

De Bolle Olifant, Nieuw-Vennep

Ruimtelijke onderbouw



Venneperweg 489-501/Duet, Nieuw
Vennep

Timpaan

Versie: 7 maart 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Doel en planvorm	5
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.5	Planproces	7
1.6	Leeswijzer	8
2	Beschrijving huidige situatie	9
2.1	Ruimtelijke structuur	9
2.2	Functionele structuur	11
3	Beleid en regelgeving	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	20
4	Nieuwe situatie	27
4.1	Toekomstige ontwikkelingen in het plangebied	27
4.2	Ruimtelijke structuur	31
4.3	Functionele structuur	31
5	Omgevingsaspecten	32
5.1	Bodem	32
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	33
5.3	Externe veiligheid	37
5.4	Explosieven	38
5.5	Flora en Fauna	39
5.6	Geluid	42
5.7	Geur	45
5.8	Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties	45
5.9	Licht	46
5.10	Lucht	47
5.11	Luchtvaartverkeer	50
5.12	Milieueffectrapportage	51
5.13	Milieuzoneringen	52
5.14	Verkeer	57
5.15	Water	60
6	Uitvoerbaarheid	63

6.1	Financiële uitvoerbaarheid	63
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
7	Juridische aspecten	64
7.1	Omgevingsvergunning	64

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Venneperweg 489-501 is momenteel een open kavel in het centrum van Nieuw-Vennep. Op het perceel staan twee monumentale kastanjabomen. In het verleden zat hier een horecagelegenheid gevestigd.

De initiatiefnemer is voornemens om woningbouw te realiseren aan de Venneperweg 489-501 te Nieuw-Vennep. Het plan omvat de realisatie van 42 appartementen in één woongebouw met behoud van de twee monumentale kastanjabomen. In het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010', dat op 10 juni 2010 is vastgesteld, kent het plangebied de bestemmingen 'Gemengd – 2' en 'Verkeer'.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling van de initiatiefnemer op de gewenste locatie mogelijk is. Aansluitend wordt de ruimtelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en kan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd worden als bijlage aan de vergunningsaanvraag. Het plan heeft de naam Duet gekregen en is in mei 2023 in verkoop gegaan. Alle 42 appartementen zijn inmiddels verkocht.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Venneperweg 489-501 en betreft de percelen kadastraal bekend als Haarlemmermeer, sectie E, nummers 926, 2357, 3783, 3990, 4451, 4469 en 4473. De oppervlakte van het perceel bedraagt 3.331 m². Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door appartementen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, aan de noordoostzijde door woningen en aan de zuidoostzijde door horeca en woningen.



Figuur 1.1: Bovenaanzicht ligging Venneperweg 489-501 (bron: initiatiefnemer)

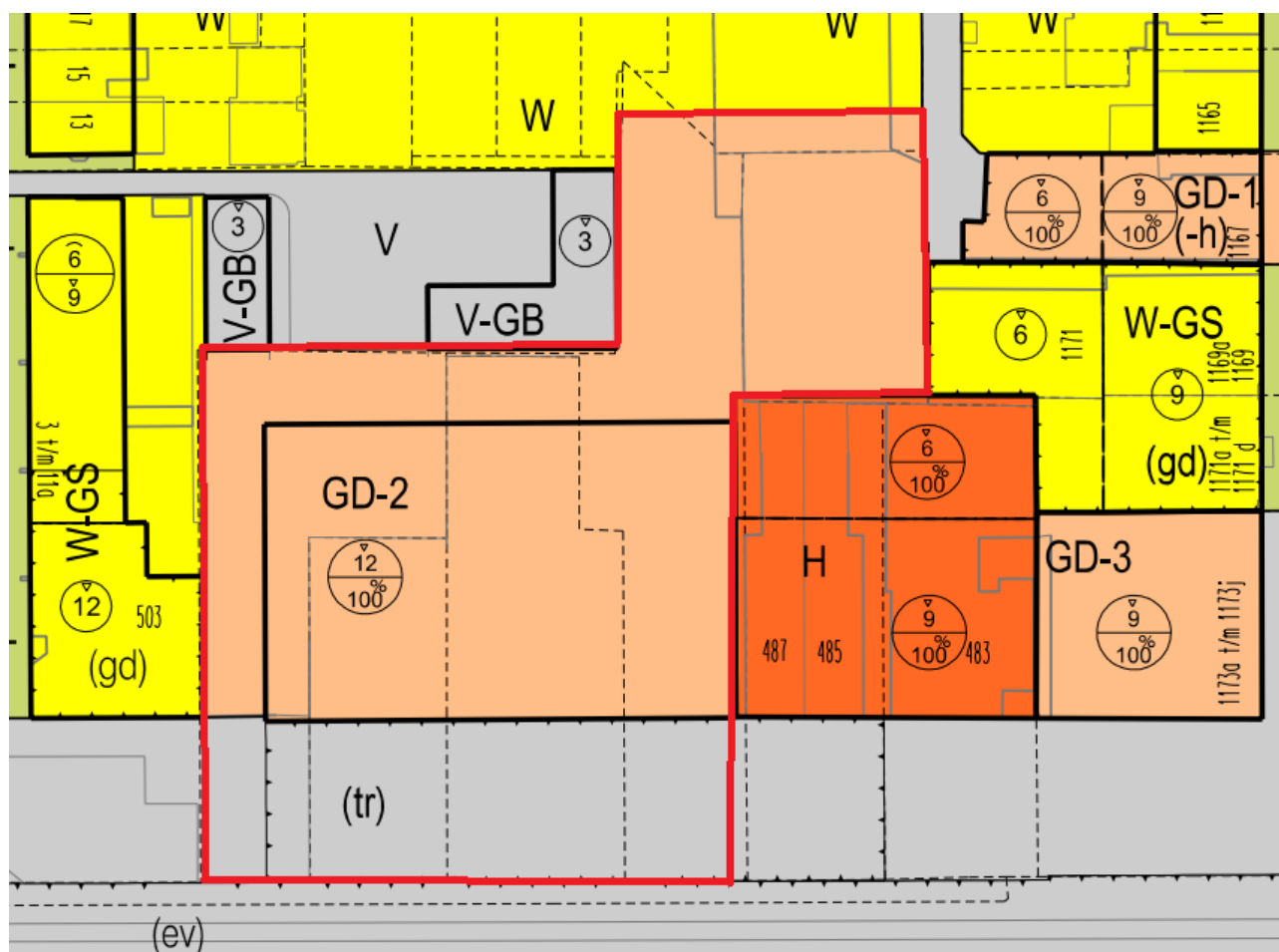
1.3 Doel en planvorm

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de ruimtelijke uitvoerbaarheid aangetoond. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de vergunningsaanvraag.

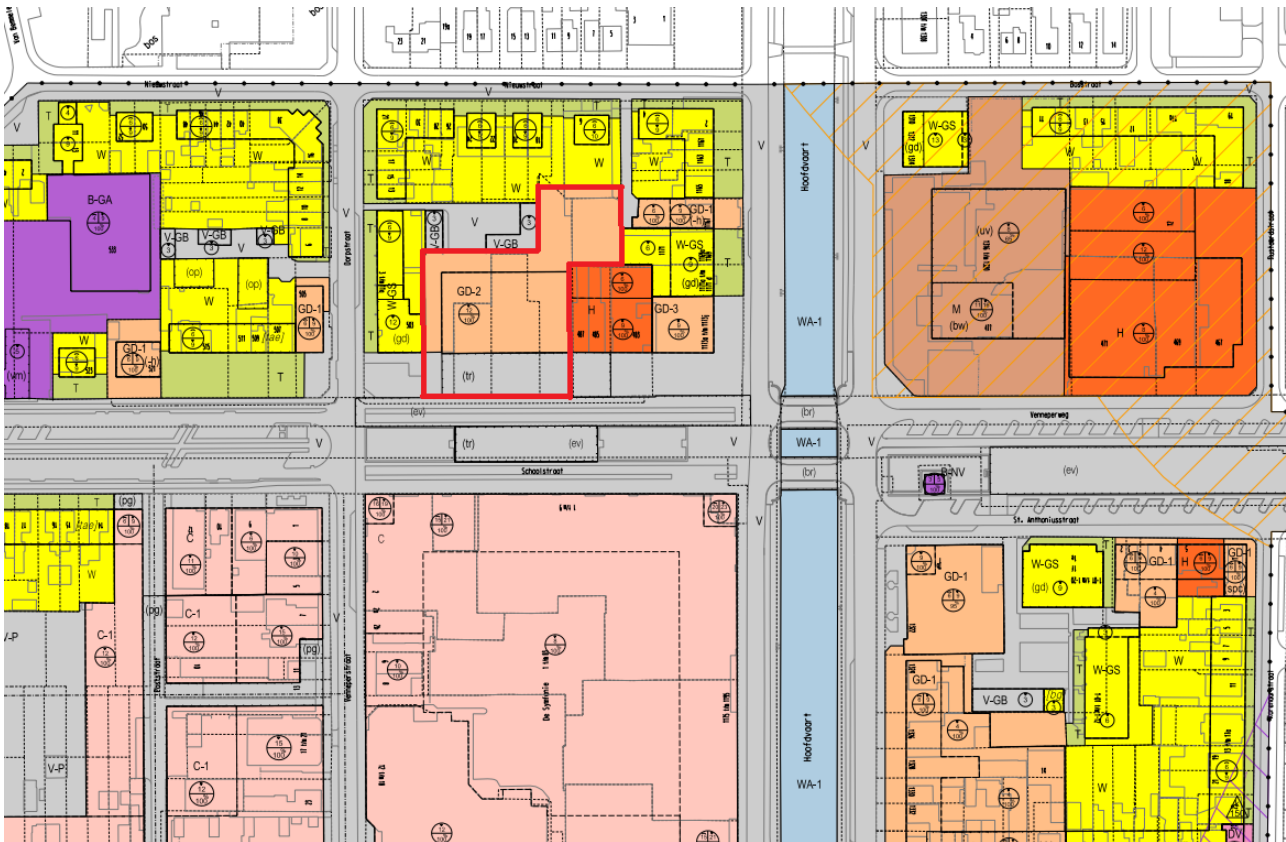
1.4 Vigerende bestemmingsplannen

De locatie van de beoogde ontwikkeling is gelegen in het centrum van Nieuw-Vennep en kent de volgende bestemmingen:

- Bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010' (vastgesteld: 10 juni 2010);
- Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels' (vastgesteld: 4 oktober 2018);



Figuur 1.2: Ligging planinitiatief, gemarkeerd met de rode omlijning, in het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum 2010 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 1.3: Ligging planinitiatief, gemarkeerd met rode omlijning, in het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum 2010 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.1 Bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010'

Het plangebied kent de enkelbestemmingen 'Gemengd – 2' en 'Verkeer'.

Gemengd – 2

De voor Gemengd – 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca tot en met categorie 3a van de Staat van Horeca activiteiten en voor kantoren, met de daarbij behorende verhardingen, parkeren, groen en water.

Binnen deze bestemming dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij maximaal 20 m² buiten het bouwvlak mag worden geplaatst, mits de goot- en bouwhoogte daar niet hoger zijn dan respectievelijk 3 en 4 meter. De maximale bouwhoogte op het perceel bedraagt 12 meter. De maximale bebouwingspercentage bedraagt 100%.

Voor het bouwen van bouwwerken, geengebouwen zijnde, geldt dat erf- en terreinafscheidingen niet hoger mogen bedragen dan 2 meter, en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger mogen bedragen dan 10 meter.

Verkeer

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden, parkeren, groen, water, speelvoorzieningen, voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, een halteplaats voor openbaar vervoer en bergbezinkbassins. In het plangebied geldt tevens de aanduiding 'terras', waar een terras is toegestaan.

Binnen deze bestemming is het gebouwen van gebouwen niet toegestaan, met uitzondering van speelvoorzieningen, verkeersvoorzieningen en een halteplaats voor openbaar vervoer. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer bedragen dan 10 meter.

Toetsing van het project aan het bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 42 appartementen in een bouwblok met een bouwhoogte van maximaal 12,8 meter, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen. De ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum 2010, omdat het gebruik voor wonen niet is toegestaan binnen de bestemmingen Gemengd – 2 en Verkeer. Ook wordt het bouwvlak overschreden. Daarnaast geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter op de locatie. Deze maximale bouwhoogte wordt overschreden.

Middels een afwijkingsbevoegdheid kan de bouwhoogte met 10% verhoogd worden. In dit geval kan middels een afwijkingsbevoegdheid tot 13,2 meter hoogte worden toegestaan. Het beoogde ontwerp blijft ruim binnen deze hoogte, waardoor gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan biedt geen afwijkmogelijkheden om woningbouw toe te staan. Op dit punt is een buitenplanse afwijking noodzakelijk.

1.4.2 Parapluplan parkeerregels

Met het parapluplan parkeren worden bijna alle geldende ruimtelijke plannen binnen de gemeente Haarlemmermeer voorzien van een actuele parkeerregeling. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en/of voor het veranderen van de functie van een stuk grond wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Toetsing van het project aan het bestemmingsplan

De ontwikkeling voldoet aan het parkeerbeleid. In paragraaf 5.14 wordt hier nader op in gegaan.

1.5 Planproces

Om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren, is een omgevingsvergunning vereist op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo. Op 20 april 2023 heeft de gemeenteraad van Haarlemmermeer het 'Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie' vastgesteld. Hierbij is ook besloten dat ruimtelijke ontwikkelingen, waarvoor op grond van het 'Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie' geen sprake zou zijn van een bindend adviesrecht, op basis van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht aangewezen worden als categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) niet is vereist.

Voor ontwikkeling binnen de kern Nieuw-Vennep, geldt een adviesrecht bij een ontwikkeling vanaf 75 woningen. Onderhavige ontwikkeling ziet op de realisatie van 42 woningen. Daarom is voor onderhavig planinitiatief geen separate verklaring van geen bedenkingen vereist.

De voorgenomen ontwikkeling wordt gefaseerd aangevraagd, op grond van artikel 2.5 Wabo. Fase 1, waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, betreft de aanvraag voor het planologisch strijdig gebruik. In deze fase moet wordt de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt. Uit deze fase moet blijken dat de ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor fase 1 geldt een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Fase 2 betreft de aanvraag voor het aspect bouwen. Dit betreft een reguliere voorbereidingsprocedure. Omdat er sprake is van een gefaseerde aanvraag waarbij voor fase 1 een uitgebreide procedure wordt doorlopen, geldt voor fase 2 een beslistermijn van 14 weken op grond van artikel 2.5 lid 3 Wabo. Fase 2 is ingediend in maart 2023.

1.6 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op het bestemmingsplan. Het vierde hoofdstuk gaat in op de nieuwe situatie met de te verwachten ontwikkelingen en de gewenste ruimtelijk-functionele structuur. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan.

2 Beschrijving huidige situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Nieuw-Vennep is gelegen in het zuidwesten van de gemeente Haarlemmermeer. Nieuw-Vennep heeft op dit moment ruim 31.000 inwoners. Nieuw-Vennep is sinds de jaren '60 van de vorige eeuw snel gegroeid. De Vinex-wijk Getsewoud is de laatste grote uitbreiding van het dorp.

Het plangebied ligt in het centrum van Nieuw-Vennep aan de Venneperweg. Tussen de Venneperweg en de Schoolstraat zijn een plein en groenvoorzieningen te vinden. Aan de overzijde van de weg staan winkelpanden met appartementen op de bovenverdiepingen. Deze panden zijn 4 tot 6 bouwlagen hoog. Op de hoek van de Venneperweg en Dorpstraat staat een appartementencomplex van 4 bouwlagen. Ten noordoosten van het plangebied zijn voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen te vinden. Ten zuidoosten van het plangebied staan enkele vrijstaande horecapanden.

2.1.1 Planspecifiek

Het plangebied is op dit moment een lege kavel met twee monumentale kastanjabomen. In het verleden zat op deze locatie een horecagelegenheid gevestigd. De voormalige bebouwing is gesloopt en er is tot op heden geen nieuwe bebouwing voor terug gekomen. Binnen de regels van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010' kan een gebouw van 12 meter hoog binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op onderstaande afbeeldingen is de huidige situatie van het plangebied te zien.



Figuur 2.1: Bestaande situatie van het plangebied vanaf de Venneperweg (bron: Google Maps)



Figuur 2.2: Horecapanden naast het plangebied (bron: Google Maps)



Figuur 2.3: Plein, winkels en appartementen aan de overzijde van de Venneperweg (bron: Google Maps)

2.2 Functionele structuur

In de jaren '70 werd de gemeente Haarlemmermeer, waaronder Nieuw-Vennep, aangewezen als groeikern. Daardoor is de bevolking in Nieuw-Vennep snel toegenomen. Het dorp bestaat voor een groot deel uit woonwijken. In het zuiden en oosten van Nieuw-Vennep liggen twee bedrijventerreinen.

2.2.1 Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen, horecagelegenheden en winkels. In de nabije omgeving is ook een overdekt winkelcentrum aanwezig. Het vigerende bestemmingsplan biedt op het perceel ruimte voor kantoren en horeca tot en met categorie 3a. Het is binnen de regels van het bestemmingsplan dus mogelijk om een nieuwe horecazaak op deze locatie te openen in een nieuw hoofdgebouw. Hoewel het bestemmingsplan deze ruimte wel biedt, is er op dit moment geen kantoor of horeca actief op deze locatie. Het terrein betreft enkel een stuk braakliggende grond. De vestiging van een nieuwe horecazaak of kantorenpand ligt ook niet voor de hand, in verband met mogelijke geluidhinder voor omliggende woningen.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De nationale omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze samenleving' komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo worden in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes gemaakt. Vier prioriteiten hierin zijn:

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.

Binnen deze prioriteiten worden drie afwegingsprincipes gehanteerd, die helpen om beleidskeuzes te maken. Dit zijn:

1. Combinaties van functies hebben voorrang op enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Tot het moment dat de Omgevingswet in werking treedt geldt de omgevingsvisie als structuurvisie en zijn ruimtelijke belangen geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het Rijksbelang opgenomen dat verstedelijking op duurzame wijze plaatsvindt. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt moet er getoetst worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zie §3.1.3).

