



Wijzigingsplan “Zwanenburg West 1^e wijziging”
Toelichting

Aveco de Bondt

bezoekadres Burgemeester van der Borchstraat 2
postbus 64
postcode 7450 AB Holten
telefoon (0)548 85 33 33
telefax (0)548 85 33 99
e-mail holten@avecodebondt.nl
internet www.avecodebondt.nl

projectnaam Toelichting wijzigingsplan “Zwanenburg West, 1^e wijziging”
Bouwplan “Klein Hoekenes”
projectnummer 16.0338
referentie MHS/004 16.0338

opdrachtgever Bébouw Midreth
postadres Postbus 196
3640 AD Mijdrecht
contactpersoon ing. M. van den Burg

status Definitief
versie 02

datum 23 juni 2016

auteur ing. M. Heerkens

paraaf 
gecontroleerd ing. J.W. Hendriks



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Vigerende bestemmingsplan	3
1.3	Wijzigingsbevoegdheid	4
1.4	Planproces	4
2	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	5
2.1	Ligging en begrenzing	5
2.2	Omschrijving plan	5
3	TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	6
3.1	Maximaal aantal woningen	6
3.2	Goothoogte	6
3.3	Bouwhoogte	6
3.4	Parkeren	6
3.5	Luchthavenindelingbesluit	6
4	TOETSING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	7
4.1	Bodem	7
4.2	Geluid	8
4.3	Luchtkwaliteit	8
4.4	Externe Veiligheid	10
4.5	Bedrijven en milieuzonering	11
4.6	Waterhuishouding	11
4.7	Archeologie en Cultuurhistorie	16
4.8	Flora en fauna	17
5	JURIDISCHE ASPECTEN	24
5.1	Algemeen	24
5.2	De regels	24
6	UITVOERBAARHEID	26
6.1	Procedure	26
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.2.1	Zienswijzenprocedure	26
6.3	Economische uitvoerbaarheid	26

Bijlagen

Bijlage 1:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2:	Verkennd natuuronderzoek
Bijlage 3:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4:	Verklaring van geen bezwaar LIB

1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Zowel op de verbeelding als in de regels van het bestemmingsplan 'Zwanenburg-West' is voor het plangebied de aanduiding 'WRO Zone - Wijzigingsgebied' opgenomen. Artikel 20 van de bestemmingsplan-regels vermeldt hierbij:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd onder toepassing van artikel 3.6 van de 'Wet ruimtelijke ordening' ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied', de bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer', met dien verstande dat :

- a. het aantal te bouwen woningen niet meer dan 14 mag zijn;
- b. de goothoogte van een woning niet meer dan 6 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van een woning niet meer dan 11 meter mag bedragen;
- d. per woning dient te worden voorzien in 2 parkeerplaatsen;
- e. van de bevoegdheid alleen gebruik gemaakt mag worden als een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 2.2.1 lid 7 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is verkregen."

In hoofdstuk 3 zal de voorgenomen ontwikkeling worden getoetst aan bovenstaande voorwaarden.

1.4 Planproces

Terinzagelegging ontwerp

De voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in artikel 3.6 Wro dient gevolgd te worden. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt na voorafgaande bekendmaking, langs elektronische weg. Gedurende de termijn van terinzagelgging kunnen belanghebbenden schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen over het plan kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders.

Vaststelling en beroep

Binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelgging van het ontwerp neemt het college van B&W een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan. Tegen dit vaststellingsbesluit (het wijzigingsplan) kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen in de bestaande woonwijk Zwanenburg-West en wordt begrensd door de straten Hoekenes en Banne. Het perceel staat kadastraal bekend als Haarlemmermeer, sectie A, nummer 8257.



Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied (bron: Google Earth)

2.2 Omschrijving plan

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de sloop van het voormalige waterpompstation, het ontwikkelen van 14 grondgebonden woningen, het aanleggen van 30 parkeerplaatsen en het herinrichten van de openbare ruimte.



Afbeelding 2: Artist impression van de beoogde ontwikkeling

3 TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de omgevingsaspecten waaraan het wijzigingsplan moet voldoen, zoals bepaald in artikel 20 van het vigerende bestemmingsplan 'Zwanenburg-West'.

