



**gemeenteraad
Haarlemmermeer**

raadsbesluit 2020.0000500

Onderwerp Verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 15 woningen aan Hofstede 21-35 te Zwaanshoek

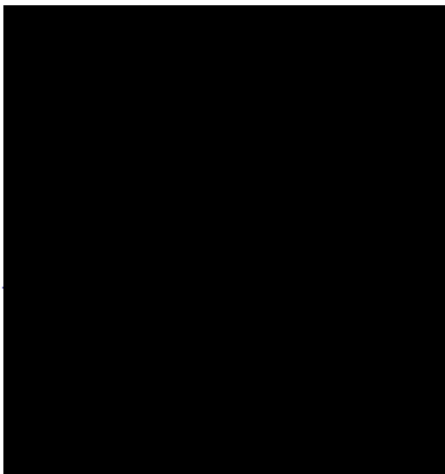
De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 3 maart 2020
nummer 2020.0000500;

besluit:

1. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van 15 woningen aan Hofstede 21-35 te Zwaanshoek.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 16 april 2020.



Wijdeven

U



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 15 woningen aan Hofstede 21-35 te Zwaanshoek

Portefeuillehouder [REDACTED]

Steller [REDACTED]

Collegevergadering 3 maart 2020

Raadsvergadering

Raadsvoorstelnummer 2020.0000500

1. Voorstel

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van 15 woningen aan Hofstede 21-35 te Zwaanshoek.

2. Samenvatting

Wij willen een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van 15 woningen aan Hofstede 21-35 (voorheen genoemd: Hanepoel 61-65) te Zwaanshoek. 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 (vvgb) vereist is volgens het raadsbesluit van 3 oktober 2019 (2019.0040560) over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor geen vvgb nodig is op grond van artikel 6.5, derde lid, Besluit omgevingsrecht (Bor).

De ontwerpvergunning heeft samen met de ontwerp-vvgb (2017.0023753) ter inzage gelegen, hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt een vvgb af te geven.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

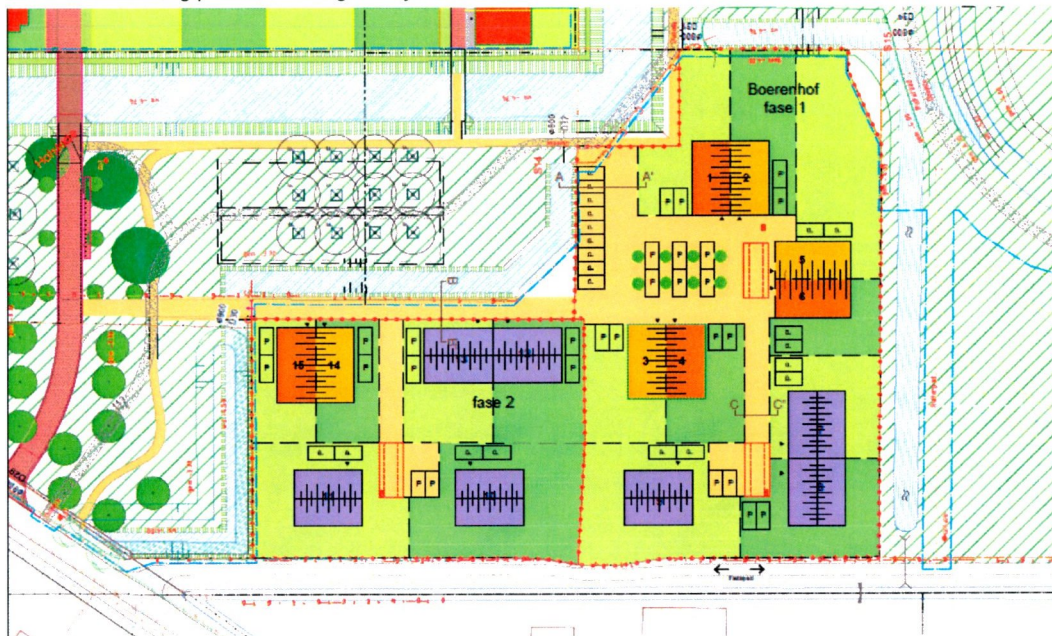
Wij willen een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van 15 woningen aan Hofstede 21-35 te Zwaanshoek. Wij kunnen deze omgevingsvergunning slechts verlenen nadat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Het project kan namelijk niet worden geschaard onder een van de categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) vereist is volgens het raadsbesluit van 3 oktober 2019 (2019.0040560) over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor geen vvgb nodig is op grond van artikel 6.5, derde lid, Bor.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Aanvraag en beoordeling

De aanvraag betreft zeven vrijstaande woningen en acht woningen die twee-aaneen worden gebouwd. De woningen hebben één laag plus een grote kap. De stedenbouwkundige opzet van het woningbouwplan is vergelijkbaar met de direct noordelijk ervan recent gebouwde twintig woningen. De gevraagde woningen worden ontsloten op de Hanepoel. Er blijft ruimte voor een doorgang naar het aangrenzende park.

stedenbouwkundig plan 15 woningen Hofstede 21-35



De grond heeft in het bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden de bestemmingen Wonen en Recreatie. De beoogde functie is strijdig met de bestemming Recreatie en de geldende bestemming Wonen biedt de mogelijkheid voor één woning, terwijl het er in het plan meer worden, in een geheel nieuw opgezette verkaveling. Er is geen afwijkingsmogelijkheid binnen het bestemmingsplan. Daarbuiten, in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), bestaat wel een mogelijkheid tot afwijken. Daarvan maken wij gebruik.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning heeft de aanvrager ons voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Daarin is ingegaan op het relevante rijks- en provinciaal beleid en op milieu- en omgevingsaspecten. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. Het standpunt dat wij daarover hebben geformuleerd in een ruimtelijk advies, kent een aantal aandachtspunten. Intussen zijn die verwerkt in de vergunningaanvraag.

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

Gang van zaken

De ontwerpvergunning heeft samen met de ontwerp-vvgb (2017.0023753) ter inzage gelegen. Zowel tegen de ontwerp-vvgb als tegen de ontwerpvergunning konden zienswijzen worden ingediend (artikel 3.11 Besluit omgevingsrecht). Tijdens de tervisielgging zijn geen zienswijzen ingediend.

3.3 Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van het voorgestelde besluit zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wabo is de raad bevoegd te besluiten omtrent een vvgb. De bevoegdheid te besluiten omtrent een aanvraag omgevingsvergunning ligt bij het college. Binnen het college is de portefeuillehouder wethouder Ruimtelijke ordening het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Op het raadsbesluit volgt het collegebesluit op de aanvraag; daarover krijgt de aanvrager bericht.

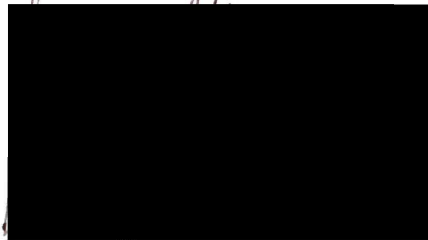
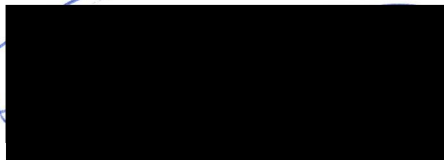
3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?

Met het voorgestelde besluit is de besluitvorming van de raad afgerond.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

de burgemeester,



Bijlage(n):

- ruimtelijke onderbouwing
- ruimtelijk advies



projectnummer 191303

Inhoudsopgave

pagina

1	Inleiding	3
2	Ruimtelijke onderbouwing	3
2.1	Huidige bestemming en situatie	3
2.1.1	Huidig gebruik	4
2.2	Beschrijving project	5
2.2.1	Sloop/verwijderen van bestaande opstallen	5
2.2.2	Nieuwbouwwoningen	5
2.3	Toets bestemmingsplan	7
2.4	Stedenbouwkundige opzet	8
3	Ruimtelijke beleid.....	10
3.1	Nationaal beleid.....	10
3.2	Provinciaal beleid.....	12
3.2.1	Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.3	Gemeentelijk beleid.....	14
3.3.1	Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (2012).....	14
3.3.2	Woonvisie 2012-2015.....	14
3.4	Conclusies	15
4	Omgevingseffecten	16
4.1	Verkeer en parkeren	16
4.2	Milieu aspecten	16
4.2.1	Externe veiligheid.....	16
4.2.2	Bodem	17
4.2.3	Geluid	17
4.2.4	Luchtkwaliteit	18
4.2.5	Watertoets.....	18
4.2.6	Ecologie	19
4.2.7	Archeologie en cultuurhistorie	20
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6	Procedure.....	22
7	Conclusie inpasbaarheid.....	23

1 Inleiding

Natuur en Wonen BV is voornemens om op de locatie Hanepoel 61 en 65 te Zwaanshoek te gaan ontwikkelen. De ontwikkeling betreft het slopen van de aanwezige bebouwing aan de Hanepoel 61 en 65 en de realisatie van vijftien woningen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, nummers 3592, 3365, 2865, 2392 en 100803. De percelen hebben een gezamenlijke omvang van bijna 7500 m².

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' van toepassing. Daarin zijn de bestemmingen agrarische doeleinden, tuinbouwbedrijven, wonen a en d, groenvoorziening, water, waterkeringen en verkeer.

2 Ruimtelijke onderbouwing

Omdat de herontwikkeling niet binnen de huidige bestemming gerealiseerd kan worden is een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor moet een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing gaat in op de volgende aspecten:

- Beschrijving van de huidige bestemming en situatie.
- Beschrijving van het project.
- Toets van het project aan het huidige bestemmingsplan. Hierbij wordt het huidige planologisch regime beschreven en geanalyseerd.
- Toetsing van het project aan relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.
- Analyse van verkeer- en parkeeraspecten van het initiatief.
- Toets van het initiatief aan milieu- en overige aspecten en bijbehorende regelgeving. Hierbij worden de volgende aspecten beschreven en geanalyseerd:
 - externe veiligheid;
 - bodem (milieukundig);
 - bedrijven en milieuzonering;
 - geluid;
 - luchtkwaliteit;
 - waterhuishoudkundige situatie (watertoets);
 - ecologie;
 - archeologie en cultuurhistorie.
- Beschrijving economische uitvoerbaarheid.
- Conclusie inpasbaarheid.

2.1 Huidige bestemming en situatie

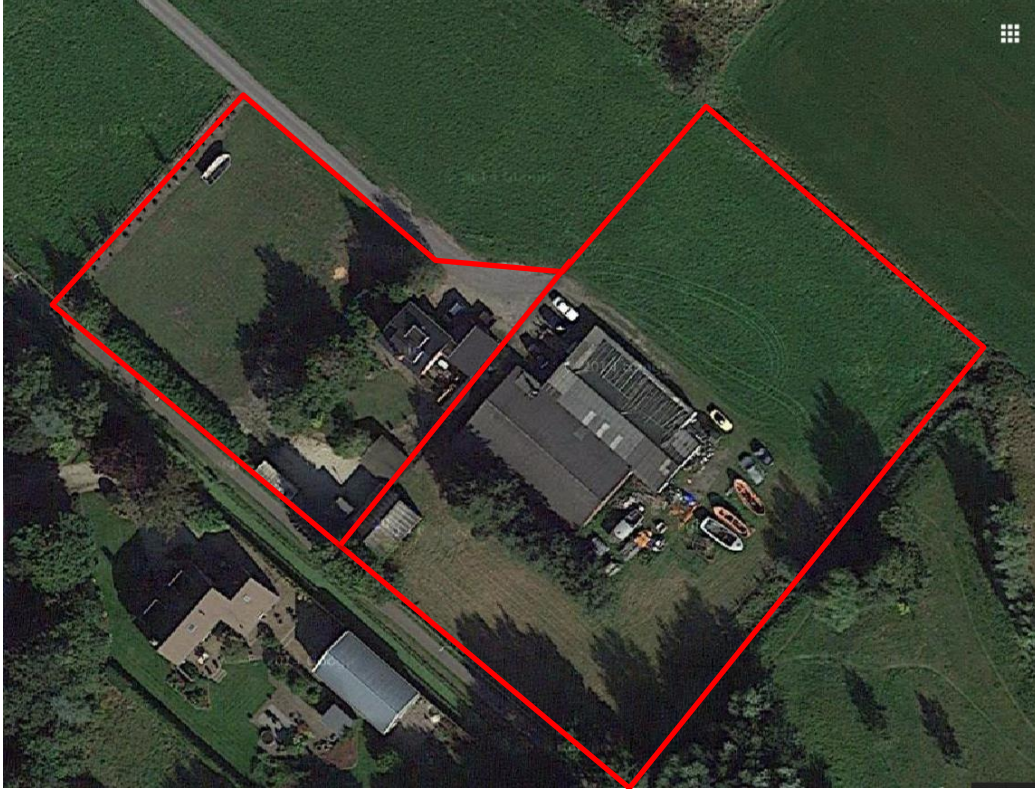
De projectlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden'. De projectlocatie is gelegen in het deel van het bestemmingsplan waarbij goedkeuring is onthouden door de Raad van State. Herziening heeft tot op heden nog niet plaats gevonden.