Doorwerking planinitiatief

De met dit bestemmingsplan gepaard gaande nieuwbouw heeft wel raakvlakken met de NOVI, met name waar het gaat om het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Het abstractieniveau van de NOVI is dusdanig hoog, dat er geen directe opgaven voor het bestemmingplan gelden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) staat een aantal onderwerpen waarvoor het Rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte regels stelt. Voor gemeente Haarlemmermeer is hierin van belang:

- Toekomstige uitbreiding van het hoofdwegennet en hoofdspoorwegennet
- Zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard
- Aan de provincies is opgedragen om Natuurnetwerk Nederland (NNN) te beschermen;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- Nationale landschappen, zoals het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, worden ruimtelijk beschermd;
- Kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking en voor de bufferzones.

Doorwerking planinitiatief

Voorliggend bestemmingsplan houdt rekening met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening, met bovengenoemde titels van het Rijk die relevant zijn voor de gemeente Haarlemmermeer in het specifiek.

3.1.3 Besluit Ruimtelijke Ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, 2017) is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2 en luidt: 'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

De begrippen "bestaand stedelijk gebied" en "nieuwe stedelijke ontwikkeling" zijn opgenomen in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h en i Bro.

De 'behoefte' is de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar -looptijd van een bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). De Ladder bepaalt niet voor welke regio de behoefte in beeld moet worden gebracht. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. De afbakening van het onderzoeksgebied is dus afhankelijk van het beoogde programma in het bestemmingsplan.

De Ladder biedt de mogelijkheid om in geval van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplichten en/of wijzigingsbevoegdheden, in het moederplan te bepalen dat het Ladderonderzoek pas hoeft te worden verricht bij vaststelling van het uitwerkingsplan of het wijzigingsplan.

Doorwerking planinitiatief

Voorliggende omgevingsvergunning voorziet in de bouw van 42 appartementen. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro wordt hieronder de behoefte aan de ontwikkeling geschreven. De gemeente Haarlemmermeer valt onder de regio Amstelland-Meerlanden. Voor deze regio is de kwantitatieve woningbehoefte hoger dan de harde plancapaciteit. Dit betekent dat er vraag is naar nieuwe woningen. De bouw van 42 appartementen sluit aan bij deze vraag (zie ook paragraaf 3.2.4). Het plangebied bevindt zich in bestaand stedelijk gebied, zie paragraaf 3.2.2.

3.1.4 Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is vastgesteld op 18 maart 2022. In dit programma worden de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaargeven beschreven aan de hand van drie hoofdambities voor het waterbeleid:

- Een veilige en klimaatbestendige delta;
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, woningbouw en de landbouw is noodzakelijk. Daarbij is het van groot belang dat 'aansluiten op de karakteristieken van het watersysteem' en 'meebewegen met water' leidende principes blijven voor de integrale aanpak van ruimtelijke ontwikkelingen in ons land.

Doorwerking planinitiatief

In paragraaf 5.15 wordt het aspect water nader beschouwd voor onderhavig planinitiatief.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord Holland 2050

Op 19 november 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Dit beleidsdocument vervangt de Provinciale structuurvisie Noord-Holland 2040. In de omgevingsvisie staat beschreven hoe de provincie de ambities wil realiseren voor de belangrijkste ontwikkelingen zoals klimaatverandering, de overgang naar duurzame energie, verdere verstedelijking, bereikbaarheid, een gezonde leefomgeving, de economische transitie en natuur en biodiversiteit. De omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit.

De visie 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. Daarnaast worden er vijf bewegingen geschetst, die laten zien hoe er wordt omgegaan met deze ontwikkelprincipes. Het betreft onderstaande vijf bewegingen:

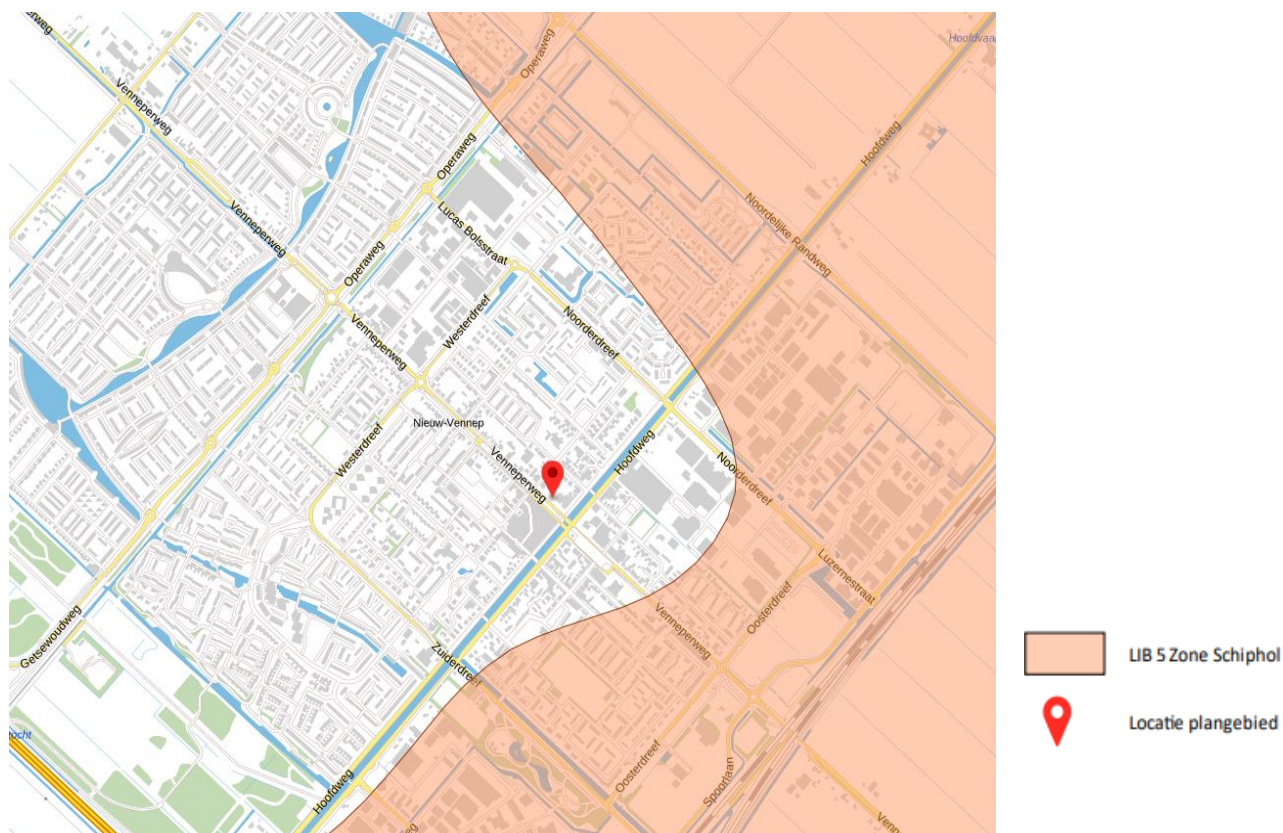
- Dynamisch schiereiland
- Metropool in ontwikkeling
- Sterke kernen, sterke regio's
- Nieuwe energie
- Natuurlijk en vitaal landelijk omgeving

De bewegingen verbinden de economische kansen aan het versterken van de leefbaarheid, juist met het oog op duurzame economische groei. Met de visie wordt de juiste koers uitgezet om ook in 2050 een economisch concurrerende en leefbare provincie Noord-Holland te zijn en te blijven.

Doorwerking planinitiatief

Het plangebied valt binnen de beweging 'Metropool in ontwikkeling'. De metropool in ontwikkeling kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan steden, dorpen en deelregio's, met specifieke identiteiten en kwaliteiten. De vraag naar woningen houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden. Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij houden we oog voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden.

De voorgenomen ontwikkeling draagt met de realisatie van 42 appartementen bij aan de bewegingen 'Metropool in ontwikkeling' en 'sterke kernen, sterke regio's'. Ook draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de ambitie van de provincie om woningbouw vooral in en aansluiten op de bestaande verstedelijkte gebieden in te plannen, in overeenstemming met de kwantitatieve behoeftes en trends. Het plangebied ligt namelijk binnen bestaand stedelijk gebied en er wordt voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.



Figuur 3.2: Uitsnede omgevingsverordening kaart 15

In artikel 6.3 van de Omgevingsverordening staat dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In de regio is op 15 maart 2023 afgesproken dat bouwplannen onder de 50 woningen regionaal altijd akkoord zijn. Plannen van 50 woningen of meer moet worden besproken en opgenomen in de Bouwplanmonitor (Monitor woningbouw provincie Noord-Holland en de Plan capaciteit Metropoolregio), die regionaal besproken wordt.

Dit plan voorziet in minder dan 50 woningen en is daarmee door de regio akkoord bevonden.

3.2.3 Woonagenda 2020-2025

Eén van de belangrijkste speerpunten uit de provinciale Woonagenda is het aanjagen van de woningbouwproductie. Daarbij wordt ingezet op woningbouw op die plekken waar het ruimtelijk goed past en waar de voorzieningen goed geregeld zijn. Daarnaast moet worden gezorgd voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Actiepunten zijn:

- Maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden
- Bieden van kennis, meedenkkraft en hulp
- Versnellen woningbouwproductie
- Samenwerking stimuleren
- Verduurzaming wonen
- Meer flexibiliteit in de woningmark
- Stimuleren circulair bouwen
- Leveren van informatie en monitoring

Via 'woonakkoorden' worden afspraken met regio's en gemeenten gemaakt over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen. Uitgangspunt is de juiste balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. De woonakkoorden vervangen daarmee de Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's). De woonakkoorden dienen in overeenstemming te zijn met de provinciale Omgevingsvisie en de uitgangspunten, speerpunten, richtinggevende principes van de Woonagenda. Zoals opgenomen in de Omgevingsverordening is opname in de regionale programmering voordeligm voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Eventuele grootschalige buitenstedelijke plannen van de regio worden wel onderdeel van de woonakkoorden. Dit deel van het woonakkoord wordt jaarlijks, of zoveel vaker als wenselijk, geactualiseerd. In de Omgevingsverordening wordt het onder voorwaarden mogelijk gemaakt om in Noord-Holland Noord ook kleinschalige, buitenstedelijke woningbouwplannen in het woonakkoord op te nemen.

Doorwerking planinitiatief

De woningbouwplannen van de gemeente Haarlemmermeer dienen afgestemd te zijn met de regio Amstelland-Meerlanden. Dat wordt in paragraaf 3.2.4 nader toegelicht. Het plan gebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Met de realisatie van 42 appartementen is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Algemeen kan gesteld worden dat de ruimtelijke kwaliteit zowel binnen als nabij het plangebied zal verbeteren, aangezien de woningen ook volgens de laatste duurzaamheidsnormen worden gerealiseerd.

3.2.4 Regionaal Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025

Het Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025 (28 mei 2021) is een bestuurlijk akkoord tussen de provincie Noord-Holland en de zes gemeenten in de regio Amstelland-Meerlanden (hierna: AM): gemeente Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn. De ambities uit het woonakkoord passen binnen het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 (paragraaf 3.3.2), en binnen het provinciale woonbeleid zoals vastgelegd in de Woonagenda 2020-2025 en de Omgevingsregeling NH2020.

De provincie en AM-gemeenten stellen in het Woonakkoord de volgende prioriteiten:

- We verbinden ons aan versnelling van de woningbouwrealisatie met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor verschillende doelgroepen;
- We willen de bestaande betaalbare woningvoorraad beter benutten;
- Als er knelpunten zijn in de samenwerking, dan maken we die zoveel mogelijk bespreekbaar – en werken we samen aan een oplossing;
- Samen sterk in de regionale samenwerking: waar mogelijk trekken we als partners op – binnen AM en de MRA en naar het Rijk. Ieder vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid.

De behoefte aan extra woningen doet zich voor in alle prijsklassen, zowel huur als koop. Maar betaalbare woningen zijn een belangrijk aandachtspunt. Voor Haarlemmermeer is afgesproken de woningbouw te versnellen.

Woningbehoefte

De geraamde extra woningbehoefte in de periode 2020 tot 2030 is voor de regio AM 18.580 woningen. Het huidige tekort is hierin niet meegerekend. Dit is dus te zien als de minimale behoefte. De plannen van de gemeenten in deze regio voorzien op dit moment in ongeveer 38.000 woningen tussen 2020 en 2030. Dit zijn zowel plannen waarvan de planologische procedure is afgerond (harde plancapaciteit), als plannen die nog in voorbereiding zijn of genomen moeten worden (zachte plancapaciteit). Het aandeel van Haarlemmermeer is hierin ongeveer 14.500 woningen. Ook als een deel van de plannen afvalt of wordt uitgesteld, lijken er voldoende plannen te zijn om in de extra woningbehoefte te voorzien en wellicht nog wat extra te bouwen om de druk te verlichten. De opgave ligt dan ook vooral op het 'hard' maken van de zachte plannen en uiteindelijk het daadwerkelijk realiseren van de voorgenomen plannen. Doel is het versnellen van de woningbouwrealisatie met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor verschillende doelgroepen. Onder 'betaalbare woningen' verstaan we sociale huurwoningen en middeldure woningen.

Doorwerking planinitiatief

Onderhavig planinitiatief is niet opgenomen in de monitor plancapaciteit als potentiële ontwikkellocatie. De voorgenomen ontwikkeling voorziet dus in extra woningen die nog niet waren voorzien. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in 29 woningen in het middeldure segment en 13 woningen in het goedkope segment. Daarmee is het aandeel goedkoop 31%. De ontwikkeling sluit daarmee aan op de doelstellingen van het regionaal woonakkoord.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040: samen maken we Haarlemmermeer

De omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 (vastgesteld op 3 maart 2022) is een richtinggevend instrument om afweging en keuzes te maken. Het omschrijft wat de gemeente Haarlemmermeer wil bereiken voor de leefomgeving. Maar ook ter inspiratie om dié ideeën te verwezenlijken en dié beslissingen te nemen die bijdragen aan een aantrekkelijke leefomgeving voor iedereen.

De omgevingsvisie is voor de huidige en toekomstige bewoners, bezoekers, ondernemers en werknemers van de gemeente Haarlemmermeer gemaakt, waarin de ambitie en de visie begrijpelijk is geformuleerd en toepasbaar voor iedereen. Zodat er ideeën en initiatieven ontstaan die passen bij de ambities.

Doorwerking planinitiatief

De omgevingsvisie bestaat uit 5 lagen. Voor laag 1 tot en met 3 wordt kort toegelicht hoe het plan zich verhoudt tot dat deel van de omgevingsvisie. De laatste twee lagen hebben geen directe raakvlakken met onderhavige ontwikkeling.

Laag 1: De visie

Door een grote woningbehoefte, staat er veel druk op de ruimte. De gemeente Haarlemmermeer gaat slim om met de beschikbare ruimte. Dit kan bijvoorbeeld door het bestaande stedelijk gebied te verdichten. De ontwikkeling voorziet in het verdichten van het stedelijk gebied in Nieuw-Vennep. De 42 appartementen worden naast een bestaand winkelcentrum gerealiseerd, waardoor veel voorzieningen op loopafstand zijn. Daardoor draagt de ontwikkeling bij aan de leefbaarheid in de directe omgeving, terwijl ook wordt voorzien in een behoefte naar appartementen.

Laag 2: De gebieden

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Nieuw-Vennep'. De volgende twee opgaven zijn in het bijzonder relevant voor onderhavige ontwikkeling:

- Geef bestaande woon- en werkgebieden de benodigde aandacht en zorg dat kansen voor nieuwbouw in bestaande gebieden benut worden, met aandacht voor een groene, klimaatadaptieve en beweegvriendelijke inrichting;
- Zorg dat het woningbouwprogramma een aanvulling is op het bestaande woonmilieu zodat bewoners van de bestaande wijken kunnen verhuizen naar de nieuwe wijken als ze kleiner, groter of anders willen gaan wonen.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een woningbouwontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, op een braakliggend terrein. De bestaande stedelijke ruimte wordt op deze manier beter benut. Met het plan wordt ook rekening gehouden met duurzaamheid. De woning voldoet aan de wettelijke eisen omtrent duurzaamheid. Op het dak worden zonnepanelen aangelegd. Aan de voorzijde van het plangebied is voldoende groen aanwezig. Omdat de twee aanwezige bomen behouden blijven, is er ook voldoende schaduw op zonnige dagen. In paragraaf 3.3.6 wordt nader ingegaan op de klimaatadaptiviteit van de ontwikkeling. Daarnaast wordt voorzien in een aanvulling op het bestaande woningbouwprogramma. In paragraaf 3.3.2 wordt nader ingegaan op de toetsing aan het woonbeleid.

Laag 3: De Thema's en opgaven

In deze laag worden diverse thema's en opgaven genoemd voor de gemeente. De ontwikkeling raakt een gedeelte van deze thema's en opgaven. De thema's en opgaven in het kader van milieukwaliteit, veiligheid, mobiliteit en water worden nader toegelicht in hoofdstuk 5. In paragraaf 3.3.2 wordt nader ingegaan op het thema wonen. De ontwikkeling draagt bij aan deze genoemde thema's. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan andere thema's uit deze laag.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling bijdraagt aan de doelstellingen van de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040.