3.1 Maximaal aantal woningen

Artikel 20 onder a.: het aantal te bouwen woningen niet meer dan 14 mag zijn.
Het wijzigingsplan maakt exact 14 nieuwe woningen mogelijk.

3.2 Goothoogte

Artikel 20 onder b.: de goothoogte van een woning niet meer dan 6 meter mag bedragen.
Het wijzigingsplan regelt precies deze maxima.

3.3 Bouwhoogte

Artikel 20 onder c.: de bouwhoogte van een woning niet meer dan 11 meter mag bedragen.
Het wijzigingsplan regelt precies deze maxima.

3.4 Parkeren

Artikel 20 onder d.: per woning dient te worden voorzien in 2 parkeerplaatsen.
Het wijzigingsplan voorziet in de aanleg van 30 parkeerplaatsen. Dit aantal ligt hoger dan de gestelde parkeernorm van 2 parkeerplekken per woning.

3.5 Luchthavenindelingbesluit

Het plangebied is gelegen binnen het beperkingengebied van luchthaven Schiphol, zoals aangewezen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Op grond van artikel 20 onder e. van het vigerende bestemmingsplan geldt: "van de bevoegdheid alleen gebruik gemaakt mag worden als een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 2.2.1 lid 7 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is verkregen".

Het plangebied is op grond van het LIB (kaart bijlage 3B) ingedeeld in zone 4. Voor wat betreft zone 4 van het beperkingengebied is de hoofdregel in het LIB dat er geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen (woningen, woonwagens, woonboten, scholen, gezondheidszorggebouwen) mogen bijkomen. Door middel van een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 Wlv kan onder bepaalde omstandigheden ontheffing van dit verbod worden verleend.

Deze verklaring van geen bezwaar is voor onderhavige ontwikkeling verleend op 30 september 2015. Dit besluit is als bijlage 4 bijgevoegd.

4 TOETSING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Om de milieukundige haalbaarheid van het plan aan te tonen en te onderbouwen dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening dienen de volgende aspecten onderbouwd te worden:

- bodem;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- bedrijven en milieuzonering;
- waterhuishouding;
- archeologie en cultuurhistorie;
- flora en fauna;
- ladder voor duurzame verstedelijking.

In de navolgende paragrafen zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling zal voldoen aan de voor genoemde aspecten geldende wet- en regelgeving.

4.1 Bodem

Kader

Bij het wijzigen van de planologische situatie dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem en/ of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hier inzicht in te verkrijgen dient een milieukundig bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

In eerste instantie dient een verkennend bodemonderzoek conform Nederlandse Voornorm (NVN 5740) uitgevoerd te worden. Onderdelen van het bodemonderzoek zijn het historisch vooronderzoek, uit te voeren conform de NEN 5725 en het hieruit volgend veldonderzoek. Op basis van de analyses van de boringen worden conclusies getrokken over de kwaliteit van de bodem en het grondwater.

Situatie plangebied

Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling is in april 2015 door Aveco de Bondt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek zijn enkel licht verontreinigingen aangetroffen.

Conclusie

Gegeven de in rapportage van het bodemonderzoek beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige gebruik en de voorgenomen nieuwbouw. Het volledige bodemonderzoek is als bijlage 1 bijgevoegd.

4.2 Geluid

Kader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen liggen, industrie en/of luchtvaartzones een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van verschillende wegen. Gelet hierop is door Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen:

- Ten gevolge van de Domineeslaan / Vier Ambachten bedraagt de hoogste geluidbelasting 35 dB (incl. aftrek 5 dB ex artikel 110g Wgh). Hiermee wordt op alle beoordelingspunten voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- Ten gevolge van de Midswaard bedraagt de hoogste geluidbelasting 34 dB (incl. aftrek 5 dB ex artikel 110g Wgh). Hiermee wordt op alle beoordelingspunten voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- Ten gevolge van de Proosdij bedraagt de hoogste geluidbelasting 40 dB (incl. aftrek 5 dB ex artikel 110g Wgh). Hiermee wordt op alle beoordelingspunten voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- Ten gevolge van de Troelstralaan bedraagt de hoogste geluidbelasting 34 dB (incl. aftrek 5 dB ex artikel 110g Wgh). Hiermee wordt op alle beoordelingspunten voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conclusie

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelastingen van alle relevante wegen in de omgeving van het plangebied de voorkeursgrenswaarde niet overschrijden. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen in de Wet geluidhinder. Het volledige onderzoek is als bijlage 2 bijgevoegd.

