

De heer M.G.J. Wesselman
Huigsloterdijk 76
2156 LG Weteringbrug

Bezoekadres
Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

Postbus 209
1500 EE Zaandam

www.odnzkq.nl

Betreft: Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Datum aanvraag: 25 november 2016

Locatie: Huigsloterdijk tussen 76 en 85 in Weteringbrug (AO 495) te Haarlemmermeer

Onderwerp: het realiseren van 3 zorgappartementen, 2 mantelzorgwoningen en een vrijstaande beheerderswoning met parkeervoorzieningen en het aanleggen van een in-/uitrit.

Aanvraagnummer: OLO-2673843

Contactpersoon
Abdenassar Boubaouch

Contactgegevens
06 48768209

Kenmerk
2507451

Datum
19 februari 2018

Geachte heer Wesselman,

Hierbij ontvangt u een besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het realiseren van 3 zorgappartementen, 2 mantelzorgwoningen en een vrijstaande beheerderswoning met parkeervoorzieningen en het aanleggen van een in-/uitrit. Dit besluit is namens genoemd college genomen door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (Omgevingsdienst NZKG).

In het besluit motiveren wij waarom de vergunning verleend is. Het besluit is als volgt opgebouwd:

- A – Onderwerp
- B – Procedurele aspecten
- C – Inhoudelijke beoordeling
- D – Besluit (inclusief voorschriften)
- E – Bijlagen

Aan het einde van het besluit staat op welke wijze u beroep kunt instellen.

Een kennisgeving van het besluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant en www.ruimtelijkeplannen.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 25 november 2016 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van de heer Wesselman voor het realiseren van 3 zorgappartementen, 2 mantelzorgwoningen en een vrijstaande beheerderswoning met parkeervoorzieningen en het aanleggen van een in-/uitrit op de locatie AO 495 te Haarlemmermeer.

De aanvraag bestaat uit de volgende Wabo-activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo);
- het maken, hebben, veranderen van een uitweg, of het gebruik veranderen van een uitweg (artikel 2.2, eerste lid, onder e, van de Wabo).

B. PROCEDURELE ASPECTEN

Het besluit op uw aanvraag van 25 november 2016 is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Het besluit op uw aanvraag heeft de volgende stappen doorlopen:

- Op 30 maart 2017 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens, hierdoor is de proceduretermijn opgeschort met 28 dagen.

Terinzagelegging ontwerpbesluit

Deze omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide procedure gevolgd moet worden, wordt voorbereid volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.

Op # februari 2018 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt via de websites: www.odnzk.nl, www.ruimtelijkeplannen.nl en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant. Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Zienswijzen

P.M.

Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

C. INHOUDELIJKE BEOORDELING

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)

Voor de activiteit 'Het bouwen van een bouwwerk' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Weteringbrug' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Recreatie – Volkstuin'. Deze gronden zijn bestemd voor volkstuinen, met daarbij behorende wandel- fiets en ruiterspaden, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het project is tevens gesitueerd op gronden met de bestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen met daaraan ondergeschikt: dijken en kaden, wegen en paden, parkeervoorzieningen met (de) daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het project is in strijd met artikel 9 en 16, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

De aanvraag wordt mede gezien als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Bouwverordening 2013 van de gemeente Haarlemmermeer

Parkeerbeleid

Uw project is in het kader van de Bouwverordening 2013 van de gemeente Haarlemmermeer aan het geldende parkeerbeleid getoetst. Op eigen terrein worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd en onder de appartementen worden in de kelderruimte 2 dubbele garages met een dubbele oprit gerealiseerd. Op basis van het parkeerhandboek van de gemeente Haarlemmermeer tellen deze mee voor $4 \times 1,3 = 5,2$ parkeerplaats. Met in totaal 13,2 parkeerplaatsen voldoet het plan aan de parkeernorm.

Bodemgesteldheid

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport hebben wij geen vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wabo is daarom niet aan de orde.

Welstand

Het project is op 5 april 2017 ter beoordeling voorgelegd aan de Welstandscommissie Haarlemmermeer. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota Haarlemmermeer 2013 en als positief bevonden.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.
Wij nemen dit advies over.

Bouwbesluit 2012

Het project is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en omvat de volgende gebruiksfuncties:

- Woonfunctie
- Overige gebruiksfunctie

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 9 en 16, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Weteringbrug'.

Het is mogelijk om van artikel 9 en 16 van het bestemmingsplan af te wijken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo).

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Wij besluiten af te wijken van artikel 9 en 16, van de bepalingen van dit bestemmingsplan. Op basis van de goede ruimtelijke onderbouwing hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor). Op 25 januari 2018 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Deze verklaring van geen bedenkingen met voorschriften maakt onderdeel uit van dit besluit.

Wet luchtvaart en Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het project voldoet aan het Luchthavenindelingsbesluit.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Het maken, hebben, veranderen van een uitweg, of het gebruik veranderen van een uitweg (artikel 2.2, eerste lid, onder e, van de Wabo)

Voor de activiteit 'het maken, hebben, veranderen van een uitweg, of het gebruik veranderen van een uitweg' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.18 van de Wabo.

Ingevolge artikel 2.18 van de Wabo kan de aanvraag slechts worden verleend of geweigerd op de gronden die zijn aangegeven in de toepasselijke verordening. Op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een uitweg is de Algemene Plaatselijke Verordening 2017 van de gemeente Haarlemmermeer van toepassing.

De aanvraag is getoetst aan artikel 2:12 (maken, veranderen van een uitweg) en voldoet hieraan.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'het maken, hebben, veranderen van een uitweg, of het gebruik veranderen van een uitweg' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

D. BESLUIT

Wij besluiten, gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen:

- De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- Aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften te verbinden:

Voorschriften

Later aan te leveren gegevens en bescheiden

- Bouw

U wordt per e-mail nader geïnformeerd over de wijze van indienen van constructieve gegevens. Er mag pas met de werkzaamheden worden gestart wanneer deze gegevens zijn goedgekeurd.

Gegevens en bescheiden met betrekking tot de activiteit bouwen:

- Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.
- Veiligheidsplan (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden als beschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt ingevolge artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Indien tijdens deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens deze,
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,

voor deze,

Anke Hopman
Teammanager Vergunningverlening
Portefeuille BRZO/RIE

Beroepsclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR HAARLEM

Vermeld in uw beroepschrift altijd de datum, uw naam, adres, handtekening, het referentienummer/kenmerk van dit besluit (of stuur een kopie van het besluit mee) en de reden(en) waarom u beroep instelt.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. In spoedgevallen kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de genoemde rechtbank.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor het behandelen van het verzoek en het beroep worden griffiekosten in rekening gebracht.

Voor meer informatie over het instellen van beroep kunt u kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen via telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of downloaden van deze site:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2015/04/14/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid>.

E. BIJLAGEN

De volgende bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

- Gegevens en bescheiden
De documenten die onlosmakelijk verbonden zijn aan deze beschikking kunt u terugvinden via de link welke onderaan de begeleidende mail staat. U dient zo spoedig mogelijk deze documenten te downloaden of een overzicht hiervan veilig te stellen voor uw eigen administratie.
- Uitvoeringsvoorschriften bouwen;
- Nadere aanwijzingen.

Uitvoeringsvoorschriften

Bijzondere bepalingen (§ 1.4 Bouwbesluit 2012)

Zorgplicht installaties (*artikel 1.16 Bouwbesluit 2012*)

1. Een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012):
 - a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;
 - b. wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en;
 - c. wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
2. Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op grond van het Bouwbesluit 2012 een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd.

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (*artikel 1.23 Bouwbesluit 2012*)

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en;
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012)

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en;
- b. het straatpeil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor vergunning is verleend door de houder van deze vergunning schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

De verantwoordelijke toezichthouder zal hiervoor per mail contact met u opnemen.

Indien de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen te worden.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden (Afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (artikel 8.1 Bouwbesluit 2012)

1. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 Bouwbesluit 2012)

Bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en;
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidshinder (artikel 8.3 Bouwbesluit 2012)

De op grond van artikel 8.2 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.
2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	Onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.
4. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidshinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e van het Besluit geluidshinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' 2006.
2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte als bedoeld in het eerste lid.

Stofhinder (artikel 8.5 Bouwbesluit 2012)

Tijdens het uitvoeren van bouw en sloopwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen.

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

Het bemaalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mogen niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Veiligheidsplan (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012)

De op grond van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingsterkte veroorzaakt dan de trillingsterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Afvalscheiding (Afdeling 8.2 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (artikel 8.8 Bouwbesluit 2012)

1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Scheiden bouw- en sloopafval (artikel 8.9 Bouwbesluit 2012)

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en sloopafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Scheiding bouw- en sloopafval (*artikel 4.1 Regeling Bouwbesluit 2012*)

1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- sloopafval als bedoeld in artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012 ten minste gescheiden in de volgende fracties:
 - a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met j van dit lid zijn opgenomen;
 - b. teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - c. teerhoudend asfalt;
 - d. bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - e. niet teerhoudend asfalt;
 - f. vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - g. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - h. dakgrind;
 - i. armaturen;
 - j. gasontladingslampen.
2. Gevaarlijke stoffen, als bedoeld in eerste lid, onder a, mogen niet worden gemengd of gescheiden.
3. De fracties, als bedoeld in eerste lid, worden op het bouw- of sloopterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.
4. Eerste lid, onder b tot en met j, en derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 1 m³ bedraagt.
5. In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloopterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Nadere aanwijzingen/informatie

Bodem

Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder dit direct melden bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied op telefoonnummer 023 – 567 8899.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Intrekking en overschrijving

Intrekking

Er zijn verschillende redenen waarom een omgevingsvergunning kan worden ingetrokken:

- als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning;
- op verzoek van de vergunninghouder;
- als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is;
- op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo);

- op basis van artikel 7 van de Wet Bibob als er sprake is van feiten en omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van deze wet. Dit kan zich onder meer voordoen bij projectoverdracht en/of wijziging van de betrokkenen.

Overschrijving

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders de vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving aan het bevoegd gezag worden gemeld (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Daarbij moet u de volgende gegevens aanleveren:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.



Raadsvoorstel 2018.0073574

Onderwerp Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor een bouwplan aan de Huigsloterdijk tussen 76 en 85 in Weteringbrug

Portefeuillehouder Adam Elzakalai
Steller A. de Jong
Collegevergadering 9 januari 2018
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

We willen een omgevingsvergunning verlenen voor planologisch strijdig gebruik voor de bouw van drie zorgappartementen, twee mantelzorgwoningen en een vrijstaande beheerderswoning aan de Huigsloterdijk tussen 76 en 85 in Weteringbrug.