3.3.2 Woonbeleidsprogramma 2019-2025

Onze ambities voor het woonbeleid van de komende vijf jaar komen voort uit de regionale bouwtaak, lokale omstandigheden en vraagaanbodverhoudingen op de woningmarkt. Ons woonbeleid gaat uit van eigenheid, verscheidenheid en doorstroming. Variatie in het woningaanbod zorgt voor gemengde dorpen en wijken, is toekomstbestendig en vergroot de mogelijkheden voor een wooncarrière binnen Haarlemmermeer. Wonen houdt in onze visie verband met een visie op groen, bereikbaarheid, werk en voorzieningen. Om die reden maken we verschil tussen de grote (centraal gelegen) dorpen Hoofddorp, Nieuw-Vennep en Badhoevedorp enerzijds en de kleinere kernen langs de Ringvaart anderzijds. Daarom willen we in Haarlemmermeer inzetten op de ontwikkeling van vier woonmilieus:

- landelijk tot circa 20 woningen per hectare;
- centrum dorps tot circa 25 woningen per hectare;
- stedelijk centrum tot circa 50 woningen per hectare;
- stedelijk plus tot circa 80 woningen per hectare.

Daarbij is het belangrijk dat in alle woonmilieus de helft van de nieuwe woningen betaalbaar (prijsegmenten laag en midden) wordt en blijft. Voor ontwikkelingen met meer dan 30 woningen geldt daarom: 50% betaalbare woningen, waarvan een significant deel sociale huur.

Doorwerking planinitiatief

Een van de pijlers uit het woonbeleidsprogramma is een divers aanbod door middel van nieuwbouw. Tevens speelt het project in op vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen. De nieuwbouwappartementen aan de Vennepweg 489-501 spelen in op de behoefte die er bestaat vanuit de markt, door woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen. Het betreft een ontwikkeling van meer dan 30 woningen. Tenminste 50% daarvan dient betaalbaar te zijn, waarvan een significant deel sociale huur. De voorgenomen ontwikkeling ziet enkel op koopwoningen, en is daarmee niet in overeenstemming met het woonbeleidsprogramma. Op goede gronden kan het college besluiten een lager dan wel hoger aandeel woningen in de segmenten laag en midden koop toestaan.

De helft van de woningen worden in het goedkope segment gerealiseerd, met verkoopprijzen tussen €243.000 tot €253.125. Op deze woningen wordt KoopStart toegepast. De andere helft van de woningen worden in het midden segment gerealiseerd, met verkoopprijzen tussen €289.500 tot €294.500. Daarmee worden alle woningen in het betaalbare segment (goedkoop en midden) gerealiseerd. De maximum koopprijs blijft onder de €300.000 en is daarmee aanzienlijk lager dan vereist. Verder wordt KoopStart toegepast op de goedkope woningen. Daar staat tegenover dat geen sociale huur wordt gerealiseerd en dat de minimale oppervlakte van de appartementen niet wordt gehaald.

Er wordt voldaan aan het uitgangspunt dat tegenover een afzwakking van de ene eis, een versterking van een andere eis staat. Daarmee zijn er voldoende gronden om af te wijken van het woonbeleidsprogramma, zeker daar er veel behoefte is aan de beoogde woningen. Over dit woonprogramma zijn afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente Haarlemmermeer. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Geconcludeerd wordt dat de aanvraag past binnen de kaders van het Woonbeleidsprogramma 2019-2025.

3.3.3 Nota betaalbaar wonen 2021

Op 23 november 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer de Nota betaalbaar wonen 2021 vastgesteld. Deze nota bevat de uitwerking van het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 met instrumenten en acties om de doelen uit het woonbeleidsprogramma op het gebied van betaalbaar wonen te realiseren. Daarvoor zijn 17 aanvullende eisen voorwaarden gesteld aan woningbouwprojecten groter dan 30 woningen, om de ambities voor betaalbaar wonen in Haarlemmermeer te realiseren.

Doorwerking planinitiatief

Met onderhavige ontwikkeling worden uitsluitend koopwoningen gerealiseerd. De eisen en voorwaarden die gelden voor projecten waar huurwoningen worden gerealiseerd, zijn in deze paragraaf niet benoemd omdat deze niet van toepassing zijn op onderhavig planinitiatief.

Minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen valt in de categorie betaalbaar

Alle woningen worden in de categorie betaalbare koop gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

De maximale koopprijs voor nieuwbouw koopwoningen in het prijssegment midden is de NHG-grens

De NHG-grens in 2023 is vastgesteld op €355.000. De koopprijs van de duurste woning van onderhavig planinitiatief bedraagt €294.500. De maximale koopprijs blijft daarmee ruim onder de NHG-grens.

De gemiddelde prijzen van nieuwbouw huur- en koopwoningen in het prijssegment midden, bedragen maximaal 85% van de bovengrenzen

Een koopprijs op 85% van de NHG-grens bedraagt €301.750. De duurste woning ligt al onder dit maximum. De gemiddelde koopprijs van dit project bedraagt circa €270.100. Daarmee wordt ruim voldaan aan deze eis.

Voor nieuwe betaalbare koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding voor een periode van 5 jaar

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het toepassen van een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding. Op 21 appartementen is KoopStart van toepassing, waarop een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding geldt.

De te bouwen woningen hebben een oppervlak van minimaal 50 m² gebruiksoppervlak. Minimaal de helft van de woningen heeft een oppervlakte van 60 m² gebruiksoppervlak

Voor 11 woningen geldt een oppervlakte van 45 m². De overige woningen hebben een oppervlakte van 49 m². De 9 woningen op de begane grond van 49 m² zijn voorzien van een terras. Daarnaast zijn alle woningen van 45 m² voorzien van een dakterras. De overige woningen hebben een Frans balkon. Er wordt niet voldaan aan de minimale oppervlakte. In paragraaf 3.3.2 is onderbouwd op grond waarvan afgeweken kan worden van deze eis en hoe deze afwijking gemotiveerd is.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat, na afwijking van de minimale oppervlakte, voldaan wordt aan de Nota betaalbaar wonen 2021.

3.3.4 Visie Polderlinten

Op 2 juni 2022 heeft de gemeenteraad de Visie polderlinten vastgesteld. De polderlinten zijn van belang omdat ze de geschiedenis van het gebied vertellen en ook het gevoel van ruimte geven waar mensen graag hun vrije tijd besteden. Gemeente Haarlemmermeer heeft als doel de polderwegen te beschermen en te ontwikkelen, omdat de polderlinten steeds meer onder druk komen te staan. Onder de polderlinten wordt de hele zone van weg, bermen, begeleidende beplantingen, waterlopen en erven bedoeld. Door verstedelijkingsprocessen in de Haarlemmermeerpolder is de samenhang van de polderlinten deels doorbroken.

In de visie worden vijf verschillende polderlint-contexten onderscheiden:

- Het agrarisch gebied;
- De parkzones;
- Stedelijk gebied
- (Toekomstige) energielandschappen;
- Het veenweidegebied

Deze polderlinten in de Haarlemmermeerpolder worden gezien als structurerende lijnen die houvast geven aan vier belangrijke opgaven van onze tijd: 1) de ontwikkeling van een duurzaam watersysteem, 2) meer biodiversiteit, 3) een langzaam verkeersnetwerk en 4) een aantrekkelijke woon- en werkomgeving.

Doorwerking planinitiatief

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied aan een polderlint, betreffende de Vennepeweg. De Vennepeweg betreft een dwarslint. Het plangebied ligt tevens op korte afstand van de Hoofdweg. Voor locaties aan de polderlinten in een stedelijke context geldt dat verdichting op een kleinschalige manier mogelijk is. Het uitgangspunt is dat bestaande en nieuwe bouwclusters bijdragen aan een lineair park door de stedelijke gebieden. De Vennepeweg ter hoogte van het plangebied is onderdeel van dit lineaire park. In het midden is groen aanwezig, waarin een dubbele bomenrij staat. Dit draagt bij aan het parkgevoel. De ontwikkeling zal geen afbreuk doen aan deze waarden.

In het plangebied zijn twee monumentale bomen aanwezig. Met de realisatie van het appartementencomplex blijven deze twee bomen behouden, zoals zal worden toegelicht in hoofdstuk 4 en bijlage 11. De groene waarden in het lint worden daardoor niet verstoord.

Verder sluit de ontwikkeling aan op het kleinschalig verdichten van de linten in de stedelijke context. In het plangebied is al een gebouw toegestaan van 12 meter hoog. Het beoogde gebouw krijgt een bouwhoogte van maximaal 13,2 meter. Het bouwvolume neemt daarom in beperkte mate toe. Er is dan ook sprake van kleinschalige verdichting, waarbij de waarden van het polderlint niet worden geschaad.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de Visie Polderlinten.

3.3.5 Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer

In de welstandsnota van de gemeente Haarlemmermeer is de visie van de gemeente op de ruimtelijke kwaliteit opgenomen. De welstandsnota baseert zich op het ruimtelijk raamwerk van de Haarlemmermeer. De welstandsnota werkt aanvullend op het bestemmingsplan, waarmee de gemeente op een hoger detailniveau redelijke eisen van welstand kan stellen aan het uiterlijk van bouwwerken. Het gaat hierbij om eisen op het gebied van materiaalgebruik, kleurgebruik, vormgeving en ontwerpdetails. Binnen de gemeente zijn verschillende welstandsregimes bepaald. Toetsing van het bouwplan aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de Welstandsnota vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw.

Doorwerking planinitiatief

Het plangebied ligt in een gebied met een regulier welstandsregime. Daarbij wordt het gebouw in haar omgeving en als zelfstandig object getoetst. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt een planinitiatief aan welstand getoetst. Het ontwerp van de appartementen is inmiddels meermaals besproken met de welstandscommissie van de gemeente Haarlemmermeer. In bijlage 11 is een nadere toelichting gegeven op welke wijze omgegaan is met het welstandsadvies. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het ontwerp van de appartementen voldoet aan de eisen van welstand. Daarmee sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij de Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer.

3.3.6 Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer 2050

Het Klimaatadaptatiebeleid heeft als doel om de omgeving van Haarlemmermeer in 2050 klimaatbestendig te krijgen. In dit beleid zijn de volgende drie ambities vastgelegd:

1. Een koele woon/werkomgeving;
2. Droogtegevoeligheid verminderen;
3. Een waterrobuuste leefomgeving.

De ambities zijn uitgewerkt in basisveiligheidsniveaus. Dit zijn de minimale normen om de leefomgeving klimaatbestendig in te richten. Bij nieuwbouwprojecten dient voldaan te worden aan deze basisveiligheidsniveaus.

Doorwerking planinitiatief

Hieronder wordt per basisveiligheidsniveau aangegeven hoe daarmee wordt omgegaan. Niveaus die geen betrekking hebben op onderhavige ontwikkeling zijn buiten beschouwing gelaten.

- Binnen 300 meter een koelteplek van tenminste 200 m²: In het plangebied zijn enkele bomen aanwezig welke voor koelte zorgen. De schaduw van deze bomen betreft ongeveer 200 m². Verder zijn aan de overzijde van het de Vennepeweg twee groenperken aanwezig met daarin meerdere bomen welke voor meer dan 200 m² schaduw zorgen.
- Minimaal 40% schaduw voor langzaamverkeersroutes en verblijfsplekken in het plangebied: Langs de weg naar de parkeerplaats aan de achterzijde van het plangebied worden enkele bomen aangeplant. Daarnaast ligt deze weg een gedeelte van de dag in de schaduw van het hoofdgebouw. Aan de voorzijde van het plangebied blijven de twee bomen behouden, waar tevens voldoende schaduw aanwezig is.
- Minimaal 50% van de horizontale en verticale oppervlakte van gebouwen wordt warmtewerend ingericht: De exacte vormgeving van het appartementengebouw wordt in de volgende fase vastgesteld. Met het ontwerp wordt rekening gehouden met deze eis.
- Waterneutrale ontwikkeling: Het hemelwater wordt zoveel mogelijk opgevangen op eigen terrein. In paragraaf 5.15 wordt nader ingegaan op het aspect water.
- 100% afkoppelen hemelwater van gemengde riolering: het hemelwater dat niet in de bodem geïnfiltreerd kan worden wordt afgekoppeld van het afvalwater;
- Maximaal 15% van een maatgevende bui wordt in het riool afgevoerd: het hemelwater wordt hoofdzakelijk opgevangen op eigen terrein. Ter compensatie van de toename in verharding wordt een waterberging van 173 m³ gerealiseerd. Bij een maatgevende bui wordt dan tenminste 85% op eigen terrein opgevangen.

Op basis van bovenstaande opsomming kan geconcludeerd worden dat aan alle basisveiligheidsniveaus voldaan kan worden. Het klimaatadaptatiebeleid van de gemeente Haarlemmermeer vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling en herinrichting van het plangebied.

3.3.7 Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer

Het handboek en bijbehorende berekeningsblad zijn een instrument om voor benoemde situaties de parkeernorm op eenduidige wijze vast te stellen. De norm is afhankelijk van de betreffende functie, stedelijkheid, centrumligging, afstand tot HOV-halte of NS-station.

Een parkeerbalans vergelijkt de verwachte parkeervraag van een ontwikkeling met het parkeeraanbod. Daarmee wordt beoordeeld of bij een ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Bij het opstellen van een parkeerbalans wordt rekening gehouden met:

- Bezoekersaandeel: minimaal het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers moet voor bezoekers toegankelijk zijn.
- Deelauto's: bij een deelautoverplichting kan er een correctie worden toegepast op de autonome parkeervraag voor bewoners.
- Dubbelgebruik van parkeerplaatsen: dit wordt berekend op basis van aanwezigheidspercentages op verschillende dagdelen, niet alle functies pieken op hetzelfde moment in hun parkeervraag.
- Correctie voor parkeren op eigen erf: niet alle parkeergelegenheid op eigen erf wordt altijd door de eigenaar gebruikt.

Als niet in voldoende parkeren kan worden voorzien, kan worden afgeweken van het benodigd aantal parkeerplaatsen wanneer parkeeronderzoek uitwijst dat in de directe omgeving voldoende parkeerruimte beschikbaar is voor de parkeerders van de ontwikkeling. In sommige gevallen kan een overeenkomst gesloten worden om de parkeerplekken op openbaar gebied buiten de plangrenzen te realiseren. De grondprijzennota bepaalt dat dit alleen kan tegen vergoeding van de daarmee gemoeide kosten.

De gemeentelijke parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen, nieuwe uitbreidingen of herinrichtingen. In bestaande situaties is uitgegaan van de normen die golden ten tijde van de realisering. Als er vanuit de bestaande situatie knelpunten liggen moeten er oplossingen komen, die gebaseerd zijn op onderzoek van de bestaande situatie.

Doorwerking planinitiatief

Het voorliggend plan voldoet aan de gestelde parkeernormen van de gemeente Haarlemmermeer. In paragraaf 5.14 wordt nader op dit aspect ingegaan.

4 Nieuwe situatie

4.1 Toekomstige ontwikkelingen in het plangebied

Met het voorliggende plan worden 42 appartementen in één woongebouw gerealiseerd in het plangebied. 29 van deze appartementen worden in het middendure segment gerealiseerd. De overige 13 appartementen worden in het goedkope segment gerealiseerd. Bij de uitwerking van het appartementengebouw is rekening gehouden met de input van de commissie Omgevingskwaliteit (voorheen welstand) van de gemeente Haarlemmermeer. In bijlage 11 is een memo opgenomen waarin wordt toegelicht hoe de opmerkingen van de commissie zijn verwerkt in het bouwplan.

Voor de realisatie van het woongebouw is een afwijking van het bouwvlak benodigd van 15 cm, in verband met de technische eisen van het bouwwerk. Deze overschrijding vindt aan de linkerzijde van het gebouw plaats. In figuur 4.3 is deze overschrijding aangegeven middels de blauwe stippellijn. Deze overschrijding heeft zeer beperkte gevolgen voor het straatbeeld. Het vigerende bestemmingsplan staat een bouwhoogte toe van 12 meter. Deze bouwhoogte wordt ten behoeve van de ontwikkeling overschreden. Om vier bouwlagen te realiseren, is een bouwhoogte benodigd van maximaal 12,8 meter voor het hoofdgebouw, inclusief dakrand. Deze afwijking valt binnen de 10% afwijkingsbevoegdheid welke in het bestemmingsplan is opgenomen. Daarmee wordt aangesloten op het ontwerp van het woongebouw aan de linkerzijde van het perceel en op de lagere hoogtes van de vrijstaande panden aan de rechterzijde van het perceel.