4.3 Luchtkwaliteit

Kader

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.



De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- a. er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- c. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen met één ontsluitingsweg);
- d. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Situatie plangebied

Aangezien er in het plangebied slechts 14 woningen worden toegevoegd, kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit (voorwaarde c). Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Goed woon- en leefklimaat

Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden bezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool.

Sinds 2010 vindt jaarlijks een monitoring plaats van het NSL. Daarin wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten, die zijn opgenomen in het NSL, bijgehouden. Ten behoeve van deze monitoring worden berekeningen uitgevoerd met de Monitoringstool. Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

Op basis van de NSL-monitoringstool blijkt dat de achtergrondconcentraties fijn stof en stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied (nabij de weg gelegen dus 'worst case') in 2015 respectievelijk 21,5 µg/m³ en 19,8 µg/m³ bedragen. Hiermee wordt ruim voldaan aan de wettelijke norm van 40 µg/m³.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en dat de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de eisen in het kader van een goed woon- en leefklimaat.

4.4 Externe Veiligheid

Kader

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Om de risico's bij een mogelijke calamiteit te beperken dient er bij nieuwbouw een fysieke afstand te worden gehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen.

Situatie plangebied

Mogelijke risicobronnen kunnen zijn:

- inrichtingen;
- transportroutes gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen bevi-inrichtingen en/of inrichtingen, waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, aanwezig.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Met betrekking tot bestemmingsverkeer is het niet aannemelijk dat het aantal (incidentele) transporten met gevaarlijke stoffen zal leiden tot een plaatsgebonden risicocontour of groepsrisicocontour dat zich buiten het wegvlak bevindt.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen (gastransportleidingen, transportassen en/of inrichtingen) aanwezig.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vorm geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Bedrijven welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied kunnen een beperking opleveren voor de (gewijzigde) invulling van dat gebied. Hiervan is sprake indien de invulling plaatsvindt met milieugevoelige functies, zoals woningen.

Situatie plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig.

Conclusie

In de omgeving aanwezige bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

4.6 Waterhuishouding

Kader

Europese Kaderrichtlijn Water

De kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water.

Waterwet

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

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 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 deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld.

Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Het omvat 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. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

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 toch al gebiedsontwikkeling plaats vindt.

Voor 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" (MLV) 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 uitgangspunt het "waterrobuust inrichten": 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

Samen werken aan water staat centraal. Zodat nu en in de toekomst in dit unieke deel van Nederland onder zeeniveau gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Water is een maatschappelijke opgave, en Rijnland wil samen met haar 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 bestemmingsplan 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 (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 vuiluitwerp 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.

Om overlast door grondwater te voorkomen voorziet het GRP in de aanleg van drainage in vijf wijken: Rijsenhout-Zuid, Pax, Graan voor Visch (Hoofddorp), Linqenda, Welgelegen (Nieuw-Vennep), en het uitvoeren van grondwatermaatregelen in Zwanenburg.

Vanuit het Bestuursakkoord Water heeft de gemeente verdere invulling gegeven aan een verbetering van de samenwerking met omliggende gemeenten en met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Situatie plangebied

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is het proces van de Watertoets doorlopen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft dit proces vormgegeven middels de digitale watertoets via de website www.dewatertoets.nl. Deze toets is doorlopen en hieruit is gebleken dat het Hoogheemraadschap een waterhuishoudkundig belang heeft bij de onderhavige ontwikkeling.

Uit afstemming tussen de initiatiefnemer en het Hoogheemraadschap zijn de volgende van belang zijnde aspecten naar voren gekomen:

- Verhard oppervlak;
- Bouwen;
- Grondwater;
- Slopen.

Verhard oppervlak

Het Hoogheemraadschap stelt nadere eisen aan een ontwikkeling indien er sprake is van een toename van het verharde oppervlak met meer dan 500 m². Gelet op de huidige situatie waarbij er reeds een groot gedeelte van het plangebied bebouwd is, zal er geen sprake zijn van een toename van het verharde oppervlak meer dan 500 m². Voor het tegengaan van wateroverlast geldt hier enkel de algemene zorgplicht.

