

Bestemmingsplan Groenezoom 1 Badhoevedorp

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan *“Groenezoom 1 Badhoevedorp”*

Plannaam: Groenezoom 1 Badhoevedorp
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.0394.BPGbadxgroenezoom1-C001



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-54 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE	9
2.3	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	17
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 4	MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1	GELUID	23
4.2	BODEM	24
4.3	LUCHTKWALITEIT	24
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	26
4.5	MILIEUZONERING	27
4.6	ECOLOGIE	29
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	30
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	31
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	34
5.1	VIGEREND BELEID	34
5.2	WATERTOETS	36
5.3	WATERASPECTEN	36
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	38
6.1	INLEIDING	38
6.2	OPZET VAN DE REGELS	38
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	39
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	42
8.1	VOOROVERLEG	42
8.2	INSPRAAK	42
8.3	ZIENSWIJZEN	42

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 43

BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSEISEN.....	43
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI.....	43
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	43
BIJLAGE 4	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	43
BIJLAGE 5	NADER VLEERMUIZENONDERZOEK.....	43
BIJLAGE 6	PARTICIPATIEVERSLAG.....	43

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

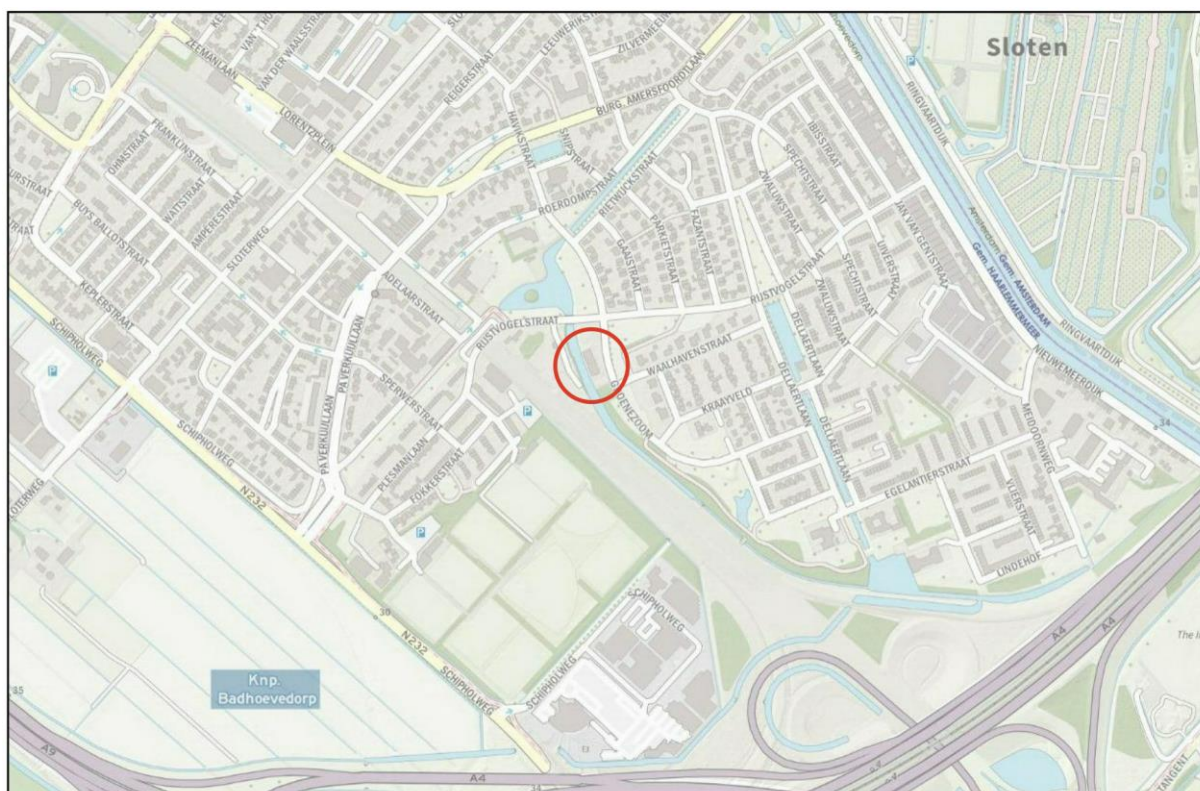
1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het bestaande kantoorperceel Groenezoom 1 in Badhoevedorp. Het voornemen is om de bestaande aanwezige kantoorbebouwing te slopen en ter plaatse drie vrijstaande woningen te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan “Badhoevedorp Lijnden Oost 1e herziening”, omdat op basis van het bestemmingsplan ter plaatse geen woningbouw is toegestaan. Om de voorgenomen woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het perceel Groenezoom 1 in het oosten van Badhoevedorp. De ligging van het plangebied (rode cirkel) in Badhoevedorp is indicatief weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan ‘Groenezoom 1 Badhoevedorp’ bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0394.BPGbadxgroenezoom1-C001) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

