

Ruimtelijke onderbouw

Project	<i>'t Kabel 32 te Nieuw-Vennep</i>
Status	1.3
Projectnummer	21273
Datum	23 mei 2022
Auteur	
Controle	



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Projectplan	6
2.3	Vigerend bestemmingsplan	9
3	Ruimtelijk beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	18
4	Omgevingsaspecten	20
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.2	Bedrijven en milieuzonering	21
4.3	Bodem	23
4.4	Duurzaamheid	24
4.5	Externe veiligheid	24
4.6	Geluid	26
4.7	Geur	27
4.8	Kabels en leidingen	28
4.9	Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)	29
4.10	Luchtkwaliteit	32
4.12	Natuur	33
4.13	Verkeer en parkeren	35
4.14	Water	36
4.15	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	37
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	39
5.1	Economische uitvoerbaarheid	39
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	40
Bijlagen		
1	Akoestisch onderzoek (M+P, 2021)	
2	Ecologische quickscan (adviesbureau E.C.O. Logisch, 2021)	
3	Aerius-berekening (M+P, 2021)	

1 INLEIDING

In opdracht van Vastgoed Nationaal heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van een vrijstaande woning ter plaatse van 't Kabel 32 te Nieuw-Vennep. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivering om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

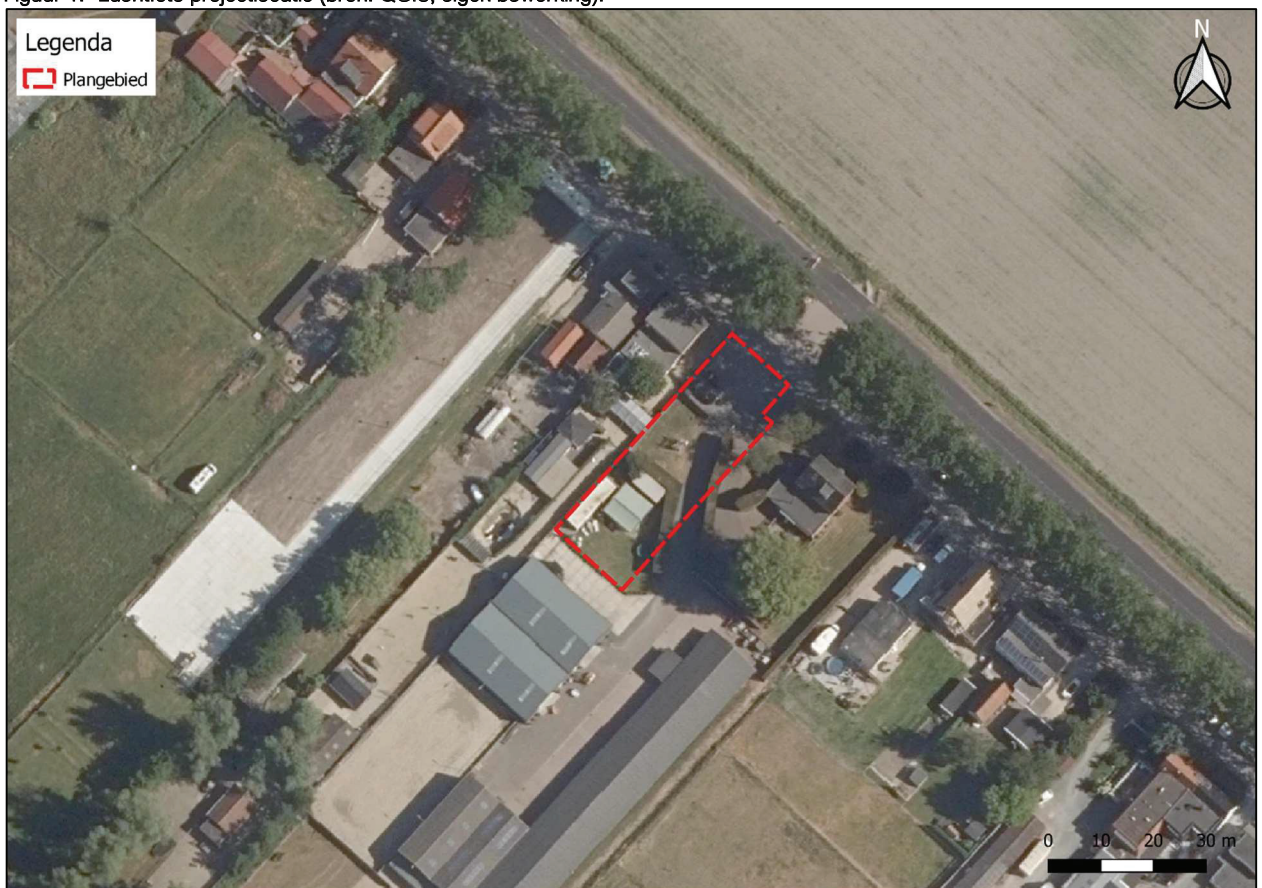
2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan 't Kabel 32 te Nieuw-Vennep. Kadastraal staat de projectlocatie bekend als HLM03 - AN – 332. Van het bestaande perceel dient een stuk grond afgescheiden te worden voor de bouw van een woning. Het plangebied bevindt zich dan ook binnen een gedeelte van onderhavig kadastraal perceel aan 't Kabel en heeft een terreinoppervlakte van circa 830 m². Op onderstaand figuur wordt enkel de nieuwe situatie weergegeven. De locatie wordt globaal begrensd door:

- 't Kabel en de Venneperweg ten noordoosten;
- Woningbouw ten zuidoosten;
- Agrarische gronden ten zuidwesten;
- Hondencentrum Special Dogs Care & Coaching Nieuw-Vennep ten noordwesten.

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (bron: QGIS, eigen bewerking).



2.2 PROJECTPLAN

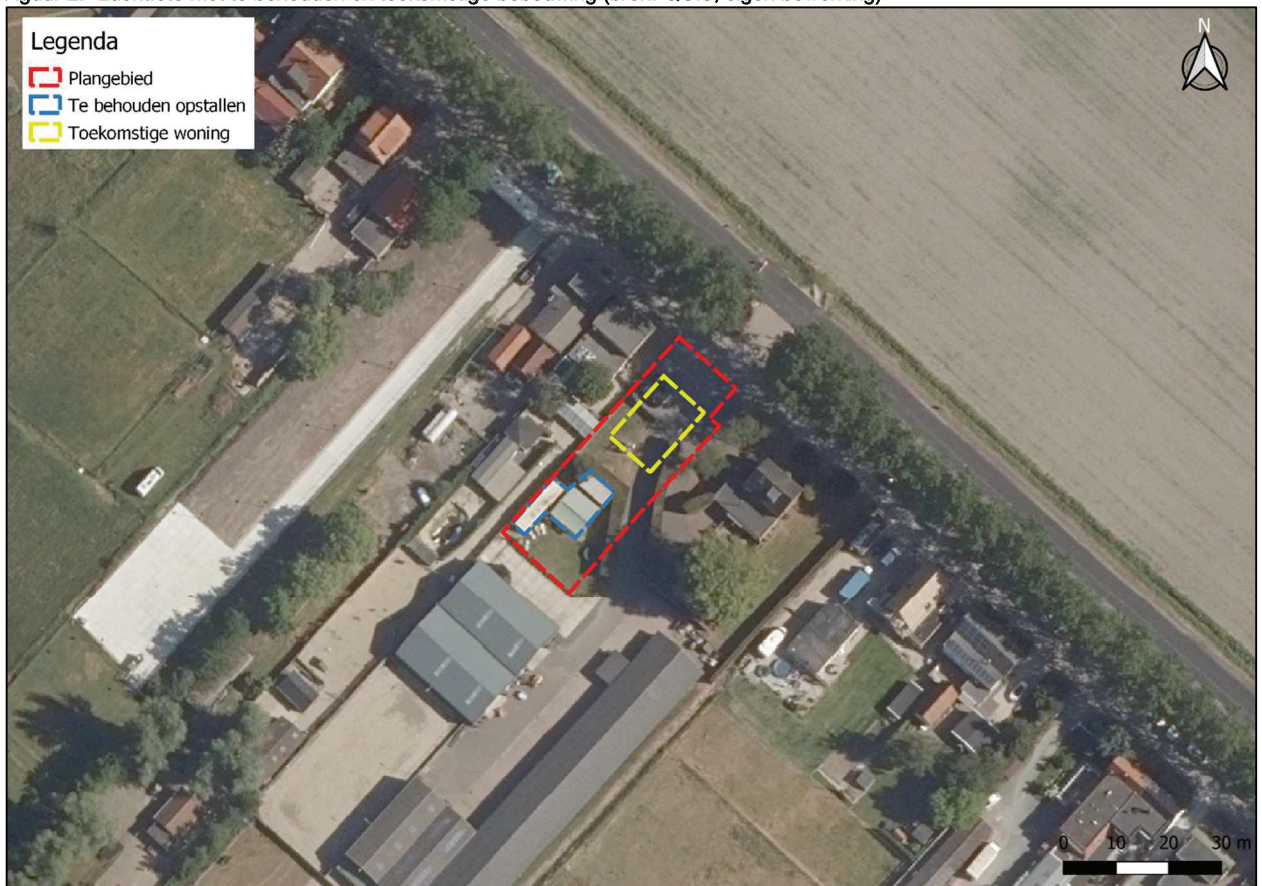
2.2.1 Algemeen

Op het perceel staan een aantal loodsen waarin de eigenaren de paardensporthobby (aangespannen rijden met koetsen) uitoefenen. In het achterste gebouw zijn een aantal stallen voor de paarden aanwezig. In de overige loodsen is de opslag van een unieke verzameling (antieke) koetsen met alle daarbij behorende accessoires zoals tuigen, kleding, lampen, klokken etc. Door de combinatie van leeftijd en gezondheidsklachten zijn de eigenaren genoodzaakt om het perceel en de verzameling te verkopen en de paardensporthobby geleidelijk af te bouwen. Eveneens is de huidige woning van de eigenaren aan 't Kabel 30 te groot geworden. Vanwege gezondheidsredenen is het echter zeer wenselijk om in de vertrouwde omgeving te blijven wonen.

Het doel is om ter plaatse een vrijstaande woning te realiseren in het bestaande ritme van het lint. Opgemerkt wordt dat er reeds twee woonfuncties aanwezig zijn: nummer 30 en nummer 32 (bron: BAGviewer en dossieronderzoek van het Kadaster). De ontwikkeling betreft daarom het verplaatsen van een woonfunctie. Feitelijk wordt daarom geen nieuwe woonfunctie toegevoegd ten opzichte van de situatie ter plaatse. De woning heeft een bouwhoogte van 9 meter, een goothoogte van 4 meter en een oppervlakte van 220 m². Feitelijk is er sprake van herbouw en hergebruik van een woning binnen het perceel. Binnen het plangebied blijven een aantal opstallen met een oppervlak van ca. 107 m² behouden.