Bouwen

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zijn geen diepe ontgravingen benodigd. De ontgravingen die zullen plaatsvinden betreffen enkel ontgravingen voor funderingen en

kruipruimtes. Het uitvoeren van ontgravingen tot 2,50 min maaiveld in de Haarlemmermeerpolder valt onder de algemene regel (zonder meldplicht).

Grondwater

Voor de sloop en/of bouwactiviteiten zal mogelijk grondwater onttrokken moeten worden om in den droge te kunnen werken. Afhankelijk van het debiet valt dit onder de zorgplicht met meldplicht of de algemene regel met meldplicht.

Slopen

De te slopen bebouwing is op palen gefundeerd. Het verwijderen van palen is vergunningplichtig en aan strikte randvoorwaarden gebonden. Het wordt aanbevolen om ten behoeve van de realisatie de aanwezige palen in te meten en het funderingsplan voor de nieuwbouw op de situering van de palen af te stemmen.

Conclusie

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen waterhuishoudkundige belemmeringen te verwachten.

4.7 Archeologie en Cultuurhistorie

Kader

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: "Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen".

Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg in september 2007 is het verdrag wettelijk verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. Het belangrijkste doel van deze wet is het behoud van het archeologisch erfgoed ter plekke. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en een afweging te maken. Vroegtijdig onderzoek maakt ruimte voor de overweging om archeologievriendelijke alternatieven toe te passen. Wie dan ondanks de aanwezigheid van archeologische waarden toch de grond in wil, moet archeologisch (voor)onderzoek doen en de kosten daarvan op zich nemen. Ook als het onderzoek uiteindelijk tot een opgraving leidt.

De gemeente Haarlemmermeer voert een beleid dat in eerste instantie gericht is op behoud van waardevolle elementen en structuren, waarbij de omvang van de bodemversturende activiteit bepalend is. In de nota 'erfgoed op de kaart' is bepaald dat bij de realisatie van ontwikkelingen groter dan 10.000 m² archeologisch onderzoek plaats dient te vinden.

Situatie plangebied

Door Aveco de Bondt is op basis van bureauonderzoek een quickscan uitgevoerd naar de archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied. Uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) vallen geen aanwijzingen op te maken dat er binnen het gebied een noemenswaardige trefkans is met betrekking tot archeologie. Daarnaast zijn er geen specifieke cultuurhistorische waarden welke in acht genomen dienen te worden. Op grond van gemeentelijk beleid geldt voor gebieden met een lage verwachtingswaarden een vrijstelling voor nader onderzoek bij plangebieden kleiner dan 10.00 m².

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde quickscan archeologie en cultuurhistorie wordt vanwege het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologisch resten geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling zonder bezwaar kan worden uitgevoerd. De voorgenomen ontwikkeling is kleiner dan 10.000 m², waardoor het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek geen vereiste is.

In alle gevallen blijft de archeologische meldingsplicht van kracht (art. 53 Monumentenwet 1988). Dit houdt in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag. De meldingsplicht leidt niet tot het opnemen van een daarop toegesneden bepaling in het bestemmingsplan.

4.8 Flora en fauna

Kader

De bescherming van de Nederlandse natuur is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora en Faunawet (soortenbescherming).

De Natuurbeschermingswet 1998 stelt dat activiteiten (zoals ruimtelijke ontwikkelingen, die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingdoelstellingen van een Natura 2000-gebied), door Gedeputeerde Staten beoordeeld moeten worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling gewenst. Daarnaast kunnen gebieden bescherming genieten indien de gebieden onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten en is op 1 april 2002 in werking getreden. Een aantal zeldzame en/ of kwetsbare plant- en diersoorten wordt door de Flora- en Faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende plant- en diersoorten. Het

uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

Situatie plangebied

Vanwege de voorgenomen sloop van de aanwezige bebouwing en de herontwikkeling van het plangebied is in 2015 door Aveco de Bondt een verkennend flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Door middel van literatuuronderzoek is bepaald welke beschermde gebieden en soorten er in de omgeving van het plangebied voorkomen. De aanwezigheid van mogelijk beschermde soorten is door middel van een eenmalig veldbezoek op locatie onderzocht. Tijdens het veldbezoek is gelet op sporen, aanwezige flora en fauna en de geschiktheid van het plangebied voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor soorten. De bebouwing is van binnen en van buiten geïnspecteerd en beoordeeld op de geschiktheid voor vleermuizen en broedvogels. Het eenmalige veldbezoek heeft niet de status van een volledige veldinventarisatie.