Wij kunnen deze omgevingsvergunning slechts verlenen nadat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Het project kan namelijk niet worden geschaard onder een van de categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is volgens het raadsbesluit van 21 oktober 2010 (2010.0037928).

Wat gaan we daarvoor doen?

Adviespalet te Lisse wil aan de Huigsloterdijk tussen 76 en 85 in Weteringbrug een bouwplan realiseren. Het plan is strijdig met het bestemmingsplan Weteringbrug en kan alleen worden gerealiseerd met een omgevingsvergunning. De aanvraag is ingediend en voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Wij kunnen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geen omgevingsvergunning verlenen zonder dat de raad verklaart daartegen geen bedenkingen te hebben.

Wat mag het kosten?

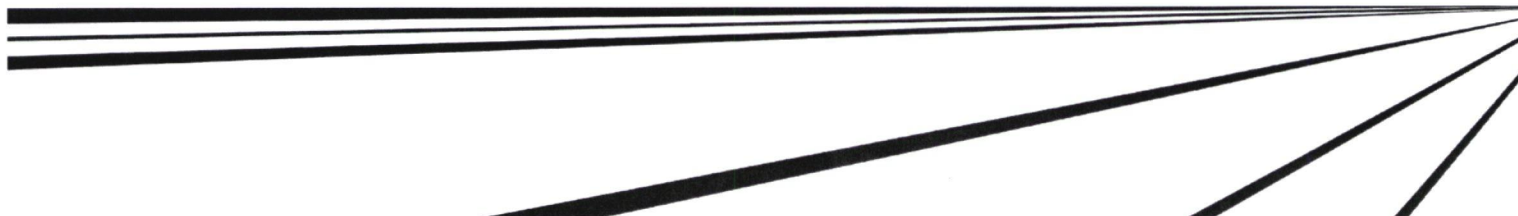
Indien sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro), dient in beginsel een exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor deze aanvraag omgevingsvergunning geldt dat het een aangewezen bouwplan is. Daarom is kostenverhaal verplicht. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd, namelijk door een gesloten anterieure overeenkomst. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig.

Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

Er is geen sprake van beïnvloeding, noch van het voorstel op de MRA noch andersom.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wabo is de raad bevoegd te besluiten omtrent een verklaring van geen bedenkingen. De bevoegdheid te besluiten omtrent een aanvraag omgevingsvergunning ligt bij het college.



Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

De raad ontvangt de tegen het ontwerpbesluit ingediende zienswijzen. Daarna besluit de raad over de definitieve 'verklaring van geen bedenkingen'. Deze maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Wat betekent dit voor de herindeling Haarlemmermeer – Haarlemmerliede en Spaarnwoude? (preventief toezicht/beleidsharmonisatie)

Harmonisatie is niet van toepassing op dit voorstel omdat het een gebiedsgebonden ontwikkeling met uitsluitend lokale effecten betreft.

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van drie zorgappartementen, twee mantelzorgwoningen en een vrijstaande beheerderswoning aan de Huigsloterdijk tussen 76 en 85 in Weteringbrug.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Wij willen een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik verlenen voor een bouwplan aan de Huigsloterdijk tussen 76 en 85 in Weteringbrug.

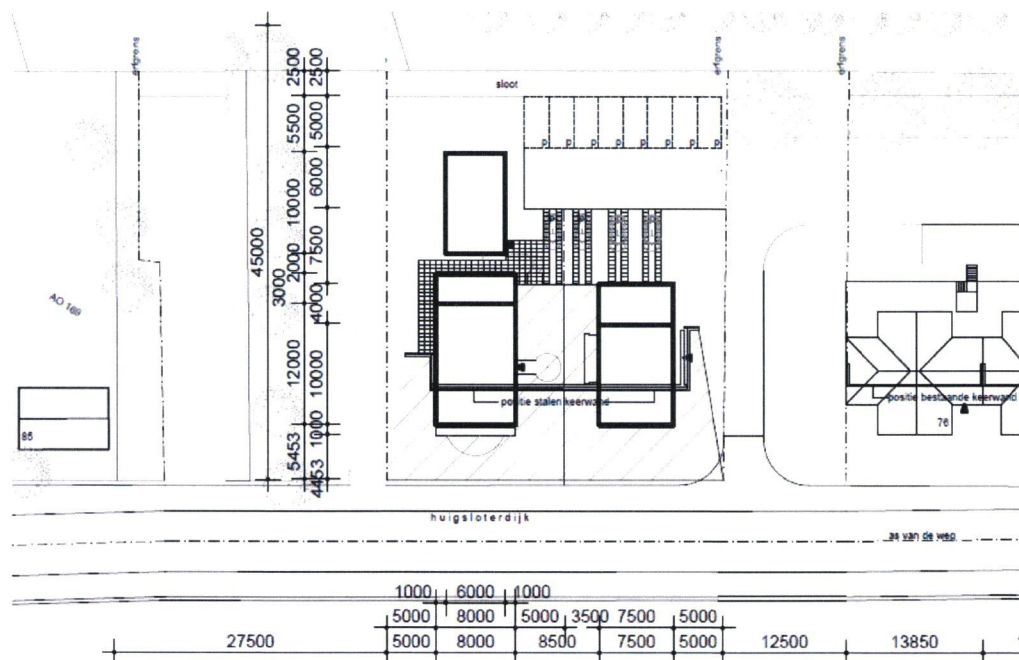
Wij kunnen deze omgevingsvergunning slechts verlenen nadat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Het project kan namelijk niet worden geschaard onder een van de categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is volgens het raadsbesluit van 21 oktober 2010.

Wat gaan we daarvoor doen?

Adviespalet heeft een aanvraag ingediend voor een bouwplan aan de Huigsloterdijk tussen 76 en 85 in Weteringbrug.

De voorliggende aanvraag betreft alleen het planologisch strijdig gebruik. Deze betreft nog niet het aspect 'bouwen'. Daarom is een concreet bouwplan nog niet aan de orde.

Omdat enige concreetheid bekend moet zijn in verband met het behandelde geluidaspect, is de situering van de nieuwe woning wel bekend, in de vorm van een situatietekening.



Bestemmingsplantoets

De grond heeft in het bestemmingsplan Weteringbrug de bestemming "Recreatie - Volkstuin". De beoogde functie is strijdig met deze bestemming.

Binnen het bestemmingsplan is geen afwijkingsmogelijkheid. Daarbuiten, in de Wabo, staat wel een mogelijkheid tot afwijken. Daarvan maken wij gebruik.



kaartje uitsnede bestemmingsplan Weteringbrug

Wettelijk kader

Wij willen met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 van de Wabo een omgevingsvergunning verlenen. Dit is mogelijk indien het gevraagde niet in strijd is met een

goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bovendien is in artikel 2.27, lid 1 van de Wabo geregeld dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard geen bedenkingen tegen het project te hebben. Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan de raad categorieën gevallen aanwijzen waarvoor geen verklaring nodig is.

Geen van de categorieën is op dit geval van toepassing. Daarom is een verklaring van de raad nodig. De verklaring van geen bedenkingen maakt onderdeel uit van de te verlenen omgevingsvergunning.

De raad heeft eerder de aanvraag met bijbehorende stukken ontvangen. De raad wordt nu gevraagd een besluit te nemen tot afgifte van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning heeft de aanvrager ons voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Het plan voegt twee vrijstaande woongebouwen toe in de bestaande dorpse lintbebouwing op de Huigsloterdijk. In het linker gebouw drie zorgappartementen en daarachter een bijgebouw met twee mantelzorg-woningen. In het rechter gebouw komt een vrijstaande beheerderswoning. Eerder is al geadviseerd dat deze ontwikkeling gezien kan worden als versterking van het bestaande dorpslint. Het bouwplan is georiënteerd op de Huigsloterdijk als drager van de ruimtelijke structuur van het dorp. Op de dijk bestaat de bebouwing uit één laag met een relatief hoge kap, waarmee het geheel zich in de ruimtelijke schaal van het dorp voegt. De afstand van de gebouwen tot de weg, de grootte van de woningen, de maat en het ritme, alsmede de nokrichting volgen het bestaande verkavelingspatroon. Door het samenspel van gebouwen, die net als boerderijen met schuren loodrecht op de dijk worden geplaatst, past ook de korrelgrootte goed binnen de kernkwaliteiten van het dorp, binnen wat de provincie in haar Leidraad Landschap en Cultuurhistorie het dorps-DNA noemt.

Op grond van het bovenstaande heeft het college eerder een positief standpunt ingenomen. In de onderbouwing is de aanvaardbaarheid getoetst aan milieu-en omgevingsaspecten. Wij kunnen ons hierin vinden. De ruimtelijke onderbouwing en het ruimtelijk advies zijn als bijlagen bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Met de provincie Noord-Holland is ambtelijk (voor-)overleg gevoerd over het bouwplan. Dit heeft geleid tot een 'ambtelijk advies ruimtelijke kwaliteit' d.d. 2 september 2015. In de visie van de provincie stuit het bouwen van woningen op deze plek niet op bezwaren. Wel had de provincie opmerkingen bij het gekozen woningtype en bouwmassa. Het ontwerp is vervolgens aangepast aan de visie van de provincie, door zowel de beplanting als het aantal en de omvang van de bouwwerken aanzienlijk te verminderen.

Onderhavig geval betreft een woonfunctie en is een geluidsgevoelige bestemming.

Op basis van het vooroverleg met de omgevingsdienst NZKG (Noordzeekanaalgebied) is een akoestisch onderzoek verricht. De resultaten uit het akoestisch onderzoek zijn in het definitieve ontwerp verwerkt.

Nu is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, stellen wij de raad voor te besluiten tot afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Procedure

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Zowel tegen de ontwerpverklaring van geen

bedenkingen als tegen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning kunnen zienswijzen worden ingediend (artikel 3.11 Bor). Voor zover (mede) gericht tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden deze aan de raad toegezonden. De raad besluit vervolgens over afgifte van een verklaring van geen bedenkingen onder afweging van de ingediende zienswijzen.

Wat mag het kosten?

Indien sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro), dient in beginsel een exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor deze aanvraag omgevingsvergunning geldt dat het een aangewezen bouwplan is. Daarom is kostenverhaal verplicht. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd, namelijk door een gesloten anterieure overeenkomst. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wabo is de raad bevoegd te besluiten omtrent een verklaring van geen bedenkingen. De bevoegdheid te besluiten omtrent een aanvraag omgevingsvergunning ligt bij het college.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

De raad ontvangt de tegen het ontwerpbesluit ingediende zienswijzen. Daarna besluit de raad over de definitieve 'verklaring van geen bedenkingen'. Deze maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Wat betekent dit voor de herindeling Haarlemmermeer – Haarlemmerliede en Spaarnwoude? (preventief toezicht/beleidsharmonisatie)

Harmonisatie is niet van toepassing op dit voorstel omdat het een gebiedsgebonden ontwikkeling met uitsluitend lokale effecten betreft.

