



Ruimtelijke onderbouwing Poldermanterrein Spaarndam



Ruimtelijke onderbouwing

Aveco de Bondt BV

Burgemeester van der Borchstraat 2, 7451 CH Holten

Postbus 64, 7450 AB Holten

T [REDACTED]

avecodebondt.nl

project Ruimtelijke onderbouwing Poldermanterrein Spaarndam
projectnummer 215059
projectleider [REDACTED] [REDACTED]

datum 22 maart 2022
referentie 215059_AdB_RAP_0001_v3_RO

opdrachtgever MorgenWonen bv
postadres Postbus 370
7460 AJ RIJSSEN
contactpersoon [REDACTED] [REDACTED]

status Definitief
versie 3
auteur [REDACTED] [REDACTED]

paraaf
gecontroleerd [REDACTED] [REDACTED]





Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Ligging plangebied	1
1.2	Vigerend bestemmingsplan	2
1.3	Strijdigheid	3
1.4	Algemene afwijkingsregels	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Beschrijving van het plan	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Beoogde situatie	4
3	Beleidskader	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	6
3.1.2	Ladder duurzame ontwikkeling	7
3.2	Gemeentelijk beleid	8
3.2.1	Structuurvisie Haarlemmermeer	8
3.2.2	Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040	9
3.2.3	Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025	10
4	Haalbaarheid	11
4.1	Bodem	11
4.2	Geluid	11
4.3	Water	12
4.4	Luchtkwaliteit	12
4.5	Ecologie	12
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	12
4.7	Externe veiligheid	13
4.8	Bedrijf en milieuzonering	13
4.9	Verkeer en parkeren	13
4.10	Besluit milieueffectrapportage	14
5	Uitvoerbaarheid	15
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
5.2	Economische uitvoerbaarheid	15