Algemeen beschermde soorten

Het merendeel van de soorten die in het plangebied kunnen voorkomen zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Het gaat in dit geval om soorten zoals de bruine kikker, gewone pad, egel, (spits)muizen, konijn en mol. Voor deze soorten geldt dat als het plan leidt tot aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen en leefgebieden er geen ontheffing noodzakelijk is. Aantasting van verblijfplaatsen en leefgebieden van deze soorten is mogelijk op basis van een vrijstelling, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Wel is het noodzakelijk dat men rekening houdt met de zorgplicht; dit betekent onder andere zo veel mogelijk werken buiten het kwetsbare seizoen en gefaseerd werken, zodat dieren de kans krijgen te vluchten.

Strikt beschermde soorten

Een aantal van de soorten die in de omgeving voorkomen is strikter beschermd. Voor deze soorten geldt dat als de activiteit leidt tot aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen er in de meeste gevallen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is.

Vaatplanten

In het plangebied zijn geen geschikte groeiplaatsen aanwezig voor strikt beschermde plantensoorten. Het plangebied bestaat grotendeels uit verharding en deels uit een verruigde groenstrook. Hier zijn alleen algemeen voorkomende plantensoorten aangetroffen tijdens het veldbezoek, kenmerkend voor een voedselrijk en verstoord ecosysteem. Ook zijn er geen waarnemingen bekend vanuit het plangebied van beschermde soorten (www.waarneming.nl). Strikt beschermde plantensoorten worden niet verwacht binnen het plangebied.

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn in de groenstrook rondom het gebouw vogels waargenomen, zoals merel, koolmees en houtduif. De verruigde groenstrook met veel klimop, struiken en bomen is geschikt als biotoop voor nestelende vogels. Nesten en/of broedende vogels zijn niet aangetroffen, maar de kans is groot dat er tijdens het broedseizoen vogels in de groenstrook tot broeden komen. Alle vogelsoorten zijn tijdens het broeden strikt beschermd. Werkzaamheden die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot verstoring van broedgevallen en daarmee tot een overtreding van de Flora- en faunawet. Het broedseizoen loopt van globaal medio maart - medio juli, maar is afhankelijk van de betreffende soort en weersomstandigheden. Daarnaast zijn de verblijfplaatsen van een aantal vogelsoorten door de Flora- en faunawet jaarrond beschermd. Dit geldt onder andere voor enkele roofvogels (buijzerd, havik en sperwer), uilen (steenuil, kerkuil) en vogels die in gebouwen nestelen (gierzwaluw, huismus). Nesten en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van deze vogelsoorten zijn ook buiten het broedseizoen beschermd. Het gebouw is niet geschikt als nestlocatie voor gierzwaluw en huismus, vanwege het ontbreken van een schuin dak met dakpannen en ruimtes achter en onder dakgoten. Ook is er geen gevelbetimmering aanwezig aan het gebouw. Het volledige dak is plat en er zijn geen dakgoten aanwezig. Ook zijn er in de groenstrook geen nesten aangetroffen van soorten die jaarrond beschermd zijn. Bovendien ligt het gebied niet in een geschikt biotoop voor een nestlocatie van roofvogels. Negatieve effecten op jaarrond beschermde nestlocaties worden niet verwacht als gevolg van de geplande ontwikkeling.

Vleermuizen

In de omgeving van het plangebied zijn enkele waarnemingen bekend van de vleermuissoorten gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger waargenomen (www.waarneming.nl). Vleermuizen vallen in het zwaarste beschermingsregime. Vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden aangetroffen in gebouwen en in bomen. De gewone dwergvleermuis is een typische gebouw bewonende soort, terwijl de ruige dwergvleermuis vaak in bomen verblijft. De bebouwing beschikt over een spouwmuur en over enkele open stootvoegen. In de buitenmuur van het gebouw zijn op enkele plekken, waaronder boven de hoofdingang, open stootvoegen aanwezig. Gebouw bewonende vleermuizen verblijven vaak in spouwmuren en komen hier onder andere via open stootvoegen binnen. Vanwege de aanwezigheid van een spouwmuur en open stootvoegen, is het gebouw geschikt als verblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuizen.

