bouwplannen zoals bepaald in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.12 Bro. Tussen de gemeente en MEER Vastgoed V.O.F. is een anterieure overeenkomst afgesloten. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De concept-ruimtelijke onderbouwing zal conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Eventuele reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg zullen worden betrokken bij het opstellen van de definitieve ruimtelijke onderbouwing.

Daarnaast zal de concept ruimtelijke onderbouwing met het ontwerpbesluit en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage worden gelegd voor zienswijze. Een ieder heeft vervolgens de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen deze besluiten. Eventuele zienswijze zullen betrokken worden in de besluitvorming omtrent de te verlenen omgevingsvergunning.