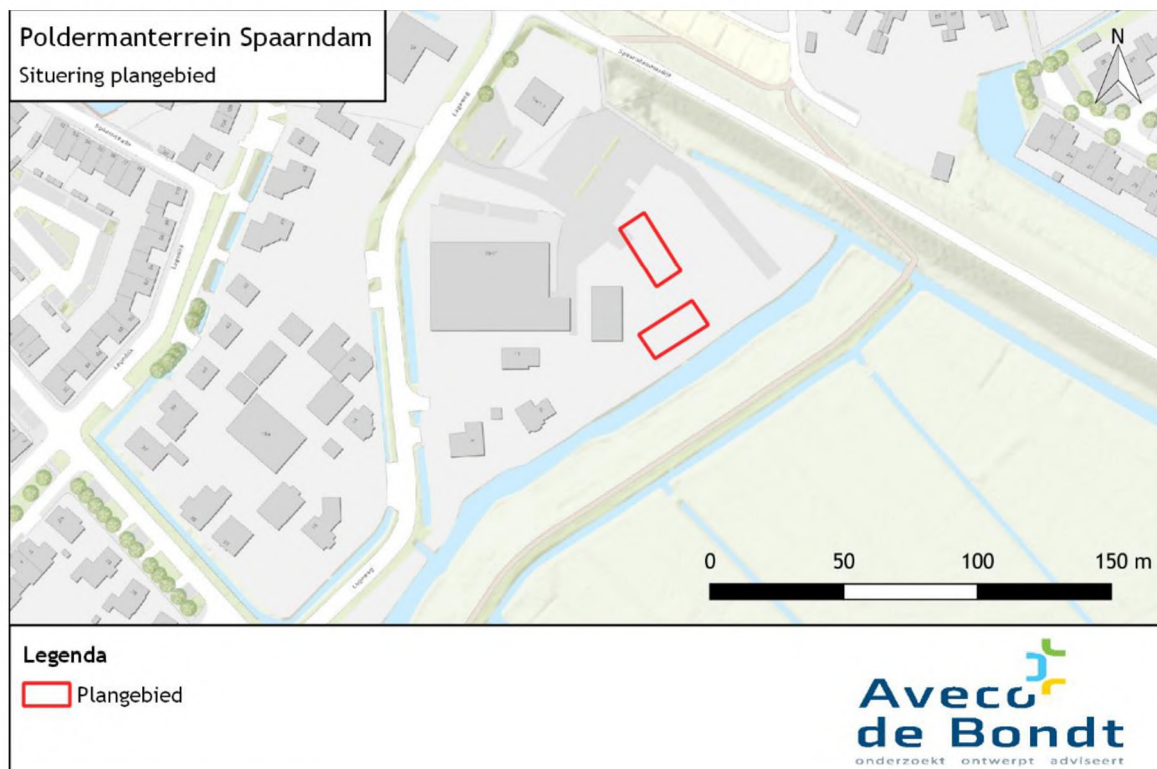
1 Inleiding

Het voornemens is om ter hoogte van de locatie aan de Lageweg / Spaarndammerdijk te Spaarndam, ook wel bekend als het Poldermanterrein, acht woningen te realiseren. Een aantal jaar geleden is gestart met de herstructurering van het gebied. Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Poldermanterrein' is de realisatie van zeven woningen mogelijk binnen twee bouwvlakken van 4 en 3 woningen. Het voornemen is om op de locatie acht woningen te bouwen.

Om de extra woning mogelijk te maken is het noodzakelijk om een omgevingsvergunning aan te vragen waarmee van het vigerende bestemmingsplan 'Poldermanterrein' kan worden afgeweken. De aanvraag van de omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' gaat daartoe vergezeld van voorliggende ruimtelijke onderbouwing

1.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ter hoogte van de kruising van de Lageweg en Spaarndammerdijk en bevindt zich ten zuiden van de kern Spaarndam. Het plangebied wordt aan de oostzijde omsloten door een watergang met achterliggende dijk. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Spaarndammerdijk en ten westen door de Lageweg. Aan de zuidzijde vormt de erfgrens van het perceel Lageweg 3 een harde begrenzing van het plangebied. De realisatie van de acht woningen vindt plaats op het nog braakliggend terrein binnen het Poldermanterrein. De bouwvlakken binnen het Poldermanterrein zijn weergegeven in figuur 1.