Als gevolg van de geplande ontwikkeling wordt de bebouwing gesloopt. Mochten er in het gebouw verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, dan zullen deze verdwijnen. Een nader onderzoek naar vleermuizen is nodig om aan te tonen of er momenteel verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing aanwezig zijn en zo ja, waar en welk type.

De bomen in het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geïnspecteerd op aanwezigheid van holtes en loshangende schors. Dit zijn potentiële verblijfplaatsen voor boom bewonende vleermuizen. In de bomen zijn geen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. Ook voldoet de groenstructuur niet als vaste vliegroute voor vleermuizen. Wel kan het groen

dienst doen als foerageergebied voor vleermuizen. Indien de werkzaamheden leiden tot aantasting van een vaste rust- en verblijfplaats van vleermuizen, is een ontheffing nodig van de Flora- en faunawet.

Het nader onderzoek naar vleermuizen wordt in de periode juni-september van 2016 uitgevoerd. In dit verband heeft tevens de gemeentelijke polderecoloog de situatie ter plaatse beoordeeld. Hij concludeert dat de kans op het aantreffen van vleermuizen in het te slopen pand, op basis van een inspectie van het pand en de kenmerken van de omgeving van het plangebied, niet groot is.

Grondgebonden zoogdieren

In de bebouwde kom van Zwanenburg zijn geen waarnemingen bekend van strikt beschermde soorten grondgebonden zoogdieren, zoals de eekhoorn (www.waarneming.nl). In de gemeente Haarlemmermeer zijn ook geen waarnemingen bekend van andere strikt beschermde grondgebonden zoogdieren. Nesten, sporen of individuen van strikt beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen tijdens het veldbezoek.

Op basis van de verspreidingsgegevens en het aangetroffen biotoop worden strikt beschermde grondgebonden zoogdieren niet verwacht in het plangebied.

Vissen, amfibieën en reptielen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en ontbreekt geschikt biotoop voor strikt beschermde amfibieën en reptielen. Tijdens het veldbezoek zijn ook geen amfibieën waargenomen in het plangebied. Ook zijn er geen waarnemingen bekend van strikt beschermde soorten amfibieën en reptielen in de directe omgeving (www.waarneming.nl). De aanwezigheid van strikt beschermde soorten vissen, amfibieën en reptielen wordt in het plangebied uitgesloten.

Overige soorten

Strikt beschermde soorten ongewervelden, zoals libellen en weekdieren, zijn over het algemeen gebonden aan specifieke biotopen die vaak in natuurgebieden worden aangetroffen. Binnen het plangebied is geen geschikt biotoop aanwezig voor strikt beschermde ongewervelden. Negatieve effecten op deze soortgroep worden uitgesloten.

Conclusie

Niet kan worden uitgesloten dat in de bebouwing in het plangebied vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. De aanwezigheid van een spouwmuur met open stootvoegen maken het gebouw geschikt voor vleermuizen. Desondanks acht de gemeentelijke polderecoloog de kans op het aantreffen van vleermuizen in het pand klein. Om dit uit te sluiten wordt in de periode juni-september 2016 een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen. Indien er vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn en de beoogde ontwikkeling leidt tot aantasting van deze verblijfplaatsen, is het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. In de groenstructuur zijn geen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen.

De rapportage van het verkennend natuuronderzoek is als bijlage 3 bijgevoegd.

