

Wijzigingsplan

Buitengebied Midden 2^e wijziging

Toelichting

Cluster Ruimte, Economie, Duurzaamheid



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	1
1.3. DOEL EN PLANVORM	2
1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPAN	2
1.5. PLANPROCES	3
1.6. LEESWIJZER	3
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	4
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	6
3.1. RIJKSBELEID	6
3.2. PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	7
3.3. GEMEENTELIJK BELEID	8
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE	10
4.1. BESCHRIJVING ONTWIKKELINGEN	10
4.2. ONTSLUITING EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	12
5.1. WATER	12
5.2. BODEM	15
5.3. FLORA EN FAUNA	17
5.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	19
5.5. GELUID	19
5.6. LUCHT	20
5.7. EXTERNE VEILIGHEID	22
5.8. MILIEUZONERINGEN	23
5.9. LUCHTVAARTVERKEER	24
5.10. KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	24
5.11. EXPLOSIEVEN	24
5.12. MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	25
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	26
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	26
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	26
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN	27
7.1. OPZET REGELS EN VERBEELDING	27
7.2. INLEIDENDE REGELS	27
7.3. BESTEMMING EN REGELS	27
7.4. ALGEMENE REGELS	28
7.5. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	28

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Horsman & Co Vastgoed II BV en de heer H. Hulsebosch zijn voornemens de gronden (hierna het plangebied) gelegen aan de Hillegommerdijk 201-207 te Lissersbroek, te ontwikkelen tot een woningbouwlocatie. Het plangebied kent een omvang van circa 4950 m². Een deel van het plangebied is bebouwd met twee woningen en diverse opstallen. Het doel is de realisatie van een bouwplan met in totaal 11 nieuwe grondgebonden eengezinswoningen. Van de twee aanwezige woningen blijft één woning staan. Die woning valt buiten het plangebied.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Midden' (2013). De gemeente Haarlemmermeer heeft bij het opstellen van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin de realisatie van 11 woningen mogelijk wordt gemaakt. Dit wijzigingsplan is gebaseerd op deze wijzigingsbevoegdheid en dient als nieuwe planologisch kader voor de ontwikkeling.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Hillegommerdijk 201-205 te Lissersbroek (gemeente Haarlemmermeer) en ligt in het buitengebied langs de ringvaart in de rustige westkant van de Haarlemmermeer. Aan de noordwestzijde van het plangebied bevindt zich de ringdijk, de Hillegommerdijk en een strook weiland. Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan een groengebied met op de erfscheiding een sloot. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een paardenrijbak en een vrijstaand woonhuis. Tussen de dorpen Lissersbroek en Beinsdorp ligt een ecologisch groengebied met wandel- en fietsverbindingen naar de Boseilanden, de Groene Weelde en het in ontwikkeling zijnde Park21.



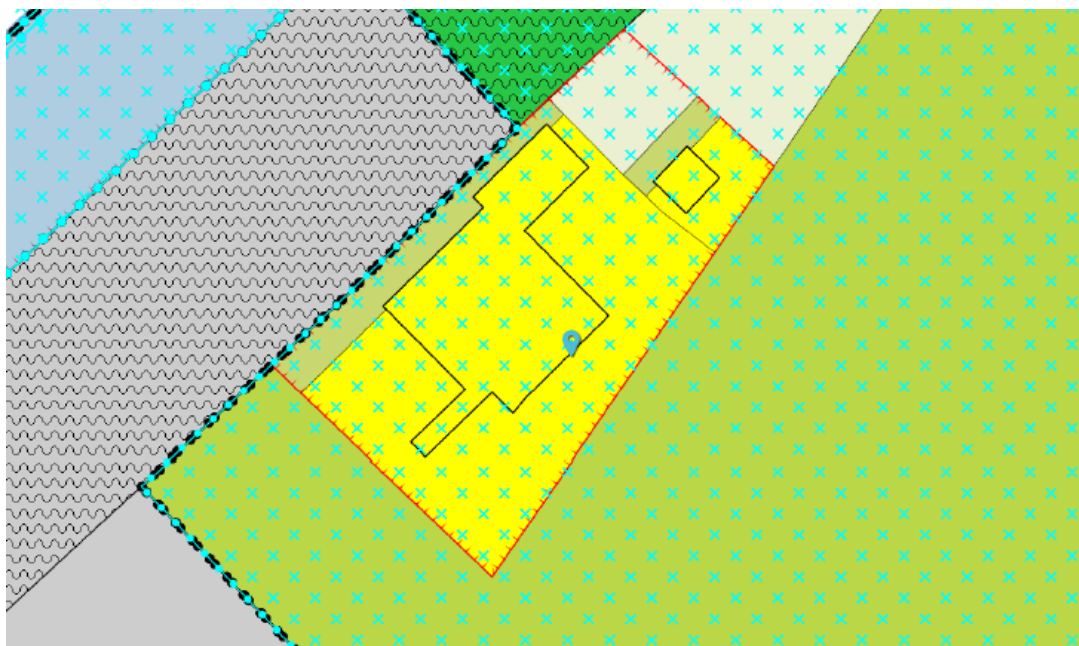
Luchtfoto met in rood contour plangebied

1.3. Doel en planvorm

De doelstelling van het wijzigingsplan Buitengebied Midden 2^e wijziging is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de ontwikkelingen genoemd in paragraaf 1.1.

1.4. Geldende bestemmingsplan

Het wijzigingsplan wijzigt een deel van het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 4 juli 2013. Ter plaatse gelden de bestemmingen 'Wonen – Voormalig agrarische bedrijf', 'Tuin' en 'Agrarisch'.



