

Gemeente Haarlemmermeer
Ruimtelijke onderbouwing
Melbournestraat 14-36 te Lijnden

Oktober 2017

Kenmerk 0394-04-T01
Projectnummer 0394-04

Toelichting

Inhoudsopgave

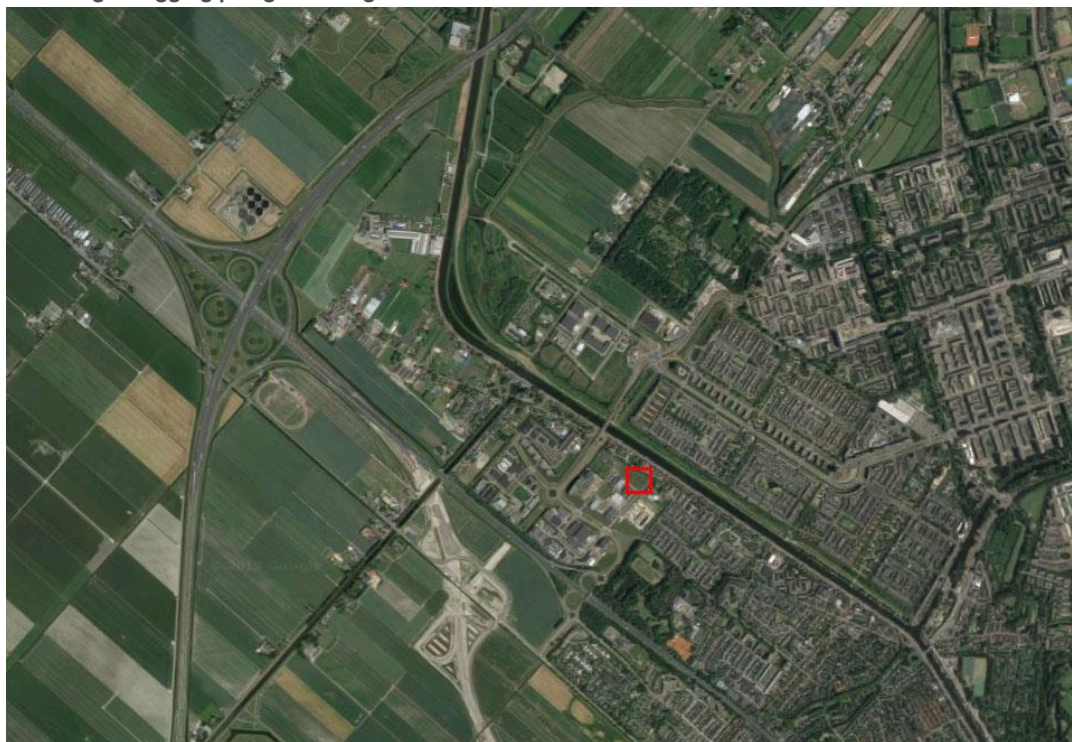
1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
2.	Toekomstige inrichting van het plangebied	3
3.	Beleidskader	5
3.1.	Rijksbeleid	5
3.2.	Provinciaal beleid	6
3.3.	Gemeentelijk beleid	7
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	9
4.1.	Algemeen	9
4.2.	Luchthaven indelingsbesluit (LIB)	9
4.3.	Bodem	9
4.4.	Archeologie	9
4.5.	Waterhuishouding en waterparagraaf	10
4.6.	Natuur	10
4.7.	Geluid	11
4.8.	Luchtkwaliteit	12
4.9.	Externe veiligheid	13
4.10.	Bedrijven en milieuzonering	14
4.11.	Conclusie	14
5.	Uitvoerbaarheid	15
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	15
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Melbournestraat ligt een bedrijfskavel waarop volgens het vigerende bestemmingsplan grondgebonden woningen in de types "vrijstaand" en "twee-aaneen" kunnen worden gerealiseerd. Ook kunnen op dit kavel bedrijven in milieucategorie 2 worden gerealiseerd. De initiatiefnemer heeft een plan ontwikkeld waarbij de woon en bedrijfsfuncties worden geïntegreerd in twee bouwblokken die beide bestaan uit bedrijfsfuncties op de begane grond met daarboven wooneenheden. De eigenaar van het perceel heeft verzocht het plan mogelijk te maken via een uitgebreide Wabo-procedure.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