4.9 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040; een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen betrekking op één van de nationale belangen uit de SVIR. Daarnaast wordt in de SVIR 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. 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. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Ladder voor duurzame verstedelijking



Uit toetsing van de herontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt het volgende:

Ad trede 1: Als eerste dient inzicht te bestaan in de (regionale) behoefte aan de functies die toegevoegd worden als onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling. Om inzicht te krijgen in de woningbehoefte in de regio is de Provinciale Woonvisie ‘Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020’ van belang. “Voldoende woningen in 2020, afgestemd op de behoeften van de inwoners van Noord-Holland”. Dat is de doelstelling van de provincie woonvisie. Er is gebrek aan betaalbare huur- en koopwoningen voor starters, jongeren, senioren en zorgvragers. De woonconsument van vandaag neemt geen genoegen meer met zomaar een woning. Doel van de visie is om ook te

komen tot een betere afstemming tussen vraag en aanbod. Samen met de regio's vier zijn vier Regionale afstemmingsprogramma's (RAP's) ontwikkeld met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's. Haarlemmermeer valt onder de RAP Stadsregio Amsterdam.

Monitor Woningbouw 2015

Het monitoren van de in de RAP's gemaakte afspraken over woningbouwproductie gebeurt in de jaarlijkse Monitor Woningbouw. Deze vormt input voor een jaarlijkse analyse van de match tussen vraag en aanbod. Het aanbod is opgetekend in de 'monitor plancapaciteit' die is opgenomen in de woningbouwmonitor.

Het RAP vormt voor de provincie Noord-Holland mede een instrument om te bepalen of gemeenten buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) nieuwe ontwikkelingen mogen initiëren.

De gemeente die buiten BBG wil bouwen dient:

- het nut en de noodzaak van het bouwprogramma aan te tonen, en
- te onderbouwen waarom de beoogde ontwikkeling niet binnenstedelijk gerealiseerd kan worden.

De monitor geeft over 2014 aan dat globaal gezien in Noord-Holland Zuid en in West-Friesland de productie achter blijft bij de woningbehoefte, waardoor de druk op de woningmarkt is opgelopen. Tot 2030 is in het merendeel van de regio's voldoende plancapaciteit aanwezig, behalve in de Stadsregio Amsterdam en in IJmond/Zuid-Kennemerland. Het is belangrijk om de productie in deze regio's op gang te houden door te zorgen voor voldoende 'harde' plannen. Een deel van de plannen ligt namelijk nog niet vast in bestemmingsplannen, wat betekent dat de bouw van deze woningen nog onzeker is.

De ontwikkeling 'Klein Hoekenes' is niet als separaat project opgenomen in de plancapaciteit voor de RAP Stadsregio Amsterdam. Wel is de kom van Zwanenburg een plancapaciteit van 60 woningen opgenomen. De voorgenomen realisatie van 14 woningen ter plaatse van het plangebied geeft invulling aan de woningbehoefte in Zwanenburg en tevens aan de krapte in de woningmarkt in de regio.

Tabel 13: Woningbehoefte en plancapaciteit

	Woningbehoefte 2015-2020	Woningbehoefte 2015-2030	Woningbehoefte 2015-2040	Plancapaciteit*	Waarvan Hard	Waarvan zacht
Kop van Noord-Holland	1.800	3.000	1.000	4.600	2.400	2.300
West-Friesland	3.900	9.200	9.700	11.700	4.300	7.300
Regio Alkmaar	4.500	9.900	10.600	11.000	9.000	2.000
Stadsregio Amsterdam	44.400	119.300	171.000	105.800	41.500	64.300
IJmond/Zuid-Kennemerland	8.100	18.900	25.000	14.300	6.100	8.100
Gooi & Vechtstreek	4.200	10.600	13.600	12.000	3.200	8.800

* Getallen zijn afgerond, hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen

Ad trede 2: Bestaand stedelijk gebied wordt in het Bro gedefinieerd als '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'. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Zwanenburg en wordt omringd door een bestaande woonwijk. Het plangebied kan derhalve als bestaand stedelijk gebied worden beschouwd.

Ad trede 3: aangezien uit trede 1 en 2 blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op een binnenstedelijke ontwikkeling welke invulling geeft aan een deel van de regionale behoefte aan (zorg)woningen, is trede 3 niet aan de orde.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied en de omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken in de juridische onderdelen van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk gaan wij daarop in.

In de Wet ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Van toepassing zijn:

- de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening met de norm Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)
- het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor dit plan zijn voorts de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is daarom opgesteld volgens de normen van de SVBP2012.