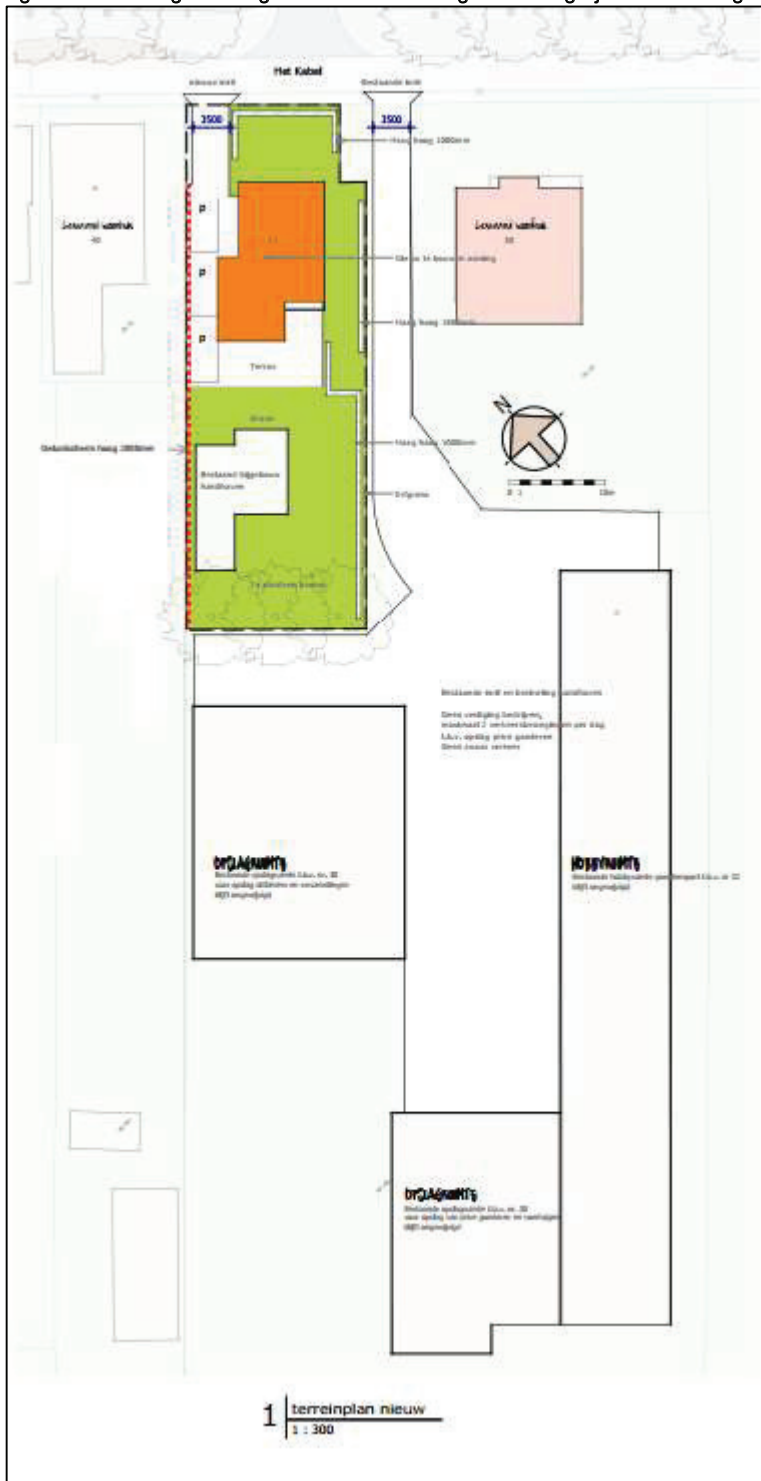
In figuur 2 is een luchtfoto met daarop de te behouden en toekomstige bebouwing weergegeven.

Figuur 2. Luchtfoto met te behouden en toekomstige bebouwing (bron: QGIS, eigen bewerking)



Opgemerkt wordt dat de loodsen achter de projectlocatie – behorende bij 't Kabel 30 – gebruikt wordt conform de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Midden" daarvoor biedt. Het bestemmingsplan staat enkel de woonfunctie toe en de aanwezige loodsen worden dan ook enkel als opslag ten behoeve van de woonfunctie gebruikt. Er is geen sprake van de vestiging van een bedrijf. Een en ander is ook weergegeven op figuur 3. Losse verkoop van deze loodsen is niet toegestaan.

Figuur 3. Inrichtingstekening nieuwe situatie met gebruiksmogelijkheden achtergelegen loodsen (bron: Bouwontwerpburo Splash)



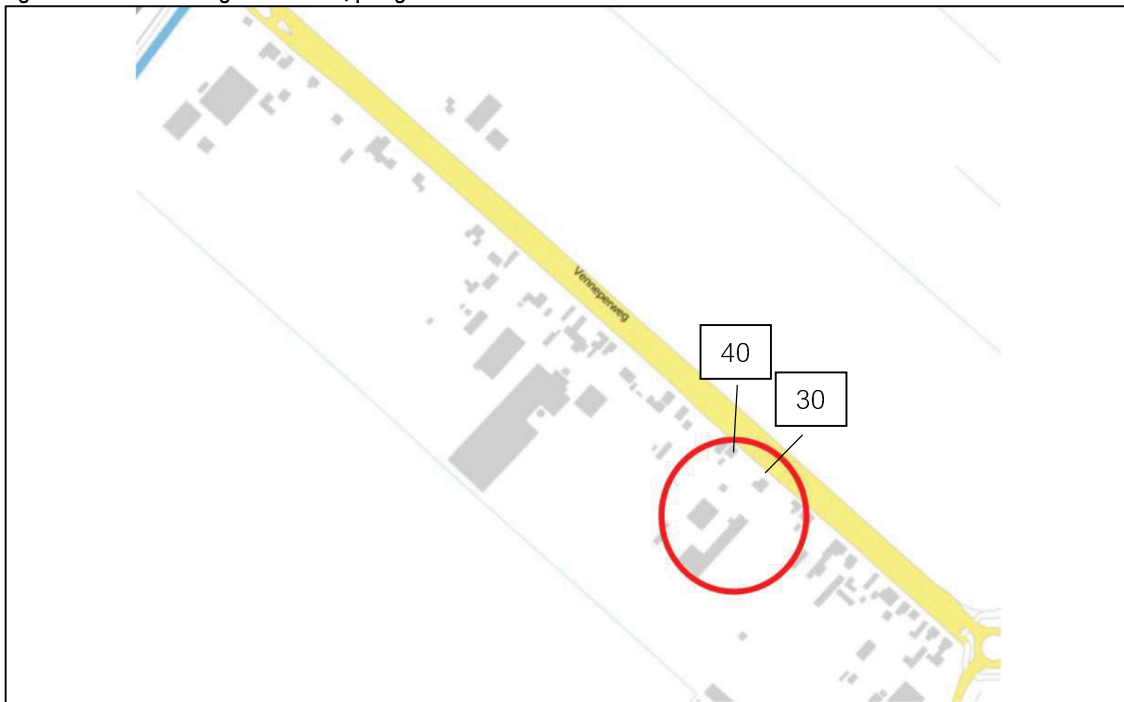
2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing

De bebouwing langs 't Kabel is te kenmerken als lintbebouwing, waarbij een kleine korrel kenmerkend is. Met name aan de oostzijde en in het midden van 't Kabel is een clustering van bebouwing aanwezig, waarbij sommige woningen soms letterlijk aan elkaar zijn gebouwd. Tussen de clusters door is zicht naar het groene achtergebied. Kenmerkend aan de percelen aan 't Kabel is de diepte van ruim 200 meter. Op de verschillende achtererven zijn diverse (bedrijfs)gebouwen te vinden.

Op de planlocatie (zie figuur 5 en 6) is te zien dat er voldoende ruimte is om een woning tussen huisnummers 30 en 40 toe te voegen is. Zelfs na toevoeging van deze extra woning is de vrije ruimte tussen de woningen groter dan elders aan 't Kabel. Bij het toevoegen van een woning in een lint wordt, zeker in de gemeente Haarlemmermeer, kritisch gekeken of dit geen gevolgen heeft voor de doorzichten naar het (groene) achtergebied. In dit geval staan er achter de bedachte projectlocatie diversen opstallen, welke het zicht reeds belemmeren. Van een vermindering van het uitzicht naar het groene achterland is dan ook geen sprake.

Bij de positionering van de woning is eveneens rekening gehouden met de rooilijn van de woning aan 't Kabel 32. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor een groene inrichting aan de voorzijde van het perceel en vormt de beoogde woning – stedenbouwkundig gezien – een cluster met de woning aan 't Kabel 32. In figuur 5 is de stedenbouwkundige massastudie weergegeven.

Figuur 4. Lintbebouwing aan 't Kabel, plangebied rood omcirkeld.



Figuur 5. Stedenbouwkundige massastudie bestaand (boven) en nieuw (onder) (bron: Bouwontwerpburo Splatsh BV)



Er is daarnaast gekozen voor een goothoogte van 4 meter een bouwhoogte van 9 meter, conform de overige lintbebouwing aan 't Kabel.

2.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan "Buitengebied Midden" vigerend. Dit plan is op 4 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer. Daarnaast zijn de volgende kaders te raadplegen:

- Reactieve aanwijzing "Buitengebied Midden", vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 13 augustus 2013.
- Parapluplan "Parkeerregels", vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 4 oktober 2018;
- Parapluplan "Datacenters", vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 22 oktober 2020;

- Voorbereidingsbesluit “Biomassacentrales 2021”, vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 5 november 2020

Niet alle plannen zijn relevant voor de ontwikkeling. Voor de reactieve aanwijzing van de provincie geldt dat deze alleen invloed heeft op de gronden waarop windturbines bij recht worden toegestaan. De reactieve aanwijzing is daarmee niet van toepassing op dit project. Gelet op de aard van de ontwikkeling, is het bepaalde ten aanzien van datacenters en biomassacentrales eveneens niet relevant.

Het parapluplan met betrekking tot parkeerregels gaat in op de parkeernorm bij ontwikkelingen en is derhalve wel relevant voor de ontwikkeling. Het bestemmingsplan “Buitengebied Midden” tot slot, geeft de gebruiks- en bouwregels voor de locatie en is daarmee het eerste beoordelingskader waar de ontwikkeling aan wordt getoetst. Beide plannen worden in de navolgende subparagrafen besproken.