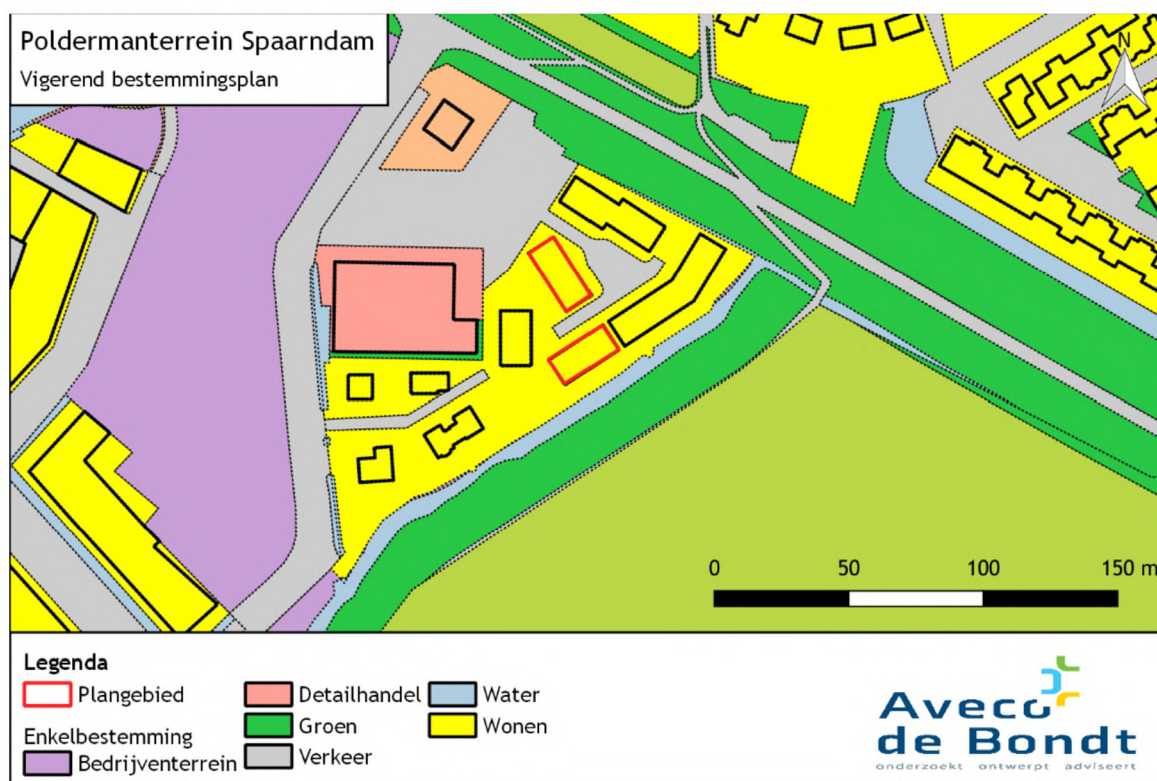


Figuur 1: Situering plangebied



1.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling vigeert het bestemmingsplan 'Poldermanterrein', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude op 27 juni 2017. In figuur 2 is een uitsnede van de bestemmingsplankaart, met de enkelbestemming 'Wonen' met bouwvlak, weergegeven ter hoogte van het plangebied.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan

Naast de enkelbestemming 'Wonen' en het bouwvlak gelden ter hoogte van het plangebied de volgende gebiedsaanduidingen, dubbelbestemmingen, maatvoeringen en bouwaanduidingen:

- Gebiedsaanduiding:
 - Luchtverkeerszone- LIB artikel 2.2.3.
- Dubbelbestemming:
 - Waterstaat- Waterkering
- Maatvoering:
 - Maximum bouwhoogte: 9 m
 - Maximum goothoogte: 6 m
 - Maximum wooneenheden: 4 (noordelijke perceel) en 3 (zuidelijke perceel)



1.3 Strijdigheid

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend mits dat gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd dat de extra woningen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In het vastgestelde bestemmingsplan is ruimte om zeven woningen te bouwen verdeeld over een blok van drie (3) en een blok van vier (4) woningen. Gelet op de woningbehoefte is er de mogelijkheid voor het bouwen van een extra woning binnen het plangebied. Deze extra woning draagt daarnaast bij aan de economische haalbaarheid van het plan.

1.4 Algemene afwijkingsregels

Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn er algemene afwijkingsregels opgenomen. De volgende twee afwijkingen worden middels de afwijkingsregels mogelijk gemaakt:

- Artikel 14 lid b: geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt.
Het noordelijke blok wordt een slag korter dan in de oude beoogde situatie en past daarmee binnen het bouwvlak. Het zuidelijke blok valt aan beide zijden voor een klein gedeelte buiten het bouwvlak door het toevoegen van één extra woning, in figuur 5 is de marginale afwijking te zien.
- Artikel 14 lid c: de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot. De maximale bouwhoogte volgens het bestemmingsplan bedraagt 9 meter, met een bijbehorende goothoogte van 6 meter. De woningen van MorgenWonen zijn in grote mate een gestandaardiseerd product waarbij veelal bouwkundige onderdelen vooraf zijn vastgelegd. Het type woning die bij dit project wordt toegepast heeft een bouwhoogte van 10 meter, waarbij de goothoogte op 6 meter blijft.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie en de beoogde situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het onderhavige plan, door het verantwoorden van milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt tot slot ingegaan op de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan.



2 Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is onderdeel van de locatie Poldermanterrein. Aan de noordoostzijde richting de Spaarndammerdijk grenst de locatie aan (de in aanbouw zijnde) vrijstaande woningen. Aan de zuidoostzijde wordt het omsloten door een watergang met aangrenzende weilanden (buitengebied). En aan de westzijde ligt de supermarkt met bijbehorend parkeerterrein (detailhandel). In het vastgestelde bestemmingsplan is er ruimte om zeven woningen te bouwen verdeeld over een blok van drie (3) en een blok van vier (4) woningen.



Figuur 3: Huidige situatie

2.2 Beoogde situatie

Om de drukte op de woningnood iets te ontlasten en daarnaast het plan economisch haalbaar te maken is er voor gekozen om af te wijken van het bestemmingsplan en het aantal woningen te verhogen van 7 naar 8 woningen in 2 blokken van 4 woningen. Het bouwblok aan de watergang zal daardoor bestaan uit 4 rijwoningen in plaats van 3 rijwoningen. Voor een goede inpassing in de omgeving en een geleidelijke overgang tussen openbaar – privé is er voor gekozen deze woningen minder breed te maken. Op deze manier kan het aantal woningen omhoog zonder dat het bouwblok qua schaal een negatieve invloed heeft op de openbare ruimte. Onderlinge afstand tot perceelsgrenzen en naastgelegen bebouwing komt niet onder druk te staan doordat de breedte van het bouwblok marginaal toeneemt. Het zuidelijke blok wordt circa één meter langer en het noordelijke blok een slag korter dan in de oude beoogde situatie. Deze evenwichtige verschuiving in bouwvolume heeft daarmee geen nadelig effect op de ruimtelijke en stedenbouwkundige indeling van het plangebied.