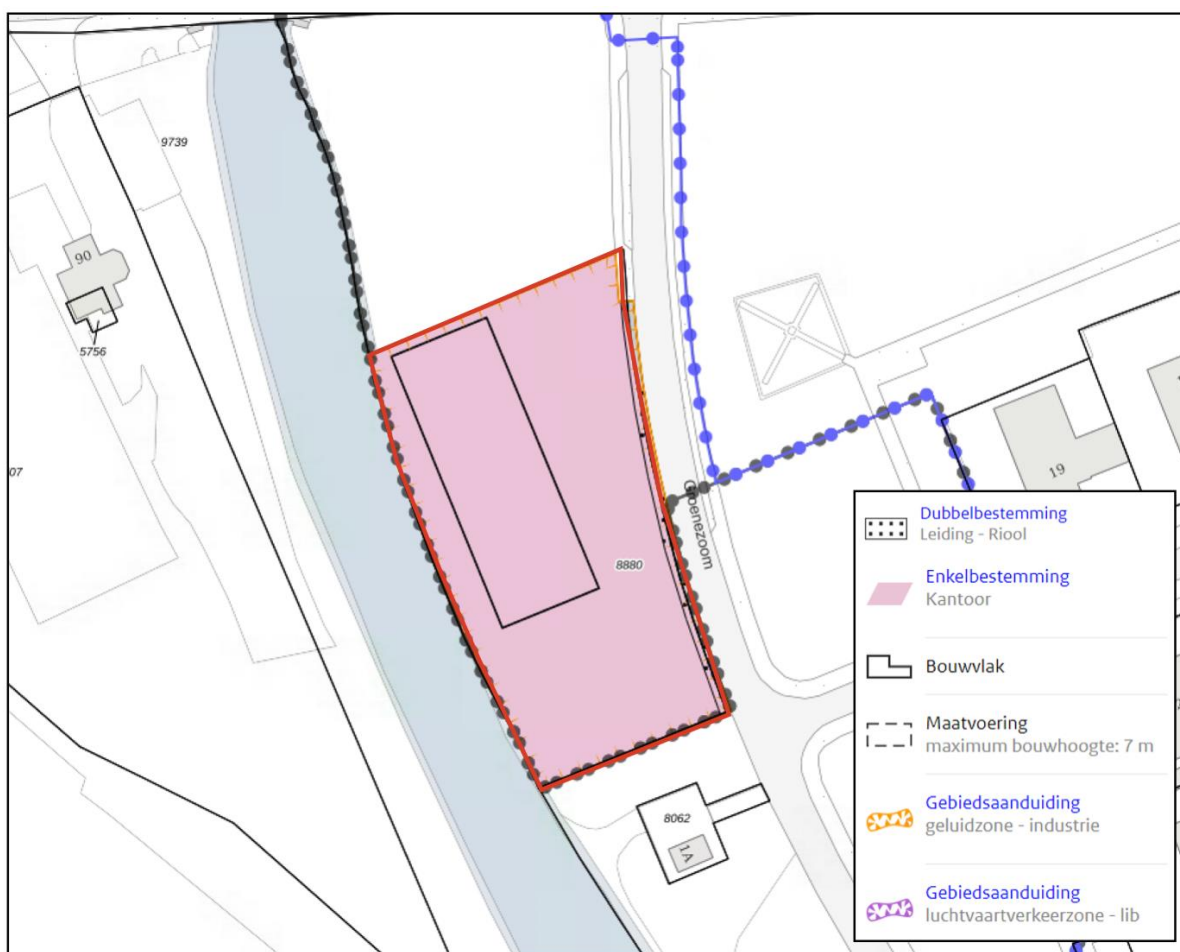
1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Badhoevedorp Lijnden Oost 1e herziening”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 september 2012 door de gemeenteraad van Haarlemmermeer. Daarnaast gelden ter plaatse van het plangebied de volgende paraplubestemmingsplannen en geldt het volgende voorbereidingsbesluit:

- Parapluplan parkeerregels (vastgesteld op 4 oktober 2018);
- Parapluplan datacenter (vastgesteld op 22 oktober 2020);
- Voorbereidingsbesluit biomassacentrales 2021 (vastgesteld op 5 november 2020).