2.3.1 Bestemmingsplan “Buitengebied Midden”

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Midden” heeft de projectlocatie de enkelbestemming ‘Wonen’ waarbinnen het maximum bebouwd oppervlak 1.750 m² mag bedragen. Daarnaast geldt voor een deel van de projectlocatie de bestemming ‘Tuin’ en is de volledige locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone – lib’. Figuur 7 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Vervolgens worden de relevante bepalingen uit de regels weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkeling en daarmee niet limitatief.

Figuur 6. Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: QGIS, eigen bewerking)



BUITENGEBIED MIDDEN

Artikel 26 Tuin

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met daarbij behorend(e):

- opritten, terreinverhardingen en paden;
- bouwwerken, met uitzondering van carports

26.2 Bouwregels

26.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn erkers;
- b. de diepte van erkers mag niet meer zijn dan 1 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de erker en de bouwperceelsgrens niet minder dan 1 meter is;
- c. de breedte van erkers mag niet meer zijn dan 65 % van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van erkers mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter.

26.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

26.3 Specifieke gebruiksregels

26.3.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- b. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 32 – Wonen

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. **wonen**;
- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf" is tevens een palingsrookerij toegestaan;

met (de) daarbij behorende:

- d. tuinen;
- e. terreinverhardingen;
- f. erven.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. **per bouwperceel is één woning toegestaan**;
- b. hoofdgebouwen dienen **binnen een bouwvlak** te worden gebouwd;
- c. in afwijking van het gestelde onder a. is ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal woningen' het maximaal aantal woningen toegestaan;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn voor hoofdgebouwen de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- f. de bouwhoogte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 5 meter;
- g. de diepte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan;
- h. het bepaalde in 26.2.1 sub g is niet van toepassing op aangebouwde bijbehorende bouwwerken op percelen met vrijstaande woningen;
- i. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de nokhoogte niet meer dan 5 meter;
- j. op de gronden buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden tot een maximum van 75 m², dan wel de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw;
- k. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwd oppervlak (m²)**' is de aangegeven aantal m² gezamenlijke oppervlakte van gebouwen toegestaan;
- l. op de gronden buiten het bouwvlak mag, wanneer deze gronden 750 m² of meer per perceel bedragen, de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 10% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 250 m².

Artikel 49 Luchtvaartverkeerzone - lib

49.1 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.1

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.1, zoals aangegeven in bijlage 3a, gelden de beperkingen met betrekking gevoelige bestemmingen. In het LIB zijn deze geclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie.

49.2 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.2

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2, zoals aangegeven in bijlage 3b, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

49.3 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.3

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, zoals aangegeven in bijlage 3c, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

Toets aan bestemmingsplan "Buitengebied Midden"

De ontwikkeling van één vrijstaande woning is op een tweetal onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn gelegen in:

- het ontbreken van een bouwvlak ter plaatse van de bestemming 'Wonen';
- het overschrijden van het maximum bebouwd oppervlak van 1.750 m² dat geldt voor de percelen 't Kabel 30 en 32. De woning aan 't Kabel 30 en de opstallen binnen 't Kabel 32 hebben reeds een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.750 m². De nieuw te realiseren woning heeft een oppervlakte van 220 m², waardoor het bebouwd oppervlak in de toekomstige situatie circa 1.970 m² bedraagt.

Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'. Er kan geen gebruik worden gemaakt van een binnenplanse afwijking, omdat afwijken van de bouwregels voor wonen enkel betrekking heeft op de toegestane bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken. Ook bieden de algemene afwijkingsregels in artikel 56 geen mogelijkheden tot het projecteren van een bouwvlak op de locatie. De kruimelgevallenregeling biedt eveneens geen soelaas omdat voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een nieuw hoofdgebouw betreft. Derhalve dient een uitgebreide planologische procedure doorlopen te worden.

Bij het doorlopen van de procedure dient tevens rekening te worden gehouden met de aanduiding in verband met luchthaven Schiphol. Aan het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) wordt in paragraaf 4.11 getoetst.

2.3.2 Parapluplan "Parkeerregels"

Sinds de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK op 29 november 2014, is de grondslag voor toetsing aan stedenbouwkundige voorschriften (waaronder parkeerregelingen) in de bouwverordening komen te vervallen. Met het verdwijnen van deze mogelijkheid, ontstond de behoefte middels een andere regeling te voorzien in een toetsingskader. De gemeente Haarlemmermeer heeft hiertoe het parapluplan "Parkeerregels" opgesteld, en heeft zichzelf daarmee een juridisch instrument in handen te geven voor de noodzakelijke toets aan parkeernormen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De parapluherziening is in principe van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente, tenzij anders is bepaald. De parapluherziening is van toepassing op het projectgebied van onderhavige ontwikkeling.

Toets aan het parapluplan "Parkeerregels"

Op basis van het parapluplan "Parkeerregels" geldt dat vergunningen voor nieuwe ontwikkelingen slechts worden verleend, indien is aangetoond dat kan worden voldaan aan de parkeernormen die zijn opgenomen in het geldende parkeerbeleid ten tijde van het indienen van de aanvraag. De huidige parkeernormen zijn opgenomen in het 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018'. Voor de beoogde ontwikkeling dient te worden aangetoond dat aan deze parkeernormen wordt voldaan. Een toets aan de verkeer- en parkeeraspecten is opgenomen in paragraaf 4.13. Onder verwijzing naar voornoemde paragraaf, wordt vermeld dat op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Van strijd met het Parapluplan "Parkeerregels" is derhalve geen sprake.

3 RUIMTELIJK BELEID

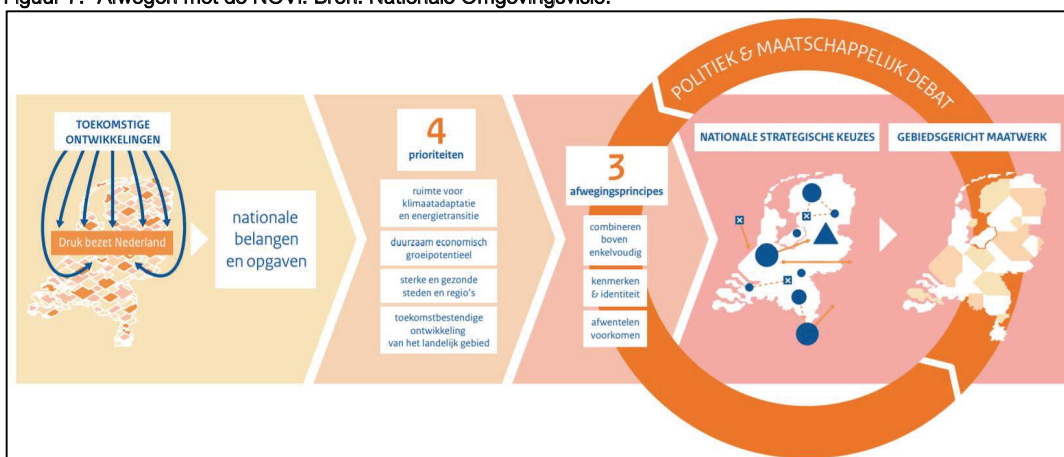
3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 7. Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

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

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden

van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De realisatie van één vrijstaande woning binnen het plangebied is niet in strijd met één van de 21 nationale belangen. De beoogde ontwikkeling vindt wel aansluiting bij nationaal belang nummer 5: zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. De opgave is aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2019 en 2030 circa 1 miljoen woningen te realiseren en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden.

Op het projectgebied zijn de andere 20 nationale belangen niet van toepassing.

3.1.1.2 Conclusie

Geen van de 21 nationale belangen worden (negatief) geraakt met voorliggend project. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt daarom overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden. De onderwerpen uit het Barro zijn nader uitgewerkt in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). De verschillende nationale belangen zijn hieronder weergegeven.

- | | | |
|--|---------------------------------------|--|
| • Rijksvaarwegen | • Defensie | • Natuurnetwerk Nederland |
| • Project Mainportontwikkeling Rotterdam | • Hoofdwegen en landelijke spoorwegen | • Primaire waterkeringen buiten het kustfundament |
| • Kustfundament | • Elektriciteitsvoorziening | • IJsselmeergebied |
| • Waddenzee en waddengebied | • Buisleidingen van nationaal belang | • Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde |
| • Grote rivieren | | |

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Op basis van het Barro en Rarro (geconsolideerd 1 december 2020) bevindt het plangebied zich binnen een gebied waarbinnen defensie een onderwerp van nationaal belang vormt. Op basis van kaart 6 bij het Rarro, kan worden geconcludeerd dat het gaat om radarstations en bijbehorende beperkingengebieden ter voorkoming van verstoring. Het projectgebied is gelegen binnen meerdere radarverstoringengebieden, namelijk:

- radarverstoringengebied maximale hoogte 90 meter t.o.v. NAP;
- radarverstoringengebied bouwwerken behorende bij radarstation Schiphol Centrum;

- radarverstoringsgebied bouwwerken behorende bij radarstation Schiphol TAR West.

De beoogde ontwikkeling maakt één vrijstaande woning mogelijk aan het lint. De radars worden gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling niet verstoord. Belemmeringen worden dan ook niet verwacht, waardoor een nadere beoordeling op dit onderdeel niet noodzakelijk is.

3.1.2.2 Conclusie

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Diverse onderwerpen worden in het kader van de ruimtelijke procedure beschouwd en waar nodig wordt een (milieu)technisch onderzoek uitgevoerd. De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4 van voorliggende rapportage, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld. In onderhavige paragraaf wordt wel ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro en dient doorlopen te worden indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conform de huidige jurisprudentie (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro, wanneer een ruimtelijk plan voorziet in de realisatie van elf woningen of meer. Met de voorgenomen ontwikkeling is hier geen sprake van. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de nut en noodzaak van het plan te worden aangetoond. Deze is erin gelegen dat de toekomstige bewoners in de huidige situatie in de woning aan 't Kabel 30 wonen. Deze woning is te groot een vanwege gezondheidsredenen is het van groot belang dat men in de vertrouwde omgeving blijft wonen. Ook is het voor de (toekomstige) bewoners hierdoor mogelijk de nu op 't Kabel 30 aanwezige paardensporthobby geleidelijk af te bouwen. Achter de nieuw te bouwen woning staat thans een overdekt zwembad dat gebruikt wordt door de ernstig gehandicapte kleinzoon van de eigenaren. Dit zwembad is voor de fysieke conditie van de kleinzoon van groot belang. Zij wensen dit gebruik in het belang van hun kleinzoon voort te zetten.