4. Ondertekening

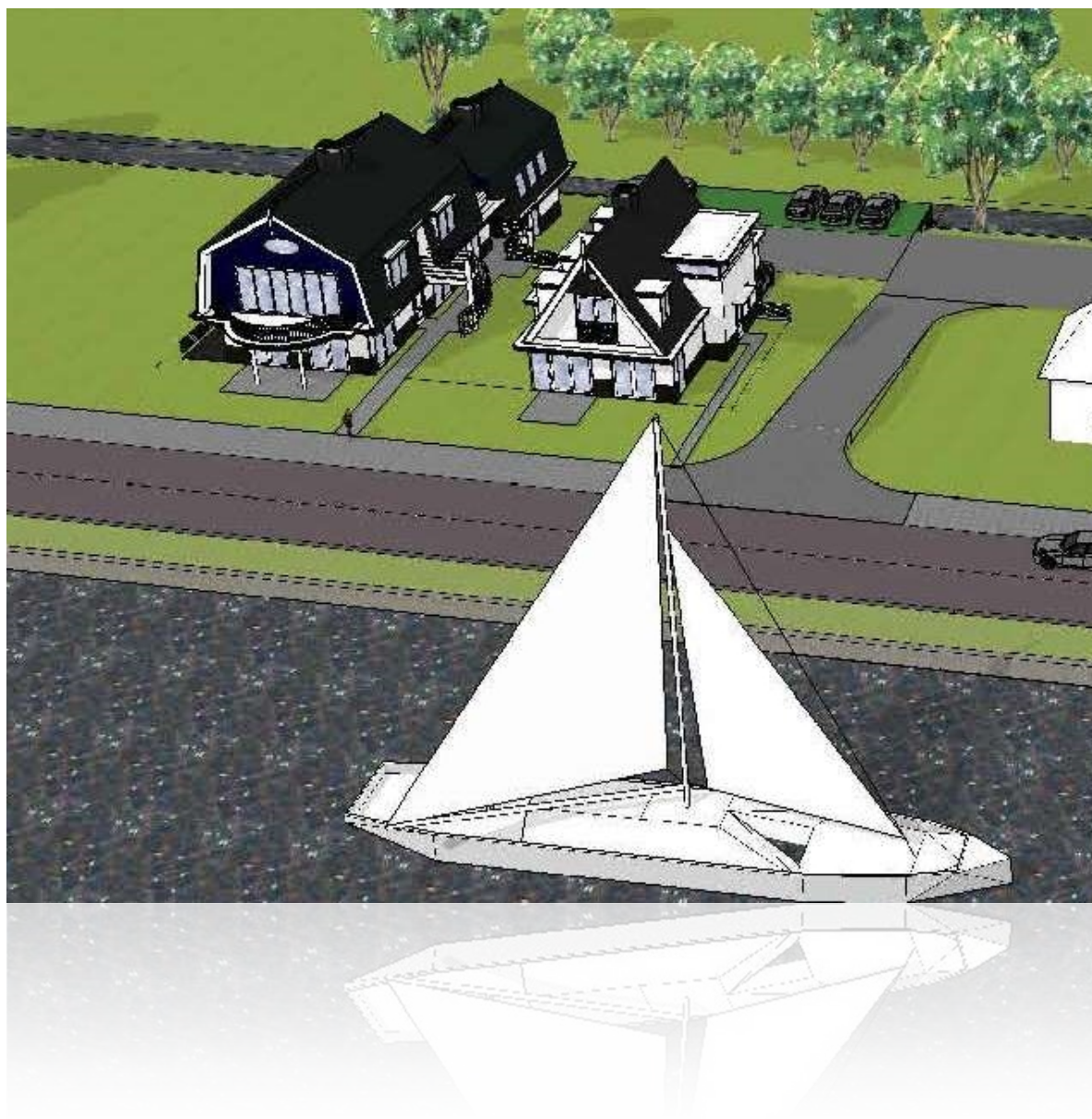
Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,

drs. Carel Brugman

Onno Hoes⁴

Bijlage(n):

- - ruimtelijke onderbouwing;
- - ruimtelijk advies



**Ruimtelijke onderbouwing
'Meer en Vaart'**
Weteringbrug

COPYRIGHT

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze rapportage mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van HavenLand te Noordwijkerhout / Voorschoten.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
2	Projectbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Gewenste ontwikkeling	7
2.3	Behoeftte aan seniorenappartementen	8
3	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Planbeschrijving	15
4.1	Aanleiding	15
4.2	Programma	15
4.3	Bouwmassa	15
4.4	Inrichting Erf	15
4.5	Parkeernormering	16
5	Milieu Aspecten	17
5.1	Bodem	17
5.2	Geluid	17
5.3	Archeologie en Cultuurhistorie	17
5.4	Watertoets	18
5.5	Luchtkwaliteit	18
5.6	Externe Veiligheid	18
5.7	Flora en Fauna	19
5.8	Bedrijvigheid	19
5.9	Overige belemmeringen	20
6	Uitvoerbaarheid	21
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.2	Economische uitvoerbaarheid	21
	Bijlagen:	23

1 Inleiding

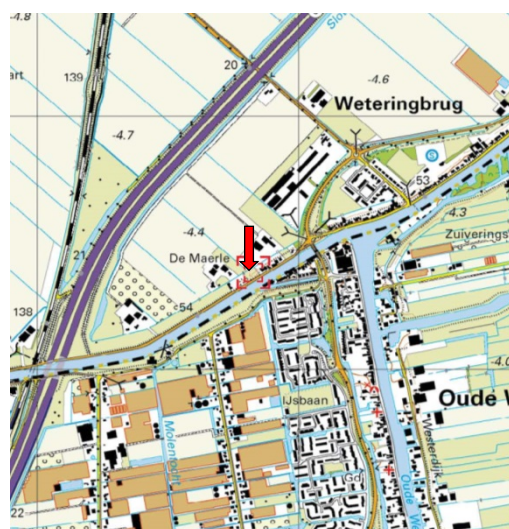
1.1 Aanleiding

De ruimtelijke onderbouwing vormt de juridische-, planologische argumentatie voor de bouw van enkele zorgappartementen aan de Huigsloterdijk te Weteringbrug, gelegen naast nummer 76. Het betreft het realiseren van 3 levensloopbestendige zorgappartementen, 2 mantelzorgwoningen en een beheerderswoning. Het complex is specifiek bedoeld voor senioren uit Weteringbrug. De betreffende kavel heeft de bestemming volkstuin, maar wordt niet als zodanig gebruikt. De grond ligt braak. De gewenste ontwikkeling is in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

De gemeente Haarlemmermeer heeft het voornemen om op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de realisatie van het plan ter plaatse inpasbaar is. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd door Adviespalet B.V. te Lisse.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt direct naast het woonhuis aan de Huigsloterdijk 76 te Weteringbrug. Aan de achterzijde van de kavel ligt een door dichte bosschages omsloten siertuin. Aan de zuidzijde daarvan is een kleine strook waar beperkt zicht is op het achterliggende open polderlandschap. Dit doorzicht blijft in dit plan behouden. Direct aan deze smalle strook grenzen weer 2 woningen, die achter elkaar zijn gelegen.

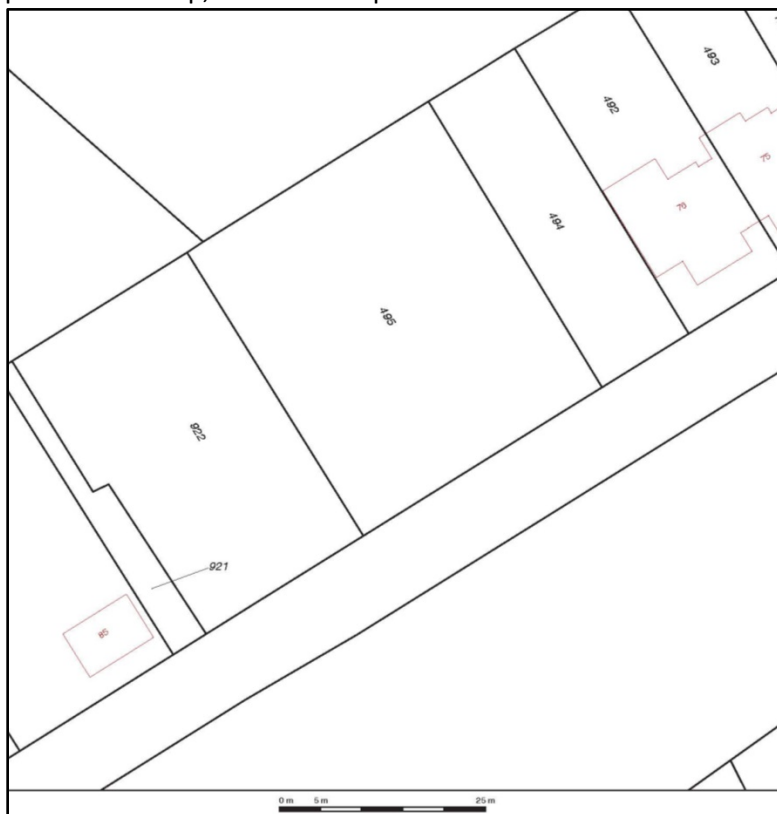


Ligging plangebied

2 Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied betreft het perceel, kadastraal bekend als Haarlemmermeer, sectie AO, nr. 495, zoals aangegeven in onderstaande afbeelding. Het perceel is niet in gebruik en dat is zonde in de drukke Randstad, waar zoveel vraag is naar ruimte voor allerlei functies. Op het perceel groeit gras, dat af en toe wordt gemaaid. Op de naastliggende percelen aan de noord- en oostzijde, groeien dichte bosschages, die het zicht op de omgeving wegnemen. Aan de westzijde ligt nog een (smaller) perceel, dat weer grenst aan dichte bosschages rond het woonhuis op nr. 85. Voor zover er vanaf de dijk zicht is op het achterliggende polderlandschap, dan is dit via perceel nr. 922.