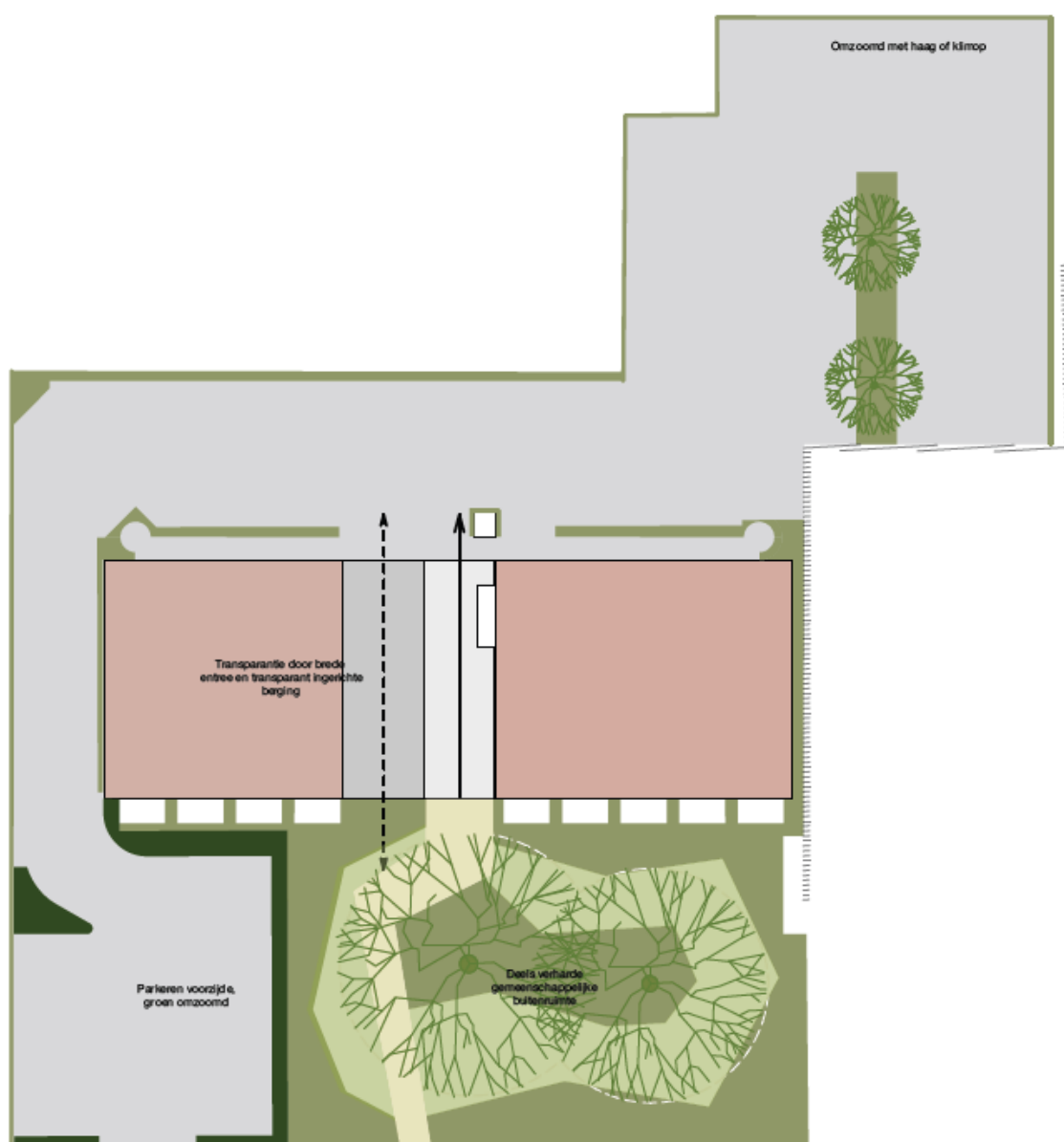
Op het dak van het woongebouw worden zonnepanelen gerealiseerd. Deze zullen maximaal 58 cm uitsteken boven de dakrand. Ten behoeve van ondergeschikte onderdelen is daarom een bouwhoogte benodigd van 13,38 meter. De zonnepanelen worden dusdanig gepositioneerd, dat deze niet goed zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. De extra bouwhoogte kan enkel gebruikt worden ten behoeve van ondergeschikte bouwonderdelen: het hoofdgebouw blijft gelimiteerd op 12,8 meter. De afwijkende bouwhoogte is gevisualiseerd in de impressies in figuur 4.2 en 4.3.

Het woongebouw krijgt een groene uitstraling. De achterzijde van het gebouw krijgt een gedeeltelijke groene gevel. Aan de voorzijde komen plantenbakken aan de gevel. Door het behoud van de kastanjabomen en de toevoeging van groen aan de voorzijde krijgt het perceel tevens een groene uitstraling. Ook zal groen worden toegevoegd rondom de parkeerplaats, gedeeltelijk bedoeld als erfafscheidingen. Op het dak van het woongebouw zullen zonnepanelen worden gerealiseerd, waarmee het pand van duurzame energie kan worden voorzien. Op het perceel staan twee monumentale kastanjabomen. Bij het ontwerp van zowel het gebouw als de buitenruimte is expliciet rekening gehouden met het behoud van de kastanjabomen. Door Copijn Landschapsarchitecten is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd inclusief proefsleuven. Het uitgevoerde onderzoek en de wijze waarop de resultaten zijn verwerkt in de plannen is toegelicht in bijlage 12. Vanwege de conclusies uit de BEA wordt de voorgevellijn van het woongebouw teruggelegd naar achter de boomgrens.

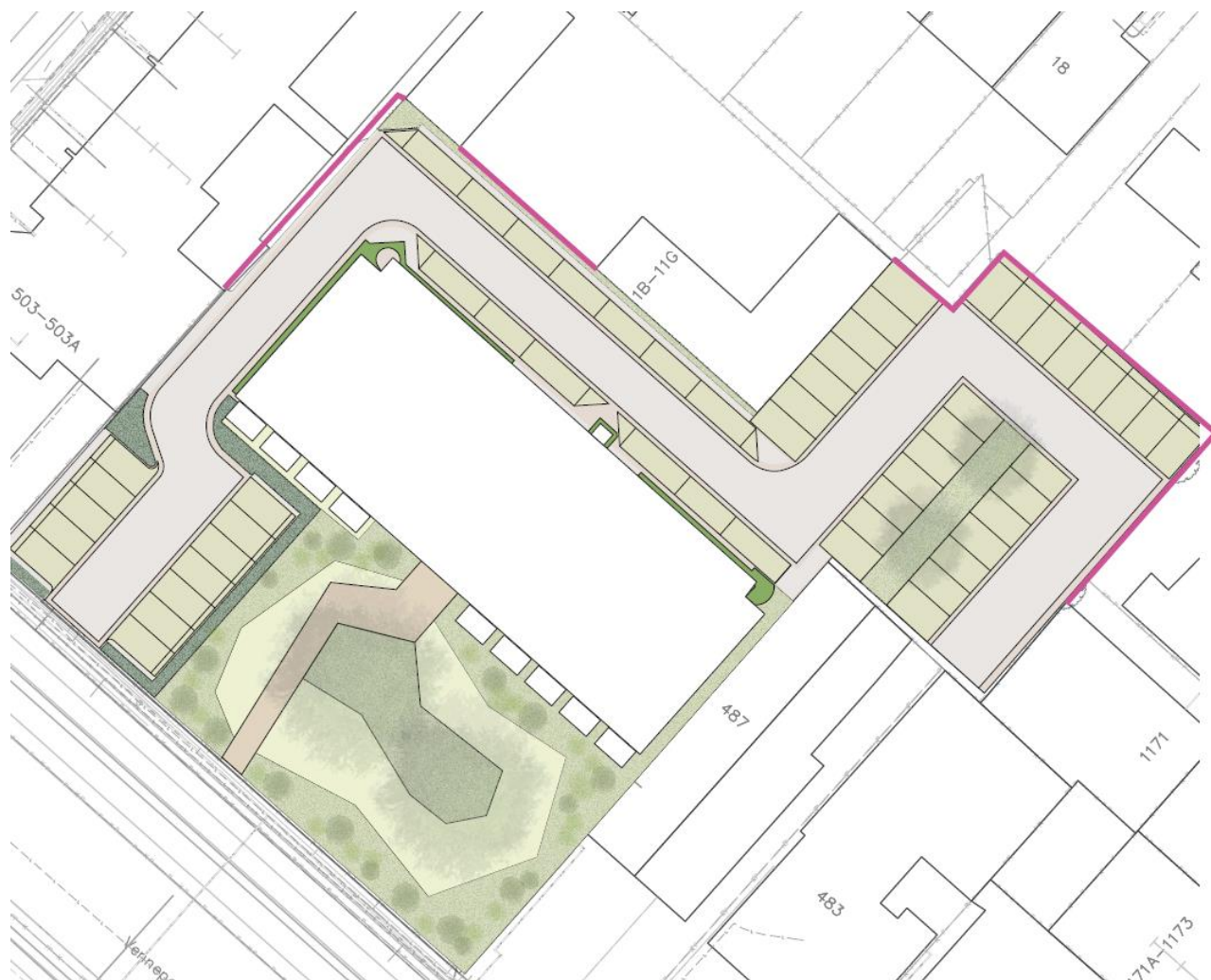
De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Er worden 12 parkeerplaatsen aan de voorzijde en 42 parkeerplaatsen aan de achterzijde. Daarmee wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen voor de gebruikers van het pand. 33 parkeerplaatsen zijn tevens bereikbaar voor bezoekers.

Om geluidsoverlast van het nieuwe parkeerterrein op bestaande woningen te beperken, wordt een erfafscheiding van 2,5 meter gerealiseerd. Dit is een afwijking van de toegestane bouwhoogte. Vanuit het oogpunt van geluid is deze afwijkende hoogte noodzakelijk (zie paragraaf 5.6). De afwijkende hoogte heeft een beperkte stedenbouwkundige impact op de omgeving. Omdat de afwijkende hoogte noodzakelijk is om geluidhinder tegen te gaan, is er een bijzondere reden om af te wijken van de maximale bouwhoogte voor erfafscheidingen. Er wordt dan ook geen precedent geschapen voor reguliere erfafscheidingen binnen de gemeente Haarlemmermeer. De erfafscheiding wordt uitgevoerd als Kokowall. In afbeelding 4.1 is een impressie van de beoogde terreininrichting opgenomen. In afbeelding 4.2 is in paars aangegeven waar de geluidswal zal worden geplaatst.

In bijlage 13 zijn verschillende visuals van de toekomstige situatie opgenomen.



Figuur 4.1: Plattegrond toekomstige invulling van het plangebied (bron: initiatiefnemer)



Figuur 4.2: Plattegrond met parkeerplaatsen en geluidswal (bron: initiatiefnemer)

4.2 Ruimtelijke structuur

Het terrein wordt ontsloten vanaf de Vennepeweg. Vanaf de straat komen de bewoners en bezoekers aan de zuidwestzijde het plangebied binnen. Vanaf daar kunnen zij doorrijden naar het achtergelegen terrein om te parken, of kunnen zij gebruik maken van de parkeervakken aan de voorkant van het gebouw.

Het gebouw kent aan de voor- en achterzijde een ingang. De ingang aan de voorzijde wordt bereikt middels een pad dat loopt vanaf de straat aan de voorkant naar het gebouw.

In het plan worden 42 appartementen gerealiseerd in één woongebouw. In figuur 4.4 is een impressiebeeld te zien van het ontwerp en de situering van het woongebouw. De maximale afmetingen en bouwhoogte zijn vastgelegd in paragraaf 4.1. De twee monumentale kastanjabomen blijven staan. Aan de voorkant worden hagen aangelegd. Binnen het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt er voldaan aan de huidige parkeernormen van de gemeente Haarlemmermeer.



Figuur 4.5: Impressie voorgevel vanaf de Vennepeweg (bron: initiatiefnemer)

4.3 Functionele structuur

Op dit moment staan er geen gebouwen in het plangebied. Daarmee is er geen duidelijke functie aanwezig. Binnen het bestemmingsplan is in het plangebied wel ruimte voor horeca en kantoren. Doordat onderhavig planinitiatief mogelijk wordt gemaakt middels een omgevingsvergunning, worden deze functies in het bestemmingsplan niet van het perceel verwijderd. Gezien de invulling met appartementen in het plangebied, is het vestigen van horeca en kantoren in het plangebied niet meer realistisch. Het niet wijzigen van de bestemming zal dan ook niet leiden tot hinder. Het perceel krijgt enkel nog een woonfunctie. Dit sluit aan op de gemengde functies in de omgeving, waar wonen prominent aanwezig is.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Bodem

5.1.1 Wet- en regelgeving

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek, eventueel aangevuld met een bodemonderzoek, bepaald. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

Wet bodembescherming

In de Wet bodembescherming zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Bij bestemmingswijzigingen, verbouwingen of graafwerkzaamheden zal in veel gevallen een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. De gemeente beoordeelt dat per geval. Met het bodemonderzoek kan bepaald worden of de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

De Wet bodembescherming onderscheid drie kwaliteiten grond:

- Sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- Licht verontreinigde grond (boven achtergrondwaarden);
- Schone bodems (beneden achtergrondwaarden).

Indien gesaneerd moet worden, bestaan specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde (te behalen kwaliteit) en de milieu hygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het Bbk staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie. Uitgangspunt in de bijbehorende normstelling is de directe relatie tussen de chemische bodemkwaliteit en het gebruik van de bodem, gebaseerd op een risicobenadering. In situaties met een gering risico gelden daarom beperkte regels en minder strenge normen dan in situaties met meer risico's.

Gemeentelijke Nota Bodembeheer

Haarlemmermeer probeert zoveel mogelijk een afweging te maken op basis van feitelijke risico's. De Nota Bodembeheer (2020) biedt een praktische richtlijn aan de gemeentemedewerkers, adviesbureaus, aannemers en andere bodemintermediairs hoe in Haarlemmermeer het beste met vrijkomende grond en baggerspecie kan worden omgesprongen, waarbij aan zaken als gezond verstand, kostenbesparing, milieuwinst en voldoen aan geldende wet- en regelgeving veel aandacht is besteed.

De bodemkwaliteitskaart (2020) van Haarlemmermeer geeft aan wat de gemiddelde kwaliteit van de grond op niet-verdachte locaties is in de gemeente. De bodemfunctiekaart is tegelijk met de bodemkwaliteitskaart vastgesteld en geeft de (toekomstige) functieklasse van een gebied weer. In de Nota Bodembeheer Gemeente Haarlemmermeer zijn voor sommige gebieden Lokale Maximale Waarden vastgesteld.

5.1.2 Onderzoek

Op 7 december 2020 is door Terrascan een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en op 10 december 2020 is door Terrascan een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn bijgevoegd als bijlage 1 en 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De onderzoeken hebben geleid tot de volgende resultaten:

- De puinhoudende bovengrond is plaatselijk sterk met lood verontreinigd.
- Er is sprake van een heterogeen sterk met metalen en PAK verontreinigde ophogingslaag.
- De ondergrond ter plaatse van de voormalige carbolineumopslag is plaatselijk sterk verontreinigd met PAK. Het volume overschrijdt niet het criterium voor een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- In het grondwater zijn enkel lichte verontreinigingen aangetoond.
- De concentraties asbest in de toplaag en de bovengrond zijn kleiner dan de helft van de interventiewaarde.

De onderzoeken zijn inmiddels meer dan 3 jaar geleden uitgevoerd. Sindsdien hebben in het plangebied geen activiteiten plaatsgevonden die hebben kunnen leiden tot nieuwe bodemverontreinigingen. Er is daarom geen aanleiding om de bodemonderzoeken te actualiseren ten behoeve van de ontwikkeling.

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er verontreinigingen in de bodem aanwezig zijn. Er kon volstaan worden met een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) bij de provincie Noord-Holland. Er bleek geen wettelijke saneringsplicht voor de aangetoonde verontreinigingen. De gronden zijn inmiddels bouwrijp gemaakt en de bodem is geschikt voor woningbouw. Het aspect bodem staat deze ontwikkeling niet in de weg.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Wet- en regelgeving

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt zes wetten op het gebied van cultureel erfgoed en sorteert hiermee voor op de komende Omgevingswet. Door de wetten te bundelen en een aantal regels te vernieuwen is de wetgeving minder versnipperd. In de Erfgoedwet staat onder andere wat cultureel erfgoed is, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe Nederland daar toezicht op houdt. De Erfgoedwet gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed. Er is ook erfgoed in ruimtelijke ordening (de leefruimte om ons heen). Hoe Nederland daarmee omgaat staat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De erfgoedvisie met uitvoeringsprogramma van de Gemeente Haarlemmermeer voor de periode 2020 - 2030 stelt vast dat erfgoed bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving, de aantrekkelijkheid van de gemeente als bezoekslocatie en aan een aangenaam vestigingsklimaat. De basis van de visie is erfgoed als inspiratie en motor voor nieuwe ontwikkelingen.

De archeologienota heeft tot doel een verantwoorde balans te vinden tussen goede omgang met het archeologische erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen. Ook voor de archeologienota zijn de verhaallijnen met de kernwaarden 'Water en pionieren' en 'Transport en Logistiek' leidend.

Om relevante keuzes te kunnen maken die in lijn zijn met de andere beleidsdoelen die de gemeente zich stelt, zal een integrale afweging plaatsvinden. Dit betekent dat naast de inhoudelijke waarde van de archeologie en erfgoed, ook de andere waarden door de gemeente in ogenschouw worden genomen, in navolging van de Omgevingswet. Op deze wijze wordt het waarderingsproces van cultuurhistorie maatschappelijk relevant.

De volgende speerpunten zijn van belang bij cultuurhistorische en/of archeologische waarden:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

De gemeente is verplicht om verwachte en aanwezige archeologische waarden mee te wegen bij ruimtelijke beslissingen. De wetgever geeft de gemeente de vrijheid om naar eigen inzicht vorm geven aan de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrens. Deze beleidsnota geeft hier invulling aan.