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan “Badhoevedorp Lijnden Oost 1e herziening” weergegeven. Hierin is het plangebied indicatief met de rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'Kantoor' met een bouwvlak en maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 7m'. Daarnaast gelden de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' en de 'gebiedsaanduidingen' 'geluidzone – industrie' en 'luchtvaartverkeerzone – lib'.

Hierna wordt kort ingegaan op de geldende bestemming en de gebiedsaanduidingen.

'Kantoor'

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren met onder meer daarbij behorend(e) verhardingen, in- en uitritten, groen en overige voorzieningen. Gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd met inachtneming van de maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven.

'Leiding – Riool'

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een ondergrondse leiding voor het riool met de daarbij behorende belemmeringstrook van 2 x 2,5 meter.

'Geluidzone - industrie'

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - Industrie' gelden, in verband met het gezoneerde industrieterrein Schiphol, beperkingen voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege bedrijfslawaai op geluidsgevoelige gebouwen- en terreinen.

Nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder, zijn uitsluitend toegestaan op de gronden met de aanduiding 'Geluidzone - Industrie' als de geluidbelasting op de gevels van deze gebouwen en/of terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde, dan wel indien een hogere waarde is verleend.

'luchtvaartverkeerzone – lib'

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – lib' gelden voor het plangebied beperkingen ten aanzien van de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast gelden beperkingen ten aanzien van de vogelaantrekkende werking.

1.4.3 Strijdigheid

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied drie vrijstaande woningen en bijbehorende tuinen en voorzieningen te realiseren. Vanwege het ontbreken van de juiste bouw- en gebruiksregels is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en gewenste situatie in het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Haarlemmermeer beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

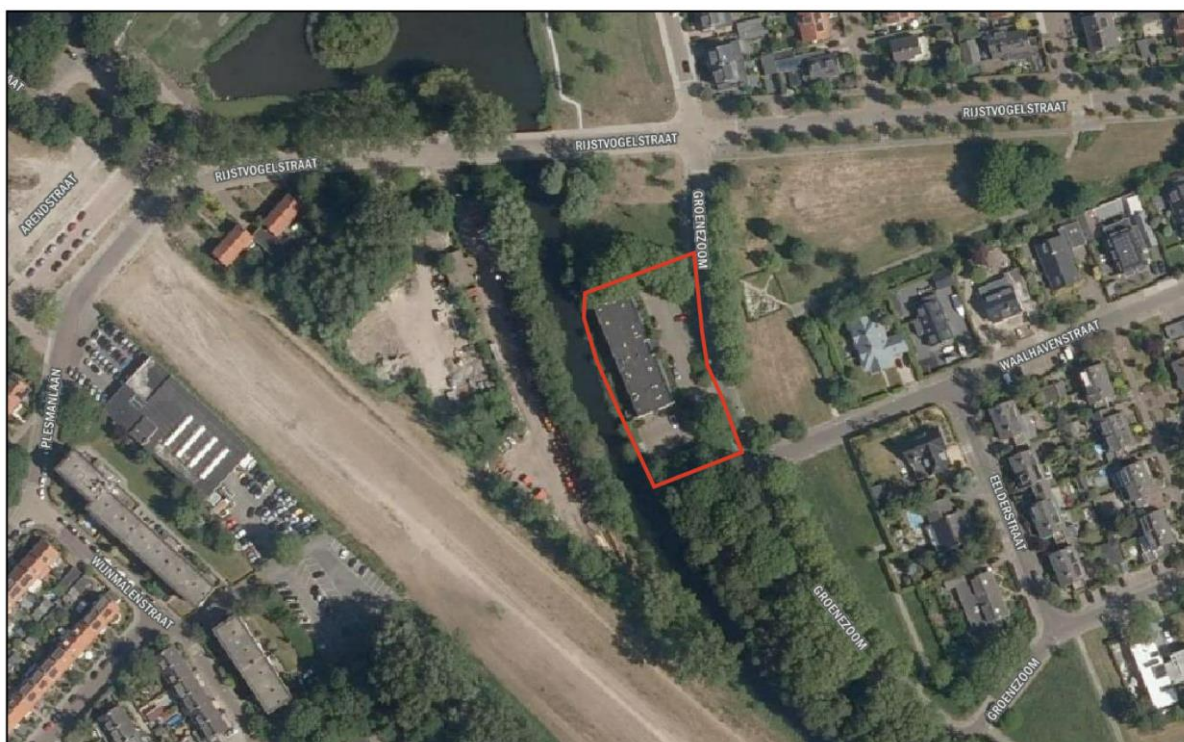
HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft het kantoorperceel Groenezoom 1 in Badhoevedorp. De ruimtelijk- en functionele structuur van de omgeving kenmerkt zich vooral door woonbebouwing, groen en water. Ten noorden wordt het plangebied door een groenperceel begrensd. Ten oosten ligt de Groene zoom. Aan de zuidzijde bevindt zich een in het groen omsloten nutsvoorziening. De Kromme Tocht vormt de begrenzing aan de westzijde.