2.2 Gewenste ontwikkeling

Over het plan hebben initiatiefnemers overleg gepleegd met de gemeente. De gemeente heeft overleg gevoerd met de provincie. Uit het overleg blijkt dat er geen principiële bezwaren zijn tegen bebouwing van de locatie. Tevens kwamen aanbevelingen uit de overleggen naar voren, die in het plan zijn opgenomen. In maart 2016 heeft de gemeente aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

Het plan 'Meer en Vaart' gaat uit van de bouw van 3 zorgappartementen, twee mantelzorgwoningen en een vrijstaande woning voor een beheerder of toezichthouder. Het geheel wordt geplaatst in een boerderij-achtige setting. De beheerder fungeert niet als zorgverlener, doch slechts als aanspreekpunt voor de zorg die door de bewoners van de appartementen en mantelzorgwoning gewenst is. Hij is zeggende de primus inter pares. Optimale flexibiliteit wordt geboden opdat de bewoners zo lang mogelijk "thuis" kunnen blijven wonen en elkaar kunnen voorzien van zorg. De bewoners krijgen zo de mogelijkheid om langer zelfstandig te blijven wonen, elkaar zorg te verlenen en – wanneer dit nodig mocht zijn – zorg te ontvangen. De zorgappartementen zijn gelijkvloers en worden ingedeeld ten behoeve van senioren, waarbij niet alleen wordt gekeken naar toegankelijkheid, domotica en voorzieningen, maar ook naar duurzaam gebruik van materialen en energie. Een belangrijk aspect is dat de senioren – doordat zij dicht bij elkaar wonen –

toezicht op elkaar kunnen houden, elkaar hulp kunnen bieden en gezamenlijk activiteiten kunnen ontplooien. De unieke opzet van het plan maakt dit mogelijk.

De woningen maken gebruik van een gemeenschappelijk buitenterrein, oprit en parkeerruimte. De achtergrond daarvan is dat men soms gezamenlijk bezig kan zijn en elkaar blijft ontmoeten (goed voor sociale contacten, maar ook om eenzaamheid tegen te gaan) en toezicht op elkaar te kunnen houden. Hierdoor wordt het eenvoudiger om elkaar hulp aan te bieden en kunnen senioren langer zelfvoorzienend blijven, zonder aanspraak te hoeven maken op zorg. Elke afzonderlijke woning heeft in principe alle woonfuncties op dezelfde verdieping. Omdat in het lint geen bungalows voorkomen, zullen de woningen meerdere lagen en een puntdak c.q. mansardekap krijgen, waarbij de ruimte op de verdieping / onder het dak van de gebouwen ruimte biedt aan logerende (klein)kinderen.

Specifiek voor mantelzorg is het bijgebouw achter de zorgappartementen bedoeld. De achterliggende plaatsing past in de boerderij-achtige opzet van het plan. In de polderverdieping komt één mantelzorgunit, die eenvoudig om te bouwen is tot een gemeenschapsruimte. In de gemeenschapsruimte zouden de bewoners van het complex gezamenlijk een hobby kunnen uitoefenen. De achtergrond daarvan is dat wanneer senioren zich geestelijk en lichamelijk goed kunnen ontplooien, zij langer gezond blijven en geen beroep hoeven te doen op de collectieve gezondheidszorg. Het toekomstige gebruik van deze ruimte is nader in te vullen door de bewoners zelf.

Ruimtelijk gezien wordt de structuur gevolgd van de omgeving: de voorgevels verspringen in afstand tot de weg, zoals elders in het lint ook het geval is. De variatie in gebouwen, architectuur en materiaalgebruik sluiten qua structuur goed aan bij de omgeving. De woningen worden zo geplaatst dat zij alle aan de voorzijde een goed zicht houden op de molen en het achterliggende landschap. Parkeren gebeurt op eigen terrein, achter de woningen.

2.3 Behoeftte aan seniorenappartementen

Dat er behoefte is aan seniorenappartementen volgens dit principe, staat buiten kijf. Bij de senioren is er een grote behoefte om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen, zonder gebruik te hoeven maken van zorg aan huis of in een verzorgingstehuis. Senioren willen graag in de eigen kern blijven wonen, maar wel in aangepaste woningen. In Weteringbrug ontbreken dergelijke woningen geheel. Voor zover ook de kinderen nog in Weteringbrug wonen, is er zelfs sprake van een noodzaak om de korte afstand te handhaven, ten behoeve van mantelzorg. In de praktijk zijn hier verschillende fasen van mantelzorg te onderscheiden, waarbij de – relatief jonge en vitale – ouderen eerst voor hun kleinkinderen zorgen en waarbij daarna de kinderen zorg verlenen aan hun (schoon)ouders. Door hier 3 seniorenappartementen bijeen te bouwen, komt daar nog de extra mogelijkheid bij van toezicht op elkaar houden. Met dit plan wordt invulling gegeven aan het landelijk beleid t.a.v. langer thuis wonen en zorg voor elkaar. Ook sluit dit goed aan op het gemeentebestel van de Haarlemmermeer. In de Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015 wordt onder Pijler 3: Wonen en Zorg / bijzondere doelgroepen, de wens geuit om zorgappartementen te realiseren. Wij willen op onze eigen, unieke wijze aan deze pijler invulling geven.

De behoefte naar dit soort huisvesting is in Weteringbrug vele malen groter dan met dit plan wordt ingevuld. De toevoeging van 3 zorgappartementen en 2 mantelzorgunits bieden een grote meerwaarde voor Weteringbrug.

3 Beleid

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

De rijksoverheid heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) begin 2012 vastgesteld. In de Structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

3.1.2 Duurzame verstedelijking

De SVIR beschrijft de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit artikel heeft betrekking op een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De toelichting op het bestemmingsplan moet een verantwoording bevatten, waaruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Om het proces op een gewenste wijze te laten plaatsvinden worden stappen voorgeschreven: de zogenaamde ' treden van de ladder'. De ladder voor duurzame verstedelijking kent de volgende opeenvolgende treden:

1. de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Er vindt zowel een kwantitatieve beoordeling plaats (aantal hectares of aantallen woningen), als een kwalitatieve beoordeling (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu);
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

3.1.2.1 Toetsing

De geactualiseerde bevolkingsprognose 2015-2040 van de provincie Noord-Holland laat zien dat er een toenemende vraag is naar wonen in de zuidelijke regio's, met name in de stedelijke omgeving van Amsterdam en de Haarlemmermeer. Daarnaast speelt de vergrijzing een grote rol (zie provinciaal beleid). Weteringbrug kent geen specifieke senioren- of zorgappartementen.

Uit de provinciale verordening blijkt dat de planlocatie binnen het bestaand bebouwd gebied valt (zie 3.2.1.1). Binnen het bebouwd gebied van Weteringbrug is verder nog één locatie waar potentieel in deze behoefte zou kunnen worden voorzien: de locatie 'Vuurbaak'. Deze locatie is in bezit van de gemeente en de gemeente heeft de wens om hier te zijner tijd gezinswoningen te bouwen. Er is geen ruimte voor senioren- en/of zorgappartementen. Daarmee is de planlocatie de enige locatie waar seniorenwoningen

kunnen worden gerealiseerd. Een bushalte ligt op 400 meter van de planlocatie 'Meer en Vaart'. Zowel de gewone buslijn 56 als de snelle Qliner 365 hebben hier een halte. De locatie is daarmee optimaal per OV ontsloten.

Conclusie: Het plan is in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking en artikel 3.6.1 van het Bro.

3.1.3 Luchthavenindelingbesluit

Het Luchthavenindelingbesluit 2014 (LIB) bevat de ruimtelijke maatregelen op rijksniveau in verband met de luchthaven Schiphol. Tezamen met het luchthavenverkeerbesluit, dat is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenluchtverkeer, is het besluit een uitwerking van hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart. Het LIB maakt onderscheid in een drietal onderdelen waarop de ontwikkeling dient te worden getoetst: de zone beperking geluidsgevoelige bebouwing, de toegestane bouwhoogte en de beperkingen ten gevolge van vogelaantrekkende functies.

Het plangebied is in het beperkingengebied van het LIB gelegen, zoals opgenomen in bijlage 2 van het LIB. In bijlage 4 zijn beperkingen gesteld aan de hoogte van bomen en struiken. Op grond van artikel 2.2.2 van het LIB dienen bomen en struiken beperkt te blijven tot 80-100 m hoog. Andere beperkingen zijn er niet.

3.1.3.1 Toetsing

De ontwikkeling is in overeenstemming met het luchthavenindelingbesluit.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten heeft de Structuurvisie Noord-Holland 2040 op 21 juni 2010 vastgesteld. Gelijktijdig met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. In deze verordening heeft de provincie algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

3.2.1.1 Bestaand bebouwd gebied

De PRVS geeft onder meer invulling aan het provinciale beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan en meer in het bijzonder het provinciale bedrijfsterreinenbeleid op het punt van planning, locaties en regionale afstemming van bedrijven, dienstverlening en kantoren. Belangrijk gegeven daarbij is de begrenzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Artikel 9 van de provinciale verordening geeft aan wat onder BBG moet worden verstaan en wordt geïllustreerd met een kaart. Het projectgebied is op de kaart niet aangegeven als bestaand bebouwd gebied. Wel is een groot deel van de omliggende bebouwing als zodanig opgenomen (maar ook weer niet alles, zie de roze kleur op onderstaande afbeelding).



De kaart is voor wat betreft deze locatie niet in overeenstemming met de tekst van artikel 9 van de verordening. De tekst van dit artikel is leidend (zie ook bijlage 1). Op grond van artikel 9 van de provinciale verordening valt de projectlocatie binnen het bestaand bebouwd gebied. Het provinciaal beleid richt zich op inbreiding binnen het bestaand bebouwd gebied. Verdichting

rond openbaar vervoer knooppunten is hierbij tevens een beleidsuitgangspunt. Hieronder wordt verstaan de stedelijke verdichting binnen 800 tot 1200 meter rond OV-knooppunten en een optimale benutting van

de OV-infrastructuur. Hierbij moet worden aangesloten op de ruimtelijke mogelijkheden en identiteit van de specifieke locatie. De locatie ligt binnen 400 meter van een bushalte, met zowel een bus als een Qliner naar o.m. Schiphol en Leiden, en is daarmee goed ontsloten.

Nieuwe plannen buiten het bestaande bebouwde gebied dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Om dit te kunnen toetsen, heeft de provincie een regionale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. Voor de planlocatie is nader onderzoek verricht naar het dorps-DNA van Weteringbrug. In dit onderzoek wordt ingegaan op de bedoelde provinciale vereisten. Het onderzoek wordt als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Uit het dorps-DNA blijkt dat de ruimtelijke structuur van het gebied wordt versterkt door hier bebouwing toe te staan, in een geringe dichtheid. Het plan is aangepast op dit onderzoek en past binnen de daarin aangegeven randvoorwaarden.