5.2.2 Onderzoek

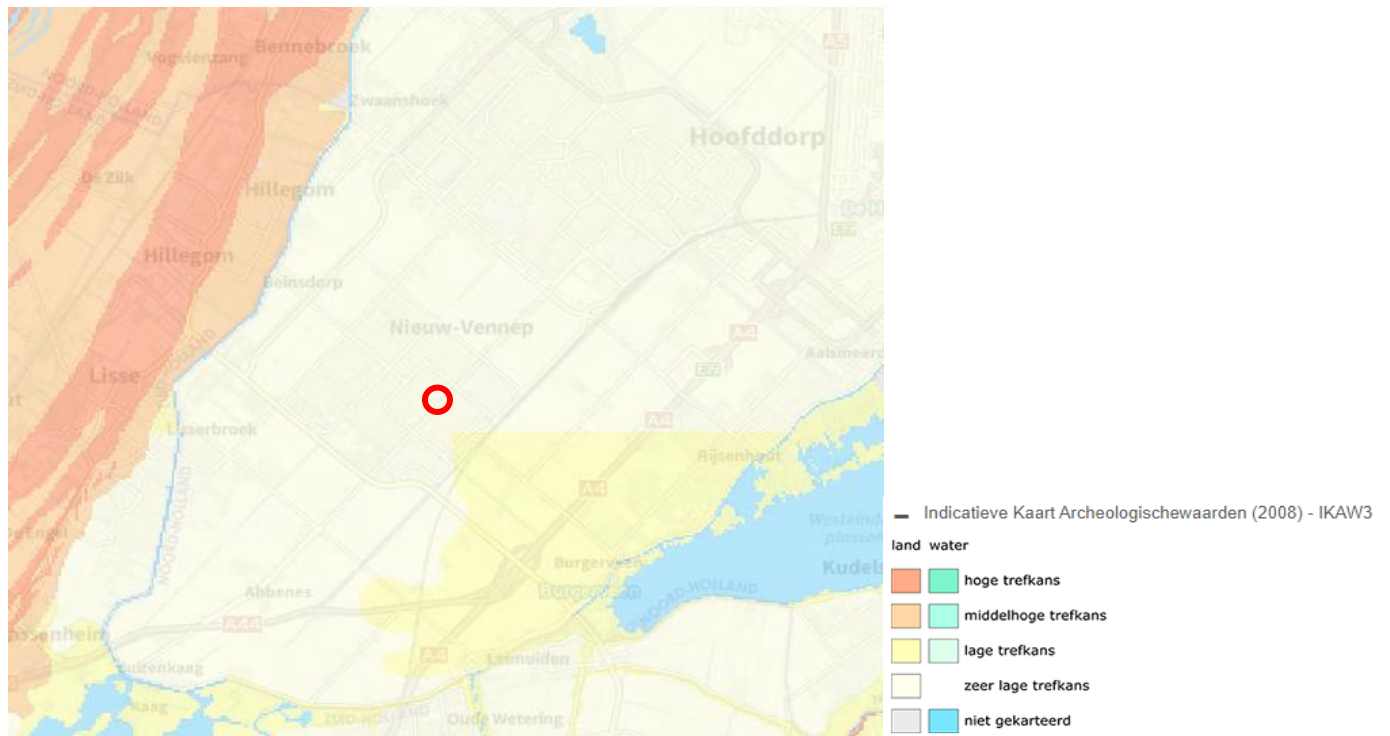
De gemeente Haarlemmermeer hanteert diverse kaarten die de archeologische en/of cultuurhistorische waarden weergeven binnen de gemeente. Voor onderhavig planinitiatief zijn de volgende kaarten geraadpleegd:

- Indicatieve kaart archeologische waarden
- Archeologische monumentenkaart
- Informatiekaart landschap en cultuurhistorie provincie Noord-Holland
- Archeologische beleidskaart Haarlemmermeer

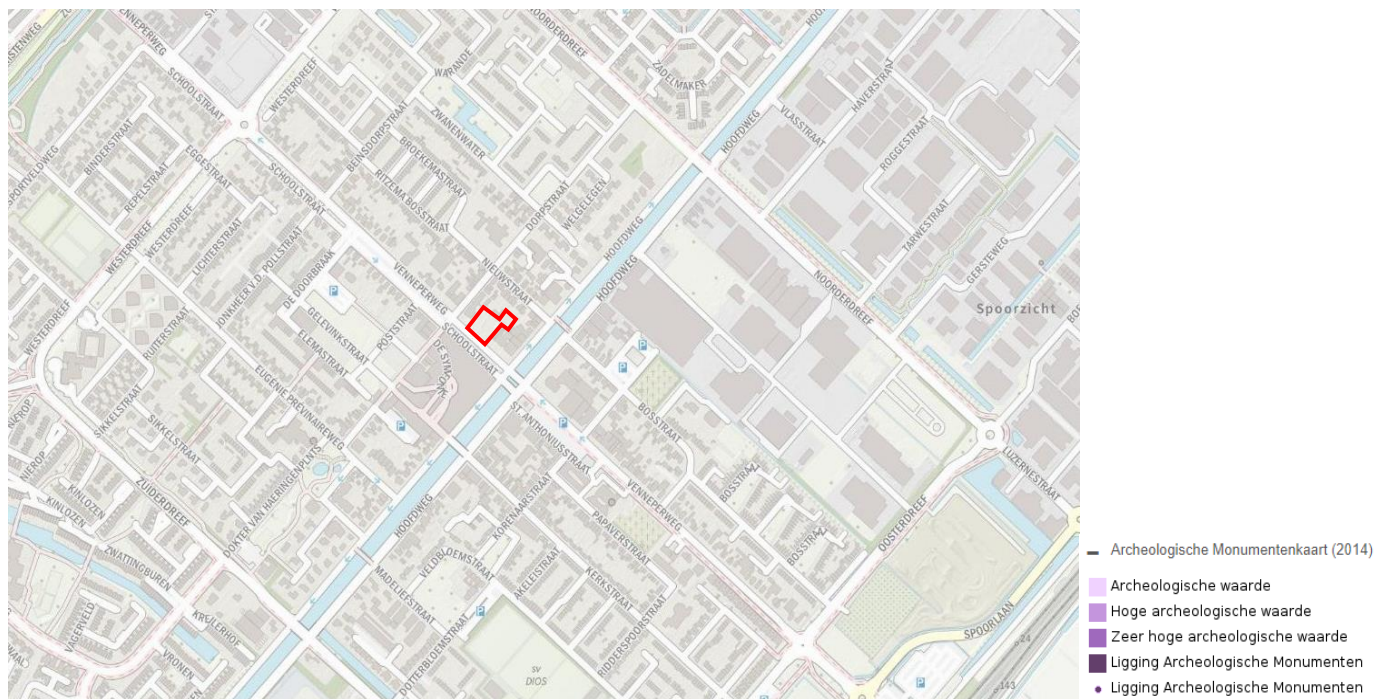
In de Archeologische beleidskaart valt het gebied in de zone: Waarde – archeologie 6. Hieruit volgt een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt 3.331 m². Slechts een deel van dit plangebied zal zien op bodemingrepen dieper dan 40 cm. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de grens van 10.000 m². Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Als bij de werkzaamheden toch archeologisch vondsten worden gedaan, moeten deze op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister. Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook. De werkzaamheden moeten dan worden gepauzeerd, en onderzoek door een KNA archeoloog worden uitgevoerd.

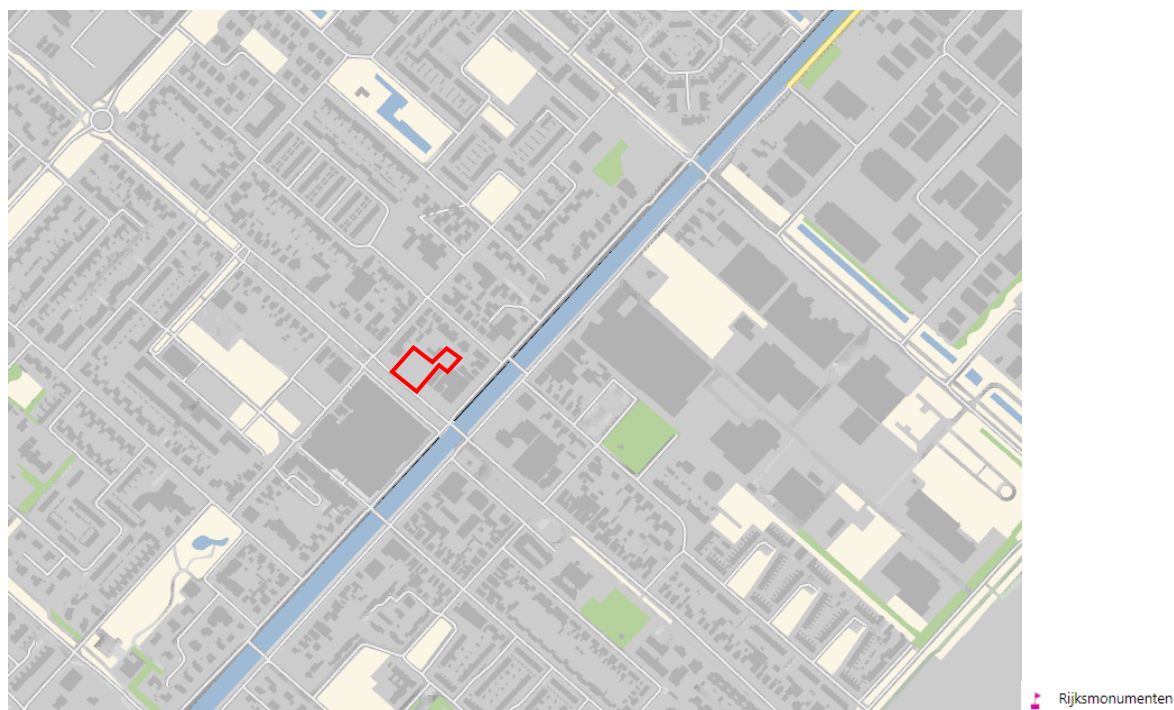
Daarnaast zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig in of nabij het plangebied.



Figuur 5.1: Indicatieve kaart archeologische waarden



Figuur 5.2: Archeologische monumentenkaart



Figuur 5.3: Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland



Figuur 5.4: Archeologische verwachtingskaart gemeente Haarlemmermeer

5.2.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden aanwezig. Daarnaast is er een zeer lage trefkans/verwachting voor archeologische waarden in het plangebied. Er is daarom geen nader onderzoek noodzakelijk naar cultuurhistorie of archeologie. Daarmee vormt het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

5.3 Externe veiligheid

5.3.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarden voor het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Het groepsrisico is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen gedefinieerd als: "de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen - opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen is geregeld via de "Wet Basisnet", een stelsel van wetten en regels. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de gemeente Haarlemmermeer zijn daarnaast routes voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld.

In aanvulling op de landelijke wet- en regelgeving kent de gemeente Haarlemmermeer ook eigen externe veiligheidsbeleid. Specifiek gaat het om regels over de aanvaardbaarheid en verantwoording van het groepsrisico. Een belangrijke richtsnoer is onder andere dat objecten met niet- of met beperkt zelfredzame personen buiten het invloedsgebied van een risicobron worden geprojecteerd.

Daarnaast biedt risicokaart.nl inzicht in risicosituaties in de leefomgeving. Dit instrument kan gebruikt worden als informatievoorziening om te helpen bij het voorkomen, bestrijden en beperken van de gevolgen van rampen en zware ongevallen.

5.3.2 Onderzoek

Op circa 200 meter van het plangebied is een verkooppunt voor vuurwerk gesitueerd. Dit betreft geen Bevi inrichting. Er is daarom geen sprake van een invloedsgebied. Op circa 900 meter van het plangebied is een buisleiding aanwezig met een invloedsgebied van 140 meter. Het plangebied ligt buiten dit invloedsgebied.

5.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen gevolgen zijn voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico in en nabij het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

5.4 Explosieven

In de Nederlandse bodem zitten nog veel conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Bij het opsporen en ruimen van conventionele explosieven (CE's) is de openbare orde en veiligheid het bepalende uitgangspunt. De burgemeester is op grond van artikel 172 van de Gemeentewet belast met de handhaving daarvan. De beslissing om in een concrete situatie al dan niet over te gaan tot het opsporen en ruimen van een CE is dus de bevoegdheid van de burgemeester. In een CE-verdacht gebied is grondroerende partij verplicht een explosieven onderzoek uit te voeren in het kader van 'veilige werkomgeving en veiligheid voor derden en de omgeving'. Er geldt geen verplichting om over te gaan tot opsporing en ruiming. Dit hangt af van het concrete geval en dat wordt vooral beoordeeld in relatie tot het huidige en toekomstige gebruik van het gebied.

5.4.1 Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt in de nabijheid van Schiphol, dat in de Tweede Wereldoorlog diverse malen gebombardeerd is. Alle (mogelijke) inslagen zijn geregistreerd in het digitale systeem waarin ook de bodemgegevens vastliggen. Op de bommenkaart is te zien dat er ter plaatse van het plangebied geen bominslagen bekend zijn.

Op de kaart van CE-onderzoek staat het plangebied als "onverdacht" aangegeven. Er is geen nader onderzoek nodig. Indien uit graafwerkzaamheden blijkt dat in het plangebied niet gesprongen explosieven aanwezig zijn, dan wordt nader onderzoek uitgevoerd en worden de explosieven onschadelijk gemaakt, voordat de graafwerkzaamheden vervolgd worden.

5.5 Flora en Fauna

5.5.1 Wet- en regelgeving

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Daarmee zijn gebiedsbescherming en soortbescherming bij elkaar gebracht in één Nederlandse wet. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren en hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen.

In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen). In de wet is een zorgplicht opgenomen, een algemeen geldende fatsoensnorm voor de omgang met flora en fauna. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen zo weinig mogelijk nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De soortbeschermingsbepalingen uit de Europese richtlijnen Vogelrichtlijn (VR) en Habitatrichtlijn (HR) zijn in de Wet natuurbescherming geïmplementeerd: soorten en vegetatietypen waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, worden beschermd onder de nieuwe Wet natuurbescherming.

Voor soortbescherming in relatie tot ruimtelijke ingrepen is een aantal artikelen in de Wet natuurbescherming van belang:

- Zorgbeginsel artikel 1.10 en 1.11: de intrinsieke waarde van soorten is vastgesteld in een doelbepaling en er geldt voor alle soorten, los van een beschermingsregime, een zorgplicht.
- Actieve soortbescherming, artikel 1.12: provincies moeten verplicht beleid opstellen voor de bescherming van soorten, specifiek in hun eigen provincie. Dit beleid is nog altijd in ontwikkeling en aan veranderingen onderhevig.

Er worden in de Wet natuurbescherming drie beschermingsregime onderscheiden:

1. Soorten van de Vogelrichtlijn:

Bescherming van alle inheemse in het wild levende vogels in de EU, beschreven in artikel 3.1-3.4 van de Wet natuurbescherming. Hier wordt ook uitgelegd wat als "opzettelijk" wordt opgevat bij doden, vangen en verstoring van nesten etc. Verstoring onder de Wet natuurbescherming is toegestaan, mits de staat van instandhouding van de soort maar niet in het geding komt. Degene die de verstoring begaat, moet dan aantonen dat er geen verstoring van wezenlijke invloed is. De provincie kan vrijstellingen en ontheffingen verlenen indien er sprake is van een wettelijk belang dat in het geding is, er geen sprake is van een andere bevredigende oplossing en de staat van instandhouding niet in het geding komt.

2. Soorten van de Habitatrichtlijn:

A. Bescherming van dier- en plantensoorten in artikel 3.5-3.9 die strikt beschermd zijn op grond van Habitatrichtlijn bijlage IV, Verdrag van Bern, bijlage I en II, Verdrag van Bonn bijlage I. In het geval van ontheffing of vrijstelling moet aan drie voorwaarden voldaan worden: dat er geen andere bevredigende oplossing bestaat, de handeling noodzakelijk is (diverse redenen mogelijk, waaronder die van groot openbaar belang met redenen van sociale en economische aard) en tot slot alleen wanneer ernaar gestreefd wordt om geen afbreuk te doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort in haar natuurlijke verspreidingsgebied.

B. Die streng beschermd zijn op grond van Habitatrichtlijn bijlage V, Verdrag van Bern bijlage III, Verdrag van Bonn bijlage II. Hiervoor moeten maatregelen worden getroffen indien de gunstige staat van instandhouding in het geding is. In geval van ontheffing of vrijstelling moet alleen voldaan worden aan de eis dat de gunstige staat van instandhouding niet in het geding komt. Hiervoor zijn maatregelen verplicht. Ook hier is het opzetvereiste van toepassing, maar in tegenstelling tot vogels is er geen uitzondering dat 'verstoring toegestaan is zolang het niet van wezenlijke invloed is'. Via een AMvB kunnen nadere regels gesteld worden. De provincie kan vrijstellingen maken en ontheffingen verlenen, met in achtneming van de belangen.

3. Andere soorten:

Dit zijn de in de bijlage van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten. In deze bijlage staan zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten. Onderdeel A bevat de fauna en onderdeel B de flora. Deze lijst is een nationale toevoeging en betreft soorten die in principe een landelijke achteruitgang kennen, er zijn uitzonderingen zoals bijvoorbeeld de vos en het damhert. In praktijk is deze bescherming lichter en verwacht wordt dat ontheffingen vrij gemakkelijk verkregen kunnen worden, aangezien er niet de zwaardere belangen gelden voor de soorten van de Europese richtlijnen. Ruimtelijke ontwikkeling is een geldig belang voor een ontheffing (artikel 3.10.2 onderdeel a). Opzettelijk verstoren in algemene zin, wordt voor deze groep niet genoemd als verbod. De provincies kunnen voor deze lijst vrijstellingsbesluiten maken. Alle soorten behalve kleine marterachtigen zijn vrijgesteld in het kader van ruimtelijke ingrepen op grond van artikel 4.9 Omgevingsverordening NH 2020.

Provinciale structuurvisie en het provinciaal natuurbeheerplan

Deze geven de ligging aan van de ecologische verbindingen en natuurkerngebieden in Haarlemmermeer. En stelt daaraan beperkingen en regels, gericht op het optimaal functioneren van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)

5.5.2 Onderzoek

Quickscan Flora en Fauna

In mei 2021 heeft Lycens een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd voor onderhavig initiatief. De resultaten van het onderzoek zijn bijgevoegd in bijlage 3. In dit onderzoek is een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op de beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In het onderzoek is geconcludeerd dat vervolgonderzoek nodig is naar vleermuizen en stikstof. Er zijn geen effecten te verwachten op beschermde flora, vogels met jaarrond beschermde nesten, grondgebonden zoogdieren, insecten, amfibieën en overige soortgroepen. Indien de bouwwerkzaamheden plaatsvinden tijdens de broedperiode van vogels, dient ook een broedvogelscan uitgevoerd te worden.

Nader onderzoek ecologie

In de zomer van 2021 heeft Lycens in en rond het plangebied een nader onderzoek ecologie uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 4. Er is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen in de aangrenzende gevels van het plangebied.

Uit het onderzoek is gebleken er geen verblijfplaats voor vleermuizen in de onderzochte bebouwing is vastgesteld. Tevens vormt het plangebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen en is er geen vliegroute aanwezig. Rooien van beplanting en het bebouwen van het plangebied leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de wet- en regelgeving voor vleermuizen. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden.

Stikstof

Op 15 november 2023 is door Lodewijck Groep een Aerius-berekening uitgevoerd waarin de negatieve gevolgen voor de Natura2000 gebieden in de omgeving zijn berekend op het gebied van stikstofdepositie. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is Kennemerland-Zuid, dat zich op 7,6 kilometer afstand bevindt. Het volledige onderzoek is toegevoegd als bijlage 5.