Het plangebied zelf heeft een oppervlakte van circa 2.745 m² en bestaat uit een kantoorgebouw met een oppervlakte van circa 650 m² en een bouwhoogte van circa 6 meter. Verder is het plangebied bijna geheel voorzien van oppervlakteverharding.

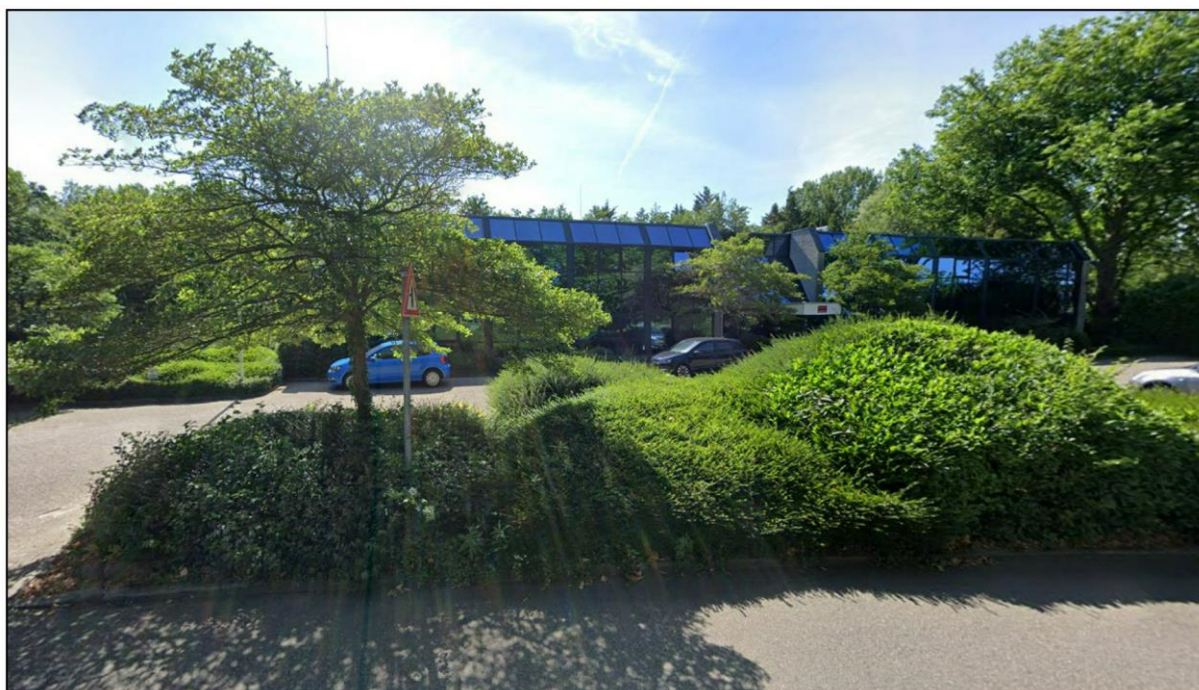
De luchtfoto in afbeelding 2.1 bevat een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied. In afbeelding 2.2 en 2.3 zijn respectievelijk een vogelvlucht en straatbeeld van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2: Vogelvlucht plangebied (Bron: Atelier Dutch)