Het bouwplan kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan omdat het gestapelde woningtype niet past binnen het bestemmingsplan. Daarom zal op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning dienen te worden verleend om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van het nieuwbouwplan. De voorliggende plantekst vormt daarbij de goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noordoostelijke kwadrant van Het bedrijventerrein Airport Business Park Lijnden. Dit bedrijventerrein grenst direct aan Amsterdam en Badhoevedorp en ligt langs de rijksweg A9.

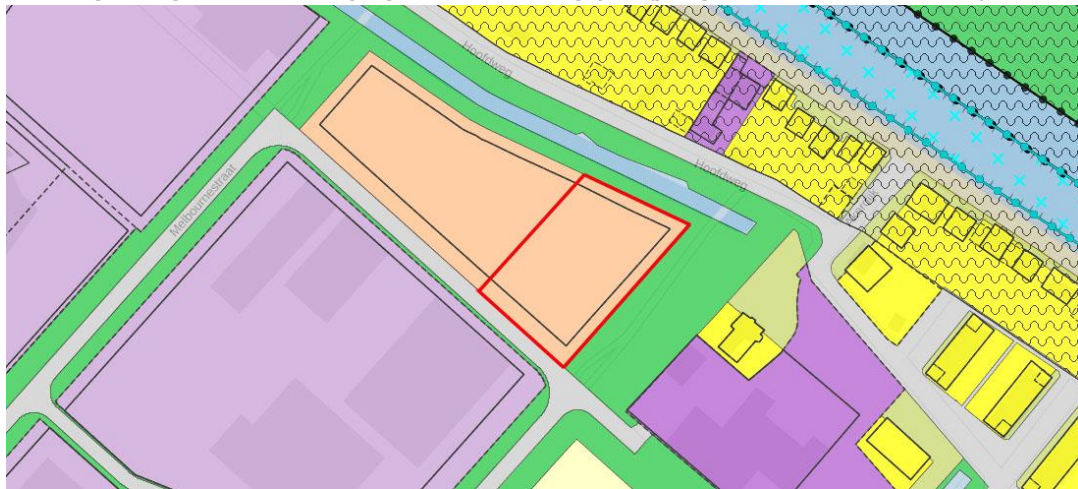
De betreffende kavel is één van de laatste nog onbebouwde kavels. Aan de zuidwestzijde ligt de Melbournestraat en aan de noordoostzijde een groensingel met daarachter de lintbebouwing langs de Akerdijk (Ringvaart).

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Badhoevedorp Lijnden-Oost" dat op 4 juli 2013 door de gemeenteraad van Haarlemmermeer is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Gemengd - 3". Binnen deze bestemming mag worden gewoond in vrijstaande dan wel twee-aaneengebouwde woningen. Daarnaast mogen bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend in maximaal milieucategorie 2. De maximum bouwhoogte bedraagt 13 meter, het maximum bebouwingspercentage bedraagt 60% en binnen het bouwvlak mogen ten hoogste 25 wooneenheden worden gerealiseerd..

Het plangebied beslaat het kadastrale perceel sectie H ,nummer 11220.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan (plangebied binnen rode contour).