5.2 De regels

Een wijzigingsplan is een plan dat een bepaald onderdeel van een bestemmingsplan wijzigt. In dit geval vormt het wijzigingsplan voor 'Klein Hoeken es' te weten 'Zwanenburg-West 1^e wijziging' een wijziging op het bestemmingsplan 'Zwanenburg-West'. Dat laatste wordt wel het moederplan genoemd. Een aantal regels van het moederplan zijn van toepassing op het wijzigingsplan. Die behoeven dan ook geen overname in de 'eigen' regels van het wijzigingsplan. Dat betreft bijvoorbeeld begrippen, de manier van meten, algemene regels, overgangs- en slotregels.

De bestemmingen die in het wijzigingsplan voorkomen, zijn 'Tuin', 'Wonen' en 'Verkeer'.

Tuin

Daar waar het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om gronden vrij te houden van de gebruikelijke aanbouwsels en hoge schuttingen is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Voor de tuin aan de straatzijde geldt dat in zeer beperkte mate woninguitbreiding (in de vorm van een erker) is toegestaan. Ook geldt dat erf- en terreinafscheidingen, zoals schuttingen, niet hoger mogen zijn dan 1 meter. Ten aanzien van de regeling voor overige bouwwerken wordt aansluiting gezocht bij de algemeen geldende regels uit het Besluit omgevingsrecht.

Wonen

Achter de voortuin is het plangebied bestemd als 'Wonen', waarbij het hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. De regels limiteren het aantal woningen tot 14, volgens het afwegingskader van de wijzigingsbevoegdheid. Zowel binnen als buiten het bouwvlak, maar nog steeds binnen de bestemming 'Wonen', zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Afhankelijk



van de situering van deze bouwwerken (vrijstaand of tegen het hoofdgebouw aangebouwd) is hiervoor de hoogte bepaald. Het bieden van uitbreidingsmogelijkheden kan zorgen voor vergroting van het woongenot. Tegelijkertijd is het van belang dat uitbreidingswensen van de één, niet onevenredig ten koste gaan van het woongenot van de ander (privacy, bezonning). Binnen de bestemming is het toegestaan om een beroep dan wel bedrijf aan huis uit te oefenen. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de primaire functie wonen in het hoofdgebouw. Ook mag het gebruik niet leiden tot een voor de woonomgeving onaanvaardbare situatie wat betreft geluid, verkeersveiligheid en parkeerdruk.

Verkeer

Daar waar het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om gronden vrij te houden van enige bebouwing is de bestemming 'Verkeer' opgenomen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Procedure

Bij het wijzigen van het bestemmingsplan 'Zwanenburg-West' moeten de procedureregels van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden gevolgd. Volgens deze procedure besluiten burgemeester en wethouders een wijzigingsprocedure ex artikel 27 van de planvoorschriften te starten, waarna het ontwerpwijzigingsplan 6 weken ter inzage zal worden gelegd en worden gepubliceerd op de www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de termijn van inzage kunnen belanghebbenden schriftelijk, digitaal en mondeling zienswijzen indienen.

Als zienswijzen worden ingediend plegen burgemeester en wethouder ter zake overleg en als dat overleg niet tot een positief resultaat leidt, nemen burgemeester en wethouders een met redenen omkleed besluit en stellen de indieners van de zienswijzen hiervan op de hoogte. Het besluit treedt na de bekendmaking daarvan in werking, tenzij dit door de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak naar aanleiding van een verzoek van een belanghebbende wordt geschorst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM (Nog in te vullen aan de hand van de eventueel binnengekomen zienswijzen).

6.2.1 Zienswijzenprocedure

Conform de wettelijke procedure zal het ontwerp bestemmingsplanwijziging gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage liggen. Eventuele zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zullen in het besluit tot het vaststellen van de bestemmingsplanwijziging beschreven worden.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Dat geldt ook voor een wijzigingsplan. Het nemen van zo'n besluit heeft de raad van Haarlemmermeer voor wijzigingsplannen gedelegeerd aan burgemeester en wethouders.

Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het kan zijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een plan een overeenkomst met de exploitant wordt gesloten om het kostenverhaal te regelen.

Onderhavige ontwikkeling wordt gerealiseerd vanuit een private exploitatie. Middels een anterieure overeenkomst zullen (financiële) afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer vastgelegd worden. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente voldoende verzekerd.

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Verkennend natuuronderzoek

Bijlage 4: Verklaring van geen bezwaar LIB