Afbeelding 2.3: Straatbeeld huidige situatie (Bron: Google Streetview)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Voorgenomen ontwikkeling

Het voornemen is de bestaande kantoorbebouwing te slopen en hiervoor in de plaats drie ruimte vrijstaande woningen te realiseren. Er is daarmee sprake van een herontwikkeling van een bestaand bebouwd perceel. In afbeelding 2.4 is een indicatieve inrichtingstekening weergegeven. Afbeelding 2.5 bevat 3D impressies van de gewenste situatie. Belangrijk hierbij de vermelden is dat afbeelding 2.4 en 2.5 geen definitief uitgewerkte plannen betreffen. De definitieve tekeningen zullen na vaststelling van het bestemmingsplan bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden uitgewerkt.



Afbeelding 2.4: Inrichtingstekening gewenste situatie (Bron: Atelier Dutch)



Afbeelding 2.5: 3D impressies gewenste situatie (Bron: Atelier Dutch)

Woonperceel 1 heeft een oppervlakte van circa 1.225 m². De woonpercelen 2 en 3 hebben een oppervlakte van respectievelijk circa 800 m² en circa 665 m². De te realiseren woningen zullen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met daarbovenop een kap. Per perceel mag 27,5% bebouwd worden (hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken gezamenlijk), wat aansluit bij de bebouwingskorrel van de bestaande vrijstaande woningen aan de nabijgelegen Waalhavenstraat en Eelderstraat (25-30%) en de nieuwe woningen aan de Groene Zoom (plan Schuilhoeve, 25%). De te realiseren woningen staan minimaal 6 meter uit elkaar. Bijbehorende bouwwerken staan minimaal 4 meter uit elkaar.

Qua rooilijn worden de woningen op minimaal 4 meter van de erfgrans aan voorzijde, parallel met de Groenezoom gesitueerd. De woningen worden groen ingepast, waarbij de erfscheidingen door middel van hagen worden gerealiseerd en bestaande bomen zoveel mogelijk behouden blijven. Aan de achterzijde van de percelen wordt een natuurvriendelijke oever gerealiseerd, waarbij per woning maximaal één steiger van maximaal vijf meter breed mag worden gerealiseerd.

De woonkavels worden door middel van één ontsluiting op de Groenezoom ontsloten. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden, waarbij per woning parkeerruimte voor minimaal drie auto's wordt geboden.

De afzoming van de kavels naar de noord- en zuidzijde (naar het openbaar groen) vindt op 'gelaagde wijze' plaats, met een afwisseling van lage en hoge beplanting met gras, struiken, hagen en bomen. Van noord naar zuid is dan dit te zien: Het gras loopt door in een rand met lage onderbeplanting en struiken, waarin de

bestaande bomen (platanen) staan. Daarachter komt een boerenhaag van 1,50 tot 2,00 meter hoog, waarachter de woning en de tuinbeplanting te zien is. Op deze wijze worden op landschappelijke en robuuste wijze de kavels afgezoomd.

In afbeelding 2.6 is de gewenste landschappelijke inpassing weergegeven.



Afbeelding 2.6: Landschappelijke inpassing (Bron: Atelier Dutch)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Parkeren

Met het Handboek parkeernormen Haarlemmermeer zijn de parkeernormen uit het Deltaplan Bereikbaarheid geactualiseerd. De parkeernormen zijn gebaseerd op een landelijke richtlijn, uitgegeven door het CROW, publicatie 317.

Met het handboek parkeernormen Haarlemmermeer en bijbehorende berekeningsblad kan voor benoemde situaties de parkeernorm op eenduidige wijze worden vastgesteld. Door combinaties van de zes in te voeren variabelen; functie, centrum ligging, stedelijkheid, afstand tot HOV-halte of station, recht op OV-vergoeding en doelgroep met traditioneel lager autobezit, wordt de parkeernorm gericht uitgerekend. De gemeentelijke parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen, nieuwe uitbreidingen of herinrichtingen. In bestaande situaties is uitgegaan van de normen die golden ten tijde van de realisering. Sindsdien is het autobezit en-gebruik echter toegenomen. In een aantal gevallen leidt dat tot knelpunten. De oplossing voor dit soort knelpunten wordt gezocht in maatwerk. Het is niet realistisch om die gevallen te vergelijken met huidige parkeernormen. In plaats daarvan moeten er oplossingen komen, die gebaseerd zijn op onderzoek van de bestaande situatie.