Uitsnede verbeelding Buitengebied Midden

Op verbeelding is de aanduiding wro – zone wijzigingsgebied opgenomen. Op grond van artikel 58 van het bestemmingsplan kan het college ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied' de bestemmingen geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Wonen' en "Tuin", met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Het aantal woningen bedraagt maximaal 12 woningen, maximaal 2 aaneengeschakeld;
- b. De minimale kavelomvang is 375 m²;
- c. Eén woning, het hoofdvolume dient in de eerste 15 meter van het bebouwingsvlak te staan met een oriëntatie gericht op de Hillegommerdijk;
- d. De overige bebouwing is ondergeschikt in hoogte, massa en uitstraling aan het hoofdvolume en staat minimaal 10 meter uit de voorste perceelsgrens;
- e. De ruimtelijke oriëntatie van de overige bebouwing is gedraaid ten opzichte van het hoofdvolume;
- f. De goothoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 4 meter en de nokhoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 10 meter.
- g. De rooilijnen aan de zijkanten en achterzijde van het te ontwikkelen wijzigingsgebied dient minimaal 7 meter uit de erfgrans te liggen.
- h. De ontsluiting vindt plaats via de bestaande inrit vanaf de Hillegommerdijk.
- i. Het wettelijk kostenverhaal is verzekerd.

Het plan om woningbouw te ontwikkelen op de locatie is in strijd met het nu geldende bestemmingsplan, omdat er op het perceel een bestemming 'Wonen – Voormalig agrarische bedrijf' geldt. Het is mogelijk om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid omdat voldaan is aan de gestelde eisen.

1.5. Planproces

Terinzagelegging ontwerp

De voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in artikel 3.6 Wro is gevolgd. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage is gelegd na voorafgaande bekendmaking, langs elektronische weg. Gedurende de periode dat het plan ter inzage ligt, kunnen belanghebbenden schriftelijk, mondeling of digitaal zienswijzen over het plan kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Vaststelling

Binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzageligging van het ontwerp neemt het college van B&W een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan. Tegen dit vaststellingsbesluit (het wijzigingsplan) kan diegene die zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.6. Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1.1. Bestaande situatie binnen plangebied

Het plangebied omvat drie percelen, kadastraal bekend als gemeente Haarlemmermeer, sectie AF, nummer 313, 65 en een deel van 3210. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 4950 m². Vroeger was op de percelen een agrarisch bedrijf aanwezig.

Het deel van het perceel is bebouwd met twee verouderde geschakelde woningen. Op het perceel staan ook diversen opstallen die door de jaren heen zijn neergezet. Het overgrote deel van de opstallen is ernstig verouderd en enige samenhang tussen de opstallen ontbreekt. Een groot deel van het terrein is verhard.



Zicht vanaf Hillegommerdijk



Zicht vanuit oostzijde



zicht vanaf westzijde

2.1.2. Omgeving plangebied

De locatie ligt in het buitengebied langs de ringvaart in de rustige westkant van de Haarlemmermeer. Aan de noordwestzijde van het perceel bevindt zich de ringdijk, de Hillegommerdijk en een strook weiland. Aan de zuidoostzijde grenst het perceel aan een groengebied met op de erfscheiding een sloot. Aan de oostzijde grenst het perceel aan een paardenrijbak en een vrijstaand woonhuis. Tussen de dorpen Lissbroek en Beinsdorp ligt een ecologisch groengebied met wandel en fietsverbindingen naar de Boseilanden, de Groene Weelde en het in ontwikkeling zijnde Park21.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR bevat het rijksbeleid voor de ruimtelijke inrichting en infrastructuur en vervangt andere beleidsstukken op dit gebied, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit.

Een herijking van dit beleid werd nodig geacht voor het verwezenlijken van vier ambities voor Nederland. De ambities zijn om Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. De vier genoemde ambities zijn in de SVIR vertaald naar drie rijksdoelen, die in 2028 moeten worden behaald:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen dertien onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze onderwerpen zijn daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, oftewel het Barro. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening.

Binnen het plangebied spelen deze nationale belangen geen rol.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen uit de SVIR worden in de Amvb Ruimte juridisch geborgd. Deze AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 deels in werking getreden. Het omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in bestemmingsplannen (daaronder ook verstaan wijzigingsplannen). Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. De eerste aanvulling op het Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden. Deze uitbreiding betreft rijksregels ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer, de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. De bovenstaande onderwerpen zijn niet aan de orde in het voorliggende wijzigingsplan.

3.1.3. Bro - Ladder van duurzame verstedelijking

Als uitwerking van het nationaal belang zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de zogenaamde ladder van duurzame verstedelijking opgenomen. Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een ruimtelijk besluit 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de onderbouwing bij het besluit een verantwoording van de behoefte aan de ontwikkeling moet plaatsvinden. Uit jurisprudentie van de Afdeling¹ blijkt dat bij kleine woningbouwprojecten, waarbij het gaat om een gering aantal woningen (minder dan 11 woningen) geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het artikel en toetsing aan de ladder niet hoeft plaats te vinden. Binnen het plangebied is al één woning toegestaan, wat betekent dat per saldo 10 woningen worden mogelijk gemaakt. Er is daarmee dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben zoals globalisering, klimaatverandering en trends als vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincie aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe de provincie er in 2040 er uit moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Tegelijkertijd is het van belang bestaande kwaliteiten van het provinciale landschap te behouden of verder te ontwikkelen. Op basis hiervan richt de structuurvisie zich op drie hoofdbelangen:

- klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit.
- duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu, en in de toekomst.