3.1.3.2 Conclusie

Het Bro is van toepassing op het project en er dient getoetst te worden aan de genoemde onderwerpen. De toets aan de ruimtelijke en milieutechnische aspecten vindt plaats in hoofdstuk 4. In onderhavige paragraaf is wel getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit volgt dat de Ladder gelet op de omvang van de voorgenomen ontwikkeling niet van toepassing is. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de nut en noodzaak van het plan aangetoond.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het ‘waarom’ en ten dele over het ‘wat’. Onder de hoofdambitie,

'balans tussen economische groei en leefbaarheid', zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De omgevingsvisie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie vijf samenhangende bewegingen, die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Deze bewegingen zijn niet overkoepelend en zijn locatie- of onderwerp specifiek. Het gaat om de onderwerpen: Dynamisch Schiereiland, Metropool in ontwikkeling, Sterke kernen, sterke regio's, Nieuwe energie en Natuurlijk en Vitaal landelijke omgeving.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

In de eerste fase van de omgevingsvisie, zijn verkenningen uitgevoerd. Deze verkenningen maken nu onderdeel uit van de omgevingsvisie. In de Verkenningen NH2050 zijn acht hoofdthema's van trends en ontwikkelingen, met hun kernopgaven, geformuleerd. Een van deze acht hoofdthema's is verstedelijking. Hierin wordt aangegeven dat de woningbehoefte voor Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid in de toekomst nog steeds toeneemt. De prognoses laten ook in lage scenario's nog groei zien in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Ook in Noord-Holland Noord is er een groei vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde, waarbij een deel van Noord-Holland Noord langzamerhand meer in beeld komt bij woningzoekenden in het zuidelijk deel van de provincie. Migratie, vooral van expats, heeft in toenemende mate invloed op de woningbehoefte. Tegelijkertijd is er steeds meer structureel leegstaand vastgoed en kunnen er leefbaarheidsproblemen in verouderde wijken ontstaan. De woningbehoefte op de korte termijn is groot, op de lange termijn neemt deze volgens de huidige inzichten af.

De ambitie ten aanzien van woningbouw is dat vraag en aanbod van woon- en werklocatie, zowel kwantitatief als kwalitatief, beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het voornoemde principe van de provincie om nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen te concentreren in de kernen. Uitgangspunt bij dit principe is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. De omvang waarin dit gebeurt wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is. In voorliggende situatie is weliswaar niet direct sprake van verstedelijking, wel kan worden gesteld dat met het terugplaatsen van de woning binnen het bestaande lint de ruimte zo optimaal mogelijk wordt benut, een en ander in overeenstemming met de wensen en ambities van de provincie.

3.2.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de relevante thema's van de provincie.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Er wordt gezocht naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Op basis van de digitale planviewer is zichtbaar welke afdelingen en artikelen betrekking hebben op het plangebied. Relevant voor onderhavige ontwikkeling is de ligging binnen MRA – Landelijk gebied en LIB 5 zone Schiphol. Hieronder wordt nader op de bij deze gebieden behorende artikelen ingegaan.

Figuur 8. Van toepassing zijnde artikelen ter hoogte van het roze kruis/plangebied (bron: Omgevingsverordening NH2020).



Artikel 6.9 MRA landelijk gebied

1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of het agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
 - b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
 - c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en
 - d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
3. In afwijking van het eerste lid kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een dorpslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt.
4. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning in het lint binnen het MRA landelijk gebied. Het plangebied kent reeds een woonbestemming. Daarnaast zijn er reeds twee woonfuncties op de locatie aanwezig: nummer 30 en nummer 32 (bron: BAGviewer en dossieronderzoek van het Kadaster). De ontwikkeling betreft daarom het verplaatsen van een woonfunctie. Feitelijk wordt daarom geen nieuwe woning toegevoegd ten opzichte van de situatie ter plaatse. Derhalve is geen sprake van een kleinschalige woningbouwontwikkeling in het MRA landelijk gebied en is artikel 6.9 van de Omgevingsverordening NH2020 niet van toepassing.

Artikel 6.24 Woningen binnen de LIB 5 zone Schiphol

1. Voor zover een ruimtelijk plan nieuwe woningen toestaat op gronden die liggen ter plaatse van het werkingsgebied LIB 5 zone wordt in de toelichting op dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.
2. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de toelichting zoals bedoeld in het eerste lid.

De Omgevingsverordening legt geen verbod op om woningbouw te realiseren binnen de LIB 5 zone. Paragraaf 4.11 behandelt het Luchthavenindulingsbesluit, waarin onder andere de LIB 5-zone wordt besproken. Voor voorliggende paragraaf volstaat, onder verwijzing naar paragraaf 4.11, de vermelding dat geen sprake is van belemmeringen en dat een nadere afweging niet noodzakelijk is.

3.2.2.2 Conclusie

Aan de regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020 wordt, voor zover relevant in het kader van voorliggende ontwikkeling, voldaan. Voor het overige is de ontwikkeling daarmee niet in strijd.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Woonakkoord Amstelland-Meerlanden

Dit Woonakkoord is een bestuurlijk akkoord tussen de Provincie Noord-Holland en de zes gemeenten in de regio Amstelland-Meerlanden (gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel, Uithoorn). Door een nauwe samenwerking zijn de provincie en gemeenten beter in staat om de ambities zoals opgenomen in dit Woonakkoord, te realiseren. Een belangrijke ambitie is het versnellen van woningbouwrealisatie. Daarbij biedt het Woonakkoord kansen om afspraken te maken over woningbouwlocaties, zowel binnenstedelijk als in landelijk gebied. Het Woonakkoord bevat afspraken over samenwerking, nieuwbouw, optimaal benutten bestaande voorraad en duurzaam wonen.

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning. Gelet op de historische situatie ter plaatse is feitelijk geen sprake van het toevoegen van een nieuwe woning maar eerder van herplaatsing. De locatie kent tevens een woonbestemming, waarbij reeds twee woonfuncties aanwezig zijn: nummer 30 en nummer 32 (bron: BAGviewer en dossieronderzoek van het Kadaster). Bij de realisatie van de woning dient te o.a. te worden voldaan aan het BENG en dienen waar mogelijk ook andere kansen met het oog op duurzaamheid worden benut, zodat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de ambitie 'duurzaam wonen'.

3.3.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het Woonakkoord Amstelland-Meerlanden.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

In de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (vastgesteld in oktober 2012) worden de toekomstige ontwikkelingen van de gemeente beschreven. De Structuurvisie gaat over belangrijke structurerende zaken met ontwerpprincipes voor duurzaamheid, een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem, energie, netwerk- en ketenmobiliteit, de synergie met Schiphol, ruimte voor attracties, en de cultuurhistorie en diversiteit als drager van de ontwikkelingen.

In de toekomst wil Haarlemmermeer de bestaande diversiteit aan woon- en werkmilieus - haar zogeheten atypische stedelijkheid - versterken. Haarlemmermeer wil een gemeente zijn die verbonden is en verbindt,

een samenleving met samenhang. Dat betekent ook dat er samenhang moet zijn tussen alle ontwikkelingen die plaats vinden, zowel de ruimtelijke als de sociale ontwikkelingen. Haarlemmermeer positioneert zich ook in de toekomst als een attractieve ontmoetings- en vestigingsplaats. Duurzaamheid en oog voor bestaande structuren zijn leidend bij de toekomstige ruimtelijke, economische en sociale ontwikkelingen.

3.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen buurtschap 't Kabel. Bij de positionering van de nieuwe woning is rekening gehouden met de specifieke stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken behorend bij het buurtschap. Daarnaast voorziet de bouw van de beoogde woning in een behoefte. Door de realisatie van de voorgenomen woning blijft het voor de toekomstige bewoners mogelijk om in het buurtschap te blijven wonen. Dit zorgt eveneens voor een vrijkomende woning in het buurtschap, waardoor de doorstroming – zij het in zeer beperkte mate – wordt bevorderd. Bij de realisatie van de beoogde woning zal daarnaast veel oog zijn voor het aspect duurzaamheid.

3.4.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030.

3.4.2 Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Haarlemmermeer 'het verschil maken'

De ambities voor het woonbeleid van de gemeente Haarlemmermeer van de komende vijf jaar komen voort uit de regionale bouwtaak, lokale omstandigheden en vraag-aanbodverhoudingen op de woningmarkt. Na de kredietcrisis van 2007-2012 leek er aanvankelijk geen grote nieuwe bouwproductie nodig. Inmiddels is de economische situatie verbeterd. Er is nu sprake van schaarste in alle prijs en eigendomssegmenten.

In juli 2019 heeft de Metropoolregio Amsterdam (MRA) de 'Woondeal' met het Rijk ondertekend. Hierin is afgesproken dat de regio aan de lat staat om voor het jaar 2040 230.000 nieuwe woningen in alle prijssegmenten bij te bouwen. Op basis van de plancapaciteit kunnen in Haarlemmermeer tot 2040 circa 20.000 woningen worden toegevoegd aan de voorraad. Om dit te bereiken is een versnellingsoperatie gestart.

Naast de realisatie van 20.000 woningen binnen twintig jaar, streeft de gemeente Haarlemmermeer in haar visie naar:

- een grote en diverse bouwstroom realiseren;
- diversiteit in woonmilieus;
- diversiteit in prijs- en eigendomssegmenten;
- vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen;
- beschikbaarheid van betaalbare woningen;
- goede huisvesting van aandachtsgroepen.

3.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Ten opzichte van de historische situatie ter plaatse is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van het toevoegen van één woning. De beoogde woning voorziet echter wel in een lokale behoefte en eveneens – zij het in zeer beperkte mate – voor doorstroming van de woningen in buurtschap 't Kabel. Nu sprake is van schaarste in alle prijs en eigendomssegmenten geeft de voorgenomen ontwikkeling daarmee ook invulling aan het Woonbeleidsprogramma van gemeente Haarlemmermeer.

3.4.2.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Haarlemmermeer.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.1.1 Algemeen

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2022 in werking treedt.