Feitelijk geldt dan ook het bestemmingsplan Zwaanshoek, vastgesteld bij raadbesluit nummer 471 van 25 oktober 1990, goedgekeurd door G.S. op 28 mei 1991 onder nummer 91-711680. Daarin zijn de volgende bestemmingen opgenomen: agrarische doeleinden, tuinbouwbedrijven, wonen a en d, groenvoorziening, water, waterkering en verkeer. Omdat twee delen niet waren goedgekeurd heeft de Kroon dat bekrachtigd bij besluit van 3 juli 1992.

Gezien bovenstaande, is gekozen om het projectvoornemen te toetsen aan het Bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden' aangezien de feitelijke bestemming niet is gewijzigd.

Het bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden' beschrijft een 154 hectare groot gebied welke onderdeel is van het Strategisch Groenproject Haarlemmermeer. Het plangebied Zwaanshoek Noord en Boseilanden is opgedeeld in twee plandeelgebieden. Het deel Boseilanden (116 ha) betreft een langgerekte strook tussen aan de oostzijde de N205 (Drie Merenweg) en aan de westzijde de Spieringweg. Aan de noordzijde vindt dit gebied zijn begrenzing door de N201 (Kruisweg) en aan de zuidzijde door de Bennebroekerweg.

Het westelijker gelegen aangrenzende plandeelgebied Zwaanshoek Noord (38 ha) is gesitueerd aan de noordzijde van de dorpskern van Zwaanshoek en aan de westzijde begrensd door de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder en aan de oostzijde door de Spieringweg. De projectlocatie ligt in het deel 'Zwaanshoek Noord'. Op afbeelding 1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven. Waarbij twee (mogelijke) fases zijn te onderscheiden (huisnummer 61 en huisnummer 65).



afbeelding 1: Begrenzing plangebied, inclusief mogelijke fasering (bron Google maps)

2.1.1 Huidig gebruik

Vanuit het bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden geldt voor de locatie de bestemming wonen op het bestaande woonhuis, Hanepoel 61, kadastraal perceel 2392, het omliggende terrein staat beschreven als 'woondoeleinden zonder gebouwen'.

Kadastraal perceel nummer 10042 heeft bestemming 'woondoeleinden', waarbij ter plaatse van de huidige bebouwing de bestemming als 'met gebouwen (mg)' staat aangemerkt. Ten zuiden en zuidoosten heeft het perceel de bestemming 'zonder gebouwen (zg)', Dit deel van het terrein is niet bebouwd en is braakliggend. Op het terrein ten zuiden van de bebouwing op nummer 65 liggen bomen en ander materiaal. Ook staan er ten noorden en oosten van het pand verschillende auto's geparkeerd.

Kadastraal perceel 3592 en 100803, hebben als bestemming 'Recreatieve doeleinden'. Momenteel zijn deze percelen als tuin aangelegd. Perceel 3592 betreft een grasveld met aan de noordoostzijde een border, aan de westzijde een coniferen haag en aan de zuidwestzijde een rij van verschillende bomen.

Ten noorden van de projectlocatie is reeds een nieuwbouwwijk gerealiseerd.



afbeelding 2a en 2b: bestaande situatie Hanepoel 65



afbeelding 3a en 3b: bestaande situatie Hanepoel 61

2.2 Beschrijving project

Het planvoornemen voor deze locatie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Sloop van de aanwezige bebouwing/opstallen;
- Realiseren van vijftien woningen.

2.2.1 Sloop/verwijderen van bestaande opstallen

De bestaande bebouwing, de woning op nummer 61 en de schuren op nummer 65 zullen ten behoeve de voorgenomen herontwikkeling worden gesloopt om plaats te maken voor vijftien nieuwe woningen.

2.2.2 Nieuwbouwwoningen

Het plan omvat 15 grondgebonden woningen op kavels die in omvang variëren van ca. 225 tot 650 m². Er worden 2 typen woningen onderscheiden, te weten 12 maal 2-onder-1-kapwoningen en 3 vrijstaande woningen.

Ontwerp en type

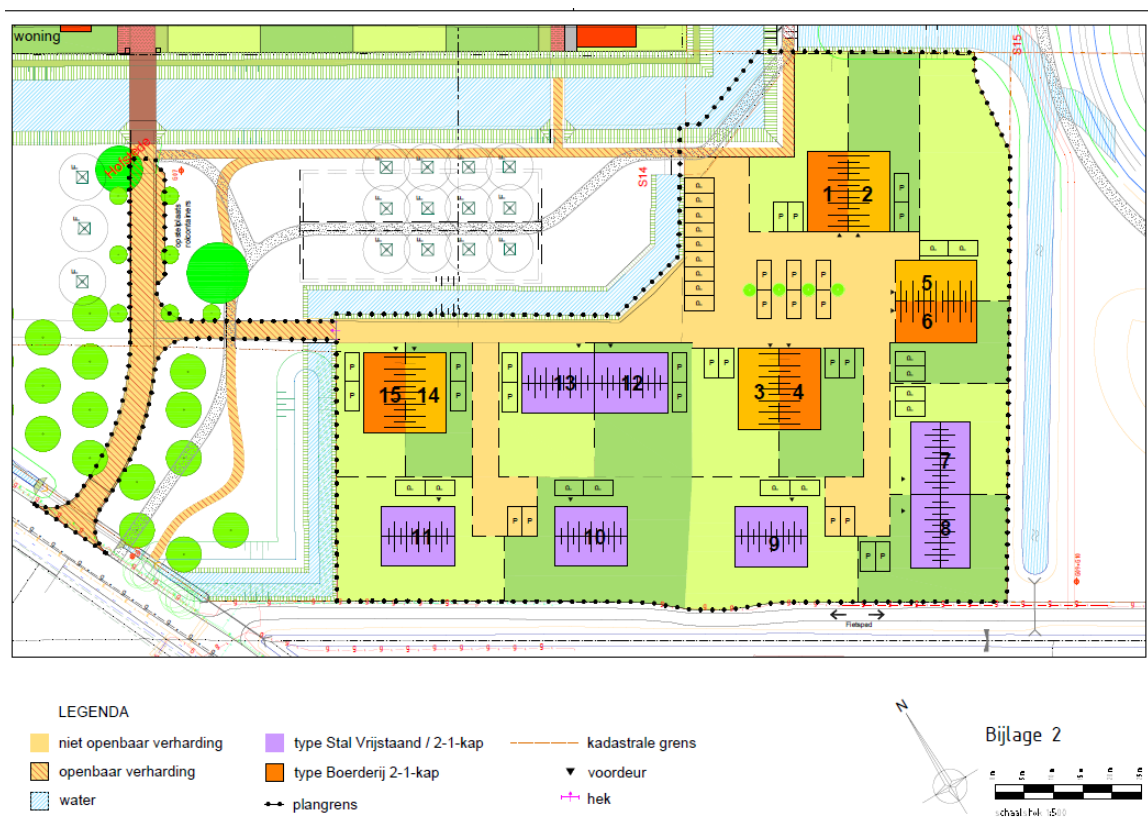
- Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan en de woningen is gebaseerd op een landelijke stijl en sluit daarmee direct aan op het gerealiseerde plan de Hofstede, van dezelfde ontwikkelaar. De architectuur heeft een dorpse uitstraling in metselwerk.
- De woningen bestaan uit 1 laag met een schuine kap, waarbij de goot- en nokhoogte zijn vastgelegd op resp. 3,25 en maximaal 13,43 meter.

Voor de typering van de woningen wordt gebruik gemaakt van metaforen als 'boerderij' en 'stal'. De boerderij is het type met een hoge nok en komt voor als 2-onder-1-kapwoning, gepositioneerd rondom een gezamenlijk pleintje (een hof) en langs de entree. De stal heeft een iets lagere nok en komt voor als vrijstaande en als 2-onder-1-kapwoning op kavels die meer op de achtergrond liggen.

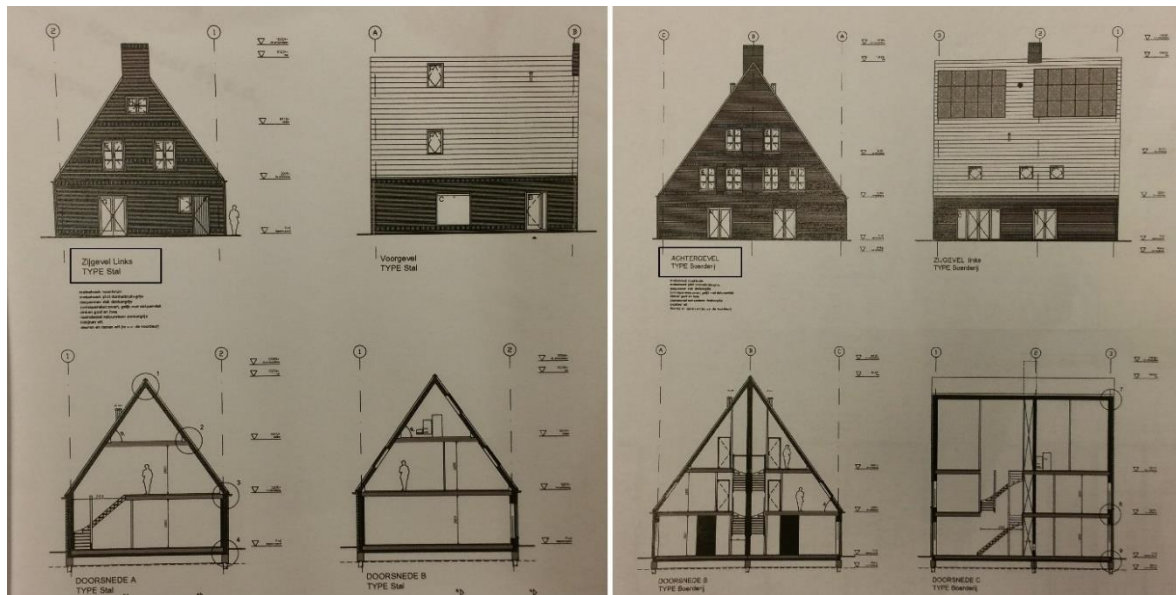
Het geheel wordt via de bestaande toegangsweg ontsloten op de Hanepoel, aan de westzijde van het terrein. Deze ontsluiting is deels in gezamenlijk gebruik met de bewoners van de aangrenzende Hofstede.

Indeling perceel

De woningen worden geplaatst op ruime percelen met ruimte voor parkeren op eigen terrein. In afbeelding 4 is de verkaveling van de woningen weergegeven.



Figuur 4: Verkaveling



Figuur 5: Woningontwerp

2.3 Toets bestemmingsplan

Als de toetsing plaats vindt op basis van het bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden' gelden voor de locatie van het planvoornemen de volgende regels:

- Maximale goothoogte: 4 meter, met uitzondering van hoekpunten van de kavel, hier geldt maximale goothoogte van 7 meter;
- Maximale bouwhoogte: 11 meter, met uitzondering van hoekpunten van de kavel, hier geldt maximale bouwhoogte van 14 meter.

Bestemming

Het grootste deel van het plangebied heeft vanuit het bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden de bestemming 'woondoeleinden mg en zg'. Het deel dat geen bestemming 'woondoeleinden' heeft, heeft bestemming 'recreatieve doeleinden'.

Op dit moment worden aangrenzend aan de planlocatie woningen gerealiseerd. Deze woningen worden gebouwd tegen het te ontwikkelen park Zwaanshoek-noord aan. Bij dit woningbouwproject is als uitgangspunt genomen dat het een lage woningdichtheid betreft en dat de type woningen aansluiten bij typische dorpsbebouwing langs de Hanepoel. Deze bebouwing is aangelegd als een voorruimte naar het noordelijk gelegen park.

Het in deze rapportage beschreven plangebied ligt tussen de Hanepoel en de hierboven beschreven nieuwbouw. Ook voor dit plangebied is een lage woningdichtheid bepaald. De woningen zullen alleenstaand of twee-onder-één-kap woningen worden, waardoor het ruimtelijk karakter naar het park toe ook hier de aandacht heeft. Tussen de reeds gerealiseerde woonwijk en het in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven woningplan ligt een groenstrook bestemd als stadslandbouw.

Maximale goot en bouwhoogte

Voor het type Stal wordt voldaan aan de maximale goothoogte, aangezien deze 3,20 meter bedraagt. De bouwhoogte bedraagt 10,9 meter en voldoet aan de eis van 11 meter.

Het type Boerderij wordt met betrekking tot de eis van de goothoogte voldaan, aangezien deze 3,20 meter bedraagt. De bouwhoogte is 13,43 meter, hiermee wordt de eis van het (niet vaste gestelde) bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden overschreden.

2.4 Stedenbouwkundige opzet

Context.

In de context van het bestemmingsplan is reeds beschreven dat de percelen onlosmakelijk verbonden zijn met de aangrenzende woningbouw ontwikkelingen, waarvan het plan Hofstede en andere invulplannen inmiddels gerealiseerd of goedgekeurd zijn. Ook de paden en de inrichting van het recreatie en groengebied park Zwaanshoek is inmiddels voltooid. Het plan sluit met de ontwikkeling daarop aan.