5.5.3 Conclusie*Ecologisch onderzoek*

Uit het ecologisch onderzoek is gebleken dat er binnen het plangebied geen vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn. In het broedseizoen kunnen vogels in de bomen nestelen. Indien in het broedseizoen gebouwd wordt, is een broedvogelscan benodigd. Als enkel buiten het broedseizoen gebouwd wordt, dan is deze scan niet noodzakelijk.

Stikstof

Uit de Aerius-berekening is gebleken dat de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de gebruiks- en de realisatiefase niet meer is dan 0,00 mol/ha/jr. Daarmee heeft de ontwikkeling geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Op basis van de uitkomsten van de Aerius-berekening kan er worden gesteld dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief. Hiermee vormt het aspect Flora & Fauna geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Geluid

5.6.1 Wet- en regelgeving

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Deze bedraagt 48 dB. Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kan de gemeente een hogere grenswaarde toestaan, de zogenaamde "Hogere waarde". De Hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de Hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Spoorweglawaai

In artikel 105 van de Wet geluidhinder staat dat landelijke spoorwegen een zone hebben. In artikel 106 en verder van de Wet geluidhinder staan grenswaarden voor het geluid dat geluidgevoelige bebouwing mag ondervinden van railverkeerslawaai. Voor woningen in nieuwe situaties is de voorkeursgrenswaarde $L_{den} = 55$ dB. Het gemotiveerd vaststellen van een hogere waarde is mogelijk. De maximaal hogere waarde is afhankelijk van de situatie. Zij is 68 dB voor spoorweglawaai bij nieuwe woningen in stedelijk gebied.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoned industrie terrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrie terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Luchtverkeerslawaai

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting (hele dag (L_{den}) en 's nachts (L_{night}) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

5.6.2 Onderzoek

Beide aanvragen omgevingsvergunning ('*planologisch afwijkend gebruik*' en '*bouwen*') zijn zoals toegelicht in paragraaf 1.5 ingediend voor 1 januari 2024, voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dat betekent dat de wet- en regelgeving vanuit de Wro en de Wet geluidshinder gelden. Het onderzoek is volledig conform de wettelijke eisen zoals vastgelegd in de Wet geluidshinder uitgevoerd.

Specifiek voor het beoordelen van het piekgeluiden van optrekkende auto's (parkeerterrein) is gekeken naar actuele beoordelingskaders en de wijze waarop dit onder de Omgevingswet beoordeeld zal worden, specifiek om omdat de Wro en de Wet Geluidshinder hier géén wettelijke grondslag voor kennen.

Om een goede ruimtelijke ordening te kunnen onderbouwen is derhalve aangesloten bij de (anno 2024) actuele wetenschappelijke kennis en beoordelingsakaders omtrent geluidseffecten van privé parkeerterreinen en de gevolgen hiervan op omliggende woningen.

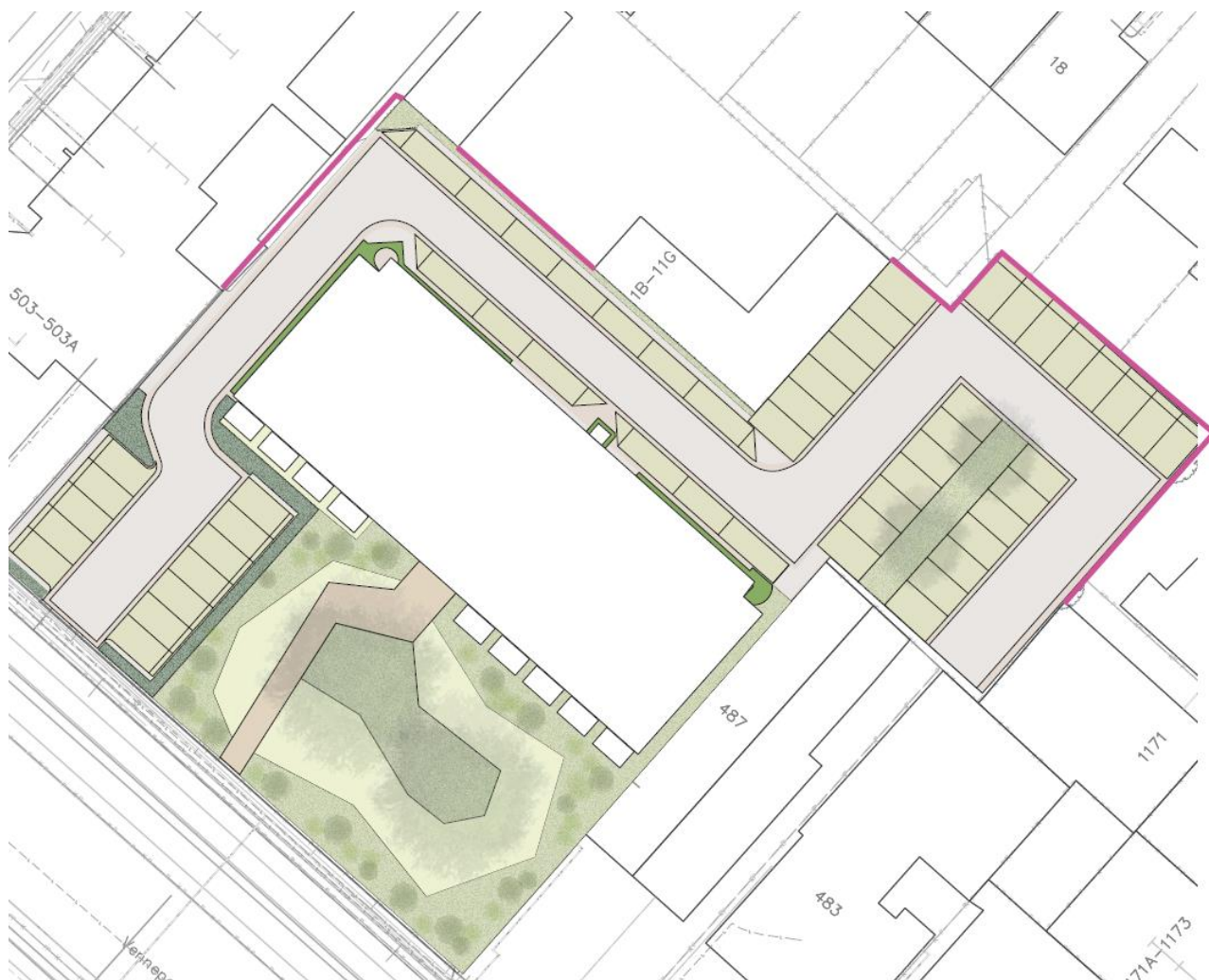
Wegverkeerslawaaï

Op 3 mei 2022 is door K+ een akoestisch onderzoek naar optredende gevelbelastingen door wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 6 bij de ruimtelijke onderbouwing. Uit dit onderzoek is gebleken dat voor de appartementen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de ontheffingswaarde niet. De geluidsbelasting ten gevolge van de Venneperweg is maximaal 56 dB (incl. aftrek art. 110 Wgh). De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt minder dan de maximaal toegestane 62 dB. Daarmee wordt voldaan aan de akoestische randvoorwaarden van de gemeente Haarlemmermeer. De hogere geluidswaarde treedt alleen op aan de voorzijde van de woning. De achterzijde en zijkanten van het gebouw zijn geluidsluw. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat in de appartementen.

Parkeerterrein

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook gekeken naar eventuele geluidseffecten van het privé parkeerterrein aan de achterzijde van het nieuwe appartementengebouw. De geluidseffecten zijn (zoals toegelicht) getoetst aan de meest recente inzichten in het kader van geluidsoverlast voor deze type privé parkeerterreinen. Deze actuele wetenschappelijke inzichten zullen ook onder de Omgevingswet het toetsingskader vormen. Daar de Omgevingswet inmiddels inwerking is getreden en woningen pas bewoond zullen worden na 1 januari 2024 zijn de berekende geluidseffecten getoetst aan deze normen. Deze wijze van toetsen wordt in geheel Nederland inmiddels toegepast en ook geaccepteerd door gemeentes en omgevingsdienst.

Uit het onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing indien de perceelafscheiding richting naastgelegen percelen geluidswerend uitgevoerd wordt. De perceelafscheiding dient een hoogte van 2,5 meter te hebben. Dit is 50 centimeter hoger dan een gebruikelijke erfafscheiding in Nieuw-Vennep. Gezien de noodzaak voor een goed woon- en leefklimaat, is het wenselijk om van deze bouwhoogte af te wijken. Omdat de afwijkende hoogte noodzakelijk is om geluidhinder te voorkomen, zal geen precedentwerking ontstaan voor reguliere erfafscheidingen in Nieuw-Vennep. Er is een bijzondere reden om af te wijken van deze bouwhoogte. De initiatiefnemer is voornemens om de perceelafscheiding uit te voeren als kokowall, deze zal tijdens de realisatie van het appartementengebouw en het parkeerterrein gerealiseerd worden, in ieder geval voor de ingebruikname van de appartementen. Op deze wijze is sprake van een passende ruimtelijke inpassing en worden omliggende woningen niet negatief beïnvloed.



Figuur 5.5: Locatie geluidswal aangegeven in paars

Spoorweglawaai

Er bevindt zich een spoorweg op circa 1,1 km van het plangebied. De spoorweg bevindt zich op een dusdanig afstand dat er geen sprake is van spoorweglawaai in het plangebied.

Industrielawaai

Nabij het plangebied zijn geen grote lawaaimakers gevestigd zoals genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Hierdoor vormt het aspect Industrielawaai geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

Het bestemmingsplan staat een horecafunctie toe op het naastgelegen perceel. In paragraaf 5.13 is nader onderbouwd dat deze horecafunctie niet zal leiden tot geluidsoverlast.

Luchtverkeerslawaai

Conform het Luchthavenindelingbesluit Schiphol gelden er geen beperkingen als gevolg van de geluidsbelasting van luchtvaartlawaai binnen het plangebied. De overige beperkingen welke zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit zijn voor onderhavig initiatief niet relevant. Het bouwplan ligt tevens buiten de 20 Ke-contour. Er gelden geen beperkingen voor het bestemmingsplan ten gevolge van luchtvaartlawaai.

5.6.3 Conclusie

Vanwege de hogere geluidsbelasting voor de woningen aan de Venneperweg dient de gemeente Haarlemmermeer een hogere waarden besluit te nemen in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Daarnaast dienen geluidsreducerende maatregelen aan de gevels getroffen te worden, om te voorzien in een goed woon- en leefklimaat in de appartementen. Deze geluidswerende voorzieningen zijn reeds verwerkt in de bouwtekeningen die zijn ingediend bij fase 2. Daaruit blijkt dat wordt voldaan aan een goed woonklimaat in de appartementen.

Het parkeerterrein voorziet niet in geluidsoverlast voor omliggende woningen, mits een perceelafscheiding van 2,5 meter wordt gerealiseerd.

5.7 Geur

Het algemene uitgangspunt van het Nederlandse geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Als er geen hinder is, hoeven er geen maatregelen getroffen te worden. De mate van hinder die nog acceptabel is moet worden vastgesteld door het bevoegde bestuursorgaan op grond van de Wet milieubeheer.

5.7.1 Onderzoek en conclusie

Naast het plangebied staat het bestemmingsplan een horecafunctie toe. Een horecagelegenheid kan gevolgen hebben in het kader van geuroverlast. Op basis van de richtafstanden van de VNG geldt voor het aspect geur een minimale afstand van 10 meter in een rustige woonwijk. Omdat hier sprake is van een gemengd gebied, mag deze afstand met één stap worden verlaagd naar 0 meter. De ontwikkeling voldoet aan deze minimale afstand. Er zijn in de omgeving geen andere bedrijven die geurhinder kunnen veroorzaken voor onderhavig planinitiatief. Daarnaast leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot geurhinder. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

5.8 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

5.8.1 Wet- en regelgeving

Onder de grond liggen netwerken van kabels en leidingen voor onder andere nutsvoorzieningen, (tele)communicatie en riolering. Graafwerkzaamheden in de openbare weg voor de aanleg, uitbreiding en of onderhoud van deze werken mogen alleen gebeuren met vergunning en/of instemming van de gemeente. Het wettelijk kader ten aanzien van plaatsing van antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie wordt in de kern gevormd door de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening en de Monumentenwet. Antenne-installaties tot vijf meter hoogte zijn in principe bouwvergunningvrij. Antennes voor C2000, het communicatienetwerk voor hulpverleningsdiensten zijn bouwvergunningvrij, ongeacht hun hoogte.

5.8.2 Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch belangrijke kabels en leidingen. Mogelijk zijn diverse niet-planologisch relevante leidingen aanwezig zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen en/of drainageleidingen. Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige weginfrastructuur. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient een KLIC melding te worden gedaan.

5.9 Licht

Strikte normen voor kunstmatige verlichting in de vorm van afstandsbepalingen zijn er niet. De regelgeving richt zich vooral op de lichtbronnen, de veroorzakers van licht. Specifiek voor bestemmingsplannen is voor sommige activiteiten Hoofdstuk 7 Milieueffectrapportage Wm van toepassing. Bijvoorbeeld voor grote projecten waarbij lichthinder kan ontstaan, is kunstmatige verlichting een van de milieuaspecten waarop het een en ander moet worden afgewogen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan (auto)wegen, grote oppervlakten met kassen, grote woningbouw projecten, stadsontwikkelingsprojecten of industriegebieden.

De kern van het rijksbeleid ten aanzien van licht is dat donkerte hoort tot een van de kernkwaliteiten van het landschap onder het kopje belevingskwaliteit. Het rijksbeleid is gericht op het in beeld brengen, realiseren en veiligstellen van de gewenste leefomgevingskwaliteit door het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (geluid, licht, stank). Ook worden het gebruik van energiezuinige (straat)verlichting bij gemeenten en provincies bevorderd met behoud van kwaliteit en (verkeers)veiligheid.

5.9.1 Onderzoek en conclusie

De woningen worden gebouwd in een al verlichte omgeving. De woningen op zichzelf niet leiden tot nieuwe lichthinder.

De parkeerplaats en de oprit daarnaartoe zullen worden verlicht. Er zal worden gewerkt met armaturen en lichtbronnen die enkel licht schijnen op de weg en de parkeerplaats. Daarmee wordt lichthinder voor omliggende percelen voorkomen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect licht geen belemmering vormt voor onderhavig planinitiatief.

5.10 Lucht

5.10.1 Wet- en regelgeving

Wet luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal AMvB's en Ministeriële Regelingen.

Wet milieubeheer

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Planbureau voor de Leefomgeving blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
- Per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂), of
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) .

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB 'Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen en dergelijke, op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Als het echter gaat om de uitbreiding van een bestaand gebouw of een door het gebouw vervulde functie, dan is een eenmalige toename van ten hoogste tien procent van het rechtens toegestane aantal personen dat op de desbetreffende locatie verblijft, toegestaan. Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB 'Gevoelige Bestemmingen' moet in beide gevallen worden nageleefd.

Gemeentelijk luchtbeleid

De gemeente Haarlemmermeer heeft beleid om aanvullend te kunnen toetsen en sturen op luchtkwaliteit. Centraal staat de vraag of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij geldt als uitgangspunt dat er voldoende afstand moet zijn tussen de weg en een gevoelige functie. Hierbij worden de volgende meetafstanden aangehouden:

Motorvoertuigen per etmaal	Aantal meters
0 - 6.000	2
6.000 - 10.000	10
10.000 - 15.000	20
15.000 - 20.000	30
20.000 - 35.000	50
35.000 - 45.000	70
>45.000	100
Rijkswegen	300

Tabel 5.1: Richtafstanden tussen wegen en gevoelige functies

5.10.2 Onderzoek en conclusie

De realisatie van 42 appartementen behoort tot de categorie gevallen dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft niet verder te worden getoetst aan de grenswaarden. De rijksoverheid heeft een rekentool ontwikkeld waarmee onderzocht kan worden of een project inderdaad 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In deze tool wordt het verwacht aantal verkeersbewegingen ingevoerd die de ruimtelijke ontwikkeling genereert. In paragraaf 5.14 wordt nader ingegaan op de verkeersgeneratie.

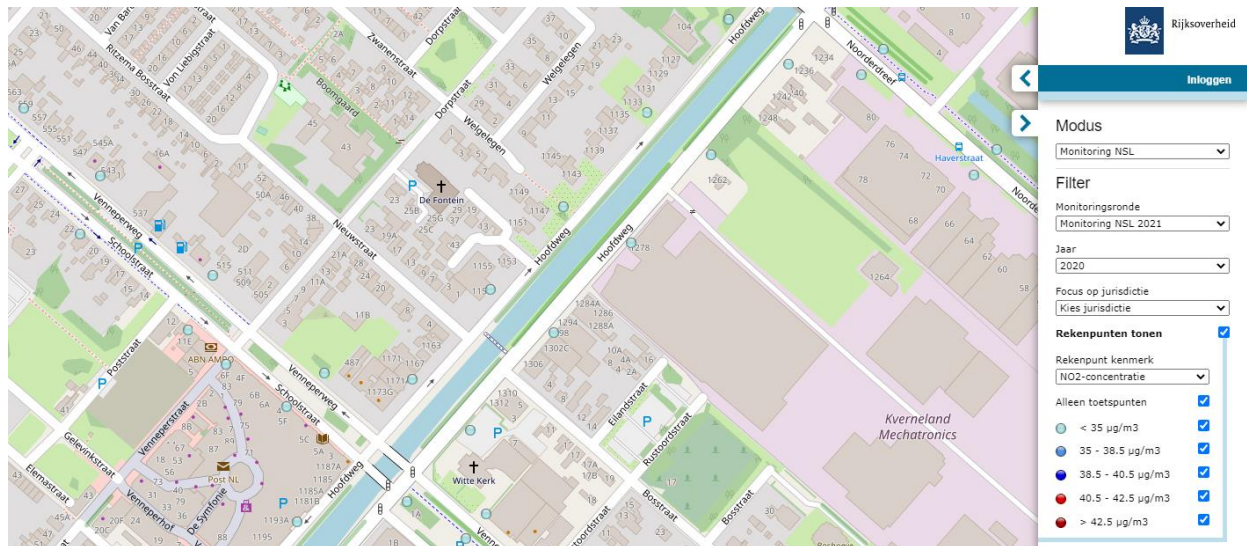
Op basis van de in paragraaf 5.14 berekende verkeersgeneratie is de nibm-tool ingevuld. De grens voor 'niet in betekende mate' ligt hoger dan de beoogde uitstoot. Er kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit niet verslechtert door de voorgenen ontwikkeling.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		243
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,37
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5.6: Uitsnede Nibm-tool

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2020 bepaald.