Deze drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

De provincie Noord-Holland wil bijdragen aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de beste mogelijke plek. Uitgangspunt is om de woningbouw zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied en transformatiegebied. Het wijzigingsplan voorziet in de nieuwbouw van woningen binnen het gebied. Het gebied is op de structuurvisiekaart aangemerkt als transformatiegebied. De ontwikkeling past als zodanig binnen de structuurvisie.

3.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening

De Provinciale ruimtelijke verordening (Prv) geeft een beschrijving waaraan bestemmingsplannen en beheersverordeningen moeten voldoen. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe heeft de provincie de beschikking over de zogenaamde provinciale verordening.

¹ ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)

Deze verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. Wel zal hierin duidelijk het provinciaal belang naar voren moeten komen. Het uitgangspunt daarbij is dat de bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet en het provinciale beleid daarbij zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld.

Voor het gehele grondgebied van de Provincie geldt op grond van artikel 5c van de PRV dat een bestemmingsplan kan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Hiervan is in casu sprake. Daarbij geldt ook dat het een kleinschalige ontwikkeling betreft en geen stedelijke ontwikkeling, verwezen zij naar paragraaf 3.1.3.

3.2.3. Provinciale woonvisie 2010 – 2020

Voldoende woningen in 2020, afgestemd op de behoeften van de inwoners van Noord-Holland. Dat is de doelstelling van de provincie, zoals die is verwoord in de Provinciale woonvisie.

De speerpunten van het beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met daarin duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren, wil de provincie hier een bijdrage aan leveren.

Het onderhavige plangebied ligt in het landelijk gebied. Omdat bestaande bebouwing wordt vervangen draagt het bij aan de doelstelling van de Provincie om de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving te verbeteren. Ook passen de plannen passen binnen de ambitie om een hoogwaardig en duurzaam leef-en woonmilieu te bieden.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is op 18 oktober 2012 door de gemeenteraad vastgesteld en gaat over de inrichting van de ruimte in Haarlemmermeer. Deze structuurvisie laat zien welke koers de gemeente Haarlemmermeer de komende twintig jaar op ruimtelijk gebied gaat varen. De structuurvisie is het toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen. In de structuurvisie worden vier ambities benoemd voor Haarlemmermeer:

1. De atypische stedelijkheid versterken;
2. De ruimte duurzaam en klimaatbestendig inrichten;
3. Fysieke en sociale verbondenheid versterken;
4. Een aantrekkelijke ontmoetingsplaats zijn en blijven.

De opdracht bij herontwikkeling en ruimtelijke transformatie is een balans te vinden tussen verder bouwen in de grote kernen en het behouden van de identiteit van de kleinere dorpen en de openheid van Haarlemmermeer in zijn geheel.

3.3.2. Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad de nota 'Woonvisie 2012-2015' vastgesteld. De Woonvisie is het kader voor het woonbeleid van Haarlemmermeer en heeft een looptijd van 2012 tot en met 2015. In de visie wordt een heldere beleidskoers uitgezet die wordt vertaald naar concrete activiteiten in een haalbaar en realistisch Uitvoeringsprogramma Wonen. 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, sub urbaan, dorps en landelijk'

Bovenstaande doelstelling is vervolgens opgesplitst in drie pijlers:

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. De richtlijnen voor nieuwbouwprogramma's is:

- Sociaal segment: 30%.
- Derde segment voor middeninkomens: 10%.
- Marktsegment: 60%.

Deze richtlijnen zijn met name van belang bij projecten van enige omvang, te bepalen door de gemeente.

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.

Het plan om woningbouw te ontwikkelen houdt rekening met de wens van de gemeente om wonen in diverse woonmilieus mogelijk te maken. Bij het huidige plan is sprake van landelijk wonen. Het plan past binnen het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1. Beschrijving ontwikkelingen

In de bestaande situatie is er al sprake van een bebouwingsensemble rondom een gezamenlijk erf. De nieuwe groepering heeft meer samenhang, qua functie, vormgeving en materialisering.

De toekomstige bebouwing zal bestaan uit 11 woningen volgens het typologie boerenerf. Aan de zijde van de ringdijk staat het hoofdgebouw met oriëntatie op de ringdijk. Het hoofdgebouw is qua hoogte, massa en uitstraling te onderscheiden van de rest van de bebouwing. De ruimtelijke oriëntatie van de vijf vrijstaande woningen en twee 2 onder 1 kap woningen zijn gedraaid ten opzichte van het hoofdvolume. De overige 2 onder 1 kap woningen zijn georiënteerd richting het buitengebied. Alle woningen samen vormen een ensemble die het typologie boerenerf vormen. De woningen zijn te bereiken via de huidige ontsluiting aan de ringdijk.

De toekomstige eigenaren van de woningen worden eigenaar van de toegangswegen en voorzieningen. Door het vestigen van een mandeligheid krijgt de gemeente geen openbare ruimte in eigendom. Hiermee zijn de toekomstige eigenaren zelf verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud van de voorzieningen.

De woningen in het bouwplan hebben zowel langs- als dwarskappen en de woningen krijgen verschillende uitstralingen door gebruik te maken van verschillende materialen van de gevels. Het plan heeft de potentie om ten zuiden ervan aansluiting te krijgen op een bestaande fietsverbinding in het naburige groengebied.