Ruimtelijke opzet.

Het plan vormt een ruimtelijk ensemble, waarbij de woningen informeel gegroepeerd staan, rondom een gezamenlijk pleintje (hofje). Qua opzet sluit het hiermee direct aan bij de Hofstede, maar in een minder formele en minder compacte opstelling; Het verschil tussen de Boerenhof versus de Hofstede komt daarmee tot uiting.

De wijze van verkavelen en de opzet ondersteunen de lineaire polderstructuur die in dit deel van Zwaanshoek nog waarneembaar is.

Tezamen met de aangrenzende Hofstede omgrenst het plan de centraal gelegen groene ruimte als een voorportaal richting het park Zwaanshoek aan de Hanepoel. De gewenste fysieke verbinding met het park is gewaarborgd.

Het plan kent een bebouwingsdichtheid van ca. 20 woningen/ha en sluit daarmee aan bij typische bebouwingstructuur langs de Hanepoel aan de rand van het dorp. Door de lage dichtheid en gekozen bebouwingsoptzet heeft de ruimtelijke uitstraling naar het park toe grote aandacht gekregen. Ook het omringende water, gebaseerd op de oude poldersloten, speelt hierbij een rol.

De centrale groene ruimte is door de eigenaar, het Recreatieschap Spaarnwoude, ingericht als recreatiegebied en blijft publiekelijk toegankelijk.

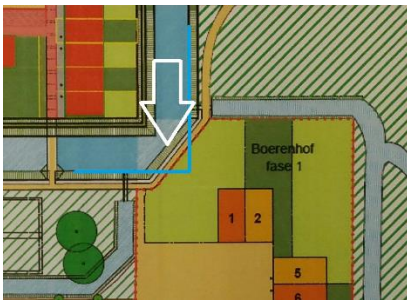
De voorgestelde goot- en bouwhoogten sluiten aan bij de toepaste maatvoering van het plan 'de Hofstede'.

Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een sterke kwaliteitsimpuls aan het gebied en daarvoor de leef- en belevingswaarde van het dorp. Het eigen karakter van Zwaanshoek en dit specifieke deel van de Hanepoel als woongebied wordt gerespecteerd en zelfs versterkt. Het plan sluit aan bij het typerend omringend groen en bevestigt het beeld van een prettige landelijke woonomgeving met een diffuse overgang tussen dorp en voormalig polderlandschap.

Op onderdelen is het plan in 2016 stedenbouwkundig nog op verzoek van de gemeente nader uitgewerkt. Deze onderdelen zijn in het voorgaande ontwerpproces met de initiatiefnemer besproken en betreffen de volgende aspecten:

1. Het plan bood wel inzicht in de toe te passen woningtypen, maar de kaprichtingen zijn niet aangegeven. Dit is een belangrijk onderdeel in de gewenste landelijke uitstraling. Dat is alsnog aangevuld en verduidelijkt.
2. De plankaart gaf onvoldoende inzicht in de voorkanten/entreezijden van de woningen en de daarmee samenhangende situering van de achter- en zijtuinen. Met name aan de zuidzijde,

- langs het Klinkenbergpad waren de tuin slechts 5 meter breed. Om dit inzicht te versterken is een inrichtingsplan opgesteld door een ter plekke goed bekende tuin- en landschapsarchitect.
3. Onderdelen als erfafscheidingen aan de openbare buitenruimte waren nog niet uitgewerkt en zijn inmiddels opgenomen in het inrichtingsplan.
 4. Het plan bood onvoldoende inzicht in de parkeeroplossing. In het inrichtingsplan is hier inmiddels in voorzien zodat voldaan wordt aan de benodigde parkeerplaatsen.
 5. De ontsluiting voor autoverkeer van de achterste kavels 8, 9, 10 en 11 kon alleen worden gerealiseerd middels een weg tussen de voorliggende kavels door. Betwijfeld werd of de in het ontwerp aangegeven maatvoering hiervan voldoet. Inmiddels is besloten dat deze ontsluitingen deel uit gaan maken van het privé terrein dat door de bewoners zelf zal worden onderhouden..
 6. De voorgestelde waterloop in de hoek aan de achterzijde van kavel 1 was niet conform afspraak een rechte hoek zoals om het gehele terrein van de Hofstede. De bestaande schuine hoek van het water langs de Hofstede is destijds ontstaan t.g.v. de onteigeningsprocedure die is gevolgd om via het terrein van Jonker de noodzakelijke fysieke verbinding met de park Zwaanshoek te kunnen waarborgen. Deze schuine hoek past echter niet in het karakteristieke polderlandschap. Daarnaast is de privacy in de naastgelegen achtertuinen in de Hofstede hierdoor ook beperkt. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat het verruimen van dit punt tot een rechte hoek randvoorwaarde is om aan dit initiatief mee te werken. Dit idee is ter plekke ook met de beheerder van het recreatieschap besproken en akkoord bevonden. Geadviseerd is ter plekke de achtertuin van kavel 1 te verkleinen. In de aangepaste verkaveling is dit advies overgenomen.



De voorgestelde ontsluitingsweg richting de Hanepoel loopt over het grondgebied van het recreatieschap. In de aanvraag is aangegeven dat deze instantie akkoord is.

Al met al overheerste in 2016 het oordeel dat er waardering bestaat voor het stedenbouwkundig concept en de integratie met de directe omgeving, maar dat het ontwerp op een aantal punten nog een verdieplingslag nodig had.

Het plan voldoet nu, na aanpassing.

3 Ruimtelijke beleid

Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het actuele algemene ruimtelijke beleidskader voor het betreffende plangebied. Het nationaal, provinciaal, regionaal en het gemeentelijk beleid dat op dit planvoornemen van toepassing is, wordt weergegeven.

3.1 Nationaal beleid

Vanuit het nationaal beleid zijn de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit ruimtelijke ordening en de structuurvisie Randstad 2040 relevant.

Vanuit het nationaal beleid zijn de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit ruimtelijke ordening en de structuurvisie Randstad 2040 relevant.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

1. De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat.
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale vraagstukken die regionaal effect hebben. Vraagstukken van nationaal belang in Noordwest-Nederland (de provincies Noord-Holland en Flevoland en het IJsselmeer-gebied) zijn:

- Meerjarenprogramma Ruimte, Infrastructuur en Transport (MIRT);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro).

Meerjarenprogramma Ruimte, Infrastructuur en Transport (MIRT)

In het Meerjarenprogramma Ruimte, Infrastructuur en Transport (MIRT) staat welke ruimtelijke opgaven er zijn voor een bepaald gebied, wat de gezamenlijke oplossingen (programma's en projecten) zijn en welke investeringen hiervoor nodig zijn. Om de samenhang tussen de verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, is in de structuurvisie per MIRT-regio beschreven wat in dat gebied de rijksopgaven zijn. Haarlemmermeer maakt deel uit van het MIRT-gebied Noordwest-Nederland (de provincies Noord-Holland en Flevoland en het IJsselmeergebied). De Metropoolregio Amsterdam is binnen dit gebied de grootste stedelijke regio.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR en is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

Het Barro stelt regels omtrent de dertien aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze dertien nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet, in het kader van de nieuwe Wro, de structuurvisie voor de ontwikkeling van de Randstad tot 2040 vastgelegd. De structuurvisie Randstad 2040 is een onderdeel van het kabinetsbrede Programma Randstad urgent. Daarin werken gemeenten, provincie en stads-regio's samen met het kabinet aan een sterke Randstad en een sterk Nederland. Met behulp van de structuurvisie Randstad 2040 wil het kabinet bereiken dat de Randstad een duurzame en internationaal concurrerende topregio wordt.

Een van de leidende principes in de structuurvisie is "kwaliteit maken door een sterkere wisselwerking groen, blauw en rood". Op regionaal schaalniveau bestaat de uitdaging om juist door combinaties van water, natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen en werken bij te dragen aan meer diversiteit in woon-, werk- en verblijfsmilieus. De ligging van de Randstad in de Nederlandse delta is een uniek kenmerk dat kansen biedt om de economische kracht en aantrekkelijkheid van de Randstad internationaal te versterken.

Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Het planvoornemen is in de nabijheid van de luchthaven Schiphol gelegen. Rondom Schiphol zijn beperkingsgebieden aangewezen, deze gebieden en de beperkingen staan opgenomen in het luchthavenindelingsbesluit Schiphol. De planlocatie valt net buiten de beperkingen voor gebouwen, binnen dit gebied mogen er geen kwetsbare objecten worden gebouwd. De locatie ligt wel binnen het aangegeven beperkingsgebied op de maatgevende kaart toetshoogtes, bijlage 4 luchthaven-indelingenbesluit Schiphol. Dit heeft als gevolg dat de maximale bouwhoogte in het plangebied 150 meter bedraagt. Gezien de hoogte van de woningen, 10 meter, vormt dit geen risico voor het planvormingen. De beperking betreffende vogelaantrekkende werking speelt niet. Wel is de beperking voor windturbines en lasers van kracht maar gezien het planvoornemen vormt dit geen probleem. Het luchthavenindelingenbesluit Schiphol vormt geen beperking voor het planvoornemen.

Duurzaam verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. In artikel 3.1.6., tweede lid, van dit besluit zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van

een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Projecten van kleinere omvang zijn niet ladderplichtig, maar moeten wel een motivering geven waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, dit wordt gedaan door middel van de GRO.

Conclusie Rijksbeleid

De herontwikkeling van de locatie Hanepoel 61 en 65 te Zwaanshoek geeft mede gestalte aan de door het Rijk genoemde principes, onder andere een sterkere wisselwerking groen, blauw en rood, de combinaties tussen water, natuur, wonen en werken die bijdragen aan de diversiteit.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 (2018)

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. De leidende hoofddoelstelling van de Omgevingsvisie NH2050 is “de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving”.

In de omgevingsvisie staan vijf samenhangende ambities voor de toekomst beschreven:

- Dynamisch schiereiland;
- Metropool in ontwikkeling;
- Sterke kernen / sterke regio's;
- Nieuwe energie;
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving.

Alle vijf bewegingen hebben een economische drijver. Van de kansen die onze kusten bieden voor toeristisch recreatieve ontwikkeling in Dynamisch schiereiland tot de economische mogelijkheden die de transitie naar duurzame energie bieden voor de 'draaischijven' Den Helder en NZKG. De bewegingen verbinden deze economische kansen aan het versterken van de leefbaarheid, juist met het oog op duurzame economische groei. Bijvoorbeeld door de ontwikkeling van het metropolitane landschap nadrukkelijk onderdeel te maken van het gehele metropolitane systeem, inclusief de verstedelijking, alsook om de agrifoodsector te ondersteunen als partner om de biodiversiteit te vergroten.

Het planvoornemen heeft raakvlakken op meerdere van deze samenhangende ambities, onder andere op het gebied van nieuwe energie, doordat de woningen energieneutraal worden gerealiseerd. Door de huidige locatie, wordt de kern van Zwaanshoek versterkt en biedt dit kansen voor de middenstand en een vitaal Haarlemmermeer en Zwaanshoek. De vitale landelijke omgeving wordt verder ontwikkeld, zeker met een goed en gedegen landschappelijk inpassingsplan.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke verordening (PRV)

De hoofdbelangen zijn grotendeels juridisch verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Op 1 mei 2018 is de verordening in werking getreden. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is een definitie opgenomen met betrekking tot bestaand stedelijk gebied. Hierbij wordt verwezen naar artikel 1.1.1. onder h van het Besluit ruimtelijke ordening. In [artikel 1.1.1 onder h van het Bro](#) is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Gronden waarop een agrarische bestemming rust, en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt, vormen geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied.

Rust op gronden een niet-agrarische bestemming (niet alleen 'rode' stedelijke functies maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen) dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Dit laatste is het geval met betrekking tot het planvoornemen. Aangezien de bestemming wonen is en tevens sprake van stedelijk samenstelsel van bebouwing (gezien de omliggende woningen).

Overige

In artikel 5c van die verordening is bepaald dat kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, uitsluitend mogelijk is op een bestaand bouwblok. Gezien de locatie zich binnen bestaand gebied bevindt, is dit artikel niet van toepassing.

In artikel 5d is bepaald dat binnen de 20 Ke contouren bestemmingsplannen uitsluitend binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen voorzien in nieuwe woningen. Gezien het plangebied buiten de 20 Ke contouren valt is dit artikel niet van toepassing.