Nota Belvédère (1999)

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvédère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

Archeologie

De projectlocatie kent op basis van het geldend bestemmingsplan geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Op basis van de archeologische verwachtingskaart behorende bij het 'Archeologiebeleid Haarlemmermeer 2020 – 2030' is de projectlocatie gelegen in de zone 'Waarde – archeologie 6'. Voor deze zone geldt dat bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

Figuur 9. Uitsnede archeologische verwachtingskaart

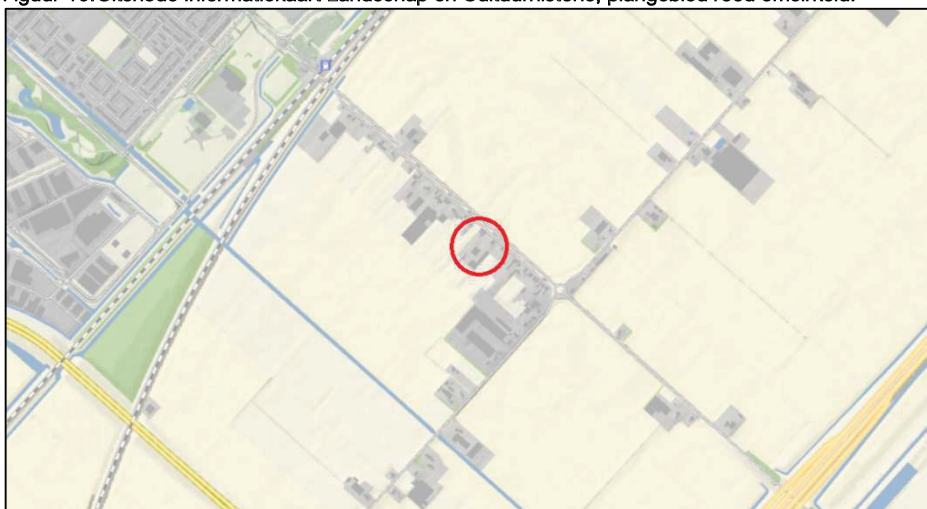


De realisatie van één woning binnen de projectlocatie resulteert niet in bodemroerende werkzaamheden met een oppervlakte van 10.000 m² of meer. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling op de projectlocatie.

Cultuurhistorie

Op basis van het geldend bestemmingsplan kent het plangebied geen dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Ook is het plangebied op basis van de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie niet aangewezen als Rijksmonument, provinciaal monument of ander cultuurhistorisch object.

Figuur 10. Uitsnede Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie, plangebied rood omcirkeld.



't Kabel, de weg waaraan de projectlocatie is gelegen, vormt een parallelweg van de Venneperweg. De Venneperweg betreft een historisch polderlint. Polderlinten zijn van oudsher aanwezige ontsluitingswegen in de gemeente Haarlemmermeer. Om de polderlinten te beschermen én verder te ontwikkelen heeft de gemeente de visie polderlinten opgesteld. Onderhavig plan past binnen de ontwikkelprincipes voor woonbuurten langs een lint (de projectlocatie is gelegen in buurtschap 't Kabel). Voor deze linten geldt dat er voldoende afstand tussen (nieuwe) bebouwing en het lint moet zijn, bijvoorbeeld door middel van voortuinen. Onderhavig plan voorziet hierin. Ook dient bescheiden gebouwd te worden aan het lint. Hieronder wordt verstaan, maximaal 2 lagen met een kap. De voorgenomen ontwikkeling past ook binnen dit ontwikkelprincipe. De goot- en nokhoogte van de toekomstige woning bedraagt respectievelijk 4 en 9 meter. Verder dient parkeren aan het lint geminimaliseerd te worden en dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Op de projectlocatie zelf wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Tot slot kan in dat kader opgemerkt worden dat de woning qua vormgeving en massa past binnen de lintbebouwing (zie ook paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing).

4.1.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.2.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat

hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

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

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de enkelbestemming 'Wonen'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Wonen', 'Tuin', 'Agrarisch', 'Bedrijf' en 'Detailhandel – Tuincentrum'. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een gemengd gebied. Rondom de projectlocatie zijn diverse bedrijven gevestigd. Hieronder wordt nader op deze bedrijven ingegaan.

Hondenpension

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning binnen de lintbebouwing van 't Kabel. Het plangebied kent reeds een woonbestemming. Direct ten oosten en ten westen van het plangebied zijn eveneens woonbestemmingen geprojecteerd. Echter is er voor de naastgelegen locatie 't Kabel 40 een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van een hondenpension (SBI 2008: 9609). Een hondenpension heeft alleen richtafstanden voor de aspecten geur en geluid. De maximale richtafstand voor het aspect geur bedraagt in gemengd gebied 10 meter. Voor het aspect geluid bedraagt de maximale richtafstand binnen gemengd gebied 50 meter. De nieuwe bebouwing wordt op meer dan 10 maar minder dan 50 meter van het hondenpension gerealiseerd. Dit betekent dat nader geluidsonderzoek dient uit te wijzen in hoeverre deze woning geluidshinder ondervindt van het hondenpension.

Akoestisch onderzoek

Door M+P is in 2021 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar onder andere de geluidsbelasting van het hondenpension. De geluidsbelasting op de beoogde woningen aan 't Kabel 32 zijn lager dan 38 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarden uit stap 2 van de VNG handreiking en ook aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

De geluidspieken ter plaatse van de achtergevel van de beoogde woningen aan 't Kabel 32 zullen naar verwachting 73 tot 75 dB(A) bedragen. Ook op de zijgevel (zijde hondencentrum) kunnen vergelijkbare geluidspieken optreden. Hiermee wordt stap 2 uit de VNG handreiking overschreden met 8 tot 10 dB. Stap 3 wordt overschreden met 3 tot 5 dB. Ook kan er niet voldaan worden aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Door het realiseren van een tuinscherm met een hoogte van 2 meter kunnen de geluidspieken echter voldoende gereduceerd worden zodat wel aan de grenswaarden kan worden voldaan.

In de avond- en nachtperiode wordt voldaan aan stap 2 uit de VNG handreiking en het Activiteitenbesluit. Wat betreft indirecte hinder wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden uit de VNG handreiking en het Activiteitenbesluit.

Detailhandel – Tuincentrum

Het tuincentrum is op circa 150 meter van het plangebied gelegen. Voor een tuincentrum (SBI 2008: 4752, milieucategorie 2) geldt een richtafstand van 10 meter binnen een gemengd gebied. Hieraan wordt voldaan.

Overige bedrijven

Ten oosten van het plangebied zijn aan de Rijnlanderweg meerdere bedrijven gelegen. Op basis van het geldend bestemmingsplan is de hoogst toegestane milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 50 meter binnen een gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Overige opmerking

Op het gedeelte van het perceel behorende bij 't Kabel 32, dat achter de projectlocatie is gelegen is sprake van het hobbymatig houden van paarden. In dat kader zijn zowel stallen als een rijbak aanwezig. Aan de normen voor geurhinder uit de Wet geurhinder en veehouderij hoeft enkel getoetst te worden indien sprake is van een inrichting. Een inrichting is: *"elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht"*. Omdat slechts sprake is van het hobbymatig houden van paarden, kan van een inrichting geen sprake zijn. Aan de normen voor geurhinder hoeft derhalve niet getoetst te worden. Opgemerkt wordt dat voorgaande ook planologisch geborgd is, doordat het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Midden" het bedrijfsmatig houden van paarden niet toestaat. Het bestemmingsplan staat enkel de woonfunctie toe. Ook bij een eventuele afsplitsing van het perceel kan dus geen sprake zijn van het bedrijfsmatig houden van paarden. Van een toetsing aan de richtafstanden is derhalve geen aanleiding.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie. Wel dient een tuinscherm met een hoogte van 2 meter gerealiseerd te worden zodat de geluidspieken als gevolg van het hondenspion voldoende gereduceerd worden.

4.3 BODEM

4.3.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

In beginsel is een verkennend bodemonderzoek nodig om te bepalen of de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de gewenste woonfunctie. Echter kent het plangebied reeds een woonbestemming op basis van het geldend bestemmingsplan. Op basis van het bestemmingsplan mag er derhalve vanuit worden gegaan dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). Daar komt bij dat in de huidige situatie ter plaatse van de projectlocatie geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden. Een bodemonderzoek is het in het kader van onderhavige planologische procedure derhalve niet noodzakelijk, maar vormt wel een indieningsvereiste voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.4 DUURZAAMHEID

4.4.1 Algemeen

Het duurzame beleid van de Nederlandse overheid is vastgesteld in onder andere de Energieagenda (2016). Het doel van deze agenda is om de transitie naar een CO₂-arme energievoorziening in 2050 te bewerkstelligen. In het Klimaatakkoord van Parijs is vastgelegd de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de twee graden Celsius, met het streven een maximale temperatuurstijging van anderhalve graad Celsius te realiseren. Dat vraagt om een drastische reductie van het gebruik van fossiele energie, tot dichtbij nul in het jaar 2050. Elektriciteit wordt dan duurzaam opgewekt, gebouwen worden voornamelijk verwarmd door aardwarmte en elektriciteit, bedrijven hebben hun productieprocessen aangepast, er wordt niet langer op aardgas gekookt en er rijden vrijwel alleen maar elektrische auto's.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde woning wordt gebouwd met een zeer hoge luchtdichtheid en isolatiewaarde, waardoor er minimaal energie nodig is om de woning te verwarmen. De woning zal worden verwarmd middels een warmtepomp en daarnaast wordt de keuken niet aangesloten op het gas. De woning is daarmee dus gasloos. Het dak van de woning wordt voorzien van zonnepanelen, waardoor de woning nagenoeg energieneutraal is. Het bestaande groen blijft zoveel mogelijk behouden ten behoeve van wateropname en het tegengaan van hittestress.