Figuur 5.7: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool)

Bovenstaande afbeelding geeft de dichtstbijzijnde hoofdweg waar meetpunten met concentraties van bekend zijn. Dit betreft de Vennepertweg. Vanwege het feit dat deze niet zorgt voor een overschrijding van de jaargemiddelde grenswaardes kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit in de woonomgeving ook geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Het appartementengebouw is gelegen op circa 20 meter van de Vennepertweg. Op basis van het verkeersmodel van de gemeente Haarlemmermeer bedraagt het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal ongeveer 5.700 op de Vennepertweg. Daarnaast neemt het aantal verkeersbewegingen door de ontwikkeling toe met 204. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 5.14. Dit leidt tot een totaal van 5.900 verkeersbewegingen. Voor deze hoeveelheid verkeersbewegingen geldt een minimale afstand van 2 meter. Daaraan wordt ruim voldaan. Indien het aantal verkeersbewegingen op de Vennepertweg in de toekomst toeneemt, dan geldt een minimale afstand van 10 meter. Ook daaraan wordt nog voldaan. De luchtkwaliteit bij de woningen is dan ook voldoende.

5.11 Luchtvaartverkeer

5.11.1 Wet- en regelgeving

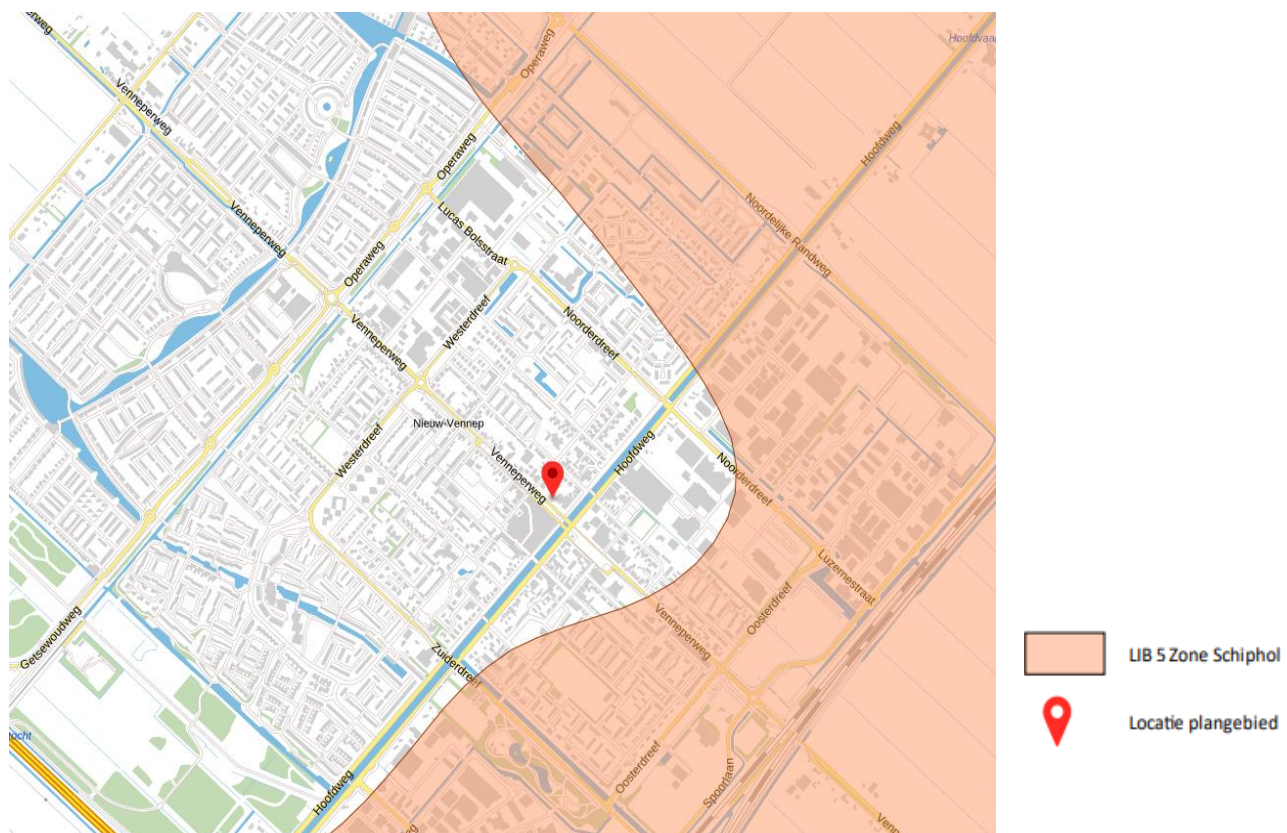
Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenluchtverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

5.11.2 Onderzoek en conclusie

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien het plangebied gelegen is binnen het beperkingengebied gelden beperkingen met het oog op veiligheid en geluid. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten in overeenstemming zijn met het LIB. Het gaat hierbij om afwegingen die moeten worden gemaakt met betrekking tot externe veiligheid, hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

In het plangebied vigeert het LIB. Hierin zijn aanvullende bepalingen opgenomen met betrekking tot bebouwing en gebruik van bebouwing, bouwhoogten en functies met een vogelaantrekkende werking.

Het plangebied ligt buiten LIB zone 5. Er gelden geen beperkingen voor het bouwen van nieuwe geluidgevoelige functies. In het plangebied gelden enkel beperkingen voor de bouwhoogte van gebouwen. Deze beperkingen gelden vanaf een bouwhoogte van 68 meter. Onderhavig planinitiatief blijft ver onder deze maximale bouwhoogte. Er gelden geen andere beperkingen in het plangebied in het kader van het LIB. Het LIB vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 5.8: Locatie plangebied ten opzichte van het LIB

5.12 Milieueffectrapportage

5.12.1 Wet- en regelgeving

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen, waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit de C- en D-lijst geldt een m.e.r.-plicht respectievelijk m.e.r.-beoordelingsplicht. Als een voorgenomen ontwikkeling activiteiten bevat zoals opgenomen in de D-lijst van het besluit m.e.r. (kolom 1), maar beneden de drempelwaarden in deze lijst ligt (kolom 2), dan is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling mogelijk.

Er dient bij elke m.e.r.-vorm een aanmeldnotitie te worden opgesteld. In overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit wordt beoordeeld of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Overigens moet daarnaast worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijke milieueffecten kan hebben, waarbij naast de drempelwaarden ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken. Dit in verband met het arrest van het Hof van Justitie van de EU van 15 oktober 2009 (C-225/08).

Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal moeten worden.

5.12.2 Onderzoek en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling blijft ver onder de drempelwaardes zoals bepaald in bijlage C en D. Er is geen sprake van significante negatieve effecten. Een uitgebreide m.e.r. procedure is niet noodzakelijk. De ontwikkeling van 42 woningen valt onder de activiteit "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals opgenomen in bijlage D onder D11.2 in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Geen van de genoemde drempelwaarden wordt overschreden. In eerste instantie is dan ook slechts een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld in de vorm van een aanmeldnotitie. Deze aanmeldnotitie is toegevoegd als bijlage 9 van de ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat het plan geen significant nadelige effecten heeft.

5.13 Milieuzoneringen

5.13.1 Wet- en regelgeving

Door de aanwezigheid van bestaande bedrijven kunnen de toekomstige woningen mogelijk hinder ondervinden. Daarnaast mogen de toekomstige woningen de bestaande bedrijven niet hinderen in hun activiteiten. De VNG-publicatie is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. De handreiking Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009, van de VNG wordt gebruikt om de milieucategorie en richtafstanden van bedrijvigheid tot gevoelige functies (zoals wonen) te bepalen.

Milieuzonering zorgt ervoor dat bedrijven of activiteiten een passende locatie krijgen in de nabijheid van milieugevoelige functies en dat deze milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De afstand wordt gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de milieubelastende functie en de gevel van milieugevoelige functies, rekening houdend met vergunningsvrij bouwen. De VNG-publicatie is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming voor de aspecten gevaar, stof, geluid en geur. In de VNG-publicatie staan voor deze milieuaspecten richtafstanden aangegeven per bedrijfscategorie. Deze richtafstanden moeten gemotiveerd worden toegepast bij ruimtelijke inpassingen van milieugevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten. Hiermee wordt zoveel mogelijk hinder en gevaar voor omwonenden voorkomen en hebben bedrijven voldoende zekerheid dat zij hun activiteiten kunnen (blijven) uitoefenen.

De VNG-publicatie kent twee typen omgeving, de rustige woonwijk/rustig buitengebied en het gemengd gebied.

- Rustige woonwijk/rustig buitengebied: een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden te zien behorende bij de twee typen omgeving.

Milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel 5.2: Richtafstanden VNG-Handreiking Bedrijven en milieuzonering

5.13.2 Onderzoek

Toetsing aan richtafstanden

Het plangebied aan de Vennepweg 489-501 is gelegen in een gemengd gebied. Aan aangrenzende percelen aan de Vennepweg bevinden zich diverse horecagelegenheden. Aan de overzijde, aan de Schoolstraat, bevinden zich diverse winkels, horeca en kantoren. Bovendien heeft de Vennepweg een belangrijke infrastructurele functie voor de kern Nieuw-Vennep. Daarnaast zijn in de directe omgeving ook bestaande woningen aanwezig. Door deze menging aan functies, aan de rand van een winkelcentrum, is geen sprake meer van een rustige woonwijk. Doordat sprake is van een gemengd gebied, mag de richtafstand met 1 stap worden verlaagd.

Op 135 meter van het plangebied is een tankstation gevestigd met milieucategorie 3.1. Daarvoor geldt een minimale afstand van 30 meter. Deze richtafstand wordt ruim gehaald.

Grenzend aan het plangebied ligt een horecabestemming binnen het geldende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010'. In het geldende bestemmingsplan is het volgende opgenomen over horecagelegenheden en milieuzonering: *"Milieuzonering richt zich uitsluitend op het sturen van nieuwe ontwikkelingen. Bij de aanwezige bedrijven met milieubelastende activiteiten in het plangebied is sprake van bestaande situaties. Dit vormt geen belemmering voor het huidige gebruik op de locaties."* Dit citaat is van belang omdat in de huidige situatie ook al (ruimschoots) niet voldaan wordt aan de eigenlijke richtafstanden van de VNG.

Op basis van de bestemmingsplanregels is horeca tot en met categorie 3 mogelijk. Onder categorie 3 vallen onder andere een bar, café, zalenverhuur, uitgangscentrum (disco), dancing, partycentrum, restaurant, bistro en hotel. Daarnaast is op basis van horecacategorie 1 en 2 ook ondersteunende horeca en alcoholvrije horeca toegestaan, zoals een snackbar of lunchroom. Deze laatste vorm was de laatste jaren ook feitelijk aanwezig ter plaatse van de horecabestemming. In de huidige situatie staat het pand aan de Vennepweg 487 leeg sinds het vertrek van Lowietje, er is geen huidige exploitatie aanwezig.

De meeste vormen van de toegestane horeca (restaurants, bistro, hotel) vallen op basis van de VNG-brochure in milieucategorie 1 (zoals ook bevestigd door de Afdeling in haar uitspraak ECLI:NL:RVS:2023:1742). Op basis van de VNG-brochure vallen discotheken en dancing binnen milieucategorie 2.

In een gemengd gebied geldt voor de maximale invulling van de horecabestemming een minimale richtafstand van 10 meter. De afstand van het appartementencomplex tot de horecabestemming betreft 1 meter. Er wordt niet voldaan aan deze richtafstand.

Situatie Vennepweg 487

In het verleden hebben op deze locatie diverse horecagelegenheden gezeten. In het verleden hebben hier de Kopermolen en de Bolle Olifant een plek gehad, welke voorzagen in uitgaansgelegenheden. Tot juni 2022 zat aan de Vennepweg 487 restaurant gevestigd. Het restaurant werd geëxploiteerd door Lowietje, welke ook andere restaurants in de regio heeft. In juni 2022 is ook het restaurant echter gesloten. Het sluiten van Lowietje past in de ruimtelijke trend (sinds ca. 10 jaar geleden ingezet) om de Vennepweg te herbestemmen naar hoofdzakelijk woonfuncties.

Aan de Vennepweg 483, het naastgelegen perceel, is het Chinees restaurant Lotus gevestigd. Dit pand valt binnen dezelfde horecabestemming. Op de verdieping is een bedrijfswoning aanwezig, welke direct grenst aan het plangebied.

Direct daaraan grenzend (ten oosten, gezien vanaf boven) zijn woningen aanwezig boven diverse andere horecavoorzieningen (Orries). Deze woningen vallen binnen de gemengde bestemming. Ook aan de Hoofdweg zijn enkele woningen op korte afstand, of aangrenzend aan de horecabestemming aanwezig in de bestaande situatie.

Planologisch maximale invulling?

Akoestische onderbouwing

Alhoewel op dit moment geen horeca aanwezig is, kan op basis van het bestemmingsplan een nachtzaak zich vestigen aan de Venneperweg 487. Voor onderhavige ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met deze mogelijkheid en de eventuele gevolgen daarvan. Deze nachtzaak kan zich vestigen in het bestaande pand. Op basis van het bestemmingsplan is er ook een mogelijkheid om de twee percelen van nummers 483 en 487 samen te voegen en te gebruiken voor één nachtzaak.

Om een nieuwe nachtzaak te starten op deze locatie, dient de ondernemer onder andere een exploitatievergunning op basis van de APV aan te vragen en een melding in het kader van het activiteitenbesluit in te dienen. De exploitatievergunning kan (en moet) worden geweigerd indien de woon- of leefsituatie in de omgeving onevenredig nadelig wordt beïnvloed. Ook kan in het kader van de melding activiteitenbesluit om een akoestisch onderzoek worden gevraagd, welke inzichtelijk moet maken of wordt voldaan aan de maximale geluidsnormen op nabij gelegen gevoelige functies.

In de directe omgeving van het perceel zijn reeds diverse bestaande (bedrijfs)woningen aanwezig. Deze bestaande (bedrijfs)woningen liggen ook op een afstand van minder dan 10 meter. De dichtstbijzijnde woonbestemming ligt op circa 7,5 meter van de horeca af (kadastrale perceel met nummer 1171), daarmee wordt al niet voldaan aan de VNG-Richtafstanden bij nieuwvesting van een nachtzaak. Met de realisatie van woningbouw binnen het plangebied worden de bestaande (on)mogelijkheden niet extra beperkt. Bij het starten van een nachtzaak dient namelijk al rekening gehouden te worden met de geluidsbelasting op deze bestaande (binnen de minimale richtafstanden liggende) woningen in de omgeving. Daarmee zijn feitelijk alleen nog horecabedrijven tot maximaal horecacategorie 2 mogelijk.

Gezien de ligging van het pand in een omgeving waar meerdere woningen aanwezig zijn, is het niet waarschijnlijk dat in deze situatie een exploitatievergunning verleend kan worden, omdat een nachtzaak tot overlast kan leiden voor deze bestaande woningen. Ondanks dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voor horeca tot categorie 3 is het niet aannemelijk dat zich daadwerkelijk nachthoreca ter plaatse kan vestigen.

Ook bij een eventuele samenvoeging van de horecapercelen zal de geluidssituatie niet anders worden. Er zal nog steeds sprake zijn van overlast voor andere omliggende woningen indien een nachtzaak zich op dit perceel vestigt.

Dat een gemeente de bestaande situatie mag betrekken bij een beoordeling van een goed woon- en leefklimaat volgt uit uitspraak ECLI:NL:RVS:2023:1742 van de Afdeling. In deze zaak heeft de Afdeling geoordeeld dat ook de bestaande situatie/exploitatievergunning de basis mag zijn voor het vaststellen van een de juiste horeca- en daarmee milieucategorie. In deze situatie stond het bestemmingsplan ook 'discotheken' toe. Het college heeft in de betreffende zaak categorie 1 als meest passende milieucategorie in aanmerking mogen nemen omdat horecabedrijf een gelegenheid is waarbij sprake is van zaalverhuur voor feesten. Dat sluit niet aan bij de algemene definitie van een discotheek. Ook mocht belang worden gehecht aan het feit dat de exploitatievergunning niet ziet op opening in de nacht, hetgeen waar in voorliggende situatie ook sprake van is.

De Afdeling oordeelt vervolgens als volgt (geparafraseerd): *"Bij het bepalen van de milieucategorie is het college uitgegaan van de activiteiten die op grond van de exploitatievergunning van zijn toegestaan. De Afdeling komt daarom tot de conclusie dat het college zonder nader akoestisch onderzoek kon vaststellen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat."*

Daarnaast is aan de voorzijde van het pand een terras toegestaan. Tijdens de exploitatie van Lowietje is dit terras ook aanwezig geweest. Dit terras ligt op circa 10 meter van de dichtstbijzijnde nieuw te realiseren woning af. In de Wet geluidhinder gelden geen regels voor terrassen. In het activiteitenbesluit is wel bepaald dat het stemgeluid wordt van een terras wordt meegenomen als het terras overdekt en/of verwarmd is. Aangezien dit een onoverdekt terras betreft, kan het aspect stemgeluid alleen worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In dat geval zal het stemgeluid van het gehele terras meegenomen moeten worden. In verband met de bestaande bedrijfswoning aan de Vennepweg 483 worden de maximale geluidniveaus op het terras al beperkt. Uitgaande dat het terras zo wordt gebruikt dat sprake is van een acceptabel geluidsniveau op de gevel van de bedrijfswoning, zal de geluidssituatie op de gevels van het nieuwe appartementengebouw niet slechter zijn dan op de bedrijfswoning. De aanwezigheid van een terras heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de leefbaarheid in de nieuw te realiseren woningen.