3.2.3 Provinciale woonvisie 2010 -2020

De provinciale woonvisie beschrijft de visie voor wonen in 2020. Deze visie richt zich met name op duurzaam ruimtegebruik, onder meer door realisatie van voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting. De drie speerpunten van de woonvisie zijn: 1. Het verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod. 2. Het verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners. 3. Het verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving. Voorheen was de kwaliteit van wonen geen kerntaak van de provincie, maar nu krijgen ze juist een steeds grotere en actievere rol op dit gebied. De provincie wil deze visie bereiken door samen met de regio's regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's

3.2.4 Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen 2016 tot en met 2020 Stadsregio Amsterdam

De voormalige Stadsregio Amsterdam heeft in 2016 het Regionaal Actieprogramma (RAP) Stadsregio Amsterdam 2016-2020 gepresenteerd aan Provincie Noord-Holland. Doel van het RAP is regionale afstemming van de woningbouwproductie, zodat vraag en aanbod goed op elkaar aansluiten. De kernthema's benoemd in het RAP zijn woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. Het RAP is aangevuld met een zogenaamde oplegger. In deze oplegger staan aanvullingen ten aanzien van het RAP. Daarnaast gaat deze oplegger in op beleidsmatige onderwerpen op het gebied van wonen. Het plangebied ligt in de regio Amstelland-Meerlanden. Voor deze regio is er een tekort in nagenoeg alle marktsegmenten. Er is voornamelijk een behoefte aan betaalbare huurwoningen en koopwoningen in het middeldure en betaalbare segment. Het projectplan omvat de bouw van drie vrijstaande woning in het middeldure segment. Het projectplan sluit daarmee aan bij het RAP en de oplegger.

Conclusie provinciaal beleid

Het planvoornemen sluit aan bij de diverse visies, nota's en plannen van de provincie. Gezien de ligging en de ontwikkelingsplannen (ruimtelijke opzet van de bouwplannen en energie neutrale woningen) voldoet het plan aan het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (2012)

De gemeenteraad heeft op 18 oktober 2012 de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 vastgesteld. Door middel van deze visie wil de gemeente "de samenhang laten zien van plannen en gewenste toekomstige ontwikkelingen". Het is een belangrijk ruimtelijk instrument waarin de inrichting van de ruimte beschreven wordt en dat de basis vormt voor alle bestemmingsplannen. Er staat bijvoorbeeld in hoofdlijnen in waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd mag worden.

De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

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

De structuurvisie beschrijft de grondslagen en ontwerpprincipes die als uitgangspunt worden gehanteerd bij de verdere ontwikkeling van Haarlemmermeer. Deze zijn samengevat in zes kernpunten:

1. Duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.
2. Energie als speerpunt.
3. Netwerk (keten)mobiliteit: de knopen benut.
4. Synergie met Schiphol.
5. Ontmoeten en verbinden: ruimte voor attracties.
6. Cultuurhistorie en diversiteit als drager.

3.3.2 Woonvisie 2012-2015

In januari 2012 heeft de gemeenteraad de nota "Woonvisie 2012-2015" vastgesteld. De Woonvisie is het kader voor het woonbeleid van Haarlemmermeer. De Woonvisie heeft een looptijd van 2012 tot en met 2015. De Woonvisie is geen gedetailleerd voorschrift: er wordt een heldere beleidskoers uitgezet die wordt vertaald naar concrete activiteiten in een haalbaar en realistisch uitvoeringsprogramma Wonen. Uiteraard is bij het opstellen van de Woonvisie rekening gehouden, met een blik op de woningmarkt, met een termijn die verder reikt dan 2015.

De Woonvisie heeft een 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 wordt de bovenstaande doelstelling opgesplitst, verdiept en geoperationaliseerd in het kader van drie pijlers. Deze drie pijlers vormen het fundament van de visie, aangevuld met 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 op 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. 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.

3.4 Conclusies

Bovenstaande beleidskader van zowel Rijks, Regionaal, Provinciaal en gemeentelijk beleid sluit aan bij planvoornemen, onder andere het energieneutraal bouwen en de verbinding tussen water, natuur en wonen. Waarbij ook het internationaal vestigingsklimaat rond luchthaven Schiphol verstrekt wordt door de realisatie van een aantrekkelijk, duurzaam, klimaatbestendig woonmilieu door het combineren van wonen, water en groen/recreatie.

De woningen worden energieneutraal gebouwd waardoor het projectplan aansluit bij de duurzaamheidsvisie en ambities. Tevens wordt ingespeeld op de vraag door het aanbieden van een aantrekkelijk woonproduct.

4 Omgevingseffecten

4.1 Verkeer en parkeren

De gevraagde ontwikkeling van 15 woningen zal leiden tot een beperkte toename aan verkeersbewegingen op de Hanepoel in verhouding tot de huidige situatie met een bestemming voor agrarisch bedrijf op het perceel.

Het plan is opgezet aan de hand van de parkeernormen van het CROW, publicatie 317, zoals deze in het gemeentelijk handboek parkeernormen Haarlemmermeer is opgenomen. De locatie is op basis daarvan getypeerd als 'niet stedelijk – buitengebied' op meer dan 700 meter van een HOV-halte en meer dan 1.200 meter van een treinstation.

Voor de vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2,8 parkeerplaats per woning en voor de 2-kappers geldt 2,6. Het plan dient derhalve 40 parkeerplaatsen te bevatten. Elk perceel wordt voorzien van 2 parkeerplaatsen, al of niet in combinatie met een garage.

Dit telt in totaal mee als gemiddeld 80%; 15 percelen x 1,6 parkeerplaatsen = 24 parkeerplaatsen. Het plan zou derhalve nog 16 extra parkeerplaatsen moeten bevatten. In het inrichtingsplan zijn deze extra 16 parkeerplaatsen opgenomen, zodat aan de parkeernorm wordt voldaan.

Hiermee staat dit onderdeel een goede ruimtelijke ordening niet in de weg.

4.2 Milieu aspecten

Zoals al eerder genoemd, zijn de volgende milieuaspecten van belang:

- externe veiligheid;
- bodem (milieukundig);
- M.E.R.
- bedrijven- en milieuzonering;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- waterhuishoudkundige situatie (watertoets);
- ecologie;
- archeologie en cultuurhistorie.

4.2.1 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen personen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Voor het bepalen van de risico's met betrekking tot externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd en de Regeling Basisnet.

De gemeente Haarlemmermeer heeft specifieke wegen aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, zodat dit niet op alle wegen is toegestaan. Die transporten zijn over de Bennebroekerdijk en Hanepoel niet toegestaan, zodat verantwoording van het groepsrisico niet nodig is.

De locatie ligt buiten de invloedssfeer van de route van transport van gevaarlijke stoffen en er ligt geen voor de externe veiligheid relevante hoge druk aardgastransport-leiding in de nabijheid.

Nabij deze locatie zijn geen bedrijven gevestigd die op grond van het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" (BEVI) een risico vormen en het bestemmingsplan sluit vestiging van inrichtingen met een extern veiligheidsrisico uit. In het bestemmingsplan is geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden die worden geboden.

Bedrijven.

Nabij de locatie, op een afstand van minimaal 80 meter, bevindt zich aan beide zijden van de Hanepoel verschillende bedrijven, grotendeels auto-gerelateerd. Deze bedrijven zijn bestemd tot en met milieucategorie 3.2. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden voor geluid, geur, gevaar en stof. Alle bedrijfsactiviteiten vinden in pandig plaats. Deze afstanden gelden in principe voor bedrijventerrein, maar omdat er hier sprake is van een van oudsher gemengd gebied in het dorp (met woningbouw) is een correctie van één bedrijfscategorie lager gerechtvaardigd.

Aangezien er in de directe omgeving (dichter bij de bedoelde bedrijven dan de initiatieflocatie) reeds bestaande woningen zijn die al beperkend werken, hebben de gevraagde woningen geen extra invloed op de mogelijkheden van deze bedrijven. Daarbij zijn verschillende eigenaren van percelen met een bedrijfsbestemming reeds in gesprek met de gemeente over herontwikkeling van hun perceel tot woningbouw.

Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstanden zoals aangegeven in de VNG-brochure.

Conclusie externe veiligheid

Gelet op het bovenstaande, zijn op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen geconstateerd voor het planvoornemen.

4.2.2 Bodem

In juli en augustus 2015 heeft BK Ingenieurs een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in grond uitgevoerd op de locatie.

In de boven- en ondergrond zijn lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK, PCB's en minerale olie aangetoond. In het grondwater van één peilbuis is een lichte verontreiniging met nikkel aangetoond. Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is het uitvoeren van een nader bodemonderzoek conform de Wet bodembescherming niet noodzakelijk.

Op het maaiveld ter plaatse van één graafgat en in de opgeboorde grond ter plaatse van twee graafgaten zijn asbestfragmenten (chrysotiel 10-15%) aangetroffen. In het puinmonster van graafgat 018 is hechtgebonden asbest (chrysotiel) aangetoond. Om de totale omvang van de asbestverontreiniging in de bovengrond (0,0-0,5 m -mv) vast te stellen, dient een nader onderzoek asbest in grond conform NEN 5707 te worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt na de sloop van de bebouwing en opstallen en na verwijdering van de opslag van boten en auto's uitgevoerd op de gehele onderzoekslocatie.

Conclusie bodem

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat de aanwezige (beperkte) verontreiniging geen belemmering is voor het planvoornemen. Wel zal nader onderzoek gedaan worden naar de asbest in grond.

Het volledige rapport van het bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage.

4.2.3 Geluid

Bedrijfsmatige activiteiten

Door BK Geluid & Trillingen is een akoestische inventarisatie uitgevoerd voor het planvoornemen. In de akoestisch inventarisatie is onderzocht of er bedrijven aanwezig zijn die mogelijke geluidhinder veroorzaken op het planvoornemen. In de directe nabijheid zijn geen bedrijven aanwezig. Het dichtstbijzijnde bedrijf bevindt zich op circa 100 meter (Yk auto's BV.) hiermee wordt voldaan aan de minimale afstanden van de VNG Publicatie Bedrijven & Milieuzonering.

Wegverkeer

De voorgenomen nieuwbouw wordt gerealiseerd aan de Hanepoel te Zwaanshoek. Gelet op de aard van deze weg, smal met voornamelijk bestemmingsverkeer, maximum snelheid van 30 km/u en

een verharding van asfalt zal geen sprake zijn van een overmatige geluidbelasting op de te bouwen woningen. Daarnaast is deze weg niet gezoneerd (conform de Wet geluidhinder).

Conclusie geluid

Uit bovenstaande blijkt dat het geluidaspect geen belemmeringen vormt voor het planvoornemen en een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Conform het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' draagt een besluit met betrekking tot een project niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat, als gevolg van het besluit, de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt. Bij ministeriële regeling kunnen categorieën van gevallen worden aangewezen waarbij een besluit, aangaande een project, in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt. De aanwijzing kan onder meer betrekking hebben op een besluit met betrekking tot één of meer daarbij genoemde categorieën van:

- inrichtingen;
- infrastructuur;
- kantoorlocaties;
- woningbouwlocaties.

In de regeling zijn categorische gevallen opgenomen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze categorieën hebben betrekking op inrichtingen, kantoor en woningbouwlocaties, infrastructuur en activiteiten of handelingen. Voor woningbouwprojecten is de regeling van toepassing in de volgende gevallen:

Woningbouw

Aangewezen worden woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat.

Conclusie luchtkwaliteit

Aangezien het vijftien woningen betreft en het planvoornemen zorgt voor een vermindering van het aantal verkeersbewegingen, is de conclusie dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

4.2.5 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen en onderbouwingen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Als het plan beperkt is in omvang en voldoet aan het voorkeursbeleid van het waterschap, dan komt het in aanmerking voor de korte procedure en wordt een positief wateradvies afgegeven.

Het planvoornemen heeft een totaal verhard oppervlak van circa 2.000 m² (1.350 m² voor woningen en circa 650 m² voor bestrating). Dit is een toename van circa 1.100 m² aangezien de huidige bebouwing van circa 900 m² wordt gesloopt. Werkzaamheden in- of nabij watergangen vinden niet plaats.

De initiatiefnemer heeft het planvoornemen afgestemd met het betrokken Waterschap en de mogelijkheden voor compensatie al besproken.

Conclusie Water

Gezien de beperkte toename van het verhard oppervlak en de geplande uitbreiding van de waterpartijen levert het planvoornemen een positieve bijdrage aan de waterkwantiteit.

4.2.6 Ecologie

Sinds 2002 moeten alle ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan bepalingen uit de Wet natuurbescherming (Wnb). Een quick-scan en nader onderzoek naar eventuele verblijfplaatsen in de woning/opstallen heeft in 2019 plaatsgevonden. Uitgangspunt is dat ruimtelijke ingrepen geen nadelige invloeden mogen hebben op de aanwezige beschermde natuurwaarden en soorten.

In juni 2015 en voorjaar én zomer 2019 is door een ecooloog van BK Ingenieurs een veldbezoek gebracht aan de onderzoekslocatie. Het veldbezoek is bedoeld om inzicht te krijgen in het voorkomen of mogelijk voorkomen van binnen de Wnb. beschermde planten- en diersoorten. De veldronde heeft overdag plaatsgevonden, waarbij een goed beeld is verkregen van de aanwezige terreintypen en welke beschermde soorten daarin voor (kunnen) komen.

Conclusies veldbezoek

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of NatuurNetwerkNederland (NNN). Negatieve effecten op deze beschermde gebieden zijn niet te verwachten. Ook is er geen stikstofdepositie berekend op basis van de Aeries Calculator (release 2019).

Soortbescherming

De werkzaamheden van het initiatief kunnen leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. In het projectgebied worden, ten hoogste de algemeen voorkomende soorten verwacht. Er is geen ontheffing benodigd zo is gebleken na ecologisch onderzoek.