In figuur 4 is het verschil te zien tussen de nieuwe situatie en de oude situatie zoals deze was beoogd.



Figuur 4: links de nieuwe situatie en rechts de oude beoogde situatie



3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau, zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan 'Poldermanterrein'. Er hebben zich sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Poldermanterrein' enkele relevante beleidswijzigingen plaatsgevonden. Deze zijn vooral zichtbaar op gemeentelijk niveau omdat de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude sinds 2019 onderdeel is geworden van de gemeente Haarlemmermeer. Hierdoor zijn op gemeentelijk niveau andere beleidsbepalingen van kracht die hieronder behandeld worden. Gelet op het schaalniveau van de rijks-, provinciale en regionale beleidsstukken en de geringe omvang en impact van het plan, heeft het genoemde beleid weinig invloed op de ontwikkeling. Hierdoor wordt er in deze ruimtelijke onderbouwing alleen ingegaan op de Nationale omgevingsvisie, de ladder duurzame verstedelijking en het gemeentelijke beleid. Overig rijks-, provinciaal- en regionaal beleid geldt zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan 'Poldermanterrein'.

3.1 Rijksbeleid

Voor een toetsing aan het Rijksbeleid zijn de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de Ladder voor duurzame verstedelijking relevant.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld op grond van de geldende regelgeving. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat, zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Prioriteiten

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie: Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en water robuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden: Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.



3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken: Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied: Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

- De Omgevingsagenda

Voor landsdeel Noordwest is een omgevingsagenda opgesteld. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

- De NOVI-gebieden

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren. Spaarndam is geen onderdeel van deze voorlopige aandachtsgebieden waardoor er geen vraagstukken met extra prioriteit van toepassing zijn.

Conclusie

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over kleinschalige ontwikkelingen, zoals onderhavige. Het onderhavige plan raakt geen rijks belangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. Daarnaast valt Spaarndam ook niet binnen één van de NOVI-gebieden. Derhalve wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de uitgangspunten zoals verwoord in NOVI.

3.1.2 Ladder duurzame ontwikkeling

Sinds 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.



(ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in 8 woningen, ten opzichte van de toegestane planologische situatie wordt er maar één woning extra toegevoegd. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor is de beoogde ontwikkeling niet ladderplichtig. Uit het provinciale beleid, zie de toelichting in het bestemmingsplan 'Polderterrein', en het gemeentelijk beleid blijkt dat er in Spaarndam behoefte is aan de realisatie van nieuwe woningen. Er wordt uitgegaan van een toename van het aantal huishoudens. De beoogde ontwikkeling voorziet in deze behoefte. Er kan geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan de uitgangspunten van de ladder duurzame ontwikkeling.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Haarlemmermeer

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is vastgesteld in 2012. Het gaat over belangrijke structurerende zaken met ontwerpprincipes voor duurzaamheid, een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem, energie, netwerk- en ketenmobiliteit, de synergie met Schiphol, ruimte voor attracties, en de cultuurhistorie en diversiteit als drager van de ontwikkelingen. Ook over de wijze waarop wordt ontwikkeld en het centraal stellen van de mens in dit ontwikkelproces worden belangrijke uitspraken gedaan. Het accent ligt hierbij op Sociale Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit. De Structuurvisie is een ruimtelijk instrument. De keuze is gemaakt om het denken in structuren veel meer dan tot nu toe te laten leiden door de behoeften van mensen. Voor de bewoners van nu maar ook voor de inwoners van de toekomst. Duurzaamheid is hierbij eerder een wijze van denken en een ontwerpprincipe voor ontwikkelingen dan een programmatisch thema. Het doel van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is het bieden van een kader, waarmee Haarlemmermeer:

1. de ruimtelijk bestaande situatie, de huidige ontwikkelingen en de gewenste toekomstige ontwikkelingen in hun onderlinge samenhang (voor de periode tot 2030) borgt;
2. het toetsingskader voor het ruimtelijk beleid voor de periode 2010-2020 geeft;
3. de kaders voor het maken van financiële afspraken met overheden en marktpartijen voor bovenplanse verevening biedt.