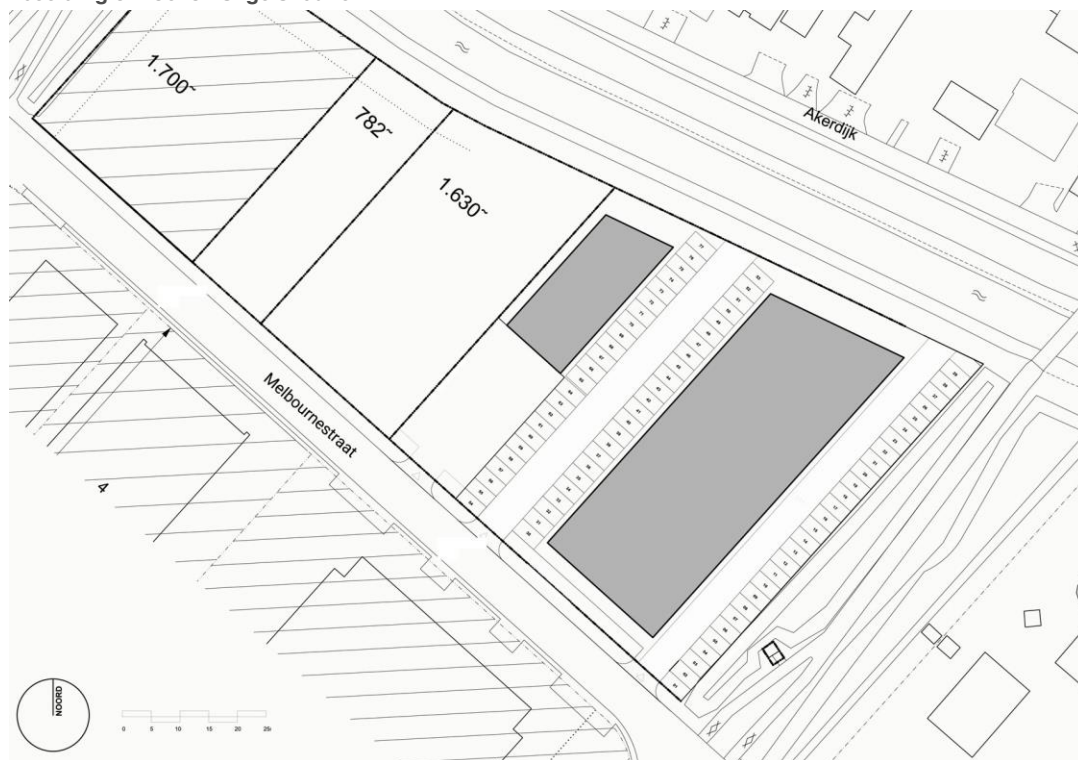
Het plan past qua maatvoering en aantal woningen binnen de bouwregels van de bestemming Gemengd - 3. De afwijking heeft in feite slechts betrekking op het te realiseren woningtype (gestapeld in plaats van grondgebonden) en op het feit dat in de perceelgrens wordt gebouwd, hetgeen niet is toegestaan op basis van het vigerende plan.

2. Toekomstige inrichting van het plangebied

Op het perceel worden twee bouwblokken (A en B) gesitueerd. Aan de voorzijde wordt het perceel door middel van 3 aansluitingen ontsloten op de Melbournestraat. Eén van deze aansluitingen wordt gerealiseerd ten behoeve van een parkeerterrein dat een functie vervult voor een reeds gevestigd bedrijf. Dit deel van het plangebied zal verder niet worden besproken.

De overige aansluitingen geven toegang tot twee doodlopende wegen waarlangs parkeerplaatsen en de beide bouwblokken zijn gesitueerd. In de bouwblokken is ruimte voor 24 woon-werkunits met een wisselende grootte (zie afbeelding 4). Door de differentiatie in de oppervlakte kunnen de units voor verschillende bedrijfsfuncties, alsmede bestaande bedrijven en starters worden gebruikt. Op de begane grond bevinden zich de bedrijfsfuncties en op de verdieping is ruimte voor de wooneenheden. Alle wooneenheden hebben een buitenruimte (loggia) die in de gevelwand is opgenomen.