3.2.1.2 Groene hart

Extra aandacht besteedt de Provincie Noord-Holland aan de veenweideproblematiek die in grote delen van laag Holland en het groene hart speelt. Het beleid is in de eerste plaats gericht op het remmen van bodemdaling, het verminderen van de risico's van wateroverlast en watertekort en het verbeteren van de waterkwaliteit. Daarbinnen wordt de landbouw een goed toekomstperspectief geboden. De onderhavige locatie ligt echter niet in het veenweidegebied, maar in de droogmakerij Haarlemmermeer. Op de locatie wordt geen landbouw uitgeoefend en is geen risico van bodemdaling. De provincie Noord-Holland vindt een goede toegankelijkheid van groen voor haar bewoners en bezoekers belangrijk, zowel voor de leefbaarheid als voor het vestigingsklimaat. Daarom draagt de provincie zorg voor de bereikbaarheid van natuur- en recreatiegebieden. Iedere Noord-Hollander moet met de fiets of het openbaar vervoer in tien minuten in het groen kunnen staan. Het onderhavige plan tast de genoemde waarden niet aan en zijn dan ook niet in strijd met dit beleidsaspect.

3.2.1.3 Toetsing

De ontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale verordening of het provinciaal ruimtelijk beleid.

3.2.2 Prognose 2015-2040: Concentratie in steden

De bevolking van Noord-Holland groeit meer dan verwacht en concentreert zich vooral in de oude steden in het zuiden van de provincie (Amsterdam en omstreken). Dit zorgt voor een grote vraag naar nieuwe woonruimte in zuidelijk Noord-Holland. Tegelijkertijd vergrijsst de hele provincie. Dit blijkt uit de geactualiseerde bevolkingsprognose 2015-2040. Deze nieuwe cijfers laten zien dat vooral het bouwen van extra woningen in de omgeving van Amsterdam wenselijk is. In 2040 heeft de provincie Noord-Holland naar verwachting 3,1 miljoen inwoners. Deze groei vindt voor 97% in zuidelijk Noord-Holland plaats. Deze bevolkingsgroei betekent tot 2040 een groei van ongeveer 238.000 huishoudens en een toename van de woningbehoefte van ongeveer 231.000 woningen in Noord-Holland.

Heel Noord-Holland krijgt te maken met vergrijzing. In alle regio's verdubbelt het aantal 65+ers. De toename van het aantal huishoudens in de provincie zit vooral in oudere alleenstaanden en samenwonenden zonder kinderen. Het aantal gezinnen met kinderen neemt nauwelijks toe.

Door een dalende nieuwbouwproductie is het binnenlands migratiesaldo van de regio Amstelland-Meerlanden de laatste jaren afgenomen. Dit is deels een crisiseffect maar hangt ook samen met de opkomst van een meer stedelijke woonvoorkeur en de afnemende groei van het aantal gezinnen met kinderen. Door diverse oorzaken valt te verwachten dat de woningbouwproductie weer aantrekt en de bevolkingsgroei in de regio gaat stijgen. Dit leidt in 2040 tot een groei van 71.700 inwoners en 39.900 huishoudens. Een groot deel van deze bevolkingsgroei zit in Haarlemmermeer en Amstelveen. Door de specifieke groei uit het verleden is de vergrijzing in deze regio vrij groot, het aantal 65+ers neemt met 80% toe en ook het aantal oudere huishoudens stijgt fors.

3.2.2.1 Toetsing

De ontwikkeling loopt volledig in de pas met de kwalitatieve bevolkingsprognose van de provincie en speelt in op de door de provincie verwachte demografische ontwikkelingen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De gemeente Haarlemmermeer heeft de structuurvisie in oktober 2012 vastgesteld. Het stuk biedt een integrale kijk op een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling van de Haarlemmermeer, met 2030 als horizon. Het is een visie waarin ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen in onderlinge samenhang zijn vastgelegd, want de structuurvisie gaat over de ruimte en de mensen. Ruimtelijke kwaliteit en sociale duurzaamheid zijn de kernbegrippen van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030. Ten aanzien van de ringvaartdijk geeft de gemeente aan het cultuurhistorisch karakter te willen versterken, onder meer in het aanzien van de bebouwing langs de dijken. Op de dijk vond de eerste vestiging plaats. Uit de verschillende losse linten op de dijk groeide een kralensnoer van lintbebouwing en kernen. De verschillende maten van verdichting maken de beleving van dijk en achterland telkens anders. Dit is een belangrijk kenmerk van dit gebied en dat moet van de gemeente behouden blijven. Deze hoofdlijnen zijn verder uitgewerkt in de bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegde studie naar het dorps-DNA. In lijn met de resultaten van deze studie is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast. Ook het architectonisch ontwerp is geheel in overeenstemming met het dorps-DNA.

3.3.2 Woonvisie 2012-2015

In januari 2012 heeft de gemeenteraad de nota "Woonvisie 2012-2015" vastgesteld. De combinatie van een veranderende woningmarkt en een veranderende rol van de gemeente vraagt om een woonvisie die inspeelt op marktomstandigheden in plaats van een woonvisie die pretendeert de marktomstandigheden te bepalen. De nadruk ligt daarom nu sterker op de ontwikkelingen in de samenleving en de mogelijkheden om hier op in te spelen.

De woonvisie heeft als centrale doelstelling: 'Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen en wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk'. In de woonvisie worden drie pijlers genoemd, waarbinnen steeds aandacht is voor de facetten inbraakpreventie, duurzaamheid en toegankelijkheid:

1. Woongenot in dorpen en wijken. Maatwerk in regelgeving op lokaal niveau, aandacht voor woonwijken met stadse en suburbane woonmilieus (Hoofddorp, Nieuw-Vennep) en versterken van uniek karakter in de kernen en het buitengebied;
2. Inspelen op de woningmarkt. De woningmarkt, vraag en aanbod, is het uitgangspunt. Dit heeft zijn weerslag in het woningbouwprogramma en de toewijzing aan woningzoekenden. Nieuwbouwaanbod is minder dan voorheen een 'draaiknop' omdat de vraagzijde de markt regeert;
3. Wonen en zorg / bijzondere doelgroepen. De vergrijzing zorgt voor een veranderende woonvraag en het huisvesten van bijzondere doelgroepen heeft onze extra aandacht. Mede door het scheiden van wonen en zorg en de decentralisatie van taken naar de gemeente, spelen partners die gespecialiseerd zijn in wonen, zorg en welzijn hierbij een sleutelrol. Particulier opdrachtgeverschap wordt een volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer.

3.3.3 Milieubeleid Haarlemmermeer

In de nota "Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030" (2004) is de centrale doelstelling van het gemeentelijk milieubeleid als volgt geformuleerd: "In 2030 hebben we de voorwaarden bereikt voor een duurzame en leefbare groei en ontwikkeling".

In de gemeentelijke visie concentreren de milieu-inspanningen zich op drie hoofdonderwerpen:

- ontwikkeling: maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen die vooral de milieudruk beogen te verminderen (bijvoorbeeld grondstoffenbesparing, beperken wateroverlast, gezond bouwen);
- beheer: milieu-inspanningen die de leefomgeving beogen te verbeteren (bijvoorbeeld vermindering afval, garanderen veiligheid en luchtkwaliteit);
- klimaat: alle activiteiten die ervoor zorgen dat er minder CO₂ de lucht in gaat, teneinde het broeikaseffect te verminderen (realiseren van windmolens, energiebesparing, enzovoorts).

Eén van de speerpunten is dat ruimtelijke ontwikkelingsprojecten duurzaam worden ontwikkeld volgens het ambitieniveau uit de daarvoor ontwikkelde beleidskaders.

3.3.4 Deltaplan Bereikbaarheid en Handboek parkeernormen Haarlemmermeer

In het Deltaplan Bereikbaarheid heeft de gemeente Haarlemmermeer in januari 2012 de parkeernormen vastgesteld. De parkeernormen zijn gebaseerd op de landelijke richtlijn van het CROW (publicatie 182). Na de vaststelling van het Deltaplan Bereikbaarheid is er een nieuwe uitgave van de "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" uitgekomen (publicatie 317). Deze uitgave is de aanleiding om onze parkeernormen te actualiseren. Het CROW geeft voor veel functies (woning, kantoor, sportveld, etc.) en locaties (centrum van een grote stad, een bedrijventerrein, in landelijk gebied, etc.) een bandbreedte waarbinnen de norm bepaald kan worden.

Met het Handboek parkeernormen Haarlemmermeer zijn de parkeernormen geactualiseerd en kan de parkeernorm eenduidig worden vastgesteld. Om snel en zonder moeite een parkeernorm af te kunnen lezen, is een digitaal berekeningsblad ontwikkeld, dat beschikbaar is op de gemeentelijke website. Het plan houdt rekening met de recente parkeernormen.

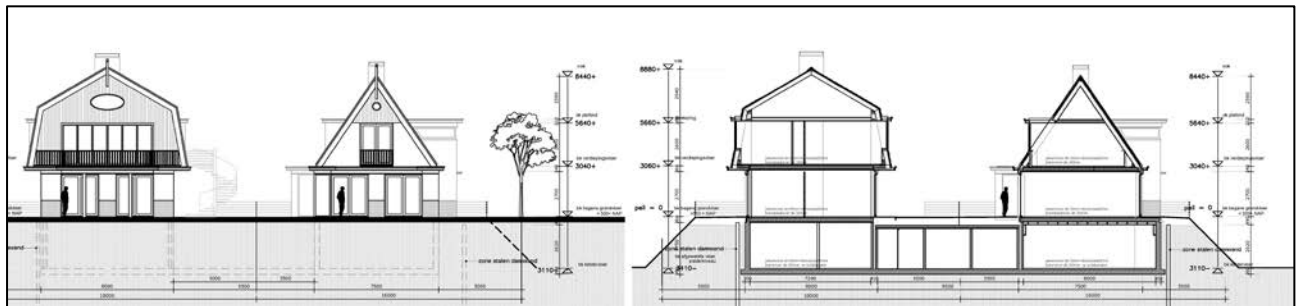
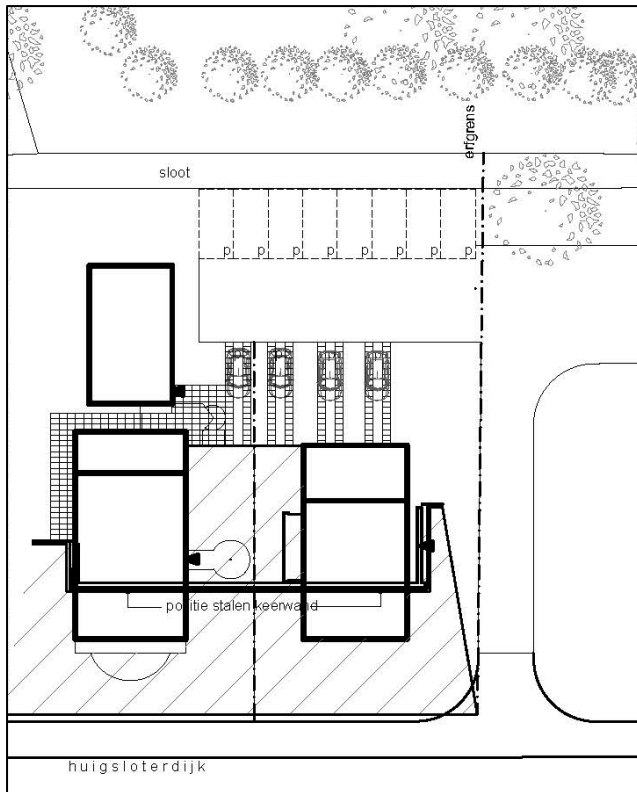
3.3.5 Bestemmingsplan Weteringbrug