Het beoogde woningbouwprogramma is als volgt onderverdeeld:

Vrijstaande woningen

Aan de zuidwestzijde van het plangebied worden totaal vijf vrijstaande woningen gerealiseerd. De woningen bevinden zich op ruime kavels. De woningen krijgen een gekoppelde garage naast de woning.

2/1kapwoningen

Rondom de toegangsweg zijn twee 2 onder 1 kap woningen gesitueerd welke middels toepassing van zowel langs- als dwarskappen een grote variatie in verschijningsvorm zullen hebben. De woningen staan op ruime kavels en krijgen een gekoppelde garage.

4.2. Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De locatie wordt ontsloten op de Hillegommerdijk.

De ontwikkeling bestaat uit 11 nieuwbouwwoningen. De door deze woningen te genereren verkeersbewegingen zijn prima op te vangen binnen de bestaande capaciteit van de Hillegommerdijk.

Parkeren

Aan de hand van de laatste versie van de CROW is de behoefte aan parkeerplaatsen beoordeeld. Daarbij is gebruik gemaakt van de volgende uitgangspunten:

- de mate van stedelijkheid in het gebied is getypeerd als “niet stedelijk (Buitengebied);

- De stedelijke zone is: 'rest bebouwde kom';
- De locatie ligt meer dan 700 meter van HOV-halte en meer dan 1.200 meter van een treinstation;
- De functie is, voor wat betreft de parkeervraag, niet specifiek gericht op een doelgroep die aantoonbaar minder gebruik maakt van de auto.

Programma:

- 5 vrijstaande woningen; hiervoor gelden de parkeernormen voor 'koop, vrijstaand
- 6 2 onder 1 kapwoningen; hiervoor gelden de parkeernormen 'koop, twee-onder-een kap'

Voor de vijf vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2,8 parkeerplaats per woning geldt, voor de 2 onder 1 kapwoningen een parkeernorm van 2,6 parkeerplaats per woning. Op basis hiervan dienen er 30 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd te worden. Daarvan zijn 22 parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd en 8 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. De garages worden daarbij niet meegeteld als parkeerplaats.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. Water

5.1.1. Wet- en regelgeving

Waterwet

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

Het Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan geldt voor de planperiode 2009-2015 en is opgesteld op basis van de Waterwet. Het heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan formuleert een antwoord op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeert in duurzaam waterbeheer.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik naar 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem. Het plan is gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte, het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Ook omvat het plan een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving.

Watervisie 2021

De inzet van het provinciaal waterbeleid is om Noord-Holland nog mooier, bedrijviger en veiliger maken. Daarbij moet er een impuls uitgaan voor de leefomgevingskwaliteit en/of het vestigingsklimaat. Waterproblemen worden aangepakt wanneer er al gebiedsontwikkeling plaatsvindt.

Voor gemeente Haarlemmermeer speelt met name het vinden van toekomstbestendige oplossingen voor de schoon- en zoetwaterproblematiek.

Voor waterveiligheid wordt uitgegaan van: veilige dijken en duinen (laag 1 en ook de belangrijkste); een waterrobuuste ruimtelijke inrichting van overstromingsgevoelige gebieden (laag 2) en een op overstromingsrampen toegesneden calamiteitenorganisatie (laag 3). Deze meervoudige benadering van waterveiligheid wordt “meerlaagsveiligheid” genoemd.

Op de kaart Overstromingsrisico Noord-Holland zijn de overstromingsgevoelige gebieden indicatief aangegeven. De provincie maakt nog duidelijk welke gemeenten tot het overstromingsgevoelige gebied worden gerekend en in hun bestemmingsplannen duidelijk moeten maken hoe rekening wordt gehouden met het overstromingsrisico. Daarbij is het “waterrobuust inrichten” het uitgangspunt: het zodanig inrichten van overstromingsgevoelig gebied dat bij een overstroming de kans op slachtoffers klein is en de economische schade beperkt blijft.

Er is nauwelijks overstromingsrisico vanuit de Noordzee, omdat deze kust voor het merendeel door brede duinen wordt beschermd.

Waterbeheerplan 5 2016-2021

In het “Waterbeheerplan 5 2016 – 2021” staat samen werken aan water centraal. Zodat nu en in de toekomst in dit deel van Nederland waar onder zeeniveau gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Het waterschap Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Die toekomst wordt mede bepaald door trends in klimaat en maatschappij en de noodzaak om op duurzame wijze met onze omgeving om te gaan. De verwachte toename van neerslag en droogte, bodemdaling, verzilting zeespiegelrijzing en de verdergaande verstedelijking, leggen een steeds grotere druk op het watersysteem.

De hoofdambitie is schoon water en droge voeten. Dit wordt bereikt door:

- Beschermen tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem door een aanpak in drie lagen (meerlaagsveiligheid): preventie, adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen (gevolgbeperking), en voorbereiden op een calamiteit.
- Zorgen voor schoon en gezond water dat past bij de verschillende functies in een gebied.
- Optimaliseren van de verwerking van het afvalwater en hergebruiken van de grondstoffen uit afvalwater.
- Zorgen voor voldoende water: niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het wijzigingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen.

Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Keur Rijnland 2015

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

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

In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen, is dit nader uitgewerkt.

Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder (Hoogheemraadschap van Rijnland)

In de Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder heeft het hoogheemraadschap het waterbeleid (een klimaatbestendig en robuust watersysteem) verder geconcretiseerd. Het watersysteem wordt vormgegeven volgens principes: flexibele peilen, hogere peilen, lijn/vlakvormig ontwerp en optimalisatie van de inrichting. Hierbij worden de belangen van de bestaande en nieuwe gebruiksfuncties zoveel mogelijk ondersteund. De eerste drie principes zijn met name van toepassing bij gewijzigd gebruik.

Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030

De Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer-Rijnland (verder Waterplan) is een samenwerkingsdocument tussen de gemeente en het hoogheemraadschap. Het geeft de situatie en problemen weer van het hele watersysteem (oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en afvalwater) in Haarlemmermeer. Het stelt doelen met betrekking tot de riolering, het oplossen van infrastructurele knelpunten en nemen van maatregelen. Het Waterplan heeft onder andere als ambitie:

- het scheiden van vuil afvalwater en schoon regenwater;
 - het tijdelijk bergen van water om extreme neerslag op te vangen;
 - afvalwater als bron te gebruiken waaruit afvalstoffen en energie gewonnen kunnen worden.
- Haarlemmermeer past bijvoorbeeld innovatieve ontwikkelingen toe bij het inzamelen van afvalwater zoals riothermie, het winnen van warmte uit afvalwater.

In het Waterplan worden ook grondwatermaatregelen beschreven, omdat deze een belangrijke link hebben met de rest van het watersysteem, zoals oppervlaktewater en de ruimtelijke inrichting. Daarnaast is er in het verleden onvoldoende aandacht besteed aan grondwater, waardoor een inhaalslag nodig is om aan de zorgplicht te voldoen.

De maatregelen die genomen moeten worden om de doelstellingen voor het watersysteem te bereiken zijn verzameld in het uitvoeringsprogramma van het Waterplan. De financiering van deze maatregelen komt uit verschillende bronnen, waaronder het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

De gemeente is op grond van de Wet milieubeheer verplicht periodiek een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vast te stellen om invulling te geven aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP bevat rioleringsbeleid en een overzicht van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen, inclusief de actuele toestand ervan en de te verwachten vervangingsperioden.

Ook geeft het plan inzicht in de wijze waarop de riolering wordt beheerd, welke effecten er zijn voor het milieu en hoe het beheer wordt gefinancierd.

De gedachten vanuit de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030, Proeftuin klimaatbestendige stad en het integraal Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030 zijn ook van toepassing op het gemeentelijke riolerings- en grondwaterbeleid. De rode draad in het beleid is dat de gemeente streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.

Het GRP geeft basis de planning van nieuwe aanleg, plannen om vuiluitworp te reduceren en plannen voor beheer en onderhoud voor de komende vijfjaar, met een doorkijk naar de verdere toekomst. Bij nieuwbouw en verbouw is het gescheiden aanbieden van het afvalwater en het hemelwater het uitgangspunt. Voor nieuwbouwwijken en grotere reconstructiegebieden wordt uitgegaan van een zwaardere ontwerpnorm voor het rioolstelsel, waardoor zwaardere regenbuien minder snel overlast veroorzaken.

5.1.2. Onderzoek

Het watertoetsproces is er op gericht om het aspect water van meet af aan mee te nemen in de totstandkoming van ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg wenselijk met de waterbeheerder.

Voor het plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland het bevoegd gezag als het gaat om de watertoets. In de waterparagraaf dienen een drietal onderdelen minimaal te zijn opgenomen:

- Riolering en Hemelwaterafvoer;
- Beschermingszone van de waterkering (ringdijk van de Polder Haarlemmermeer);
- Beleid voor het bouwen in de waterkering.

Riolering en hemelwaterafvoer

De woningen in het plangebied krijgen een gescheiden watersysteem. Hemelwater wordt direct geloosd op het oppervlaktewater. Het grijswater wordt door middel van een persriool aangesloten op het bestaand riool.

Waterhuishoudkundige situatie

Een groot gedeelte van het gebied is nu verhard. Wanneer in de toekomstige situatie in het plangebied bebouwing of verharding wordt toegevoegd moet er rekening worden gehouden met compensatie van de toename van verhard oppervlak. Deze watercompensatie is niet nodig wanneer minder dan 500m² verhard oppervlak wordt toegevoegd. Met de ontwikkeling van 11 woningen ter plaatse neemt de verharding niet toe ten opzichte van de huidige situatie.

5.1.3. Conclusie

Watercompensatie is niet nodig, daar minder dan 500m² verhard oppervlak wordt toegevoegd. De aanleg van het riool zal door middel van een persleiding gebeuren.

5.2. Bodem

5.2.1. Wet- en regelgeving

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij

functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming (1996) is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Voor ruimtelijke plannen moet ten minste een historisch onderzoek worden verricht (conform NEN 5725). Als uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, moet een verkennend bodemonderzoek worden verricht (conform NEN 5740).

5.2.2. Onderzoek

In februari heeft Terrascan een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek ter plaatse van de Hillegommerdijk 201-207 te Lissersbroek uitgevoerd (zie bijlage B). Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de realisatie van 11 nieuwbouwwoningen op het terrein. Het doel van het onderzoek is tweeledig:

- Het geven van een representatieve indicatie van de eventuele aanwezigheid van milieuschadelijke stoffen in de boven- en ondergrond en het ondiepe grondwater van het perceel, in samenhang met eventuele vroegere en huidige activiteiten op en rond het perceel (verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740).
- Het vaststellen of de bodem van het perceel verdacht is op het voorkomen van verontreiniging door asbest (verkennend onderzoek naar asbest in bodem conform NEN 5707).

Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat de grond op een aantal locaties licht is verontreinigd:

Deellocatie A: In de boringen is een lichte verontreiniging aangetroffen door diverse metalen en/of PAK. Het grondwater is licht verontreinigd door Barium.

Deellocatie B & D: Het grondwater is licht verontreinigd door naftaleen.

Deellocatie C: Lichte verontreinigingen door diverse metalen en/of PAK aangetoond

Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat de grond op een aantal locaties matig is verontreinigd: Deellocatie A: Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat de grond, ter plaatse van boring A7, maximaal matig verontreinigd is door lood.

Asbest

In de onderzochte mengmonsters van de fractie < 20 mm van de grond onder de puinverharding is asbest aangetoond. Tevens is in de fractie > 20 mm ter plaatse van de puinverharding asbesthoudend materiaal aangetroffen. Op het maaiveld van het westelijk deel van het overige terreindeel is asbesthoudend materiaal aangetroffen.

Nader bodemonderzoek

Bij het verkennend bodemonderzoek is onder de puinverharding van deellocatie A, ter plaatse van boring A07 in de grondlaag van 0,8 tot 1,10m – mv een matige verontreiniging (>tussenwaarde) door lood aangetoond. Terrascan heeft in juni 2016 een nader bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage C). Het doel van het nader bodemonderzoek is het bepalen van de aard en omvang van de tijdens het verkennend bodemonderzoek aangetoonde matige verontreiniging door lood, teneinde vast te stellen of er volgens de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond).

Uit de toetsing blijkt dat de onderzochte grond maximaal licht verontreinigd is door lood. De aangetoonde lichte tot matige verontreinigingen door lood maakt geen onderdeel uit van een geval van ernstige bodemverontreiniging (er is geen sprake van een overschrijding van de interventiewaarde). De lichte verontreiniging vormen geen belemmeringen voor de bouwplannen.

5.2.3. Conclusie

Bij het verkennend asbestonderzoek is tijdens de visuele inspectie van het maaiveld asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen op het westelijk deel van het terrein (deellocatie C). In de bodem ter plaatse is geen asbest aangetoond. Het op het maaiveld aangetroffen asbest wordt middels handpicking verwijderd alvorens werkzaamheden in de bodem worden verricht.

De diverse aangetoonde lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater behoeven geen vervolgonderzoek. Uit deze toetsing blijkt dat de onderzochte grond maximaal licht verontreinigd is door lood (er is geen sprake van een overschrijding van de interventiewaarde). De lichte verontreiniging vormen geen belemmeringen voor de bouwplannen.

5.3. Flora en fauna

5.3.1. Wet- en regelgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen er een voldoende grote habitat bestaat en waarschijnlijk zal blijven bestaan om de populaties van die soort op lange termijn in stand te houden. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels.

Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden. De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

5.3.2. Onderzoek

In maart 2017 is door VanderHelm Milieubeheer B.V. een quickscan gedaan. Hieronder wordt ingegaan op deze quickscan. In verband met de quickscan is op 20 februari 2017 de locatie bezocht.

- De aanwezigheid van nesten van strikt beschermde vogels kan niet worden uitgesloten. Onder meer kunnen nesten van de huismus, de boerenzwaluw en de grauwe vliegenvanger aanwezig zijn;
- Het projectgebied functioneert mogelijk als vliegroute/foerageergebied voor verschillende soorten vleermuizen. In de omgeving zijn voldoende gelijkwaardige alternatieve vliegroutes/foerageergebieden aanwezig;
- Het erf is geschikt voor kleine marterachtigen (wezel, hermelijn, bunzing), die mogelijk verblijfplaatsen hebben in het projectgebied.
- Het projectgebied is niet gelegen in een natuurgebied dat beschermd is door de Wet natuurbescherming. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 4 km ten westen van het projectgebied. Effecten hierop zijn uitgesloten;
- Werkzaamheden in het Natuur Netwerk Nederland zijn niet toegestaan en ondanks dat de werkzaamheden nabij het NNN gebied worden uitgevoerd is er geen negatief effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN te verwachten

5.3.3. Conclusie

Voordat de bouwwerkzaamheden worden gestart zal duidelijkheid moeten zijn over de mogelijke aanwezigheid van strikt beschermde soorten binnen het plangebied.

5.4. Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1. Wet- en regelgeving

Nederland tekende in 1992 het Verdrag van Malta dat de omgang met het Europees archeologisch erfgoed regelt. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn 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'. Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

De Beleidsnota Cultureel Erfgoed Gemeente Haarlemmermeer gaat in een breed kader in op cultuurhistorie in de gemeente Haarlemmermeer. Het monumentenbeleid en het archeologiebeleid in algemene zin komt in deze nota aan bod. Binnen het gemeentelijk monumentenbeleid is een belangrijke taak weggelegd voor de monumentencommissie. De taak van de monumentencommissie is omschreven in de gemeentelijke monumentenverordening. In de Nota Ruimtelijk Beleid en Archeologie Haarlemmermeer wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening.

5.4.2. Conclusie

In het plangebied zijn geen aardkundige monumenten en waarden, archeologische monumenten en waarden of gebouwde momenten aanwezig. Er is derhalve geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

5.5. Geluid

5.5.1. Wet- en regelgeving

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een wijzigingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde "Hogere waarde". De Hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de Hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.²

² Conform artikel 110g Wgh mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

Industrielawaai

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

Luchtverkeerslawaaï

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting (overdag (Lden) en 's nachts (Lnight) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidsgevoelige gebouwen.