Wel blijft voor deze soorten de zorgplicht uit de Wnb gelden. Dit betekent dat bij de werkzaamheden, indien mogelijk, zorg wordt gedragen voor een zo min mogelijke verstoring of aantasting van deze soorten.

Vogels

Voor het verstoren van broedende vogels en hun nesten wordt in de regel geen ontheffing verleend, omdat er een alternatief voorhanden is waardoor deze vorm van verstoring wordt vermeden. Dit betreft namelijk het starten van verstorende werkzaamheden buiten de broedperiode. De broedperiode van de meeste soorten ligt tussen 15 maart en 15 juli. Moerasvogels en andere watervogels broeden meestal tussen 1 april en 15 augustus. Soorten als kievit en scholekster kunnen een vroegere start van het broedgedrag vertonen (vanaf 1 maart). (Oever)zwaluwen kunnen tot in september broeden.

Indien werkzaamheden in het broedseizoen zijn gepland, die verstorend kunnen zijn voor de broedvogels, zijn aanvullende voorzorgsmaatregelen nodig.

Vleermuizen

De groenstrook en watergang ten westen van het projectgebied kunnen als foerageergebied worden gebruikt. Het is momenteel niet duidelijk of met de voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied dit lijnvormig traject behouden blijft. Het is daarom op dit moment niet te beoordelen en worden hierop geen negatieve effecten verwacht. Door tijdens de bouwwerkzaamheden eventuele verlichting van de westzijde af te richten, worden nadelige effecten ten aanzien van foeragerende vleermuizen beperkt tot een minimum.

Op basis van visuele inspectie is niet op te maken dat geen vleermuizen of sporen van vleermuizen aanwezig zijn (geweest) in de bebouwing en de bomen van het projectgebied. Nader onderzoek is noodzakelijk. Voor de sloop van de bestaande opstallen is nader onderzoek uitgevoerd in 2019 na zonsondergang en voor zonsopkomst op het eventueel voorkomen van verblijfslocaties in het woonhuis. Het woonhuis is door opbouw, bouwkundige staat minder geschikt voor verblijfplaatsen. Deze waarneming is bevestigd door nader onderzoek conform het vleermuizenprotocol 2017 (meest recente) in 2019. Laatvliegers en gewone dwergvleermuizen gebruiken het gebied als (niet essentieel) foerageergebied.

4.2.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Regelgeving

Het Verdrag van Malta is in 1992 ondertekend en in 1995 in werking getreden. Doelstelling van dit verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden en een wijziging van de Monumentenwet 1988 tot gevolg heeft gehad. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Op gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Gemeentelijke beleidsnota

De gemeentelijke beleidsnota 'erfgoed op de kaart' is op 17 februari 2011 door de gemeenteraad van de Haarlemmermeer vastgesteld. Speerpunten van de nota zijn archeologie, het cultureel erfgoed beter benutten bij ruimtelijke ontwikkelingen en herbestemming van monumenten. In de Haarlemmermeer zijn op bescheiden schaal archeologische waarden aangetoond. Op een aantal is bij nieuwe ontwikkelingen, vooral als deze grootschalig zijn, verkennend archeologisch onderzoek vereist. De gemeente voert dan ook een beleid dat in eerste instantie gericht is op behoud van waardevolle elementen en structuren, waarbij de omvang van de bodem verstorende activiteiten bepalend is. Uit de Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer blijkt dat voor het plangebied een lage archeologische verwachting geldt, waarbij alleen archeologisch onderzoek is vereist bij plannen van 10.000 m² en groter.

Luchthavenindelingbesluit

Het perceel ligt buiten de beperkingenzones van het luchthavenindelingbesluit LIB. Wel geldt er een hoogtebeperking tot maximaal 150 meter.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Deze structuren vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlands cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Binnen het planvoornemen bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Geconcludeerd kan worden dat cultuurhistorie geen belemmering is voor het onderliggende plan.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het projectvoornemen, aangezien geen archeologische- en cultuurhistorische waardes zijn aangetroffen binnen het plangebied.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door een deskundige van BK Ingenieurs B.V. is een planschadeanalyse uitgevoerd, voor de in de nabij van het plangebied gelegen onroerende zaken, zijnde woningen Hanepoel 49, 154, 156 en de twintig, in aanbouw zijnde woningen Hofstede Zwaanshoek.

De deskundige is van mening dat er in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie geen huidige bewoners/eigenaren van burgerwoningen dan wel bedrijven zijn, welke als gevolg van de wijziging van het aantal woningen van één naar vijftien binnen het bestemmingsplan in een nadeliger planologische situatie dan voordien worden gebracht.

Tevens is de deskundige, op basis van de aan hem ter beschikking gestelde bouwtekeningen, van mening dat er eveneens geen onroerende zaken zijn welke bij het realiseren van de plannen met een algemene verslechtering van de situeringwaarde worden geconfronteerd.

Op basis van de ter beschikking gestelde informatie en aansluitend veldbezoek is de conclusie dat er geen redenen zijn om tot een planschadevergoeding te komen. De nadere motivering is opgenomen in de rapportage welke is bijgevoegd als bijlage.

Participatie en communicatie

Tevens is in overleg met de dorpsraad van Zwaanshoek het planvoornemen besproken. De dorpsraad heeft aangegeven dat ze zeer gecharmeerd zijn van het energie nul concept dat Natuur en Wonen als uitgangspunt hanteert bij de bouw van woningen.

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan heeft de Dorpsraad in zijn brief van november 2012 geijverd voor de bouw van nieuwe woningen in het dorp, inclusief aandacht voor senioren, starters en sociale koopwoningen. Ook gasloos bouwen was voor haar uitgangspunt. Men hecht belang aan behoud van het groene karakter van het dorp, maar ook aan een goed functionerende ontsluiting structuur. De verkeerskundige belasting op de Hanepoel en de aansluiting op de Bennebroekerweg in het dorp zelf zijn aandachtspunten.

6 Procedure

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning dient conform de Wabo, artikel 3.10 lid 1 onder a de procedure zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd. De procedure start met een openbare kennisgeving van de ontwerp-omgevingsvergunning, waarna het ontwerpbesluit wordt gepubliceerd en gedurende een termijn van zes weken door één ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit kunnen worden ingebracht. Na de termijn van de terinzagelegging beslist het college van burgemeester en wethouders omtrent de vaststelling van het besluit. Na de publicatie van de omgevingsvergunning hebben belanghebbenden 6 weken de tijd om tegen het plan in beroep te gaan. De omgevingsvergunning is onherroepelijk de dag na afloop van de beroepstermijn.

7 Conclusie inpasbaarheid

Het planvoornemen is strijdig met de voorschriften en regels uit het vigerende bestemmingsplan 'Zwaanshoek'. Het planvoornemen betreft de sloop van de huidige opstallen en het realiseren van vijftien energie neutrale woningen. Dit plan is strijdig met het vastgestelde in het bestemmingsplan, omdat er meerdere woningen worden gerealiseerd.

Gelet op het bovenstaande kan alleen door middel van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van de vigerende bestemmingsplanbepalingen worden afgeweken. Hiermee wordt de realisatie van het planvoornemen mogelijk gemaakt.

Gebleken is dat het plan past binnen de relevante beleidskaders. Ruimtelijk bestaan er ten aanzien van de ontwikkeling geen bezwaren. Door het planvoornemen wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten gerealiseerd.

Ten aanzien van de milieuaspecten zijn er geen randvoorwaarden of beperkingen te onderscheiden, behalve het nader onderzoeken naar de aanwezigheid van asbest in de bodem. Het project heeft geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en waterkwaliteit in de omgeving. Ook ten aanzien van akoestiek, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie (middels maatregelen), milieuzonering, archeologie en economische haalbaarheid zijn geen negatieve gevolgen te verwachten.

Geconcludeerd kan worden dat er in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het planvoornemen heeft geen negatieve gevolgen welke de beoogde verlening van de omgevingsvergunning ten behoeve van de afwijking van de geldende beheersverordening onaanvaardbaar maken. Derhalve is het niet bezwaarlijk, ondanks de strijdigheden met de huidige bestemmingsplan, voorliggend plan uit te voeren.

RUIMTELIJK ADVIES WABO-AANVRAAG

Aanvraagnummer: Mozard 159970 / OLO 2057481
Betreft: bouw 15 woningen aan de Hanepoel 61 / 65 te Zwaanshoek – 'Boerenhof'
Steller: [REDACTED] (RO/West)
Datum: april 2016 met aanvulling september 2019

Inleiding

De omgevingsvergunningaanvraag betreft de bouw van 15 woningen op de percelen Hanepoel 61 en 61a te Zwaanshoek onder de projectnaam 'Boerenhof'. De percelen zijn eigendom van resp. [REDACTED]

De aanvrager is [REDACTED] / NatuurEnWonen BV uit Zwaanshoek, die recent ook het aangrenzende woningbouwproject 'de Hofstede' heeft gerealiseerd.

NB De volgende tekst dateert grotendeels uit 2016. De tekst is gelardeerd met aanvullingen in 2019.

Situatie

De locatie bevindt zich aan de noordelijke rand van Zwaanshoek, vrijwel direct aan de Hanepoel en net buiten het dorp zelf.

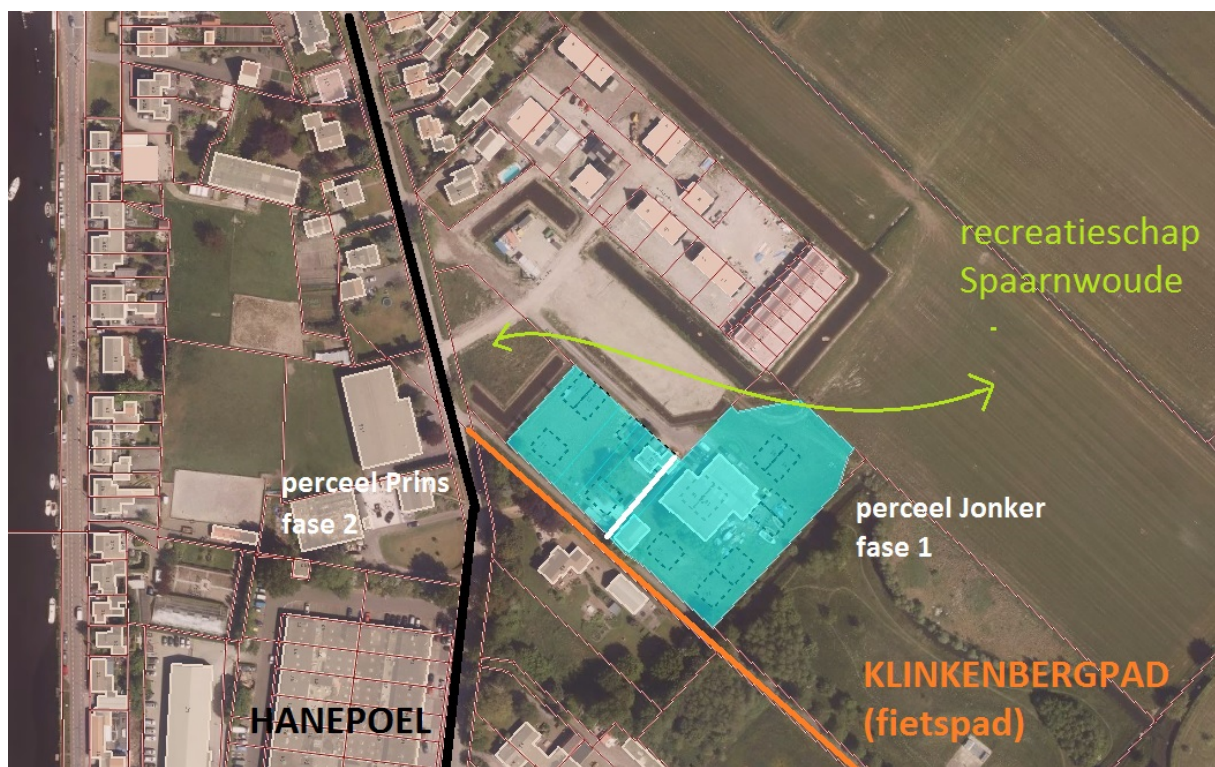
Huisnummer 61 betreft het perceel van de [REDACTED] waarop een woning staat. Het westelijk deel van dit perceel is onbebouwd en groen ingericht. Het perceel van [REDACTED] op 61a ligt er net achter en is bebouwd met meerdere bijgebouwen, die in gebruik zijn voor de opslag van o.a. auto's en boten. Ook hier is een deel van de grond onbebouwd en ingericht met groen.

De percelen hebben een gezamenlijke omvang van bijna 7500 m2.

De gronden zijn aan drie zijden omsloten door gronden die deel uitmaken van het in aanleg zijnde park Zwaanshoek, in eigendom van de gemeente Haarlemmermeer en het recreatieschap Spaarnwoude.

Er is in westelijke richting een ontsluiting op de Hanepoel, in gezamenlijk gebruik met de bewoners van het aangrenzende nieuwbouwproject 'de Hofstede'.

Aan de zuidzijde ligt het Klinkenbergpad, een doorgaande fietsroute.