De ringdijkzone en de Lissersweg hebben een ruimtelijke kwaliteit en deels historische karakteristiek. Dit dient zo mogelijk behouden te blijven. De bouw mogelijkheden op perceelsniveau dienen passend te zijn binnen de omgeving. Het bieden van woonruimte in kleine kernen draagt bij aan de leefbaarheid en aan de mogelijkheid om in de eigen kern te blijven wonen. Naast de wijk Vuurbaak liggen gronden, die ruimte bieden voor woningbouw. Invulling hiervan dient stedenbouwkundig passend te zijn bij de bestaande woningen aan Vuurbaak. Het bestemmingsplan Weteringbrug consolideert de bestaande situatie, maar biedt tegelijk ruimte voor aanpassing daarvan. Concreet betekent dit dat nieuwe ontwikkelingen moeten worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en individueel als maatwerk worden afgewogen.

De actuele bestemming van het perceel is Recreatie – Volkstuin. Deze bestemming is niet passend voor de voorgestane ontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft de vereiste motivatie voor de ontwikkeling en toont aan dat het plan gewenst is op de onderhavige locatie en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

3.3.5.1 Toetsing

De voorgestane ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan, maar past wel binnen het overige gemeentelijke beleid, zoals onder meer in de structuurvisie en woonvisie zijn neergelegd. Ook de hoofdlijnen van het bestemmingsplan geven ruimte om het plan als maatwerk uit te voeren. Om te komen tot maatwerk kan een vergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend of is een bestemmingsplanherziening nodig, door het vaststellen van een nieuw postzegelbestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het verlenen van een vergunning in afwijking met het bestemmingsplan verantwoord is.



4 Planbeschrijving

4.1 Aanleiding

In Weteringbrug wonen 373 inwoners (2010). Dit aantal is sinds 1975 nauwelijks veranderd. Het dorp vergrijsst. De jeugd trekt weg, omdat het de hoge woningprijzen niet kan ophoesten. Weteringbrug kent een hechte dorpsgemeenschap, er worden veel buurtactiviteiten georganiseerd. Vrijwel elke avond is het dorpshuis open voor spel en recreatie. Er is een sterke sociale buurtcohesie en controle. Iedereen kent elkaar, vreemden vallen direct op, men heeft oog voor elkaar. Circa 60% van de woningen bestaat uit rijtjeswoningen en sociale huurwoningen. De overige 40% wordt gevormd door duurdere vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen. Seniorenappartementen ontbreken, terwijl het aantal senioren stijgt. Deze constatering heeft geleid tot het onderhavige initiatief.

4.2 Programma

Het project omvat de bouw van 3 gelijkvloerse seniorenappartementen. De woningen zullen levensloopbestendig worden uitgevoerd en door de toepassing van domotica zal het mogelijk zijn om tot op hoge leeftijd zelfstandig te blijven wonen. De 3 seniorenappartementen worden in één gebouw samengebracht. In een vrijstaand bijgebouw achter de appartementen worden 2 mantelzorgwoningen ingericht. Beide gebouwen worden voorzien van een mansardekap, waardoor zij architectonisch een mooi samenhangend ensemble zullen vormen. Op polderniveau wordt een mantelzorgwoning gebouwd die ook nader in te delen is als gemeenschapsruimte. Het is mogelijk hier een tijdelijke, gezamenlijke ontmoetingsfunctie aan te geven, zoals een hobbyruimte, fitnessruimte etc. De ruimte biedt daarmee voorzieningen om langer fysiek en psychisch gezond thuis te blijven wonen.

Een aparte woning staat er naast. Ook deze woning zal levensloopbestendig worden gebouwd.

Achter op het terrein wordt ruimte geboden voor parkeren op eigen terrein. Het geheel wordt als een samenhangend, boerderij-achtig complex opgezet.

4.3 Bouwmassa

In totaal omvat het plan 3 gebouwen, bestaande uit 2 langs de dijk gelegen woningen en een bijgebouw. De beide woningen kennen een diepte van 12 m. en een breedte van 7,5 resp. 8 meter. Beide woningen krijgen op de begane grond, aan de achterzijde, een uitbouw. Beide woningen maken gebruik van het hoogteverschil tussen dijk en polder. Hierdoor is het mogelijk om in de ruimte onder de woning (gezien vanaf de dijk zou dit de kelder zijn) een goed verlichte verblijfsruimte te maken. Deze bouwlaag op polderniveau wordt bij de woning ingericht als garage, bij het andere pand als woonappartement.

Het bouwvolume van de woning, inclusief aanbouw en kelder komt uit op 910 m³. Het bouwvolume van de 3 zorgappartementen incl. aanbouw en kelder is 1210 m³. Het bouwvolume van het bijgebouw blijft beperkt tot 520 m³. Het geheel heeft een footprint van iets minder dan 300 m² en wordt in 2½ laag uitgevoerd (8-9 meter, t.o.v. peil). Door gebruik te maken van het hoogteverschil in het terrein ontstaat een speels geheel. Het bovenste appartement krijgt aan de Ringvaartzijde een balkon, aan de andere zijde een dakterras. De appartementen zijn alle gelijkvloers. Elke woning krijgt een eigen entree.

4.4 Inrichting Erf

Aan de oostzijde van het perceel wordt de bestaande oprit gebruikt ten behoeve van de bestaande en alle nieuwe woningen. De oprit leidt, aan de zijde van de nieuwbouw, naar de parkeerruimte voor de auto's van alle bewoners. De parkeerplaatsen zullen aansluiten op de sloot aan de achterzijde van het perceel. Op de

oprit en individuele terrassen na, zal het terrein rondom de woningen met gras en/of lage borders worden ingericht.

4.5 Parkeernormering

In het Handboek parkeernormen Haarlemmermeer heeft de gemeente haar beleid ten aanzien van parkeernormen en de wijze waarop die bepaald worden vastgesteld. Het handboek is in januari 2014 geactualiseerd. Gezien het relatief zeer hoge autobezit en -gebruik in de gemeente, wordt in principe gekozen voor de maximale waarde van de bandbreedte, behalve in specifieke situaties, waarin een lagere norm realistischer is. Voor de betreffende locatie zijn de volgende factoren van belang:

1. Functie: 3 etagewoningen (middelduur) en 1 vrijstaande woning. De units voor mantelzorg worden niet als zelfstandige woning opgenomen, maar worden gezien als inwoning. Deze situatie is vergelijkbaar met een gezinswoning waar zorg wordt verleend;
2. Centrumligging: niet stedelijk – dorpsgebied, openbaar vervoer op 400 m loopafstand;
3. Mobiliteit: vooral afhankelijk van auto en fiets;
4. Dubbelgebruik: Gezien de functie van het terrein (wonen) is er geen dubbel gebruik mogelijk.

Voor een vrijstaande woning geldt dan een parkeernorm van: 1,9 – 2,7

Voor een seniorenappartement geldt een parkeernorm van: 1,5 – 2,3

Bovenstaande parkeernormen uit de CROW-tabel kennen een bandbreedte, waarbinnen de gemeente een parkeernorm kiest. Een locatie en de functie worden beoordeeld op een aantal zaken, waaraan punten worden toegekend. Het aantal punten leidt vervolgens tot een plek binnen de bandbreedte, de werkelijke parkeernorm. De ligging van de bushalte van de gewone bus en Qliner hebben effect op het gebruik van het openbaar vervoer en daarmee een verminderd autobezit tot gevolg. De halte wordt echter niet meegerekend als hoogwaardig openbaar vervoer in de visie van de gemeente. Een punt dat wel invloed op de norm heeft is de doelgroep. De seniorenappartementen worden gebruikt door alleenstaande of samenwonende senioren. Er is geen sprake van gezinnen. De senioren beschikken (ook als zij samen leven) meestal niet over meer dan 1 auto. Doordat de functie van de woningen gericht is op een doelgroep die aantoonbaar minder gebruik maakt van de auto kunnen hieraan op basis van het gemeentelijk beleid 5 punten worden toegekend. Er moet daarom uitgegaan worden van het gemiddelde van de bandbreedte. Het theoretisch benodigd aantal parkeerplaatsen is daarmee:

aantal woningen	parkeernorm per woning	benodigd aantal parkeerplaatsen
1 vrijstaande woning	2,3	2,3
3 appartementen, koop, middelduur	1,9	5,7
	totaal:	8,0

De normen zijn inclusief bezoekersparkeerplaatsen.

Op eigen terrein worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. T.b.v. de appartementen worden in de kelderruimte 2 dubbele garages met een dubbele oprit gerealiseerd. Op basis van het parkeerhandboek van de gemeente Haarlemmermeer tellen deze mee voor $4 \times 1,3 = 5,2$ parkeerplaats. Met in totaal 13,2 parkeerplaatsen voldoet het plan ruimschoots aan de parkeernorm.

5 Milieu Aspecten

5.1 Bodem

Op grond van de Woningwet heeft de gemeente Haarlemmermeer in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening bepaald dat een vergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

In artikel 2.1.5 is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740. Ten behoeve van de bouw zal er alleen in de dijk gegraven hoeven te worden. Voor de fundering zouden nog grondwerkzaamheden nodig kunnen zijn. Hiervoor is een verkennend bodemonderzoek verricht.