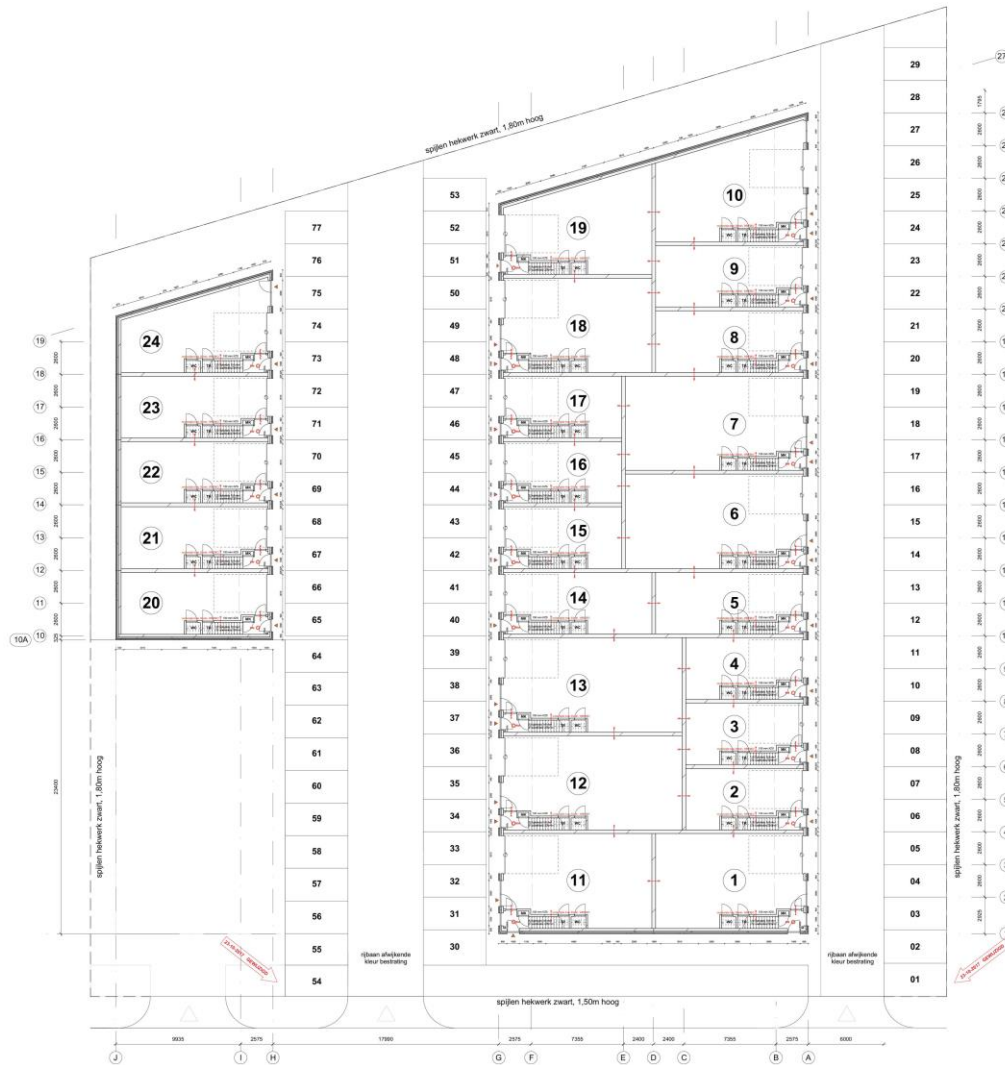
Afbeelding 3: Toekomstige situatie.



In het plan is plaats voor het realiseren van 77 parkeerplaatsen.

De gebouwen krijgen een moderne vormgeving (zie afbeelding 5). Er zal een antracietkleurige gevelsteen worden gebruikt. De kozijnen worden uitgevoerd in antracietkleurig aluminium.

Afbeelding 4: De verdeling van de woon-werkunits.



Afbeelding 5: Gevels.



3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Op grond van de definitie¹ van "stedelijke ontwikkeling" kan onderhavige wijziging van de

¹ Een stedelijke ontwikkeling is volgens artikel 1.1.1, sub 1i van het Besluit ruimtelijke ordening een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

woningtypologie (zonder uitbreiding van het aantal te realiseren wooneenheden) niet aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling. Derhalve hoeft de ladder niet te worden toegepast. De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het plan is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.1.3. Conclusie

De wijziging van de woningtypologie wordt niet belemmerd door het Rijksbeleid zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de regels uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de "Structuurvisie 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid", die op 21 juni 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld en daarna een aantal malen partieel is herzien (laatste herziening 28 september 2015), geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Noord-Holland blijft een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen. Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. Op 12 december 2016 hebben PS een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze wijziging treedt op 1 maart 2017 in werking. Op 20 december 2016 hebben Gedeputeerde Staten bovendien besloten om de kaarten van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) uit het Natuurbeheerplan 2017 op te nemen in de PRV. In de PRV

heet dit Ecologische Hoofdstructuur. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen.