4.4.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid krijgt een weloverwogen invulling binnen de beoogde ontwikkeling.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

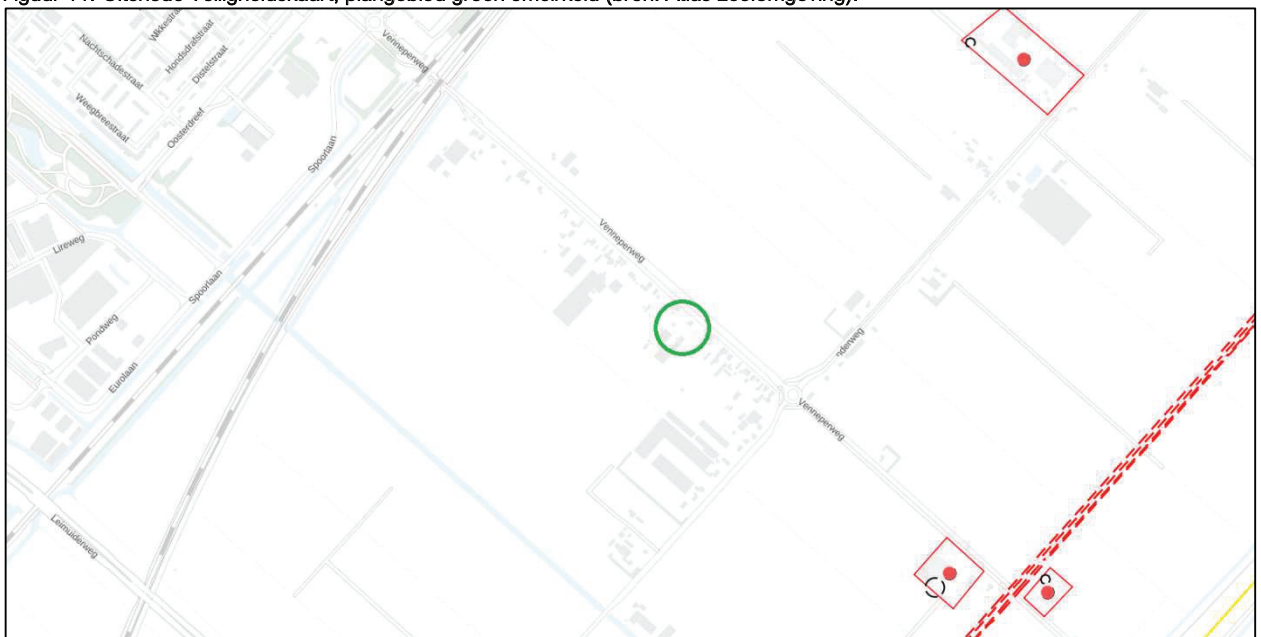
4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de risicokaart is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De dichtstbijzijnde risicobron bevindt zich op ruim 700 meter van het plangebied en betreft een propaantank. Op ruim 800 en 900 meter van het plangebied bevinden zich nog twee andere propaantanks. Op circa 850 meter van het plangebied bevindt zich een viertal buisleiding, waarvan het hoogste invloedsgebied zich op 580 meter bevindt. Derhalve is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicobronnen.

Figuur 11. Uitsnede Veiligheidskaart, plangebied groen omcirkeld (bron: Atlas Leefomgeving).



4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.6 GELUID

4.6.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in een geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk. Door M+P is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï, luchtvaartverkeerslawaaï en industrielawaai (in verband met het naastgelegen hondenpension). De rapportage d.d. 29 juli 2021 is toegevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Onderzoek

Wegverkeer

De geluidsbelasting vanwege de Vennepeweg bedraagt maximaal $L_{den} = 55$ dB na aftrek. De achterzijde van de woning is geluidsluw. Het valt aan te raden op deze locatie de buitenruimte en zoveel mogelijk slaapkamers te realiseren. De geluidsbelasting vanwege 't Kabel is maximaal 47 dB na aftrek en daarmee niet relevant. Bron- en overdrachtsmaatregelen worden niet doelmatig geacht. Er zijn gevelmaatregelen nodig. Bij de nadere uitwerking van het ontwerp wordt hier aandacht aan besteed.

Industrielawaai (hondenpension)

De geluidsbelasting op de beoogde woningen aan 't Kabel 32 zijn lager dan 38 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarden uit stap 2 van de VNG handreiking en ook aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

De geluidspieken ter plaatse van de achtergevel van de beoogde woningen aan 't Kabel 32 zullen naar verwachting 73 tot 75 dB(A) bedragen. Ook op de zijgevel (zijde hondencentrum) kunnen vergelijkbare geluidspieken optreden. Hiermee wordt stap 2 uit de VNG handreiking overschreden met 8 tot 10 dB. Stap 3 wordt overschreden met 3 tot 5 dB. Ook kan er niet voldaan worden aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Door het realiseren van een tuinscherp met een hoogte van 2 meter kunnen de

geluidspieken voldoende gereduceerd worden zodat zij wel voldoen. Het geluidscherm wordt op de perceelsgrens gerealiseerd.

In de avond- en nachtperiode wordt voldaan aan stap 2 uit de VNG handreiking en het Activiteitenbesluit. Voor wat betreft indirecte hinder wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden uit de VNG-handreiking en het Activiteitenbesluit.

Luchtvaartlawaai

Op de locatie is sprake van een geluidsbelasting van $L_{den} = 62$ dB afkomstig van luchtvaartlawaai. Dit is in wegverkeersequivalenten een geluidsbelasting van $L_{den} = 68$ dB. Het luchtvaartlawaai is daarmee ruim maatgevend ten opzichte van het wegverkeerslawaai, op afgeronde dB-waarden draagt wegverkeer nauwelijks relevant bij aan de geluidssituatie. Het advies van M+P is de geluidswering van de gevel te baseren op de L_{cum} -waarde van 69 dB vanwege luchtvaart- en wegverkeerslawaai. De geluidswering van de gevel dient zodanig te zijn dat hiermee een binnenwaarde van 36 dB kan worden geborgd.

Eventuele uitbreiding hondenpension

Op 26 juli 2021 hebben de eigenaren van het naastgelegen hondenpension gevestigd aan 't Kabel 40 te Nieuw-Vennep een melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan om de opvang van honden uit te breiden (van 50 naar 100 honden). In het onderzoek van d.d. 29 juli 2021 van M+P is daar geen rekening mee gehouden. Derhalve is aan M+P gevraagd of de uitbreiding van het hondenpension van invloed is op de resultaten van hun onderzoek. De reactie van M+P luidt als volgt:

“Het verdubbelen van het aantal honden is relevant voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en de indirecte hinder. Deze waarden zijn echter zo laag dat een verdubbeling van het aantal honden niet tot andere conclusies leidt. De piekniveaus wijzigen door extra honden niet, daar blijven de conclusies gelijk.”

Achterliggende loodsen

In aanvulling op de rapportages van M+P wordt opgemerkt dat de loodsen achter de projectlocatie – behorende bij 't Kabel 30 – gebruikt wordt conform de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan “Buitengebied Midden” daarvoor biedt. Het bestemmingsplan staat enkel de woonfunctie toe en de aanwezige loodsen worden dan ook enkel als opslag ten behoeve van de woonfunctie gebruikt. Er is geen sprake van de vestiging van een bedrijf. Geluidhinder van eventuele verkeersbewegingen is dan ook niet te verwachten.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt, met inachtneming van de adviezen uit het rapport van M+P en de aanvulling daarop, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie. Te treffen maatregelen betreffen het realiseren van een tuinscherm met een hoogte van 2 meter zodat de geluidspieken als gevolg van het hondenpension voldoende gereduceerd worden. Het geluidscherm wordt op de perceelsgrens gerealiseerd. Daarnaast dient de geluidswering van de gevel zodanig te zijn dat hiermee een binnenwaarde van 36 dB kan worden geborgd.

4.7 GEUR

4.7.1 Algemeen

In Nederland bestaat geen landelijke vastgestelde norm voor geurhinder; het acceptabele geurhinderniveau wordt door het bevoegd gezag bepaald. Voor geuremissie worden geen ‘harde’ grenswaarden gehanteerd. Geuremissie kan op diverse manieren worden gepresenteerd. In Nederland wordt de ‘odour unit’ (ou) veelvuldig als geurconcentratiewaarde gebruikt.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

Op het gedeelte van het perceel behorende bij 't Kabel 32, dat achter de projectlocatie is gelegen is sprake van het hobbymatig houden van paarden. In dat kader zijn zowel stallen als een rijbak aanwezig. Aan de normen voor geurhinder uit de Wet geurhinder en veehouderij hoeft enkel getoetst te worden indien sprake is van een inrichting. Een inrichting is: *"elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht"*. Omdat slechts sprake is van het hobbymatig houden van paarden, kan van een inrichting geen sprake zijn. Aan de normen voor geurhinder hoeft derhalve niet getoetst te worden. Opgemerkt wordt dat voorgaande ook planologisch geborgd is, doordat het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Midden" het bedrijfsmatig houden van paarden niet toestaat. Het bestemmingsplan staat enkel de woonfunctie toe. Ook bij een eventuele afsplitsing van het perceel kan dus geen sprake zijn van het bedrijfsmatig houden van paarden.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.8 KABELS EN LEIDINGEN

4.8.1 Algemeen

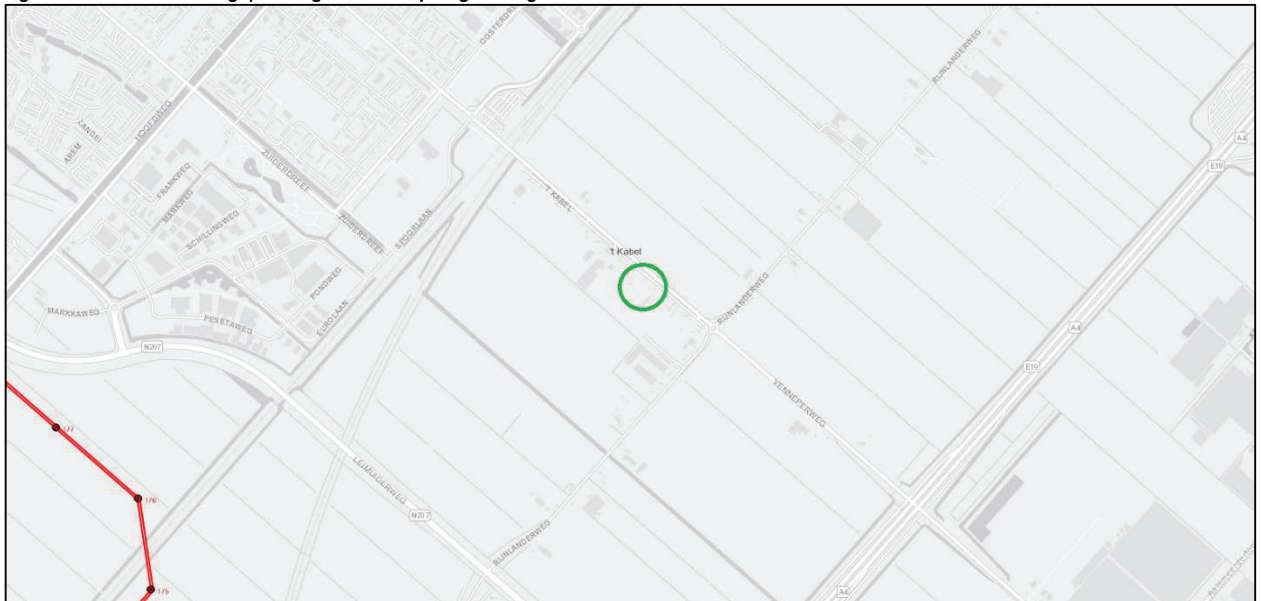
Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied is op ruim 2,0 kilometer van de 380 kV Vijfhuizen – Bleiswijk hoogspanningslijn gelegen. Een 380 kV hoogspanningsverbinding kent, in het geval van een Donaumast (waar in dit geval sprake van is), magneetveldzone van 50 tot 100 meter. Gezien de afstand tot het plangebied vormt deze hoogspanningslijn geen gevaar voor de gebruikers van de beoogde woning binnen het plangebied.