5.5.2. Onderzoek

De voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde bedraagt bij bouw van woningen in buitenstedelijk gebied respectievelijk 48 en 53 dB. Volgens de geluidberekeningen bedraagt de toetsingswaarde vanwege de Hillegommerdijk maximaal 50 dB en vanwege de N207 maximaal 56 dB. De geluidbelasting van de Hillegommerdijk is 2 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde en de geluidbelasting van de N207 is 8 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde.

Uit onderzoek blijkt dat de toetsingswaarde vanwege de Hillegommerdijk 50 dB en vanwege de N207, 56 dB bedraagt. Deze waarden liggen respectievelijk 2 dB en 8 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er dient door de Gemeente Haarlemmermeer voor deze waarden een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde (een hogere waarde) te worden afgegeven.

Van de nieuwe woningen welke het meest zuidwestelijk zijn gesitueerd dienen de zuidwest gevels op de 2e verdieping uitgevoerd te worden als een dove gevel waarbij de karakteristieke geluidwering van de gevels minimaal 26 dB dient te bedragen.

5.5.3. Conclusie

Het is noodzakelijk om hogere waarden af te geven voor de woningen. Een ontwerp hogere waarden besluit zal tegelijkertijd met het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd moeten worden.

5.6. Lucht

5.6.1. Wet- en regelgeving

Wet luchtkwaliteit

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

Wet Milieubeheer

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), zeer fijn stof (PM_{2,5}), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet

Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

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

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

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten die in betekenende mate bijdrage kunnen worden opgenomen in het NSL, als is aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. Met projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is rekening gehouden in de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit. Het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

5.6.2. Onderzoek

De ontwikkeling betreft in totaal 11 nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen en voldoet daarmee aan de getalsmatige grenzen voor woningen die zijn opgenomen in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. Op grond van dit besluit is nog sprake van een project van niet in betekende mate als 1500 woningen worden gerealiseerd met minimaal 1 ontsluitingsweg. Verder onderzoek naar de mogelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is vanwege voorgaande niet noodzakelijk.

Naast bovenstaande is ook gekeken naar of in de huidige situatie de luchtkwaliteit voldoende is. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool. Onderstaande tabel geeft de hoeveelheid van de verschillende stoffen in de lucht ter plaatse van het meetpunt ter hoogte van het plangebied in 2015 weer.

Rekenpunt 131852

	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [µg/m3]	-	-	20.27	17.978	10.568
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	-	-	6.298	-

Uit deze tabel valt af te leiden dat de concentraties stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarden zitten. Ook aan de daggemiddelde

grenswaarde voor fijnstof van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden wordt voldaan.

5.6.3. Conclusie

Vanuit luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

5.7. Externe veiligheid

5.7.1. Wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de daarbij behorende besluit. Voor ondergrondse buisleidingen is het wettelijk kader vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico: het risico op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Groepsrisico: De cumulatieve kansen dat per jaar dat een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg hun aanwezigheid in het invloedsgebied in het invloedsgebied van een inrichting of een transportas en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.

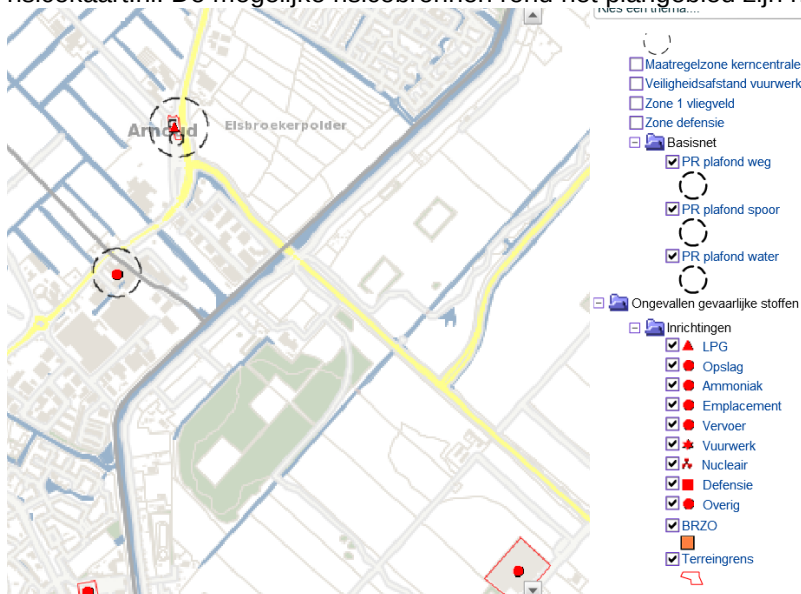
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal slachtoffers, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken.

Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Op grond van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving dient bij ruimtelijke besluiten beoordeeld te worden of de wettelijk grenswaarde met betrekking tot het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden en of de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.

5.7.2. Onderzoek

Voor het bouwplan is onderzoek gedaan naar externe veiligheid. Hiervoor is gebruik gemaakt van de risicokaart.nl. De mogelijke risicobronnen rond het plangebied zijn hierbij in kaart gebracht.



In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig of overige inrichtingen waar risicovolle bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Op de wegen om het plangebied vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De aantal transportbewegingen zijn zodanig gering dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour niet over het plangebied heen ligt en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.

In het plangebied en omgeving zijn geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen. Het aspect externe veiligheid is niet relevant voor de ontwikkeling.

5.7.3. Conclusie

Externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied.

5.8. Milieuzonerings

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven / milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is.