De gewijzigde PRV gaat uit van bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening. In dat artikel wordt bestaand stedelijk gebied als volgt gedefinieerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Concreet betekent dit dat het nu voorliggende plan tot het bestaand stedelijk gebied behoort.

3.2.3. Conclusie

De wijziging van de woningtypologie die in dit plan mogelijk wordt gemaakt, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan past binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Structuurvisie en de regels uit de PRV.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De structuurvisie uit oktober 2012 geeft de ambities van de gemeente Haarlemmermeer tot het jaar 2030. Deze ambities zijn:

- de atypische stedelijkheid versterken;
- de ruimte duurzaam en klimaatbestendig inrichten;
- fysieke en sociale verbondenheid versterken;
- een aantrekkelijke ontmoetingsplaats zijn en blijven.

Voor het "noorden" waartoe Lijnden behoort is de belangrijkste opgave de gebiedsontwikkeling van Badhoevedorp. Dit project bestaat uit de omlegging van de rijksweg A9 en de bijbehorende aanleg van nieuwe woningen, bedrijven- en kantorenterreinen, (sport)voorzieningen en groengebieden. Het project heeft ook gevolgen voor bijvoorbeeld de afwaardering van de schipholweg en daardoor de leefbaarheid in de omgeving.

De structuurvisie doet geen uitspraken over de wijziging van woningtypen op het bedrijfsterrein.

3.3.2. Bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden-Oost

In hoofdstuk 1 is reeds aangegeven dat de ontwikkeling van woon-werkunits in de vorm van bedrijfsfuncties met daarboven gestapelde woningen niet past binnen het bestemmingsplan. In de toelichting van het plan is echter wel rekening gehouden met deze combinatie van wonen en werken. In paragraaf 5.1.5. "Ontwikkeling geluidsgevoelige bestemmingen tijdvak 2013-2016" is de locatie opgenomen als één van de locaties waarvoor nog geen definitieve planvorming heeft plaatsgevonden.

In februari 2016 is de 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. In dit plan zijn onder meer voor 12 locaties wijzigingen aangebracht. Ook toen was er nog geen definitief plan voor de locatie ten noorden van de Melbournestraat.

3.3.3. Conclusie

Het schaalniveau van het voorliggende project aan de Melbournestraat is dermate klein dat er geen uitspraken over worden gedaan in de structuurvisie. In het vigerende bestemmingsplan is er wel rekening gehouden met de toekomstige ontwikkeling van de locatie ten noorden van de Melbournestraat ten behoeve van woon-werkunits. Dit heeft echter niet geleid tot het mogelijk maken van deze units in de planregels.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Algemeen

De aanpassing van het toegestane woningtype heeft geen gevolgen voor het huidige gebruik van de gronden. Door de wijziging van het toegestane woningtype wordt weliswaar een aanpassing van de bebouwingsmogelijkheden tot stand worden gebracht, maar zonder dat dit tot uitdrukking komt in een wijziging van het bebouwbaar oppervlak of de maatvoering van de bebouwing. De wijziging heeft in feite een "intern" karakter. De in dit hoofdstuk behandelde milieutechnische randvoorwaarden houden hier rekening mee.

4.2. Luchthaven indelingsbesluit (LIB)

Rond Schiphol gelden diverse beperkingen, die voortvloeien uit de Wet Luchtvaart en het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Het luchthavenindelingbesluit is een algemene maatregel van bestuur (AMvB) waarin beperkingen worden gesteld aan het gebruik van gronden (gebruiks- en bouwmogelijkheden) vanwege externe veiligheid en geluid in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Het LIB bevat een beperkingengebied (bijlage 2), waartoe het plangebied behoort. In bijlage 4 zijn hoogtebeperkingen vastgelegd. Het plangebied ligt in een gebied waar een toetshoogte geldt van 29 meter + N.A.P.

De bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn reeds getoetst aan het LIB. De wijziging van het woningtype heeft geen gevolgen voor de bouwhoogte. Derhalve gelden er voor dit plan geen belemmeringen vanuit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

4.3. Bodem

In artikel 2.4.1. van de Bouwverordening 2013 van de gemeente Haarlemmermeer is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening 2013 is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden. Dat bodemonderzoeksrapport bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

In het vigerende bestemmingsplan is de volgende tekst opgenomen: *"Volgens de actuele bodemkwaliteitskaart van de gemeente Haarlemmermeer is het onderzoeksgebied gelegen in zones B3 (Badhoevedorp, oud stedelijk gebied) en B4 (nieuwe stedelijke gebieden). Op basis van de bodemkwaliteitskaart wordt de bodem geclassificeerd als zijnde schone grond."*

De gronden zijn gebruiksklaar opgeleverd voor de vigerende bestemming. Op basis van het bovenstaande is er geen bodemonderzoek nodig.

4.4. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving

geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen (de veroorzaker betaalt).

In het vigerende bestemmingsplan is het volgende aangegeven: *"Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland heeft het plangebied een 'zeer lage trefkans'. Het betreft in het plangebied bodems van droogmakerijen die bestaan uit wad- en onderwater afzettingen. In deze gebieden zijn geen of nauwelijks terrestrische vondsten te verwachten.*

In dat geval is:

- *geen vergunning nodig voor graafwerkzaamheden beneden de bouwvoor;*
- *het niet noodzakelijk, in het bestemmingsplan een dubbelbestemming op te nemen, om het behoud van mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden te waarborgen.*

De archeologische verwachtingswaarde is zeer laag. De bodem is ter plaatse van de bestaande bebouwing al geroerd. Daarbij zijn archeologische resten mogelijk beschadigd/vernietigd. De conclusie is dat er geen nader archeologisch bureau- en/of veldonderzoek behoeft te worden uitgevoerd."

4.5. Waterhuishouding en waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Door de planvorming neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe ten opzichte van wat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen hebben. Het voorliggende plan brengt geen wijzigingen aan ten opzichte van de bouwingsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Er zijn daarom geen gevolgen voor de waterhuishouding.

4.6. Natuur

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt vanaf 1 januari 2017 de Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid van het Rijk naar de provincies, onder andere vastgelegd in het Bestuursakkoord Natuur (2011) en het Natuurpact (2013). Hiertoe maakt de Wnb onderscheid in het beschermen van gebieden (hoofdstuk 2), dier- en plantensoorten (hoofdstuk 3) en houtopstanden (hoofdstuk 4).

De Wnb gaat in op de bescherming van natuurgebieden van Europees belang die behoren tot het zogenoemde Natura-2000-netwerk. In feite verandert er niet veel ten opzichte van de Natuurbeschermingswet 1998. Natura 2000-gebieden zijn belangrijke delen van het NNN en dragen veel bij aan het bereiken van een goede biologische diversiteit.

De provincies zijn vanaf 1 januari 2017 verantwoordelijk voor het beleidsveld natuur en krijgen te maken met extra taken, bevoegdheden en verplichtingen, waarbij het nieuwe stelsel de Europese regelgeving als uitgangspunt neemt. De provincies hebben de opdracht om de Wnb nader uit te werken in een provinciale Natuurvisie die de strategische hoofdlijnen van het natuurbeleid moet weerspiegelen.

Gebiedsbescherming

De gebieden die door de Wnb worden beschermd zijn de Habitat- en Vogelrichtlijngebieden. Het voorliggende plangebied valt hier niet onder. Ook liggen er binnen een straal van 3 kilometer geen Natura2000-gebieden. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten.

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gelet op het karakter van de voorgenomen ontwikkeling (wijziging woningtype) zijn negatieve effecten op het NNN redelijkerwijs uit te sluiten.

Soortenbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet opgegaan in de Wet natuurbescherming die nu de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren regelt. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De wet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te vermindern.