De ambities van Haarlemmermeer in de komende vijftien jaar komen voort uit de aan de Structuurvisie ten grondslag liggende Contourennota. Haarlemmermeer wil nu en in de toekomst de bestaande diversiteit aan woon- en werkmilieus - haar zogeheten atypische stedelijkheid - versterken. Haarlemmermeer wil een gemeente zijn die verbonden is en verbindt, een samenleving met samenhang. Dat betekent ook dat er samenhang moet zijn tussen alle ontwikkelingen die plaatsvinden, zowel de ruimtelijke als de sociale ontwikkelingen. Haarlemmermeer positioneert zich ook in de toekomst als een attractieve ontmoetings- en vestigingsplaats. Duurzaamheid en oog voor bestaande structuren zijn leidend bij de toekomstige ruimtelijke, economische en sociale ontwikkelingen. De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn daarmee:

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



Conclusie

Met name het punt atypische stedelijkheid heeft betrekking op het plangebied. Ofwel het versterken van de stedelijke kwaliteit van Spaarndam door intensivering van wonen en voorzieningen en verbetering van kwaliteit, waarbij het bestaande karakter wordt gehandhaafd. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt woningbouw gerealiseerd welke passend is binnen het Poldermanterrein.

3.2.2 Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040

Het college van burgemeester en wethouders heeft ter vervanging van de structuurvisie een omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 'Samen maken we Haarlemmermeer' opgesteld en heeft de ontwerp-Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 besproken in juni 2021 en naar de gemeenteraad gestuurd. Hier heeft de visie tot 25 oktober 2021 ter inzage gelegen, maar deze is op dit moment nog niet vastgesteld.

De omgevingsvisie helpt om de juiste afwegingen te maken en zuinig en zorgvuldig met de ruimte om te gaan. Ook inspireert de omgevingsvisie om opgaven gezamenlijk op te pakken: de gemeente samen met inwoners, ondernemers en ontwikkelaars. Hiermee voegt de gemeente (omgevings)kwaliteit toe waar het kan. Hierin zijn grote opgaven opgenomen waar de samenleving voor staat, denk hierbij aan woningen bouwen, bereikbaar blijven, gezond voedsel produceren, droge voeten houden, economisch welvarend zijn, ruimte voor sport en ontspanning bieden, met zorg en begrip omgaan met elkaar, leven in een veilige omgeving. Voor de regio Haarlemmer-Noord, waarbinnen het plangebied ligt zijn de volgende opgaven van belang:

- Verbeter de relatie tussen de Haarlemmermeerpolder en Haarlemmerliede en Spaarnwoude, zo mogelijk met een fietsverbinding over de Ringvaart bij fort De Liede.
- Maak waar mogelijk rustplekken waar de kwaliteit van de dorpen en van het gebied te beleven is.
- Zorg dat de mogelijke ontwikkeling van (commerciële) (vrijtijd)voorzieningen en de doorontwikkeling van recreatiegebied Spaarnwoude meerwaarde heeft voor inwoners.
- Ontwikkel een samenhangend landschap in de metropoolregio. Sluit aan bij de scheggen van Amsterdam, de Brettenzone en Tuinen van West.
- Benut de potentie voor herontwikkeling van erfgoed, maar voorkom dat nieuwe functies nadelige effecten voor de leefomgeving hebben.
- Geef aandacht aan de leefbaarheid van bestaande gebieden, zowel ruimtelijk als sociaal. Geef daarbij aandacht aan groen en gezondheid.
- Benut de beperkte ruimte (die het Luchthavenindelingbesluit geeft) voor nieuwe woningen voor verbetering van de leefbaarheid. Zorg dat deze woningen met goede geluidsmaatregelen gebouwd worden.

Conclusie

Hoewel de omgevingsvisie nog niet vastgesteld is, dient hier wel rekening mee te worden gehouden. De beoogde ontwikkeling voorziet in een aantal opgaven gesteld voor de regio. Denk hierbij aan het benutten van de beperkte ruimte met nieuwe woningen.