5.8.1. Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied ligt het bedrijventerrein Hillegom-Zuid. Op dit bedrijventerrein zijn maximaal categorie 4.1 bedrijven toegestaan. Voor deze categorie bedrijven geldt een richtafstand van 200 meter. Aan die richtafstand wordt voldaan, nu het bedrijventerrein op meer dan 200 meter ligt.

5.8.2. Conclusie

De richtafstanden uit de VNG-brochure worden in acht genomen. Er zijn dan ook op dit punt geen belemmeringen.

5.9. Luchtvaartverkeer

5.9.1. Wet- en regelgeving

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

5.9.2. Inventarisatie

Hoogtebeperkingen

Op grond van het LIB gelden in het plangebied verschillende hoogtebeperkingen. De maatgevende toetshoogte is 82 meter. Het betreft een toetsvlak voor de radar. Gebouwen kunnen het radarsignaal van dit systeem verstoren. De maximale LIB-bouwhoogte wordt echter bij deze ontwikkeling niet overschreden.

5.9.3. Conclusie

Het LIB levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling.

5.10. Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

In het kader van het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen.

5.10.1. Inventarisatie

Mogelijk zijn diverse niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) aanwezig. Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs / in combinatie met aanwezige weginfrastructuur. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient hiermee rekening te worden gehouden.

5.10.2. Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.11. Explosieven

Op de opslag van munitie en/of explosieven is de "Circulaire Opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik" van toepassing. Deze circulaire kent een effectbenadering in tegenstelling tot het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), dat een risicobenadering kent. Er worden categorieën

explosieven onderscheiden waarvoor per categorie aan te houden afstanden gelden. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn.

5.11.1. Onderzoek

De gemeente Haarlemmermeer heeft voor haar gemeentegebied een bommenkaart opgesteld waarin de locaties zijn weergegeven waar op basis van verricht onderzoek ofwel bommen kunnen worden verwacht, ofwel bommen zijn aangetroffen. Explosieven zijn in het plangebied op basis van de beschikbare informatie niet aanwezig. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.11.2. Conclusie

In het plangebied zijn op basis van de beschikbare informatie geen explosieven aanwezig.

5.12. Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Overigens moet daarnaast worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijke milieueffecten kan hebben, waarbij naast de drempelwaarden ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken. Dit in verband met het arrest van het Hof van Justitie van de EU van 15 oktober 2009 (C-225/08).

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

5.12.1. Onderzoek

Dit plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn.

5.12.2. Conclusie

Voor deze ontwikkeling hoeft geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verplichting tot het verhaal van gemeentelijke kosten. Dat kan op publiekrechtelijke grondslag, via een exploitatieplan dat gelijktijdig met het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegd dient te worden. Maar ook kan het gemeentelijke kosten verhaal geregeld worden via een zogenoemde anterieure overeenkomst over grondexploitatie, als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.

De reikwijdte van de exploitatieplanplicht en het daaruit voortvloeiende kostenverhaal, volgt uit de omschrijving van bouwplannen zoals bepaald in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening artikel 6.12 Bro. Tussen de gemeente en Horsman & Co Vastgoed B.V. is een anterieure overeenkomst afgesloten. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode, waarin belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar wijzigingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners wordt daarom ook de dorps- en wijkraden van het plangebied betrokken. De reacties uit het vooroverleg als eventuele zienswijze worden afgewogen in het vaststellingsbesluit.

Door de landelijke ligging is er maar één direct omwonende, namelijk de bewoners van de woning aan de Hillegommerdijk 207. De bewoners van deze woning kijken positief tegen de bouwplannen aan. Middels een verklaring van geen bezwaar hebben zij verklaard op de hoogte te zijn van de bouwplannen en hebben verklaard geen bewaar te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Opzet regels en verbeelding

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

Op de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

7.2. Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende regels. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. In artikel 2 is de wijze van meten vastgelegd met betrekking tot de verschillende hoogte en oppervlakte van gebouwen.

7.3. Bestemming en regels

Bestemming Tuin

De bestemming Tuin hangt samen met de bestemming Wonen en is gelegd op de voortuinen van de grondgebonden woningen in het plangebied. Deze bestemming is redelijk restrictief, zij het dat erkers onder voorwaarden wel zijn toegestaan.

Bestemming Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn ruim bestemd, waar binnen de volgende functies mogelijk zijn: wegen, straten en paden, parkeren, groen en water en speelvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen enkel gebouwen worden gebouwd ten behoeve van speelvoorzieningen, verkeersafwikkeling met een maximale bouwhoogte van 4 meter en een oppervlak van maximaal 10 m². Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken niet meer mag zijn dan 10 meter.

Bestemming Wonen

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming "Wonen" gekregen, waarbinnen de volgende functies mogelijk zijn: wonen, aan huis verbonden beroepsuitoefening, met daarbij behorende, wegen, parkeerplaatsen, tuinen en erven. De hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Per bouwperceel is slechts 1 woning toegestaan, tenzij op de verbeelding anders aangegeven. Dit is het geval bij de twee onder 1 kap

woningen, waarbij met een specifieke aanduiding is aangegeven dat maximaal twee woningen zijn toegestaan.

7.4. Algemene regels

In dit hoofdstuk is in een regel opgenomen die verwijst naar enkele algemene regels van het moederplan 'Buitengebied Midden'.

7.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven omgevingsvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een omgevingsvergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking maar niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstellen dat – op het tijdstip dat het wijzigingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het wijzigingsplan niet wordt vergroot.

Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.