Figuur 12. Uitsnede Hoogspanningsnetkaart, plangebied groen omcirkeld.



4.8.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT SCHIPHOL (LIB)

4.9.1 Algemeen

Op 1 november 2002 heeft het kabinet de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB, geconsolideerd januari 2018) waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. De nieuwe regels zijn op 20 februari 2003 in werking getreden, op het moment dat Schiphol de vijfde baan (Polderbaan) in gebruik nam. Deze regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen.

In het LIB zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Het luchthavengebied betreft de gronden behorende tot de luchthaven. Het beperkingengebied omvat een zone daaromheen, waarbinnen verschillende regimes gelden voor de gebieden die hierbinnen liggen. Hoe groter de afstand tot de start- en landingsbanen en de vliegroutes, hoe minder beperkingen er gelden. Binnen het beperkingengebied dient te worden getoetst aan de maatgevende toetshoogtes.

Naast de maatgevende toetshoogtes binnen het beperkingengebied zijn deelgebieden (zones) te onderscheiden met specifieke regels, te weten beperkingen voor bebouwing, beperkingen voor vogelaantrekkende werking en beperkingen voor windturbines en lasers. De beperkingengebieden LIB 1 t/m 5 beogen het aantal personen dat geluidhinder van de luchtvaart ondervindt, of het aantal slachtoffers op de grond ten gevolge van een luchtvaartverkeersongeluk (externe veiligheid), gering te houden, door beperkingen te stellen aan de gebruiksfuncties van het gebied rond Schiphol. De beperkingen voor de gronden binnen de zones LIB 1 t/m 5 zijn daarom gericht op de gebruiksfunctie van het plan/object.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

Op basis van het geldend bestemmingsplan is het projectgebied is gelegen binnen de 'Luchtvaartverkeerzone – LIB 2.2.1 en 2.2.2'. Dit betekent dat binnen deze gronden beperkingen gelden met betrekking tot gevoelige bestemmingen en bouwhoogte.

Middels een door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ontwikkelde webapplicatie kan worden beoordeeld of een plan binnen een relevant gebied in het kader van het LIB gelegen is en of een gepland object de aldaar geldende maatgevende toetshoogten overschrijdt.

Figuur 13. Uitsnede kaartmateriaal LIB (bron: lib-schiphol.nl).

U kunt hier de maximale hoogte van uw plan/object invoeren (in meters t.o.v. NAP)

Max. hoogte object (in meters t.o.v. NAP) 9

Deze lijst bevat alle LIB-toetsvlakken die door het zoekgebied worden doorsneden.

Deselecteer alle vlakken

Beperking bebouwing (LIB 1-5)

Naam

☒ Beperking bebouwing - LIB 4 en LIB 5

Toetshoogtes (exclusief radar) **Geen hoogtebeperkingen tot de ingevoerde object-hoogte**

Toetshoogte-vlakken die in het zoekgebied geheel boven de ingevoerde object-hoogte (9 m NAP) liggen worden niet getoond.

Toetshoogtes radar **Geen hoogtebeperkingen tot de ingevoerde object-hoogte**

Toetshoogte-vlakken die in het zoekgebied geheel boven de ingevoerde object-hoogte (9 m NAP) liggen worden niet getoond.

Toetszone windturbines en lasers

Naam

☒ Beperking Windturbines en Laser

De projectlocatie is gelegen binnen het beperkingengebied. Hierdoor dient het plan rekening te houden met de maatgevende toetshoogtes. Ter plaatse van de projectlocatie bedraagt deze hoogte 101 en 102 meter voor alle toetshoogtes exclusief de toetsing in verband met de werking van radarapparatuur. Voor die laatste categorie geldt een toetshoogte van 66 meter. Aangezien de te realiseren woning ca. 9 meter hoog is, worden deze toetshoogtes niet doorkruist.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen zowel de LIB 4- als LIB 5-zone.

LIB 4: Beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen (artikel 2.2.1c t/m 2.2.1e)

Op de gronden die met nummer 4 zijn aangewezen, zijn met het oog op geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan. Uitzondering hierop vormen:

- Bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw;
- Toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;
- Een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de functie en bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidgevoelig;
- Herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied;
- Nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond.

Volgens bovenstaand artikel zijn het met het oog op geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan binnen het plangebied. Echter zijn er enkele uitzonderingen zoals bestaand gebruik of de toevoeging binnen lintbebouwing van niet meer dan drie woningen per bouwplan. Feitelijk is er sprake van de vervanging van een geluidgevoelig gebouw door een ander geluidgevoelig gebouw (er zijn reeds twee woonfuncties op de locatie aanwezig: nummer 30 en nummer 32 (bron: BAGviewer en dossieronderzoek van het Kadaster)). Dit past binnen de intentie van lid c. In paragraaf 4.6 is reeds ingegaan op het luchtvaartlawaai. In deze paragraaf wordt volstaan met de melding dat, na het treffen van gevelmaatregelen, luchtvaartlawaai geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

LIB 5: Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid

Op de gronden die met nummer 5 zijn aangewezen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Gemeenten motiveren in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. Ter ondersteuning van de motiveringsplicht is een stappenplan opgesteld.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, namelijk in het landelijk gebied. In beginsel zijn geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Echter is het plangebied niet te definiëren als een nieuwe woningbouwlocatie, omdat het plangebied reeds een woonbestemming kent met daarop twee woonfuncties: nummer 30 en nummer 32 (bron: BAGviewer en dossieronderzoek van het Kadaster). Daarnaast is slechts sprake van één (terug te plaatsen) woning en niet van een (grootschalige) woningbouwlocatie waarbij meerdere woningen met een ruimtelijke en functionele samenhang tot elkaar worden gerealiseerd. Het doorlopen van een stappenplan ten behoeve van de motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers is derhalve niet noodzakelijk. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de kans dat een vliegtuig neerstort op een bepaalde locatie rond luchthaven Schiphol klein is. Hetzelfde geldt voor de kans om als persoon op een bepaalde locatie rond de luchthaven te overlijden door een neerstortend vliegtuig. Dichtbij Schiphol is de kans wat groter dan verder van de luchthaven af. Buiten het LIB 3 gebied is dit plaatsgebonden risico kleiner dan 10⁻⁶ per jaar (oftewel eens per miljoen jaar). De kans dat een persoon komt te overlijden als gevolg van bijvoorbeeld een verkeersongeval is vele malen groter. De maatschappelijke impact van een ongeval met een vliegtuig is uiteraard groter. Buiten het LIB 3 gebied is de kans dat personen zich in een ongevalgevolgebied bevinden, dus betrokken raken bij een vliegtuigongeval, lager dan ongeveer 3,6 per miljoen jaar (oftewel eens per 278.000 jaar). Het ongevalgevolgebied is het gebied (met wrakstukken) van een vliegtuigongeval.

De nood- en hulpdiensten treden in het geval van een vliegtuigongeval volgens het hiervoor geldende protocol op. De kwaliteit van de nood- en hulpdiensten wordt door intensieve monitoring steeds verbeterd. Sinds de Bijlmerramp zijn de lokale rampenplannen verbeterd. Lokale bestuurders zijn en worden getraind in het leiding geven tijdens crisissituaties. Dit wordt periodiek herhaald en geëvalueerd.

Het plangebied heeft één ontsluitingsweg, richting 't Kabel via deze weg kan richting de noordzijde worden gevlucht. Daarnaast worden de projectlocatie omsloten door diverse woongronden. Deze gronden zijn toegankelijk, waardoor bij een calamiteit ook in deze richtingen gevlucht kan worden. In het plangebied worden geen functies gerealiseerd waarbij minder zelfredzame personen aanwezig zijn, zoals bijvoorbeeld een kinderdagverblijf.

4.9.3 Conclusie

Het Luchthavenindelingsbesluit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.10 LUCHTKWALITEIT

4.10.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van één vrijstaande woning. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt.

Voor de volledigheid is op basis van de berekende verkeersgeneratie (zie paragraaf 4.5) de NIBM-rekentool gebruikt. Op basis daarvan kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Figuur 14. NIBM-rekentool (geraadpleegd op 3 augustus 2021).

figuur 14: NIM-berekening (geraadpleegd op 6 augustus 2021).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Jaar van planrealisatie			2022
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			8,2
Aandeel vrachtverkeer			0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig			

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de totale concentratie is ter plaatse van een specifiek rekenpunt. De totale concentratie bestaat uit de achtergrondconcentratie (op basis van de GCN-kaart) en de lokale bijdrage (van lokale bronnen, op basis van data over o.a. verkeersgegevens). Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Tabel 1 toont de totale concentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 3 augustus 2021) met bijbehorende grenswaarden.

Tabel 1. Totale concentraties van stikstofdioxide en fijnstof in nabijheid van de projectlocatie

Jaar	Totale concentratie, rekenpunt 139462		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	14,7	16,6	9,5
2030	10,3	14,8	7,9
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

4.11.1 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.12 NATUUR

4.12.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkeling is door adviesbureau E.C.O. Logisch een quickscan uitgevoerd en door M+P een stikstofdepositieberekening naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. Beide rapportages zijn bijgevoegd in de bijlagen bij voorliggende onderbouwing. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Soortenbescherming

Uit de ecologische quickscan volgt dat de coniferenhaag in het projectgebied mogelijk fungeert als onderdeel van het functioneel leefgebied van de huismus. Het projectgebied kan verder door vleermuizen gebruikt worden als foerageergebied. In het projectgebied kunnen mogelijk algemene amfibieën, broedvogels en zoogdieren voorkomen. Andere beschermde soorten worden door het ontbreken van geschikt habitat niet verwacht voor te komen. Indien de werkzaamheden plaatsvinden binnen het broedseizoen van vogels (globaal maart - augustus), kunnen broedvogels worden verstoord. Er vinden voorts geen kapwerkzaamheden plaats. Zodoende is toetsing aan de bepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van houtopstanden niet noodzakelijk.