3.2.3 Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025

In het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 komen de visie, ambities en keuzes van het college op wonen samen. De diversiteit van het woningaanbod, de actuele woonbehoeftes en de aantallen woningen spelen hierin een belangrijke rol. Het woonbeleidsprogramma geeft voor de komende vijf jaar richting aan de ambities voor wonen in Haarlemmermeer. Het programma is onderdeel van de omgevingsvisie. In dit woonbeleidsprogramma zijn 7 doelen opgenomen:

1. We bouwen nog eens circa 20.000 woningen tot 2040 en willen daarmee het verschil maken. We groeien door tot een gemeente met circa 200.000 inwoners. De doorstroming die de nieuwbouw teweegbrengt verkort de wachttijden voor sociale huur en heeft invloed op de leefbaarheid. Ons beleid sluit beter aan bij de veranderende woningbehoefte; het aandeel kleine huishoudens en het aantal ouderen groeit.
2. We willen bouwen in woonmilieus die passen bij de locatie waar gebouwd wordt en die aansluiten bij de huidige en toekomstige woningbehoefte.
3. We willen in elk bouwplan en in elk woonmilieu een gemengd bouwprogramma realiseren naar eigendomscategorie en prijsklasse. De helft van de woningen bouwen we betaalbaar.
4. We stimuleren en reguleren de bouw van woningen in het middensegment (huur en koop) om aanbod te houden voor huishoudens met een inkomen dat net hoger is dan modaal.
5. We willen de zoektijd naar sociale huurwoningen terugdringen. We gaan daarom een substantieel deel van de betaalbare woningen als sociale huurwoning bouwen om slaagkansen te verbeteren en doorstroming te bevorderen.
6. We streven naar gemengde wijken; naar woningtype, inkomen en gezinssamenstelling. We willen dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Door de verschuiving van intramurale zorg naar ambulante begeleiding bij GGZ, beschermd wonen en maatschappelijke opvang komt er een toename van kwetsbare mensen in de wijk. Juist hen moeten we een geschikte plek geven, veelal in een sociale huurwoning.
7. We werken aan een aardgasvrije en energiezuinige woningvoorraad

12% van de inwoners van Haarlemmermeer kent lichamelijke beperkingen met betrekking tot mobiliteit, zien of horen (RIVM, 2016), en hun aandeel neemt door verdergaande vergrijzing, toe. Lang zelfstandig wonen is een randvoorwaarde voor het dagelijks functioneren geworden. Men moet deel kunnen nemen aan het sociale leven, kunnen werken en voorzieningen kunnen bezoeken. Daarom is het belangrijk dat een groter aandeel woningen bewoonbaar en 'bezoekbaar' is voor deze inwoners. Dat wil zeggen dat bewoners in een rolstoel of ander hulpmiddel zelfstandig van alle functies gebruik kunnen maken.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit acht woningen, die geschikt zijn voor allerlei doelgroepen. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in de woonbehoefte en past het daarmee binnen de doelen uit het woonbeleidsprogramma.



4 Haalbaarheid

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Poldermanterrein' zijn de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden vastgelegd. Dit bestemmingsplan heeft woningbouw op de planlocatie mogelijk gemaakt en in dit bestemmingsplan is ook de haalbaarheid van woningbouw aangetoond.

De afwijking van het bestemmingsplan ziet op het afwijken van het aantal toegestane woningen. Netto gaat het om één extra woning. De extra woning wordt mogelijk gemaakt binnen de enkelbestemming 'Wonen'.

In het bestemmingsplan 'Poldermanterrein' is bij het aantonen van de haalbaarheid van woningbouw geen beperkingen geconstateerd vanuit de milieuplanologische aspecten. Hieronder wordt nog per aspect kort stilgestaan bij de aangetoonde haalbaarheid, waarmee ook aangetoond kan worden dat de extra woning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

4.1 Bodem

Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan is door Klijn Bodemonderzoek B.V. ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd (projectnummer 16KL262, d.d. 23 augustus 2016).

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat op de locatie geen sterk verhoogde gehalten van de onderzochte componenten aanwezig zijn. Daarnaast wordt in het onderzoek gesteld dat op basis van de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden -waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen- het aannemelijk is dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest.