Parkeren

Ten slotte speelt ook het aspect parkeren een aanzienlijke rol. Ter plaatse geldt het paraplubestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels'. Op basis van dit parapluplan kan de gemeente Haarlemmermeer bij nieuwbouwplannen of wijzigingen van het gebruik waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, voorwaarden stellen aan het aantal parkeerplaatsen en hierbij toetsen aan het parkeernormenbeleid dat geldt op het moment van ontvangst van een aanvraag omgevingsvergunning.

Indien zich ter plaatste nachthoreca wil vestigen is met zekerheid een omgevingsvergunning noodzakelijk. Op basis van de actuele parkeernormen van de gemeente Haarlemmermeer geldt voor bijvoorbeeld een discotheek een parkeernorm van 12,3 parkeerplaatsen (Sterk stedelijk, Schil Centrum) per 100 m². Op basis van de bag viewer heeft de Vennepweg 487 (panden Lowietje & Lotus) een oppervlakte van ca. 350 m² (exclusief terras). Dat zou bij een herbeoordeling leiden tot zeker 43 parkeerplaatsen. Gezien de locatie is het niet realistisch dat voldaan kan worden aan deze parkeereis. Op basis van het paraplubestemmingsplan is afwijken van deze parkeereis mogelijk om de parkeerplaatsen in openbaar gebied op te vangen. De gemeente zou onderbouwd kunnen afwijken van deze parkeereis, maar gezien de ingezette herontwikkeling van de directe omgeving tot woongebied lijkt het op voorhand uitgesloten dat hier een bestuurlijke afweging gemaakt zal worden in het voordeel van een belastende functie als een nachtclub.

5.13.3 Conclusie

Vanwege de beperkte ruimte in Nederland vinden steeds meer herontwikkeling binnenstedelijk plaats. Het aantal (gevoelige en belastende) functies dat zich daarbij op korte afstand vermengd kan (o.a. in combinatie met verouderde en niet maximaal benutte bestemmingsplannen) zorgen voor planologisch tegenstrijdige situatie. In de praktijk en jurisprudentie is een pragmatische blik bij het beoordelen van de VNG-richtafstanden acceptabel gebleken. Alleen het beoordelen van de maximale planologische mogelijkheden is niet afdoende, kwalitatief kan onderbouwd afgeweken worden van de minimale richtafstanden van de VNG.

Het is niet realistisch dat een toekomstige exploitant daadwerkelijk gebruik zou kunnen maken van de mogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan om nachthoreca te starten. Op basis van die conclusie is realistisch gezien alleen horeca tot maximaal milieucategorie 1 mogelijk binnen de horecabestemming, hetgeen recent ook aanwezig was in de vorm van restaurant Lowietje, met een richtafstand van 0 meter in een gemengd gebied. Deze conclusie wordt gebaseerd op de genoemde argumenten: bestaande (bedrijfs)woningen en de parkeerregels van de gemeente Haarlemmermeer. Dat deze redeneer lijn acceptabel en toepasbaar is blijkt ook uit recente jurisprudentie van de Afdeling (ECLI:NL:RVS:2023:1742).

Dat concluderende leidt onderhavige ontwikkeling niet tot nieuwe en/of onevenredige beperkingen voor het naastgelegen horecapand als ook niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe geluidsgevoelige woningen. Er zijn daarmee geen belemmeringen te verwachten voor onderhavige ontwikkeling door de nabijheid van de horecabestemming.

5.14 Verkeer

5.14.1 Onderzoek

Verkeersbewegingen

Het plangebied ligt aan reeds bestaande infrastructuur, namelijk de Vennepeweg. Het plangebied wordt ontsloten aan de Vennepeweg. Het plangebied ligt op circa 1,5 kilometer afstand van de N207 en op circa 3 kilometer afstand van de A4. Het plangebied is goed bereikbaar vanaf de hoofdwegen.

De verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling is berekend op basis van de kencijfers van de CROW publicatie 381. Het plan voorziet in 29 koopappartementen in het middensegment en 13 appartementen in het goedkope segment. Het plangebied valt in de zone "Schil centrum". De gemeente Haarlemmermeer wordt gekenmerkt als een sterk stedelijk gebied.

De verkeersgeneratie per koopappartement in het middensegment is op basis van de CROW in deze situatie gemiddeld 5,1. Voor een koopappartement in het goedkope segment geldt een verkeersgeneratie van 4,3. Dit resulteert in een totaal van 204 verkeersbewegingen per dag. Dit verkeer bestaat hoofdzakelijk uit licht autoverkeer, in combinatie met enkele bestelbusjes. De ontwikkeling leidt niet tot een toename van zwaar verkeer.

Om te onderzoeken wat de gevolgen zijn van de toename aan verkeersbewegingen op de bestaande infrastructuur in de omgeving, heeft Goudappel een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersafwikkeling. Daaruit is gebleken dat de verkeersintensiteiten onder de door de gemeente Haarlemmer gestelde theoretische maximale wegcapaciteiten blijven. De extra verkeersbewegingen in de spitsuren zijn door onderhavige ontwikkeling dusdanig weinig, dat dit aantal verwaarloosbaar is.

Het kruispunt van de Hoofdweg Oostzijde/Vennepeweg en Hoofdweg Oostzijde/Schoolstraat kent een I/C-verhouding van boven de 80%. Daarom wordt aanbevolen om in de toekomst een onderzoek uit te voeren naar de verkeersafwikkeling op en rond dit specifieke kruispunt. Dit onderzoek dient los te worden beschouwd van onderhavige ontwikkeling, omdat deze waarden ook zonder onderhavige ontwikkeling zullen optreden, maar ook omdat de verkeersgeneratie dusdanig klein is, dat de ontwikkeling op zich zelf niet leidt tot het ontstaan van knelpunten op deze kruispunten.

Concluderend is er voldoende capaciteit om de toename aan verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

De parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling is berekend aan de hand van het "Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (2018)". Het plangebied valt onder het gebied dat gekenmerkt wordt als "sterk stedelijk". Op basis van het handboek valt het plangebied niet in een centrum of een schil daarvan. Echter is na vaststelling van het handboek winkelcentrum De Symfonie geopend. Dit winkelcentrum ligt op ongeveer 35 meter afstand van het plangebied. Gezien de aanwezige functies van het winkelcentrum, kan aangenomen worden dat het plangebied in de schil van het centrum ligt. Het plangebied ligt hemelsbreed op circa 1,1 km van een treinstation af. Daarom kan worden gerekend met de gemiddelde bandbreedte. 29 appartementen vallen in de categorie "koop, etage, midden (tussen €183.843 en €300.000 (prijsspeil 2018))". 13 woningen vallen in de categorie "koop, etage, goedkoop (minder dan €183.843 (prijsspeil 2018))".

Op basis van het handboek parkeernormen en de bovenstaande informatie, wordt een parkeernorm gevraagd van 1,5 parkeerplaats per woning in het midden segment en 1,3 parkeerplaats per woning in het goedkope segment. Dit resulteert in een behoefte van totaal 60,4, afgerond 61 parkeerplaatsen. Het aandeel voor bezoekers is 0,3 parkeerplaatsen per appartement. Dit houdt in dat 47,8 parkeerplaatsen voor de bewoners en 12,6 parkeerplaatsen voor bezoekers benodigd zijn.

In het handboek parkeernormen wordt gerekend met aanwezigheidscijfers. Per dagdeel verschilt de aanwezigheidspercentage voor bezoekers en voor bewoners. Op basis van de aanwezigheidspercentages uit het handboek, is per dagdeel de volgende parkeervraag van toepassing op onderhavig planinitiatief.

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
<i>Bewoners</i>	23,90	23,90	43,02	38,24	47,80	28,68	38,24	33,46
<i>Bezoekers</i>	1,26	2,52	10,08	8,82	0,00	7,56	10,08	8,82
<i>Totaal</i>	25,16	26,42	53,10	47,06	47,80	36,24	48,32	42,28

Tabel 5.3: Aanwezigheidscijfers parkeren

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de aanwezigheid het hoogst is op een werkdag avond. De parkeervraag is op dit moment 53,10, afgerond 54. Op geen enkel moment wordt een hogere parkeervraag verwacht. Omdat bewoners en bezoekers van dezelfde parkeerplaatsen gebruik kunnen maken, hoeft er geen verder onderscheid gemaakt te worden tussen deze doelgroepen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 54 parkeerplaatsen op eigen terrein. 12 van deze parkeerplaatsen worden aan de voorkant gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen worden op het achtergelegen terrein gerealiseerd. 33 parkeerplaatsen zijn voor bezoekers toegankelijk. In afbeelding 5.9 is te zien hoe de parkeerplaatsen worden gesitueerd.



Afbeelding 5.9: Plattegrond van de aan te leggen parkeerplaatsen (bron: initiatiefnemer)

5.14.2 Conclusie

In het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast hebben de toegangswegen voldoende capaciteit om de toename in verkeersbewegingen op te vangen.

5.15 Water

5.15.1 Wet- en regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water

De kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren. Hiermee wordt beoogd vervuiling te voorkomen en te beperken, duurzaam gebruik van water te bevorderen, het aquatische milieu te beschermen en te verbeteren en de effecten van overstromingen en droogte in te perken. De algemene doelstelling is om een goede milieutoestand te bereiken voor alle wateren.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is vastgesteld op 18 maart 2022. In het NWP beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Er liggen grote opgaven voor het waterdomein. Zo moet Nederland zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Ook moeten we blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook verdient de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening aandacht. Daarnaast hebben diverse functies het water nodig, zoals scheepvaart, landbouw en natuur. In het NWP zijn deze uitdagingen uitgewerkt en is aangegeven hoe hiermee om wordt gegaan.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afval- en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Waterbeheerprogramma 6 'water wijst de weg'

In het Waterbeheerprogramma 6 opgesteld door het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna: Rijnland) is water het leidende principe. Er komen grote (maatschappelijke) uitdagingen zoals klimaatverandering, hoge stikstofuitstoot, afnemende biodiversiteit en de omslag naar een circulaire economie op ons af. Goed waterbeheer speelt bij al deze uitdagingen een belangrijke rol. Water krijgt een meer sturende rol in de ruimtelijke inrichting.

Hiermee streeft Rijnland naar een klimaatbestendige leefomgeving, waarin we ook over twintig, vijftig of honderd jaar nog veilig en gezond kunnen wonen, werken en genieten. Hiervoor heeft Rijnland vijf belangrijke kerntaken geformuleerd:

1. Waterveiligheid
2. Voldoende Water
3. Schoon water
4. Efficiënte en duurzame waterketen
5. Duurzaam en circulair werken

De opgaven worden opgepakt in samenwerking met onder andere overheden, inwoners, bedrijven en natuurorganisaties.

Keur Rijnland 2020

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en voor kwelgevoelige gebieden. Maar ook voor onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Het uitgangspunt van de Keur Rijnland 2020 is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen, is dit nader uitgewerkt.

Strategische Samenwerkingsagenda 2020-2035

De Strategische Samenwerkingsagenda 2020-2035 (hierna: SSA) is een samenwerkingsdocument tussen de gemeente Haarlemmermeer en het hoogheemraadschap Rijnland. Hierin zijn afspraken gemaakt en ambities en doelen gesteld voor het aspect water in de gemeente Haarlemmermeer. Er zijn twee belangrijke doelen gesteld, elk met hun eigen samenwerkthema's:

1. Het vergroten van de klimaatadaptiviteit
 - a. Voorkomen van wateroverlast
 - b. Voorkomen van watertekort
 - c. Beperken van hittestress
 - d. Behouden van veilige dijken
2. Verbeteren van de waterkwaliteit
 - a. Beperken van verzilting
 - b. Verminderen vuilemissie
 - c. Anders omgaan met regen en afvalwater
 - d. Vergroten ecologische waarde.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2023

De gemeente is op grond van de Wet milieubeheer verplicht periodiek een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vast te stellen om invulling te geven aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP bevat rioleringsbeleid en een overzicht van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen, inclusief de actuele toestand ervan en de te verwachten vervangingsperioden. Ook geeft het plan inzicht in de wijze waarop de riolering wordt beheerd, welke effecten er zijn voor het milieu en hoe het beheer wordt gefinancierd.

Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer

Het Klimaatadaptatiebeleid heeft als doel om de omgeving van Haarlemmermeer in 2050 klimaatbestendig te krijgen. In dit beleid zijn de volgende drie ambities vastgelegd:

1. Een koele woon/werkomgeving;
2. Droogtegevoeligheid verminderen;
3. Een waterrobuuste leefomgeving.

De ambities zijn uitgewerkt in basisveiligheidsniveaus. Dit zijn de minimale normen om de leefomgeving klimaatbestendig in te richten. Bij nieuwbouwprojecten dient voldaan te worden aan deze basisveiligheidsniveaus.

5.15.2 Onderzoek en conclusie

Er is een watertoets uitgevoerd ten behoeve van deze ontwikkeling. Daaruit is gebleken dat waterschapsbelangen worden geraakt, vanwege de toename in verharding. In dit kader is een watervergunning aangevraagd bij het hoogheemraadschap. Deze vergunning is verleend op 16 oktober 2023.

Het plangebied beslaat 3.330 m². In de huidige situatie is geen verharding aanwezig in het plangebied. In de toekomstige situatie bedraagt de totale verharding 2.940 m². Hieronder vallen het woongebouw, de rijbaan, parkeren en overige verhardingen in het plangebied. Er blijft in totaal 390 m² onverharde oppervlakte over. Een gedeelte van de verharding is uitgevoerd als halfverharding. Voor de berekening van watercompensatie wordt voor de halfverharding uitgegaan dat deze 100% verhard is.

Voor de toename van verharding dient 15% oppervlaktewater gerealiseerd te worden. Een alternatief is het realiseren van een waterberging met een capaciteit van 55 liter per m² verharding. Op basis van 2.940 m² aan verharding leidt dit tot een waterbergingsopgave van 162 m³.

Onder een groot deel van de verharding en de parkeervakken (circa 1.645 m²) wordt waterbergende fundering aangelegd in de vorm van betongranulaat. Hiermee kan 173 m³ aan berging gerealiseerd worden. Door deze waterberging kan wateroverlast door extreme regenbuien worden voorkomen. Water wordt ook langer vastgehouden.

Het hemelwater en het afvalwater zullen gescheiden worden afgevoerd. Er wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel in Nieuw-Vennep.

Met onderhavige ontwikkeling zal geen wateroverlast ontstaan. Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van 'Duet' betreft een particulier initiatief. Voorliggende omgevingsvergunning voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het bouwplan. De kosten van de transformatie van het gebied, zijn voor rekening en risico van de particuliere initiatiefnemer.

Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig, indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. Bij de voorliggende ontwikkeling is het kostenverhaal verzekerd met een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst is onder andere afgesproken dat eventuele planschadevergoedingen voor rekening van initiatiefnemer komen. Op basis van een uitgevoerde planschaderisicoanalyse zullen eventuele planschadeverzoeken geen gevolgen hebben voor de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

De buurt is per brief geïnformeerd over het voornemen om in het plangebied appartementen te realiseren. Na uitwerking van het ontwerp is de buurt nader geïnformeerd over het ontwerp tijdens een door de initiatiefnemer georganiseerde bijeenkomst in maart 2023. Omwonenden hadden tijdens deze avond de mogelijkheid om hun mening over het plan te geven. Bezoekers van de avond konden het vinden in de plannen en hadden geen bezwaren. Ook vanuit het naastgelegen horecapand werden geen bezwaren gezien. Daarom is het plan naar aanleiding van de informatieavond ongewijzigd gebleven.

6.2.2 Resultaten watertoets

Er is een watertoets uitgevoerd ten behoeve van het plan. Deze is bijgevoegd in de bijlage. Zoals toegelicht in paragraaf 5.15 is de watervergunning verleend op 16 oktober 2023.

6.2.3 Resultaten wettelijk vooroverleg

Indien een wettelijk vooroverleg wordt gevoerd, worden de resultaten daaruit in deze paragraaf verwerkt.

6.2.4 Resultaten inspraak op ontwerpbesluit omgevingsvergunning

De resultaten van inspraak op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning worden in deze paragraaf verwerkt, nadat de omgevingsvergunning ter inzage heeft gelegen.

7 Juridische aspecten

7.1 Omgevingsvergunning

Het onderhavige planinitiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Er zijn ook geen bestemmingsplanvoorschriften die de mogelijkheid geven om af te wijken van het bestemmingsplan. Het project betreft geen geval als genoemd in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Daarom kan het planinitiatief enkel mogelijk worden gemaakt middels een bestemmingsplanherziening of een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Deze afwijking dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de afwijking te voorzien van de onderbouwing en argumentatie waarom onderhavig planinitiatief kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

De omgevingsvergunning wordt, conform artikel 2.5 Wabo, gefaseerd aangevraagd. Fase 1 betreft de aanvraag voor het strijdig gebruik. Fase 2 betreft de aanvraag voor het aspect bouwen. De omgevingsvergunning wordt enkel verleend, indien een positieve beschikking is gegeven voor beide fasen. De ruimtelijke onderbouwing onderbouwt de afwijking van het bestemmingsplan, behorende bij fase 1.

Het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken zal als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Een ieder kan hierop zienswijzen indienen.

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Quicksan ecologie

Bijlage 4: Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 5: Aeries-rapportage

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 7: Akoestisch onderzoek parkeerterrein

Bijlage 8: Watertoets

Bijlage 9: Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 10: Verkeerskundig onderzoek

Bijlage 11: Memo welstand

Bijlage 12: Tuin- en landschapsonderwerp Duet

Bijlage 13: Visuals en impressies Duet