Gelet op voorgaande wordt aanbevolen om de werkzaamheden zo in te richten dat een overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen en er geen verstoring plaatsvindt. De aanbevelingen luiden als volgt:

- Er dient te worden voorkomen dat braakliggend terrein met ondiepe poelen ontstaat om kolonisatie van de rugstreeppad te voorkomen. De rugstreeppad kan geschikte gebieden snel bezetten als braakliggend terrein met ondiepe poelen ontstaan zijn. Als het ontstaan van braakliggend terrein met ondiepe poelen niet voorkomen kan worden is het plaatsen van een amfibieën werend raster een middel om kolonisatie te voorkomen.
- Er wordt aanbevolen om verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels (globaal maart – augustus) plaats te laten vinden. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen van vogels plaatsvinden kunnen broedgevallen worden verstoord. De vermelde periode is niet leidend, elk broedgeval is beschermd. Ook broedgevallen buiten deze periode mogen niet verstoord worden.
- Wanneer de werkzaamheden binnen het broedseizoen moeten plaatsvinden, dienen deze onder ecologische begeleiding van een deskundige op het gebied van broedvogels uitgevoerd te worden.

Hiertoe zal de deskundige in kaart brengen of en waar zich broedgevallen bevinden en hoe verstoring voorkomen kan worden

Met inachtneming van de aanbevelingen is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk. Tot slot wordt opgemerkt dat een eventueel effect op de aanwezige coniferenhaag – als mogelijk functioneel onderdeel van het leefgebied van de huismus – wordt voorkomen doordat op de projectlocatie in ruime mate in heggen/hagen wordt voorzien.

Gebiedsbescherming

De dichtst bijgelegen Natura 2000-gebieden die gevoelig zijn voor stikstof zijn het Natura 2000-gebied “Kennemerland Zuid” op 9 kilometer afstand ten noordwesten van het bouwplan en het Natura 2000-gebied “Nieuwkoopse Plassen & De Haeck” op 14 kilometer ten zuidoosten van het bouwplan en Botshol op circa 18 kilometer afstand ten oosten van het bouwplan. Uit de berekening met de Aerius-Calculator volgt dat voor de gebruiksfase geen hogere depositie dan 0,00 mol/ha/ja wordt berekend. Hiermee is het project niet vergunningplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Aanvullend wordt opgemerkt dat de aanlegfase (bouwfase) van het project per 1 juli 2021 is vrijgesteld van een eventuele vergunningplicht. Deze fase is derhalve buiten beschouwing gelaten.

4.12.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.13 VERKEER EN PARKEREN

4.13.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.13.2 Relatie tot ontwikkeling

Parkeren

Auto

De gemeente Haarlemmermeer heeft op 4 oktober 2018 het paraplubestemmingsplan “Parapluplan parkeerregels” vastgesteld. Met het verdwijnen van de grondslag voor het toetsen aan stedenbouwkundige aspecten in de gemeentelijke bouwverordeningen, is het wenselijk op een andere wijze te voorzien in een toetsingskader voor parkeren. Met het parapluplan wordt voor het gehele gemeentelijke grondgebied voorzien in een kader waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst op parkeeraspecten. Het parapluplan legt de koppeling met de gemeentelijke “Beleidsregel ‘Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018’”. Een nieuwe ontwikkeling dient aan de regels uit deze uitvoeringsnota te voldoen.

Het plangebied is gelegen binnen het buitengebied van Haarlemmermeer. Het treinstation van Nieuw-Vennep is op circa 750 meter van het plangebied gelegen, waardoor een gemiddelde bandbreedte geldt. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een vrijstaande koopwoning. Een dergelijke woning kent een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Binnen het plangebied worden 3,0 haakse parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt aan de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling voldaan.

Wanneer sprake is van eventuele afsplitsing van het achterste gedeelte op de projectlocatie, blijft daar ruim voldoende ruimte over voor het stallen van eventuele extra auto's.

Fiets

Naast het voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de auto dient ook te worden voorzien in genoeg stallingsruimte voor de fiets. Fietsparkeren wordt binnen het eigen terrein geregeld.

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW-publicatie 381 geraadpleegd. Hierbij hebben de volgende invoergegevens als uitgangspunt gediend: hoofdgroep wonen – vrijstaande koopwoning - Buitengebied Haarlemmermeer – gemiddelde bandbreedte – niet stedelijk. De verkeersgeneratie bedraagt 8,2 verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag.

Ontsluiting

De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via 't Kabel, waarnaar de kern van Nieuw-Vennep in westelijke richting is te bereiken. In oostelijke richting is via de Vennepweg en de Weteringweg de N207 te bereiken en vervolgens de A4. Wanneer een nieuwe uitrit wordt gerealiseerd, wordt hiervoor een uitritvergunning aangevraagd.

4.13.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.14 WATER

4.14.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

4.14.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 9 augustus 2021 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het systeem dat zij belang heeft bij de plannen. Op basis daarvan is op 9 augustus 2021 het plan toegestuurd met een toelichting op de plannen. Uit de watertoets volgt dat de beoogde ontwikkeling geen (significant) negatief effect heeft op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de projectlocatie.

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper en zink, toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

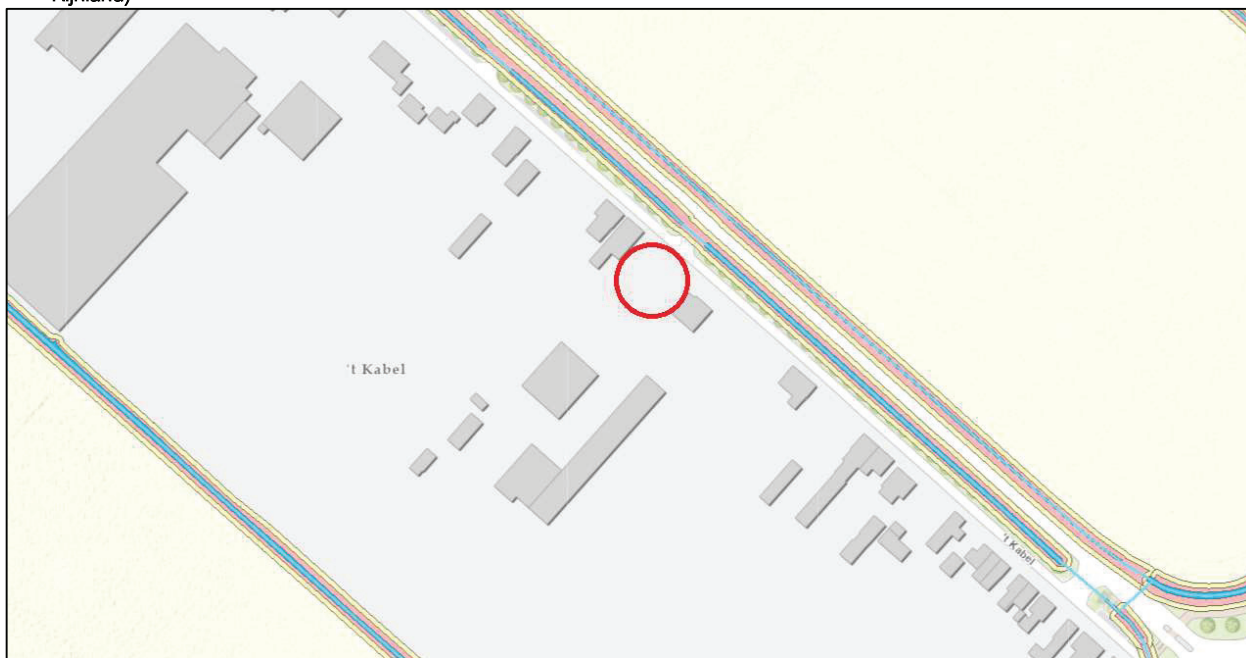
Waterkwantiteit

In de huidige situatie is er binnen het plangebied een opstal aanwezig van 107 m². Verder is er 286 m² aan overige verharding aanwezig, waardoor de totale verharding in de huidige situatie 393 m² bedraagt. In de toekomstige situatie kent de woning een footprint van 96 m², blijft de opstal van 107 m² behouden en wordt 30% van de tuin verhard, oftewel 220 m². De verharding bestaat uit de te behouden opstal van ca. 105 m², drie parkeerplaatsen met ontsluiting ca. 70m² en overige tuininrichting als terras en paden (40 m²). De verharding in de toekomstige situatie bedraagt derhalve 316 m². Een vermindering van 77 m² ten opzichte van de huidige situatie. Deze afname leidt niet tot een andere vergunning- en compensatieplicht vanuit de Waterwet/Keur.

Beschermde gebieden

In figuur 15 is een uitsnede van de Legger opgenomen. Te zien is dat de locatie niet is gelegen binnen een (beschermingszone van een) waterkering, oppervlaktewater of anderszins beschermd gebied in de zin van de Waterwet.

Figuur 15. Uitsnede Legger Hoogheemraadschap van Rijnland, plangebied rood omcirkeld (bron: Legger Hoogheemraadschap van Rijnland)



Riolering

De woning zal worden aangesloten op de bestaande riolering ter plaatse van 't Kabel.

4.14.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.15 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.15.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.15.2 Relatie tot ontwikkeling

Het beoogde plan behelst de realisatie van één woning. Een dergelijke ontwikkeling kan, gelet op de aard en omvang, niet aangemerkt worden als een activiteit als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het plangebied kent op basis van het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Midden” reeds een woonbestemming met daarop twee woonfuncties: nummer 30 en nummer 32 (bron: BAGviewer en dossieronderzoek van het Kadaster). Gelet op de aard en de omvang kan de ontwikkeling niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Deze conclusie is in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1.

Omdat de beoogde ontwikkeling niet voorkomt op de bijlagen van het Besluit m.e.r. is het opstellen van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling in de vorm van een schriftelijke mededeling aan het bevoegd gezag niet noodzakelijk. Er geldt immers geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. Volledigheidshalve wordt hier opgemerkt dat uit de voorgaande paragrafen blijkt dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling voldoende zijn onderzocht. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken worden geen onaanvaardbare milieueffecten verwacht en wordt de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onaanvaardbare milieueffecten belemmerd.

4.15.3 Conclusie

De ontwikkeling omvat de realisatie van één vrijstaande woning ter plaatse van een woonbestemming. Een dergelijke ontwikkeling wordt dan ook niet getypeerd als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., gezien de aard en omvang van het project. Er geldt voor de onderhavige ontwikkeling dan ook geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling aan 't Kabel 32 is een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Haarlemmermeer en initiatiefnemer. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Participatie

De initiatiefnemer is met zowel de burens van 't Kabel 30 als de burens van 't Kabel 29 in gesprek gegaan, waarbij de beoogde ontwikkeling kort is toegelicht. Beide burens hebben geen bezwaren tegen de realisatie van een woning binnen het plangebied. Ook is er met de burens van 't Kabel 40 een gesprek aangegaan. Vooralnog is hun mening omtrent de beoogde ontwikkeling nog niet duidelijk.

5.2.2 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt tevens de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel één vrijstaande woning te realiseren aan de locatie 't Kabel 32. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Ecologische quicksan

Bijlage 3 Aerijs-berekening