Gelet op de resultaten uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodemgesteldheid geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen).

De nieuwe situatie waarin 8 woningen in plaats van 7 worden gebouwd heeft geen effect op de bodemkwaliteit. De woningen worden gebouwd binnen de enkelbestemming 'Wonen' dat onderzocht is in bovenstaand bodemonderzoek.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buiten stedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (L_{den}) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaaï vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB (53 dB voor autowegen) voor het binnenstedelijk gebied.

Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan waarbij geluidgevoelige functies worden mogelijk gemaakt is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

In het akoestisch onderzoek zijn de geluidbelastingen berekend op basis van de in het stedenbouwkundig plan gesitueerde woningen. Uit dit onderzoek zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- De geluidbelasting op de gevels van de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen vanwege de Spaarndammerdijk voldoet aan de voorkeursgrenswaarde;



- De geluidbelasting vanwege de Lagedijk is in het kader van goede ruimtelijke ordening inzichtelijk gemaakt, gebleken is dat de geluidniveaus lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde;
- De berekende geluidniveaus vanwege de Lageweg op de gevels van de overige nieuwe woningen binnen het plangebied voldoen aan de voorkeursgrenswaarde;

Het wegverkeerslawaaï heeft geen effect op de nieuwe situatie waarbij 8 woningen mogelijk worden gemaakt. De 4 woningen welke gerealiseerd worden ter hoogte van het noordelijke bouwblok vallen binnen het bouwvlak. De 4 woningen welke gerealiseerd worden ten hoogte van het zuidelijke bouwblok vallen voor een klein gedeelte buiten het bouwvlak. Het betreft een bouwvlak welke niet direct grenst aan de Lagedijk of Spaarndammerdijk. Bij de woningen welke dichterbij deze wegen geprojecteerd staan was als sprake van een situatie waarbij de voorkeurswaarde niet werd overschreden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er te hoogte van het zuidelijke bouwvlak de voorkeurswaarde ook niet wordt overschreden.

4.3 Water

Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd. Daarbij werd geconcludeerd dat de ontwikkeling van een nieuwe supermarkt in combinatie met ca. 15 grondgebonden woningen een beperkte invloed heeft op het bestaande watersysteem. De toename aan verhard oppervlak is gecompenseerd door de bestaande watergangen te vergroten.

Het bebouwd oppervlak wordt niet vergroot ten opzichte van de beoogde oude situatie. Hiermee hoeft er geen extra waterberging gerealiseerd te worden met het toevoegen van één extra woning.

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteitseisen staan gegeven in de Wet luchtkwaliteit (Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2). Als kan worden aangetoond dat aan één of een combinatie van voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.

Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen): deze algemene maatregel van bestuur, verder te noemen het "Besluit nibm", geeft aan wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dat is het geval als de toename van fijn stof of stikstof niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie (maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Concreet betekent dit dat de toevoeging van 1.500 woningen of 100.000 m^2 kantoorruimte aan een enkele ontsluitingsweg) als niet relevant wordt bestempeld.

In het vigerende bestemmingsplan voldeed het plan ruimschoots aan de voorwaarden uit de Wet milieubeheer (niet in betekenende mate). Eén woning extra leidt niet tot een andere conclusie.

4.5 Ecologie

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennende onderzoek, is in het voor- en najaar van 2016 een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de rugstreeppad, huismuis en vleermuis. Uit het aanvullende onderzoek is gebleken dat deze soorten niet voorkomen en dat van een aantasting van beschermde soorten geen sprake is. Daarnaast betreft het nu een braakliggend terrein waarbij het niet te verwachten is dat er beschermde flora en fauna aanwezig is.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

In het vigerende bestemmingsplan is het volgende opgenomen: "gelet op de huidige situatie, waarbij een groot gedeelte van de gronden ter plaatse van het plangebied door de vroegere bebouwing en grondgebruik reeds geroerd zijn, kan worden geconcludeerd dat de kans op het verstoren van aanwezige archeologische waarden zeer gering is. Indien tijdens de werkzaamheden een archeologische vondst wordt gedaan, dan geldt de wettelijke



meldingsplicht (Monumentenwet 1988 art. 53): Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister."