Het plangebied is bestemd voor de beoogde functies en de gronden zijn gebruiksklaar opgeleverd voor de vigerende bestemming. Het gebied is bouwrijp en ligt ingesloten binnen het bedrijfsterrein. De wijziging van het woningtype heeft geen gevolgen voor beschermde soorten.

4.7. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. Uitgesloten zijn bestaande woningen.

Het voorliggende plan brengt geen wijzigingen aan in de bebouwingsmogelijkheden van de nu reeds toegestane woningen (behoudens de woningtypologie). Vanuit dit oogpunt is de Wet geluidhinder niet relevant voor de wijziging die met het plan wordt nagestreefd.

Omdat de geluidbelasting echter van belang is voor het binnenklimaat van de woningen is een akoestisch onderzoek² uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting op de gevels van 24 bedrijfsunits met op de verdieping een woonfunctie aan de Melbournestraat 14-36 te Lijnden. Tevens is de vereiste geluidwering berekend.

Luchtvaartlawaai

Uit de geluidcontourenkaart Luchthaven Schiphol blijkt dat het bouwplan binnen de 50 dB Lden contour ligt.

Wegverkeerlawaai

De voorkeurgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde bedraagt bij nieuwbouw in binnenstedelijk gebied respectievelijk 48 dB en 63 dB. Volgens de geluidberekeningen bedraagt de toetsingswaarde vanwege de Hoofdweg Oostzijde maximaal 50 dB en is hiermee 2 dB hoger dan de voorkeurgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Er dient voor dit plan een procedure Hogere Grenswaarde te worden gevolgd.

Cumulatie

Op basis van de berekende geluidbelasting vanwege wegverkeers- en luchtvaartlawaai is op dezelfde beoordelingspunten een berekening gemaakt van de gecumuleerde geluidbelasting. Hieruit blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting (LCUM) maximaal 60 dB bedraagt. Dit komt overeen met de kwaliteitsmaat 'matig'.

Hogere grenswaarde

De gemeente kan voor dit bouwplan een hogere grenswaarde vaststellen en hierbij de volgende motivering gebruiken: Gezien de beperkte omvang van het bouwplan, kunnen bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig en efficiënt worden uitgevoerd.

Gevelisolatie

Indien de in hoofdstuk 5 van het Akoestisch onderzoek voorgeschreven materialen worden toegepast voldoen de units aan de eisen uit het Bouwbesluit en de Wet Geluidhinder.

4.8. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

² VERSUS Bouwadvies, Akoestisch onderzoek, 2 maart 2017.

Projecten die "niet in betekende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen niet toeneemt ten opzichte van het aantal dat is toegestaan volgens het vigerend bestemmingsplan, kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.9. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongeval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Voor bedrijven is de norm voor het Plaatsgebonden risico 10⁻⁶. Deze norm komt tot uitdrukking in een afstand: de PR-contour.

De risiconormen geven alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Door de wijziging van het woningtype treedt er geen verandering op in het aantal te bouwen woningen, dan wel de afstand tot een risicovolle inrichting. Het aantal aanwezige personen neemt derhalve ook niet toe. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen toename van plaatsgebonden risico en groepsrisico optreedt.

4.10. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen.

Door de wijziging van het woningtype treedt er geen verandering op in het aantal te bouwen woningen. Er komen in de omgeving geen hinderlijke bedrijven voor en bovendien wijzigt de situering van de toegestane woningen niet ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het ontstaan van hinder valt dan ook uit te sluiten.

4.11. Conclusie

De in dit hoofdstuk opgenomen beschrijving van milieuaspecten toont duidelijk dat de voorgenomen wijziging van het woningtype niet wordt belemmerd door de milieuaspecten.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoering van het plan is een architectonisch ontwerp vervaardigd. De kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar van het project.

Aan de ontwikkeling zijn geen kosten verbonden voor de gemeente Haarlemmermeer.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de uitgebreide Wabo-procedure worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te brengen. De samenvatting en de beantwoording hiervan worden te zijner tijd in een separate notitie verwerkt. De eventuele zienswijzen worden bij de besluitvorming over de omgevingsvergunning meegewogen.