Situatie luchtfoto



Situatie

Inhoud aanvraag

Het plan omvat 15 grondgebonden woningen op kavels die in omvang variëren van ca. 225 tot 650 m². Er worden 2 typen woningen onderscheiden, te weten 8 2-onder-1-kapwoningen en 7 vrijstaande woningen.

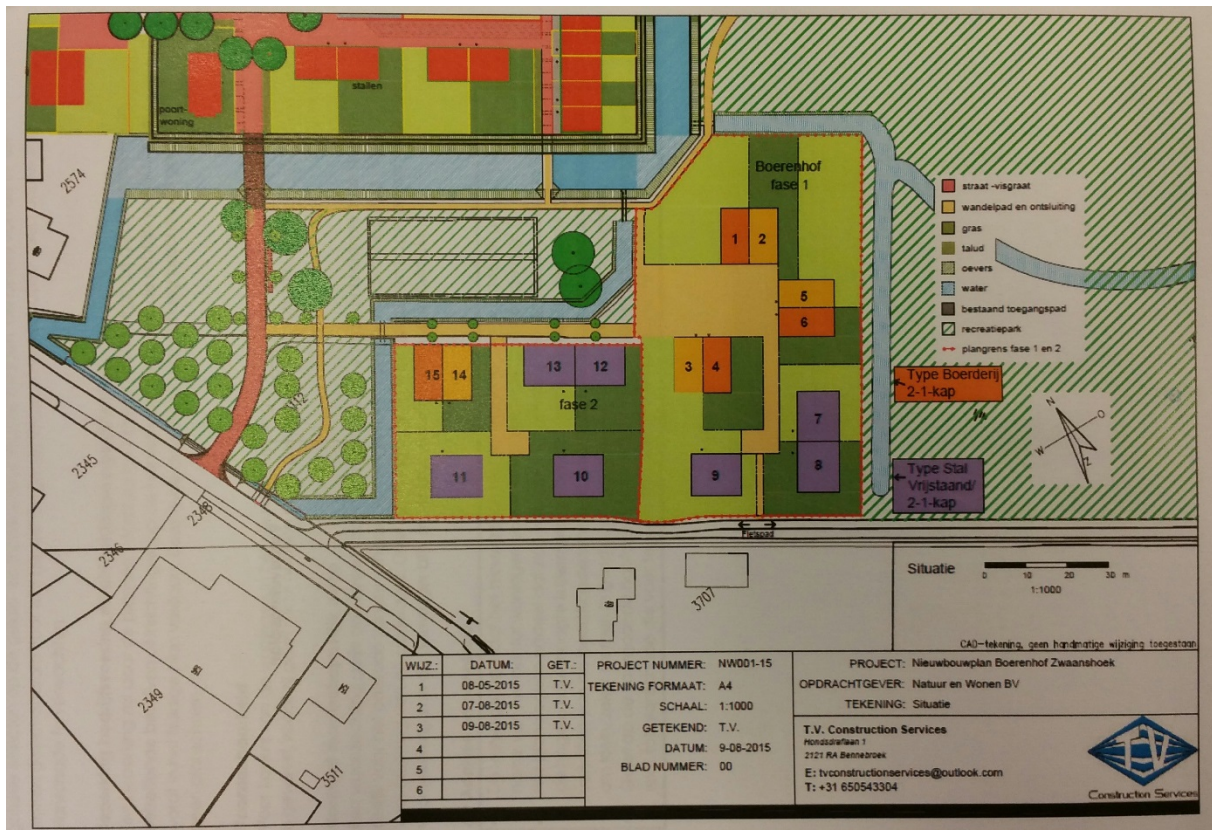
De woningen bestaan uit 1 laag met een forse kap, waarbij de goot- en nokhoogte zijn vastgelegd op resp. 3,25 en maximaal 13,43 meter.

Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan en de woningen is gebaseerd op een landelijke stijl en sluit daarmee direct aan op het gerealiseerde plan de Hofstede, van dezelfde ontwikkelaar. De architectuur heeft een dorpse uitstraling in metselwerk.

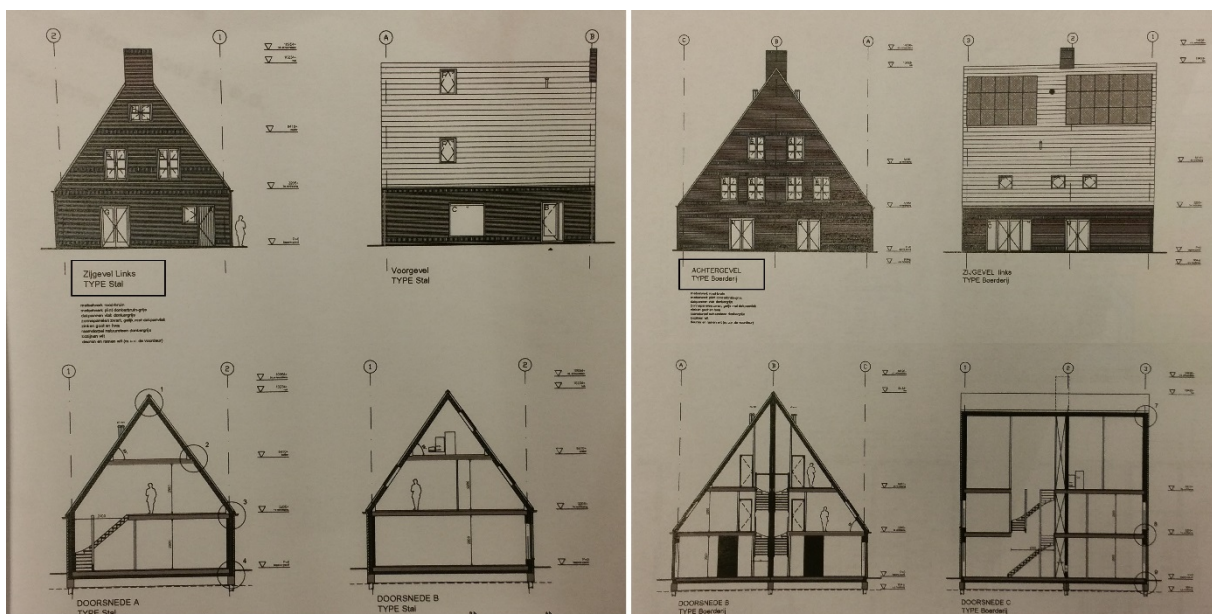
Voor de typering van de woningen wordt gebruik gemaakt van metaforen als 'boerderij' en 'stal'. De boerderij is het type met een hoge nok en komt voor als 2-onder-1-kapwoning, gepositioneerd rondom een gezamenlijk pleintje en langs de entree. De stal heeft een iets lagere nok en komt voor als vrijstaande en als 2-onder-1-kapwoning op kavels die meer op de achtergrond liggen.

Het geheel wordt via het bestaande pad ontsloten op de Hanepoel, aan de westzijde van het terrein. Deze ontsluiting is deels in gezamenlijk gebruik met de bewoners van de aangrenzende Hofstede. Het bewonersparkeren geschiedt op eigen terrein. Het plan biedt één nieuwe verbinding voor langzaam verkeer met het achterliggende Klinkenbergpad.

Alle bestaande woon- en bijgebouwen worden gesloopt.



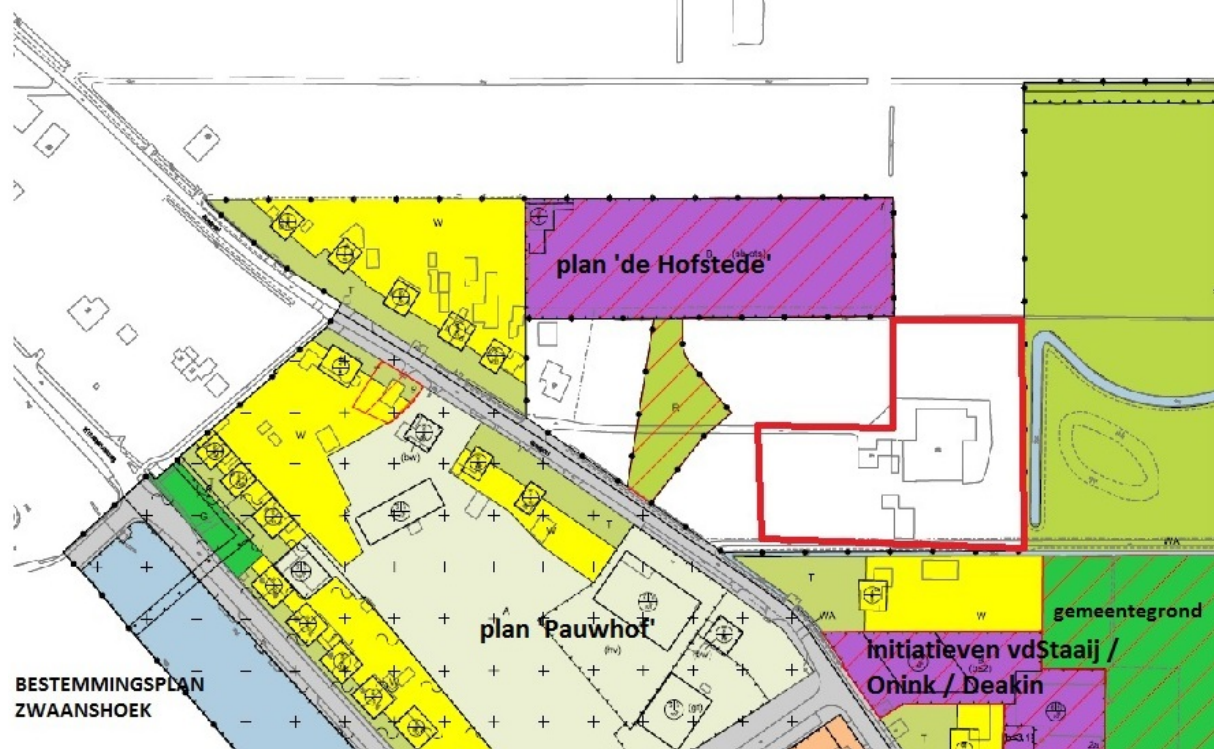
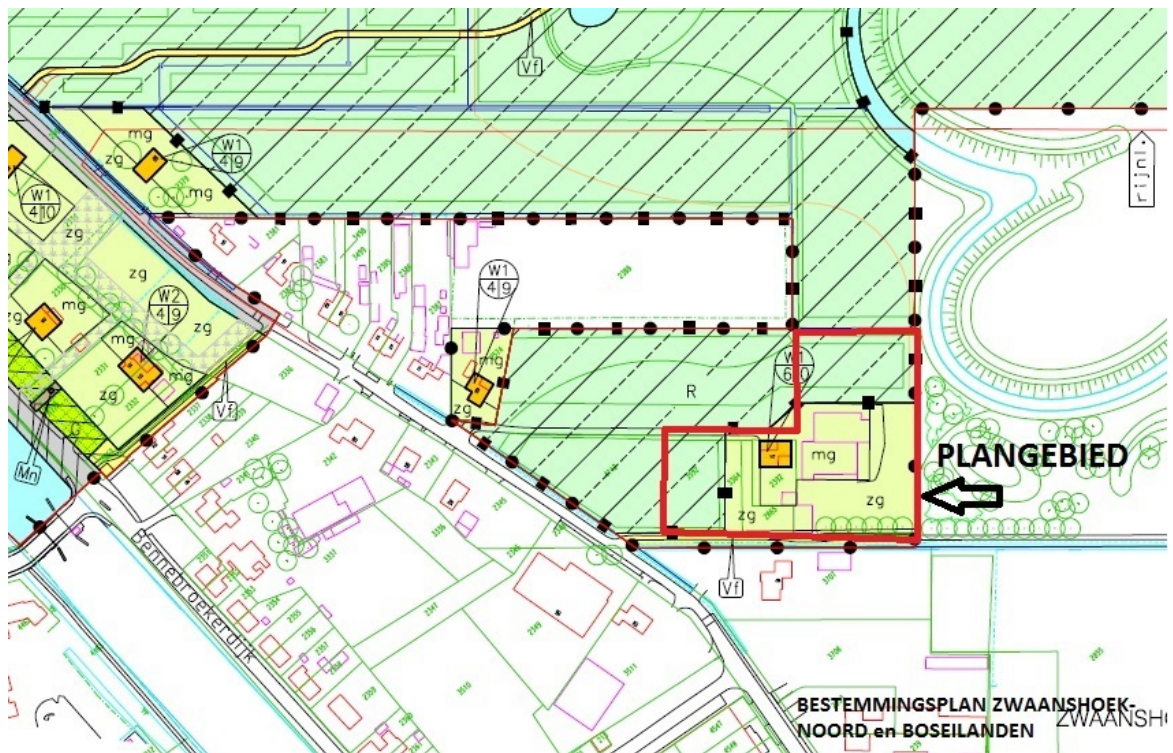
Stedebouwkundig plan



Woningontwerpen

Bestemmingsplantoets

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan Zwaanshoek-Noord en Boseilanden.