De gemeente Haarlemmermeer beschikt over een digitale archeologische beleidskaart en verwachtingenkaart ([GeoWeb 5.5 \(haarlemmermeer.nl\)](#)) Op grond van dit beleid is aan het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde (waarde 5) toegekend. Dit houdt in dat er archeologisch onderzoek verplicht is bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² meter en dieper dan 40 centimeter. Het gaat in deze om het realiseren van in totaal 8 woningen, waarbij de bodemingrepen niet meer bedragen dan 2.500 m². Archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ten westen van het plangebied is Fort Bezuiden gelegen. Het plangebied is gelegen buiten de schootcirkel van Fort Bezuiden. Aan de Spaarndammerdijk 23 zijn drie gebouwen als Rijksmonument aangewezen, namelijk het monumentale gemeentelandhuis, de timmerloods/werkplaats en de houtopslag. De locatie is tevens aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De Rijksmonumenten en het beschermd dorpsgezicht is gelegen op circa 160 meter vanaf de beoogde 8 woningen. De 8 te realiseren woningen liggen niet binnen een directe zichtrelatie met de Rijksmonumenten, aangezien er bestaande bebouwing tussen het plangebied en de Rijksmonumenten zijn gelegen. Hiermee hebben de woningen geen direct effect op de bestaande zichtbaarheid en herkenbaarheid van de Rijksmonumenten.

4.7 Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die een belemmering opleveren ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Bedrijf en milieuzonering

In het vigerende bestemmingsplan is onderbouwd dat de supermarkt en de bedrijven in de omgeving van het plangebied goed verenigbaar zijn nabij woningen. Andere woningen zijn dichterbij de omliggende bedrijven en supermarkt gelegen. De extra woning is er daarmee goed verenigbaar.

4.9 Verkeer en parkeren

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat er in de toekomstige situatie geen verkeerskundige problemen ontstaan.

Zoals in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen worden in het totale plan Poldermanterrein 132 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is nog exclusief de 13 parkeerplaatsen aan de Lageweg 1a en 13 waarmee het totaal op 145 parkeerplaatsen komt. Tevens is vanwege de bestemming detailhandel dubbelgebruik van de parkeerplaatsen op het parkeerterrein mogelijk. Voorgaande in combinatie met een minimale parkeerbehoefte van 107 en maximaal 153 parkeerplaatsen, zorgt voor een overschot aan parkeerplaatsen binnen het totale plan.

In de nieuwe situatie zorgt één extra woning voor een extra parkeerbehoefte van minimaal 1,6 tot maximaal 2,4 parkeerplaatsen (108,6 om 155,4). Hiermee voldoet het nog ruimschoots aan de voorgeschreven gemiddelde parkeernorm.



4.10 Besluit milieueffectrapportage

De voorgenomen ontwikkeling maakt de bouw van 8 woningen binnen de bebouwde kom mogelijk. Het gaat hier om de realisatie van één extra woning ten opzichte van het bestemmingsplan 'Poldermanterrein'. Dat betekent, dat het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt, zoals dat is bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een stedelijk project valt onder een m.e.r.-beoordelingsplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Aangezien deze drempelwaarden niet worden overschreden geeft het Besluit milieueffectrapportage aanleiding om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieueffecten. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet het voornemen worden getoetst aan de criteria van Bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn.

Het plan omvat de bouw van 8 woningen, waarbij binnen het bestemmingsplan 'Poldermanterrein' al mogelijkheid is voor de bouw van 7 woningen. Hiermee blijft de ontwikkeling van één extra woning ver onder de vorenstaande genoemde drempelwaarden. Gelet op de bestaande planologische gebruiksmogelijkheden kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling niet gepaard gaat met een grote toename aan verkeersintensiteiten en daarmee gepaard gaande milieubelasting ten opzichte van de referentiesituatie. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van onder andere de aspecten "bodem", "geluid", "luchtkwaliteit" en "flora en fauna" zijn onderzocht en worden aanvaardbaar geacht.

Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter visie zal liggen. Tijdens deze periode kan eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.

Participatie

De omwonenden zijn persoonlijk geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van deze ruimtelijke onderbouwing hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Alle kosten zullen worden gedragen door de initiatiefnemer. De realisering van het plan leidt derhalve niet tot kosten die voor de rekening van de gemeente Haarlemmermeer komen. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