5.2 Geluid

Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Volgens artikel 77 van de Wgh is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. Langs alle wegen bevinden zich geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Dit deel van de Huigsloterdijk maakt onderdeel uit van een 30 km/uur-gebied.



In het kader van de Luchtvaartwet dient de geluidsbelasting vanwege luchtvaartlawaai te worden onderzocht. Het bouwplan valt volgens de kaart Geluidscontouren aanwijzing S5P (vijfbanenstelsel) buiten de 35 KE zone. Conform het Bouwbesluit behoeven hiervoor geen extra geluidwerende voorzieningen te worden getroffen. Volgens de geluidcontourenkaart Lden Haarlemmermeer 2007 blijkt dat de locatie ook buiten de aangegeven contouren ligt.

Berekening van de gecumuleerde geluidbelasting (L_{cum}) wordt toegepast als er sprake is van

relevante blootstelling aan meer dan één geluidbron. Hiervan is sprake indien de voorkeurgrenswaarde, zoals genoemd in de Wet geluidhinder, van die onderscheiden bronnen wordt overschreden. Op basis van het vooroverleg met de omgevingsdienst NZKG (Noordzeekanaalgebied) is een akoestisch onderzoek verricht. De resultaten uit het akoestisch onderzoek zijn in het definitieve ontwerp verwerkt.

5.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Op basis van deze wet is het verplicht voor alle ruimtelijke besluiten om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Voor de toetsing van aspecten die met archeologie en cultuurhistorie te maken hebben heeft de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek en Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. De IKAW-kaart geeft voor Weteringbrug en omgeving een lage score aan voor de trefkans van archeologische waarden. Voor de projectlocatie is niets gekarteerd. Vervolgonderzoek is op basis van deze gegevens niet nodig.

5.4 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. De watertoets beschrijft de manier waarop de waterbeheerder (in dit geval het Hoogheemraadschap van Rijnland) en de initiatiefnemer van het ruimtelijke plan moeten samenwerken. Het samenwerkingsproces moet uiteindelijk leiden tot een zogenaamde 'waterparagraaf' die onderdeel moet gaan uitmaken van het uiteindelijke plan of besluit. Op grond van de Handreiking Watertoetsproces bij Rijnland is bij afzonderlijke projecten met een te verhard oppervlak kleiner dan 500 m² is geen compensatie vereist.

Het terrein is in de huidige situatie volledig onverhard. Als gevolg van het plan zal in totaal 296 m² worden bebouwd. Verder zal er 299 m² oprit worden verhard en krijgen de woningen 150 m² verharde toegangspaden en terrassen. De toename van de verharding is in totaal 745 m². Op basis van beleidsregel 4 dient 15% extra open water (111,8 m²) te worden aangelegd. In het individuele geval is aanleg van extra open water vreemd, gezien het feit dat de bestaande sloot vrijwel altijd droog staat en individueel maatwerk ook andere oplossingen mogelijk maakt. In het kader van de vergunningaanvraag zal nader overleg met het Hoogheemraadschap uitsluitsel moeten geven.

5.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden, samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit. Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt wordt geacht niet in betekenende mate bij te dragen aan de luchtverontreiniging. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor fijn stof en NO₂ ofwel met een equivalent van 1.500 woningen. Omdat er in het plangebied 4 woningen/appartementen worden gebouwd, kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn.

5.6 Externe Veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

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

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) bevat regels voor het vastleggen van deze leidingen en haar externe veiligheidsaspecten in bestemmingsplannen. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb gaat –net als het Bevi- uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR).

In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het Bevi geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er

is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het Bevi).

Op basis van de risicokaart blijkt er in de nabijheid geen route gevaarlijke stoffen loopt of inrichtingen aanwezig zijn die met gevaarlijke stoffen werken. De toekomstige situatie zal naar verwachting niet leiden tot meetbare veranderingen van het groepsrisico.

5.7 Flora en Fauna

Het onderhavige plangebied ligt buiten de gebieden waar sprake is van gebiedsbescherming op grond van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur, de Europese Vogelrichtlijn, de Europese Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet. In de Flora en faunawet zijn verschillende soorten planten en dieren aangewezen die voor bescherming in aanmerking komen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in algemene en bijzondere soorten. Voor de bijzondere soorten dient bij voorkomen in een plangebied ontheffing te worden aangevraagd. De projectlocatie bestaat uit gras dat regelmatig wordt gemaaid. De kans dat de beschermde soorten voorkomen is daardoor marginaal. Daarbij is de veldkennis bij de eigenaar groot. Derhalve is nader onderzoek flora en fauna niet noodzakelijk.

5.8 Bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en regelmatig is geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in de afstandstabel. De afstanden uit deze tabel kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustig buitengebied is vergelijkbaar met de rustige woonwijk. De VNG-uitgave kent daarnaast het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging en de ligging nabij drukke wegen kent het plangebied al een hogere milieubelasting en valt daardoor onder de typologie gemengd gebied. In de nabijheid van de woningen bevinden zich 2 akkerbouwbedrijven. Gezien de typologie van het gebied en de milieuklasse van deze bedrijven dient een minimale afstand van 10 meter te worden aangehouden. Aan deze eis wordt in de planopzet voldaan.

5.9 Overige belemmeringen

Er bevinden zich geen straalpaden, hoofdkabels en leidingen in het gebied die van betekenis zijn voor de projectlocatie.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a van de wet is op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht, artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid dient alleen vooroverleg met diensten van de rijksoverheid indien nationale belangen in geding zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Met de provincie Noord-Holland is in het kader van het vooroverleg overleg gevoerd over het bouwplan. Op de plek waar de woningen zijn voorzien is nu sprake van een venster in het lint. De zichtlijn naar het polderlandschap in noordwestelijke richting wordt beperkt door volkstuinten en een siertuin bij het achterliggende bedrijf. De hier aanwezige afschermende beplanting zal een deel van het nu nog aanwezige zicht wegnemen. In zuidoostelijke richting, over de Ringvaart heen, is er nauwelijks sprake van openheid, vanwege de hier aanwezige woningen en kassen. Op basis van het voorgaande stuit in de visie van de provincie het bouwen van woningen op deze plek niet op bezwaren. Wel had de provincie opmerkingen bij het gekozen woningtype en bouwmassa. Het ontwerp is vervolgens aangepast aan de visie van de provincie, door zowel de beplanting als het aantal en omvang bouwwerken aanzienlijk te verminderen. Het nieuwe ontwerp sluit aan op de kwaliteiten van en het samenspel tussen ringvaart, droogmakerij en lint. Als enige punt blijft over dat de bouwmassa groter had mogen zijn.

Met de gemeente is op ambtelijk niveau vooroverleg geweest. Dit heeft geleid tot diverse vooronderzoeken en aanpassingen van het plan. In maart 2016 heeft de gemeente Haarlemmermeer te kennen gegeven haar medewerking te verlenen aan het plan. Daarna hebben initiatiefnemers de plannen tot in detail uitgewerkt. Nu alle aanpassingen zijn doorgevoerd en details zijn uitgewerkt zal overgegaan worden tot de vergunningaanvraag. Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal de uitgebreide procedure uit de Wabo worden doorlopen.

Er is intensief overleg geweest met de eigenaar van het naastliggende perceel. Er is geen aanleiding voor verder buurtoverleg. Omwonenden worden niet direct geschaad in hun individueel belang.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld van een particulier. De uitvoerbaarheid van een bouwplan heeft naast de onderzoeksaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. Het bouwplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien het oprichten van het pand een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is zoals aangegeven in artikel 6.12 lid 1 Wro jo artikel 6.2.1 onder a en b Bro.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan het college vervolgens besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het een geval betreft als bedoeld in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit geval is er geen sprake van gemeentelijke kosten en betreft het dan ook een geval als bedoeld in artikel 6.2.1a, sub c van het Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning zal het college dan ook besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

Het plan is economisch uitvoerbaar.



Bijlagen:

1 Dorps-DNA van Weteringbrug



Activeren, Verbinden en Ontzorgen

De Vlashoven 48, 2211 wp Noordwijkerhout
Leidseweg 568, 2253 js Voorschoten

E: info@havenland.nl

W: www.havenland.nl

RUIMTELIJK ADVIES WABO- AANVRAAG

Zaak-/Cosanr.: 2752331

Betreft: bouw 3 zorgappartementen, 2 mantelzorgwoningen en vrijstaande beheerderswoning aan de Huigsloterdijk tussen 76 en 85 in Weteringbrug

Steller: C.G. Hogenkamp (RO/West)

Inhoud Wabo-aanvraag

Er is een aanvraag ingediend voor de bouw van 3 zorgappartementen, 2 mantelzorgwoningen en vrijstaande beheerderswoning aan de Huigsloterdijk tussen 76 en 85 in Weteringbrug.



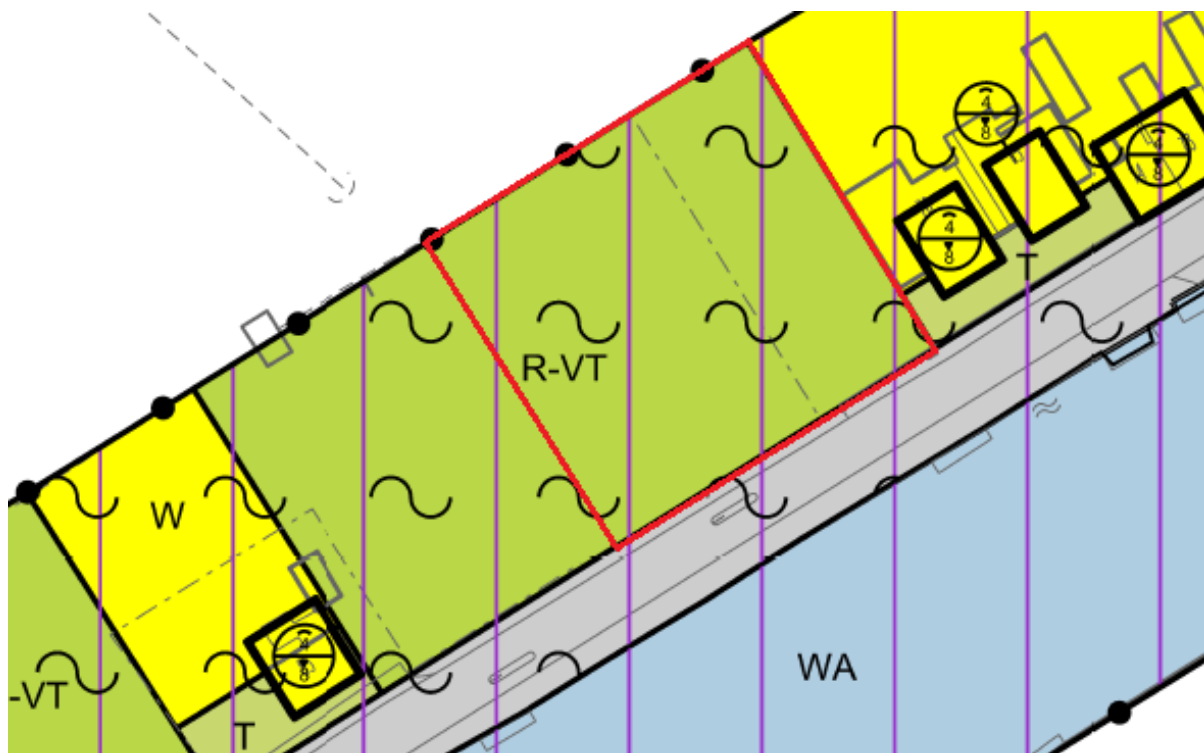
situatie perceel Huigsloterdijk 76-85

Bestemmingsplan

Het perceel is in het bestemmingsplan 'Weteringbrug' bestemd tot "Recreatie - Volkstuin" en bedoeld voor volkstuinen met daarbij behorende wandel- fiets en ruiterspaden, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er zijn geen gebouwen toegestaan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 3 m¹ en de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m¹.

Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' bedoeld voor aanleg, verbetering en onderhoud van de waterkeringen met daaraan ondergeschikt dijken en kaden, wegen en paden en parkeervoorzieningen met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ten behoeve van deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een bouwhoogte tot 6 m¹; erf- en terreinafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 1 m¹.

Voor andere, voor die gronden geldende bestemmingen mag alleen worden gebouwd, als het gaat om vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij het oppervlak, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Het bouwplan is in strijd met de bestemming, omdat die bestemming geen woningbouw toelaat.



Rijksbeleid

De locatie ligt in gebied waar op grond van het luchthavenindelingbesluit een beperking geldt qua bouwhoogte (tot 150 m¹). Het verzoek betreft bebouwing die niet hoger is dan ruim 10 m¹, wat dus niet in strijd is met de hoogtebeperkingen. Met de overige beperkingen op grond van het luchthavenindelingbesluit is het verzoek niet in strijd.

Provinciaal beleid

De ontwikkeling vindt plaats in het zuidelijk deel van de Haarlemmermeerpolder, een gebied dat mede doordat het onderdeel uitmaakt van het Groene Hart, nog tot de meer open gebieden van de droogmakerij behoort. Linten en ook open ruimtes in lintdorpen, met doorzichten naar het achterliggende open landschap, dragen in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland. Ook in het polderlandschap van de Haarlemmermeerpolder spelen ze een belangrijke rol in de beleevingswaarde van het gebied. Met de provincie Noord-Holland is in deze context ambtelijk (voor-)overleg gevoerd over het bouwplan. Dit heeft geleid tot een 'ambtelijk advies ruimtelijke kwaliteit' d.d. 2 september 2015.

Op de plek waar de woningen zijn voorzien is nu sprake van een 'venster' in het lint. De zichtlijn naar het polderlandschap in noordwestelijke richting wordt door volkstuinten en een siertuin bij het achterliggend bedrijf beperkt. De hier aanwezige afschermende beplanting zal een deel van het nu nog aanwezige zicht wegnemen. In zuidoostelijke richting, over de Ringvaart heen, is er nauwelijks sprake van openheid, vanwege de hier aanwezige woningen en kassen. In de visie van de provincie stuit het bouwen van woningen op deze plek niet op bezwaren. Wel had de provincie opmerkingen bij het gekozen woningtype en bouwmassa. Het ontwerp is vervolgens aangepast aan de visie van de provincie, door zowel de beplanting als het aantal en omvang bouwwerken aanzienlijk te verminderen. Het nieuwe ontwerp sluit aan op de kwaliteiten van en het samenspel tussen ringvaart, droogmakerij en lint. Als enige punt blijft over dat de bouwmassa groter had mogen zijn.



Positie aanvraag i.r.t. omringende landschap

Gemeentelijk beleid

Op grond van raadsbesluit 2010.0037928 d.d. 21 oktober 2010 is een verklaring van geen bezwaar ex artikel 6.5, lid 3 Besluit omgevingsrecht van de gemeenteraad vereist.

Onderzoeken

Archeologie en Cultuur

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Op basis van deze wet is het voor alle ruimtelijke besluiten verplicht om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Voor de toetsing van aspecten die met archeologie en cultuurhistorie te maken hebben heeft de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek en Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. De IKAW-kaart geeft voor Weteringbrug en omgeving een lage score aan voor de trefkans van archeologische waarden. Voor de projectlocatie is niets gekarteerd. Vervolgonderzoek is op basis van deze gegevens niet nodig.

Bodem

Op grond van de Woningwet heeft de gemeente Haarlemmermeer in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening bepaald dat een vergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers. Artikel 2.1.5 schrijft voor dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden,

dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740. Ten behoeve van de bouw zal er alleen in de dijk gegraven hoeven te worden. Voor de fundering kunnen nog grondwerkzaamheden nodig zijn. Hiervoor is een verkennend bodemonderzoek verricht.

Externe veiligheid

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het Bevi). Op basis van de risicokaart blijkt dat er in de nabijheid geen route gevaarlijke stoffen loopt of inrichtingen aanwezig zijn die met gevaarlijke stoffen werken. De toekomstige situatie zal naar verwachting niet leiden tot meetbare veranderingen van het groepsrisico.

Flora en fauna

De locatie ligt buiten gebieden waar sprake is van gebiedsbescherming op grond van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur, de Europese Vogelrichtlijn, de Europese Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet. In de Flora en faunawet zijn verschillende soorten planten en dieren aangewezen die voor bescherming in aanmerking komen waarbij algemene en bijzondere soorten worden onderscheiden. De projectlocatie bestaat uit gras dat regelmatig wordt gemaaid. De kans dat er beschermde soorten voorkomen is daardoor marginaal; derhalve is nader onderzoek flora en fauna niet noodzakelijk.

Geluid

Onderhavig geval betreft een woonfunctie en is een geluidsgevoelige bestemming. Op basis van het vooroverleg met de omgevingsdienst NZKG (Noordzeekanaalgebied) is een akoestisch onderzoek verricht. De resultaten uit het akoestisch onderzoek zijn in het definitieve ontwerp verwerkt.

Luchtkwaliteit

Op grond van het Besluit luchtkwaliteit is onderzoek naar de gevolgen van plannen nodig bij een toename van 1.500 woningen. Bij dit verzoek gaat het om 6 woningen, wat ver onder het criterium ligt van 1.500 woningen. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

Milieu

In de nabijheid bevinden zich geen bedrijven met activiteiten die qua milieuaspecten een belemmering kunnen vormen voor het gevraagde.

Verkeer / Parkeren

Op eigen terrein worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. T.b.v. de appartementen worden in de kelderruimte 2 dubbele garages met een dubbele oprit gerealiseerd. Op basis van het parkeerhandboek van de gemeente Haarlemmermeer tellen deze mee voor $4 \times 1,3 = 5,2$ parkeerplaats. Met in totaal 13,2 parkeerplaatsen voldoet het plan ruimschoots aan de parkeernorm.

Watertoets

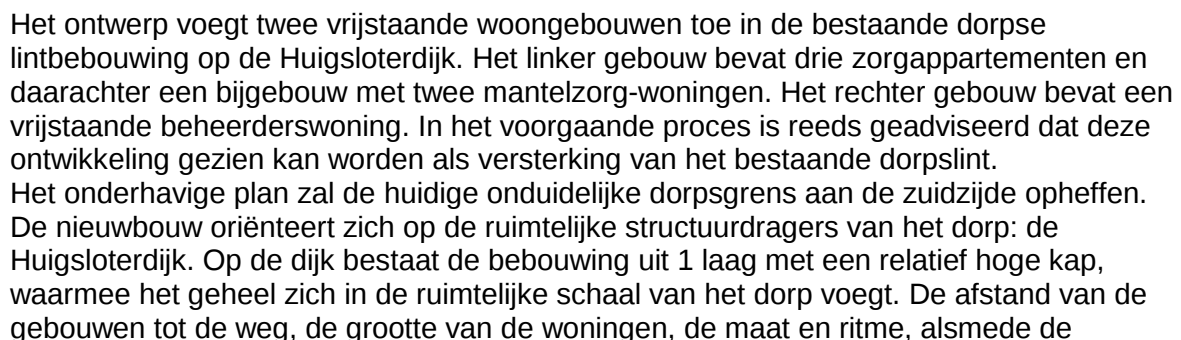
Bebouwing en verharding neemt toe met meer dan 500 m², zodat op grond van de watertoets watercompensatie kan worden geëist. In het kader van de vergunningaanvraag zal nader overleg met het Hoogheemraadschap uitsluitsel moeten geven.

Uitvoerbaarheid

Wettelijk is het verplicht om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project.

De uitvoerbaarheid heeft ook betrekking op economische aspecten als planschade en grondexploitatiekosten. Het bouwplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, omdat het een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is op grond van artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 onder a en b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wro kan het college besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. In dit geval zijn er geen gemeentelijke kosten en het bouwplan is dan ook een geval als bedoeld in artikel 6.2.1a, sub c van genoemd besluit. In het kader van de besluitvorming over de omgevingsvergunning is er geen grond om een exploitatieplan vast te stellen.

Stedebouwkundige en planologische overwegingen



noekrichting volgen het bestaande verkavelingspatroon. Door het samenspel van gebouwen, die net als boerderijen met schuren loodrecht op de dijk worden geplaatst, past ook de korrelgrootte goed binnen het dorps-DNA.

Conclusie / Ruimtelijke beoordeling

Op grond van het bovenstaande wordt een positief ruimtelijk advies gegeven voor de bouw van drie zorgappartementen, twee mantelzorgwoningen en een vrijstaande beheerderswoning aan de Huigsloterdijk tussen 76 en 85 in Weteringbrug.

Vaststelling ruimtelijk advies

Dit ruimtelijk advies is vastgesteld in het stafoverleg met de wethouder Ruimtelijke Ordening d.d. PM ..

De in dit advies opgenomen conclusie ruimtelijke beoordeling moet integraal worden opgenomen in het ontwerpbesluit ten behoeve van deze omgevingsvergunningaanvraag. Daarnaast staat ten behoeve van de digitale kennisgeving van het uiteindelijk te nemen besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning, een plancontour gereed voor plaatsing op ruimtelijkeplannen.nl