In het bestemmingsplan Zwaanshoek-Noord en Boseilanden hebben de percelen 2 bestemmingen, te weten Wonen en Recreatie. Binnen de bestemming Wonen is één bouwvlak aangegeven, op de plaats van de bestaande woning van Prins. De bebouwing (opslag) op het perceel van [REDACTED] valt binnen de aanduiding 'met gebouwen' en zijn daar als bijgebouw bestemd.

De ruimtelijke context waarbinnen het bestemmingsplan van kracht is, toont 2 belangrijke onderdelen, te weten:

1. Het gedeelte waarop de bestemming Recreatie van toepassing is maakt deel uit van de fysieke verbinding met het park Zwaanshoek. Deze bestemming betreft zowel gronden van het recreatieschap Spaarnwoude als particuliere gronden. Een achterste deel van het perceel van [REDACTED] is tegen deze achtergrond in het recente verleden onteigend.
2. De omringende gronden vallen binnen het bestemmingsplan Zwaanshoek. De aangrenzende bebouwing heeft grotendeels een woonbestemming, maar op 3 plekken in de directe omgeving vindt een herontwikkeling plaats van voormalige (agrarische) bedrijven naar woningbouw, al dan niet gebruik makend van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Kortom, de percelen maken deel uit van een stukje Zwaanshoek waar reeds andere herontwikkelingen plaatsvinden, met zowel een park- als woonfunctie. Het aangrenzende wooncomplex 'de Hofstede' is een directe referentie.

Ten zuidoosten van de onderhavige percelen, aan de overzijde van het Klinkenbergpad, wordt ook op de 2,6 ha gemeentegrond woningbouw ontwikkeld, met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid 2 uit het bestemmingsplan Zwaanshoek.

Planologische beoordeling

De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing (25 sept. 2015) aan het initiatief toegevoegd.

Ruimtelijk beleid –

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, die per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen. De ontwikkeling van het perceel voorziet in een behoefte binnen de regio en heeft tot doel de leefbaarheid binnen het dorp te verbeteren.

Voor de doorwerking van provinciale belangen in het gemeentelijk beleid zijn de beleidsuitgangspunten uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 juridisch vastgelegd in de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het uitgangspunt is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Het onderhavige perceel ligt deels buiten én binnen de grenzen van het Bestaand Bebouwd Gebied; nut en noodzaak van deze herontwikkeling dienen derhalve aangetoond te worden.

Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening ligt de locatie in Transformatiegebied - Meervoudig, d.w.z. verandering van landelijk gebied binnen een gebiedsontwikkeling vanuit een integrale opgave voor wonen, recreatie, natuur en bedrijvigheid.

De provincie draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de best mogelijke plek, hetgeen is vastgelegd in de provinciale woonvisie. Het initiatief is niet in strijd met de provinciale woonvisie en het Actieprogramma Regionale Woningmarkt.

In de gemeentelijke Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 worden specifiek 4 ambities genoemd voor ruimtelijke ontwikkeling: het versterken van de atypische stedelijkheid, het duurzaam en klimaatbestendig inrichten van de ruimte, het versterken van de fysieke en sociale verbondenheid en het bieden van een aantrekkelijke ontmoetingsplaats. De opdracht bij herontwikkeling en transformatie is een balans te vinden tussen verder bouwen in de grote kernen en het behouden van de identiteit van de kleinere dorpen.

In de gemeentelijke Woonvisie 2012-2015 wordt het streven naar duurzame en betaalbare woningen in leefbare kernen plus het aangenaam wonen in diverse woonmilieus verder uitgewerkt. Het versterken van het unieke karakter in de kleinere kernen en het inspelen op de woningmarkt zijn hierbij uitgangspunten.

Stedebouwkundige beoordeling

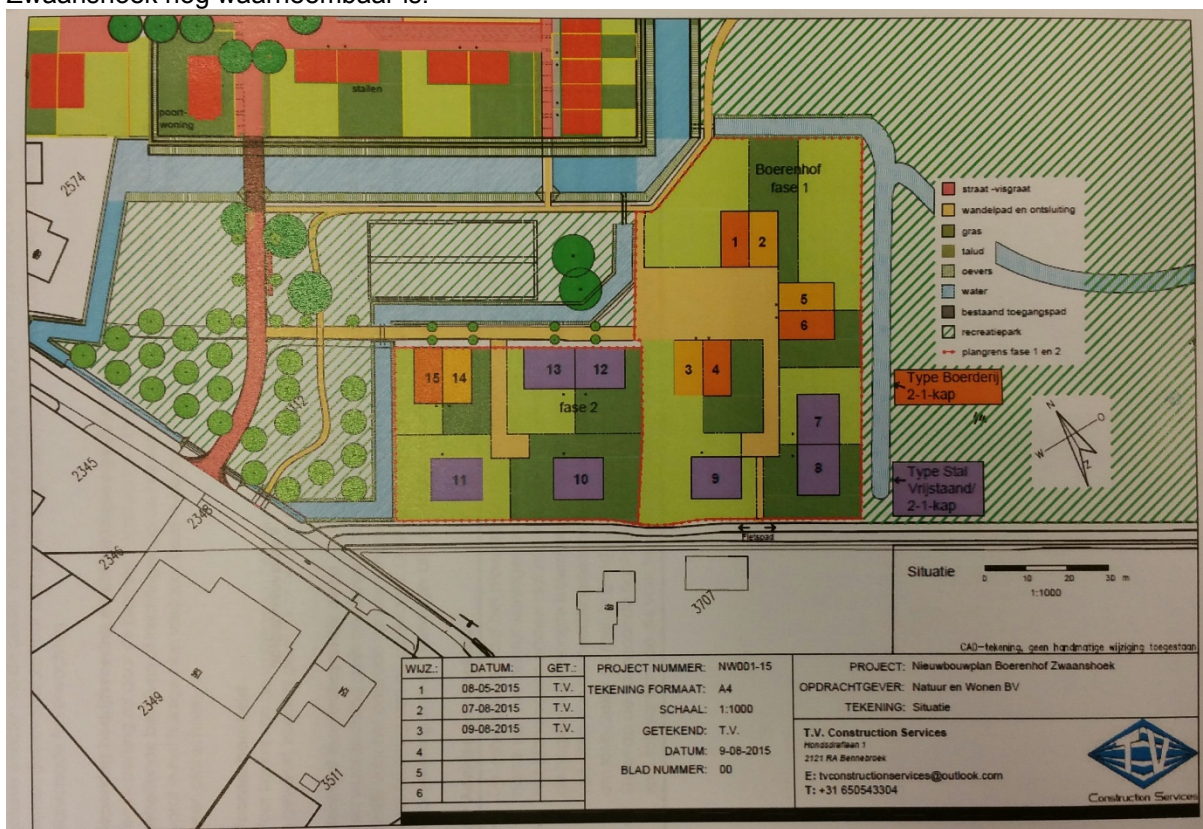
Context –

In de context van het bestemmingsplan is reeds beschreven dat de percelen onlosmakelijk verbonden zijn met de aangrenzende woningbouw-ontwikkelingen, waarvan het plan Hofstede inmiddels gerealiseerd is, en het in aanleg zijnde park Zwaanshoek.

Ruimtelijke opzet –

Het plan vormt een ruimtelijk ensemble, waarbij de woningen informeel gegroepeerd staan, rondom een gezamenlijk pleintje. Qua opzet sluit het hiermee direct aan bij de Hofstede, maar in een minder formele en compacte opstelling; de Boerenhof vs de Hofstede.

De wijze van verkavelen en de opzet ondersteunen de lineaire polderstructuur die in dit deel van Zwaanshoek nog waarneembaar is.



Tezamen met de aangrenzende Hofstede omgrenst het plan de centraal gelegen groente ruimte als een voorportaal richting het park Zwaanshoek aan de Hanepoel. De gewenste fysieke verbinding met het park is gewaarborgd.

Het plan kent een bebouwingsdichtheid van ca. 20 woningen/ha en sluit daarmee aan bij typische bebouwingstructuur langs de Hanepoel aan de rand van het dorp. Door de lage dichtheid en gekozen bebouwingsopzet heeft de ruimtelijke uitstraling naar het park toe grote aandacht gekregen. Ook het omringende water, gebaseerd op de oude poldersloten, speelt hierbij een rol.

De centrale groene ruimte wordt in overleg met de eigenaar, het Recreatieschap Spaarnwoude, ingericht als stadslandbouw-tuin en blijft publiekelijk toegankelijk.

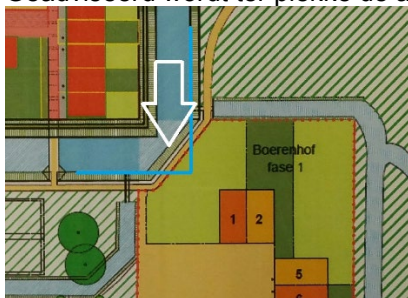
De voorgestelde goot- en bouwhoogten sluiten aan bij de toepaste maatvoering van het plan 'de Hofstede'.

Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een sterke kwaliteitsimpuls aan het gebied en daardoor de leef- en belevingswaarde van het dorp. Het eigen karakter van Zwaanshoek en dit specifieke deel van de Hanepoel als woongebied wordt gerespecteerd en versterkt. De aanvraag past in grote lijnen in het karakter aan de oostzijde van de Hanepoel waarbij woningen met omringend groen een beeld scheppen van een prettige landelijke woonomgeving met een diffuse overgang tussen dorp en voormalig polderlandschap.

In dit stadium lijken overige aangrenzende particuliere ontwikkelingen niet onmogelijk te worden gemaakt, bv aan de Hanepoel 49.

Echter, op onderdelen was het plan in 2016 stedenbouwkundig (nog) niet akkoord of diende het nader te worden uitgewerkt. Deze onderdelen zijn in het voorgaande ontwerpproces reeds met de initiatiefnemer besproken en betreffen:

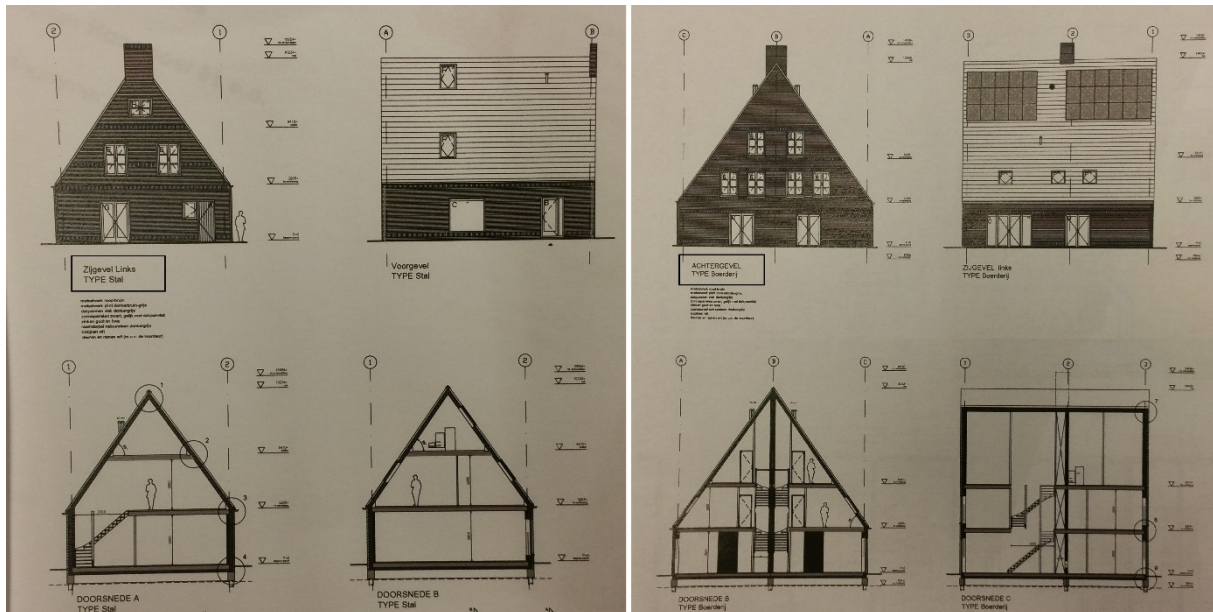
1. Het plan biedt wel inzicht in de toe te passen woningtypen, maar de kaprichtingen zijn niet aangegeven. Dit is een belangrijk onderdeel in de gewenste landelijke uitstraling.
2. De plank kaart geeft onvoldoende inzichten in de voorkanten / entreezijden van de woningen en de daarmee samenhangende situering van de achter- en zijtuinen. Met name aan de zuidzijde, langs het Klinkenbergpad zijn de tuin slechts 5 meter breed.
3. Onderdelen als erfafscheidingen aan de openbare buitenruimte zijn nog niet uitgewerkt.
4. Het plan biedt onvoldoende inzicht in de parkeeroplossing. Betwijfeld wordt of de centrale pleinvormige ruimte groot genoeg is om te kunnen voorzien in de vereiste hoeveelheid extra parkeerplaatsen. Zie paragraaf Verkeer onder het kopje Onderzoeken.
5. De ontsluiting voor autoverkeer van de achterste kavels 8, 9, 10 en 11 kan alleen worden gerealiseerd middels een smal pad tussen de voorliggende kavels door. Betwijfeld wordt of de in het ontwerp aangegeven maatvoering hiervan voldoet. Het uitgangspunt is dat deze ontsluitingen geen deel uit gaan maken van de openbare ruimte.
6. De voorgestelde waterloop in de hoek aan de achterzijde van kavel 1 is niet conform afspraak. De bestaande schuine hoek van het water langs de Hofstede is destijds ontstaan t.g.v. de onteigeningsprocedure die is gevolgd om via het terrein van [REDACTED] de noodzakelijke fysieke verbinding met de park Zwaanshoek te kunnen waarborgen. Deze schuine hoek past echter niet in het karakteristieke polderlandschap. Daarnaast is de privacy in de naastgelegen achtertuinen in de Hofstede hierdoor ook beperkt. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat het verruimen van dit punt tot een rechte hoek randvoorwaarde is om aan dit initiatief mee te werken. Dit idee is ter plekke ook met de beheerder van het recreatieschap besproken en akkoord bevonden. Geadviseerd wordt ter plekke de achtertuin van kavel 1 te verkleinen.



7. De voorgestelde ontsluitingsweg richting de Hanepoel loopt over het grondgebied van het recreatieschap. In de aanvraag wordt niet aangegeven of deze instantie akkoord is. En net als bij de vergelijkbare ontsluiting van de Hofstede zal een deel hiervan als openbaar gebied wordt ingericht en beheerd. Derhalve dient het profiel aan de eisen van de DIOR te voldoen.
8. De aansluiting van het wandelpad tussen kavels 8 en 9 op het Klinkenbergpad geschiedt op openbaar gebied en zal aan verkeersveiligheidseisen en de DIOR moeten voldoen.

Al met al overheerste in 2016 het oordeel dat er waardering bestaat voor het stedenbouwkundig concept en de integratie met de directe omgeving, maar dat het ontwerp op bovengenoemde punten nog een verdiepingsslag nodig had. Het aanpassen van de waterpartij achter kavel 1 is een stedenbouwkundige eis. De beperkte ontsluiting van de kavels langs het Klinkenbergpad is een direct gevolg van het gekozen programma. In het ontwerpproces is reeds als overweging meegegeven dat met 1 of 2 woningen minder in het plan er meer ruimte en lucht ontstaat om dit optimaal vorm geven.

Intussen is een aantal van de vermelde vraagpunten anno 2019 beantwoord en opgelost. Met name zij genoemd dat de situatietekening die onderdeel is van de ingediende vergunningaanvraag, is aangepast zoals hiervoor bedoeld.



Woningontwerpen

Openbare buitenruimte –

De voorgestelde ontsluiting van het geheel zal, voor zover als toekomstig openbaar gebied in eigendom van de gemeente, moeten voldoen aan de ontwerpeisen die in de DIOR zijn vastgelegd. De in aanleg zijnde ontsluiting van de Hofstede naar de Hanepoel is hierbij kaderstellend.

Deze aanvraag maakt ook onderdeel uit van een groter aantal initiatieven aan de Hanepoel, waarbij in totaal een kleine 200 woningen zullen worden gerealiseerd. Het huidige profiel van de Hanepoel zal deze totale ontwikkeling niet op kunnen vangen, maar welke ruimtelijke ingrepen er precies nodig zijn aan het wegprofiel is in dit stadium nog niet bekend. Eenzelfde conclusie geldt voor de ondergrondse infrastructuur. Tegen deze achtergrond wordt door de cluster IB inmiddels gekeken naar de aard van de noodzakelijke aanpassingen (profiel, riolering), waarbij bezien wordt hoe de kosten om te slaan op de verschillende particuliere projecten.

Onderzoeken

Verkeer –

Naar verwachting zal de gevraagde ontwikkeling van 16 woningen leiden tot een beperkte toename aan verkeersbewegingen op de Hanepoel in verhouding tot de huidige situatie met een bestemming voor agrarisch bedrijf op het perceel.

Het plan is opgezet aan de hand van de parkeernormen van het CROW, publicatie 317, zoals deze in het gemeentelijk handboek parkeernormen Haarlemmermeer is opgenomen. De locatie is op basis

daarvan getypeerd als 'niet stedelijk – buitengebied' op meer dan 700 meter van een HOV-halte en meer dan 1200 meter van een treinstation. Voor de vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2,8 parkeerplaats per woning en voor de 2-kappers geldt 2,6. Het plan dient derhalve 40 parkeerplaatsen te bevatten. Wanneer elk perceel wordt voorzien van 2 parkeerplaatsen, al of niet in combinatie met een garage, telt dit in totaal mee als gemiddeld 80%; 15 percelen x 1,6 parkeerplaatsen = 24 parkeerplaatsen. Het plan zou derhalve nog 16 extra parkeerplaatsen moeten bevatten.

In 2016 is voorgesteld om tussen de kavels 8 en 9 een wandelpad naar het klinkenbergpad, zijnde een fietspad, te maken. Aangezien deze aansluiting op openbaar gebied plaatsvindt zal de verkeersveiligheid moeten worden getoetst. Deze wens, valt in 2019 te constateren, is gezien de situatietekening niet meer te realiseren.

LIB –

Het perceel ligt buiten de beperkingenzones van het luchthavenindelingbesluit LIB. Wel geldt er een hoogtebeperking tot maximaal 150 meter.

Externe veiligheid –

De gemeente Haarlemmermeer heeft specifieke wegen aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, zodat dit niet op alle wegen is toegestaan. Die transporten zijn over de Bennebroekerdijk en Hanepoel niet toegestaan, zodat verantwoording van het groepsrisico niet nodig is.

De locatie ligt buiten de invloedssfeer van de route van transport van gevaarlijke stoffen en er ligt geen voor de externe veiligheid relevante hoge druk aardgastransport-leiding in de nabijheid.

Nabij deze locatie zijn geen bedrijven gevestigd die op grond van het “Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen” (BEVI) een risico vormen en het bestemmingsplan sluit vestiging van inrichtingen met een extern veiligheidsrisico uit. In het bestemmingsplan is geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden die worden geboden.

Bedrijven –

Nabij de locatie, op een afstand van minimaal 80 meter, bevindt zich aan beide zijden van de Hanepoel verschillende bedrijven, grotendeels auto-gerelateerd. Deze bedrijven zijn bestemd tot en met milieucategorie 3.2. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden voor geluid, geur, gevaar en stof. Alle bedrijfsactiviteiten vinden in pandig plaats. Deze afstanden gelden in principe voor bedrijventerrein, maar omdat er hier sprake is van een van oudsher gemengd gebied in het dorp (met woningbouw) is een correctie van één bedrijfscategorie lager gerechtvaardigd.

Aangezien er in de directe omgeving (dichter bij de bedoelde bedrijven dan de initiatieflocatie) reeds bestaande woningen zijn die al beperkend werken, hebben de gevraagde woningen geen extra invloed op de mogelijkheden van deze bedrijven. Daarbij zijn verschillende eigenaren van percelen met een bedrijfsbestemming reeds in gesprek met de gemeente over herontwikkeling van hun perceel tot woningbouw.

Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstanden zoals aangegeven in de VNG-brochure.

Water –

Het perceel valt buiten de kernzone van de waterkering Ringdijk.

Er is sprake van een toename van ca. 1.100 m² aan bebouwing en verharding ten opzichte van de huidige situatie. De initiatiefnemer geeft aan het planvoornemen te hebben kortgesloten met Hoogheemraadschap Rijnland. Aan de noordzijde van het ontwerp is een extra waterloop als

watercompensatie aangelegd, die verbonden is met de waterpartij rondom de Hofstede. De uitvoering hiervan is door de initiatiefnemer afgestemd met de beheerder van het recreatieschap Spaarnwoude.

In overleg met de gemeente zal de toekomstige riolering en hemelwaterafvoer geregeld worden.

Bodem –

Het aspect bodem is een punt van aandacht bij de vergunningverlening. Het door aanvrager ingediende bodemonderzoek moet beoordeeld worden en over het verdere onderzoek naar asbest moeten afspraken worden gemaakt.

Geluid –

Het aangrenzende deel van de Hanepoel is een 20 km/u weg en is derhalve niet gezoneerd.



Luchtkwaliteit –

In de Wet Luchtkwaliteit is de regeling NIBM (niet in betekenende mate) opgenomen, die inhoudt dat als een project niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, het project doorgang mag vinden. 16 Nieuwe woningen blijven binnen dat criterium en dit leidt niet tot overschrijding van de grenswaarden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet vereist.

Flora & fauna –

Het oriënterend ecologisch onderzoek Hanepoel 61 en 65 van BK milieuveld is getoetst door de polderecoloog. Naar aanleiding van deze toets is het rapport aangepast. De laatste versie van het rapport is na overleg uiteindelijk goedgekeurd en is geconcludeerd dat de Flora en Fauna geen reden geven om negatief te adviseren over de aanvraag.

Het plan heeft geen invloed op Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten en Staatsnatuurmonumenten. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet benodigd. Er gelden geen beperkingen vanuit het Nationaal Landschap voor het plan.

Het plan stuit niet op bezwaren in verband met de (P)EHS/NNN of de Boswet.

Indien werkzaamheden die verstorend kunnen zijn voor de broedvogels in het broedseizoen zijn gepland zijn aanvullende voorzorgsmaatregelen nodig.

Met betrekking tot vleermuizen wordt het volgende opgemerkt. De groenstrook en watergang ten westen van het projectgebied kunnen als foerageergebied worden gebruikt. Het is momenteel niet duidelijk of met de voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied dit lijnvormig traject behouden blijft. Het is daarom op dit moment niet te beoordelen. Door tijdens de bouwwerkzaamheden eventuele

verlichting van de westzijde af te richten, worden nadelige effecten ten aanzien foeragerende vleermuizen beperkt tot een minimum.

Op basis van visuele inspectie is niet op te maken dat geen vleermuizen of sporen van vleermuizen aanwezig zijn (geweest) in de bebouwing en de bomen van het projectgebied. Nader onderzoek is noodzakelijk en moet worden uitgevoerd voordat het terrein wordt ontruimd.

In 2019 heeft een nader vleermuizenonderzoek plaatsgevonden.

Participatie en communicatie

De initiatiefnemer geeft aan het voorstel te hebben voorgelegd aan de Dorpsraad, die enthousiast heeft gereageerd. Geadviseerd wordt om dit ook met de direct omwonenden te doen.

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan heeft de Dorpsraad in zijn brief van november 2012 geijverd voor de bouw van nieuwe woningen in het dorp, inclusief aandacht voor senioren, starters en sociale koopwoningen. Ook hecht men belang aan behoud van het groene karakter van het dorp, maar ook aan een goed functionerende ontsluitingstructuur. De verkeerskundige belasting op de Hanepoel en de aansluiting op de Bennebroekerweg in het dorp zelf zijn aandachtspunten.

Ruimtelijke beoordeling

De voorgestelde ontwikkeling van het perceel Hanepoel 61/61a te Zwaanshoek voor woningbouw past binnen het vastgestelde gemeentelijk ruimtelijk beleid. Doordat de aanvraag en voorgestelde functiewijziging niet in het bestemmingsplan zijn geregeld, wordt een uitgebreide Wabo-procedure gevolgd.

Daarnaast is de ontwikkeling onlosmakelijk verbonden met zowel de aangrenzende Hofstede als het park Zwaanshoek, hetgeen de noodzaak tot een gezamenlijke afstemming tussen de onderhavige eigenaren en de gemeente benadrukt.

De aanvraag past binnen de bestaande milieuregels, waarbij de noodzakelijke onderzoeken aantonen dat de ontwikkeling haalbaar is.

Tussen de gemeente en NatuurEnWonen B.V. is nog geen anterieure overeenkomst afgesloten.

Ruimtelijk advies

Op grond van de bovenstaande beoordeling, wordt een positieve ruimtelijke beoordeling onder voorwaarden van deze aanvraag gegeven:

1. De 8 genoemde punten in de stedenbouwkundige beoordeling worden verwerkt.
2. De aanvraag zorgvuldig wordt uitgewerkt conform de gemeentelijke uitgangspunten; de exacte maatvoering en plaatsbepaling van de weg-assen is bepaald met de cluster IB.
3. Eventuele extra kosten voor toekomstige ingrepen in de openbare buitenruimte en ondergrondse infrastructuur aan de Hanepoel, die direct gevolg zijn van deze ontwikkeling, evenredig kunnen worden doorberekend. In het kader van het geheel aan woningbouwplannen wordt door de cluster IB inmiddels gekeken naar de aard van de noodzakelijke aanpassingen (profiel, riolering), waarbij gezien wordt hoe de kosten om te slaan op de verschillende particuliere projecten.
4. De initiatiefnemer zijn aanvraag tot woningbouw met de direct omwonenden afstemt.
5. Voordat het terrein wordt ontruimd nader onderzoek wordt uitgevoerd naar vleermuizen.

2019

Aan de vorenstaande voorwaarden is voldaan

als de aanvrager alsnog de gemeente voorziet van een rapportage over de afstemming met omwonenden.