Gemiddeld wordt de set parkeernormen elke drie tot vier jaar door het CROW geüpdatet. Wanneer de volgende update plaatsvindt, wordt het handboek waar nodig herzien en de toepasbaarheid van de landelijke kencijfers in Haarlemmermeer getoetst.

Toetsing aan het handboek

Op basis van het Handboek parkeernormen Haarlemmermeer zijn de onderstaande specificaties op voorliggend plan van toepassing:

- Stedelijkheidsgraad: Sterk stedelijk

- Ligging: Rest bebouwde kom
- Bandbreedte: Maximum
- Functie: Koop vrijstaand

Op basis van bovenstaande uitgangspunten geldt een parkeerbehoefte van 2,5 parkeerplaats per woning. Zoals uit afbeelding 2.4 blijkt is per woonperceel voldoende ruimte voor het realiseren van drie parkeerplaatsen, waarmee in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

2.3.2 Verkeersgeneratie

Om de verkeersgeneratie van het initiatief te berekenen is gebruik gemaakt van de kencijfers voor verkeersgeneratie, zoals opgenomen in CROW publicatie 381. Voor de aanwezige functies is hierbij uitgegaan van het 'maximale kencijfer' voor de 'rest bebouwde kom' in 'sterk stedelijk' gebied. Dit uitgangspunt komt overeen met het gemeentelijke parkeerbeleid.

Op basis van hiervoor genoemde uitgangspunten geldt een verkeersgeneratie van 8,6 verkeersbewegingen per weekdagemaal per woning. De totale verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling komt hiermee uit op (3*8,6) 25,8 afgerond 26 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Hierbij wordt opgemerkt dat de verkeersbewegingen als gevolg van de bestaande kantoorfunctie komen te vervallen. Per saldo zal er daarmee waarschijnlijk geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Bovendien heeft de Waalhavenstraat (de Groenezoom zal verdwijnen) voldoende capaciteit om een geringe toename in het aantal verkeersbewegingen veilig en vlot af te wikkelen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er dus geen belemmeringen.

2.3.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2), de voorloper van de NOVI, opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: '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'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet op het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRVs 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggend is sprake van een ontwikkeling waarbij drie woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet aan de orde.

3.1.3 Luchthavenindelingsbesluit

3.1.3.1 Algemeen

Met de inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in 2003 (LIB 2003) zijn ruimtelijke beperkingen opgelegd aan de omgeving van Schiphol. Enerzijds om de veiligheid van het luchtverkeervan en naar Schiphol in afdoende mate te kunnen waarborgen, anderzijds om de mensen die rondom Schiphol leven voldoende te beschermen tegen geluidhinder en externe veiligheidsrisico's. Het LIB is op het onderdeel vliegveiligheid geactualiseerd in 2015. De regels over geluid en externe veiligheid zijn in 2017 herzien. Hierbij is de zogenaamde 20Ke-contour uit de (inmiddels vervallen) Nota Ruimte opgenomen in het LIB. In een latere fase wordt ook de ligging van de beperkingengebieden vanwege geluid en externe veiligheid aangepast.

In bijlage 3 van het LIB zijn 5 zones aangewezen. Zones 1 en 3 zijn ingesteld vanwege externe veiligheid (EV). Zones 2 en 4 betreffen beperkingen vanwege geluid. Zone 5 is een planologisch afwegingsgebied gebaseerd op de zogenaamde 20Ke-gebied uit de inmiddels vervallen Nota Ruimte.

3.1.3.2 20 Ke-contour

Schiphol heeft voor de toekomst ruimte nodig om uit te breiden. Daarom mogen binnen de zogenaamde 20 Ke-contour geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw worden ontwikkeld. Herstructurering, intensivering en transformatie in bestaand stedelijk gebied zijn binnen de 20 Ke-contour nu en in de toekomst wel mogelijk.

3.1.3.3 Bouwbeperkingen

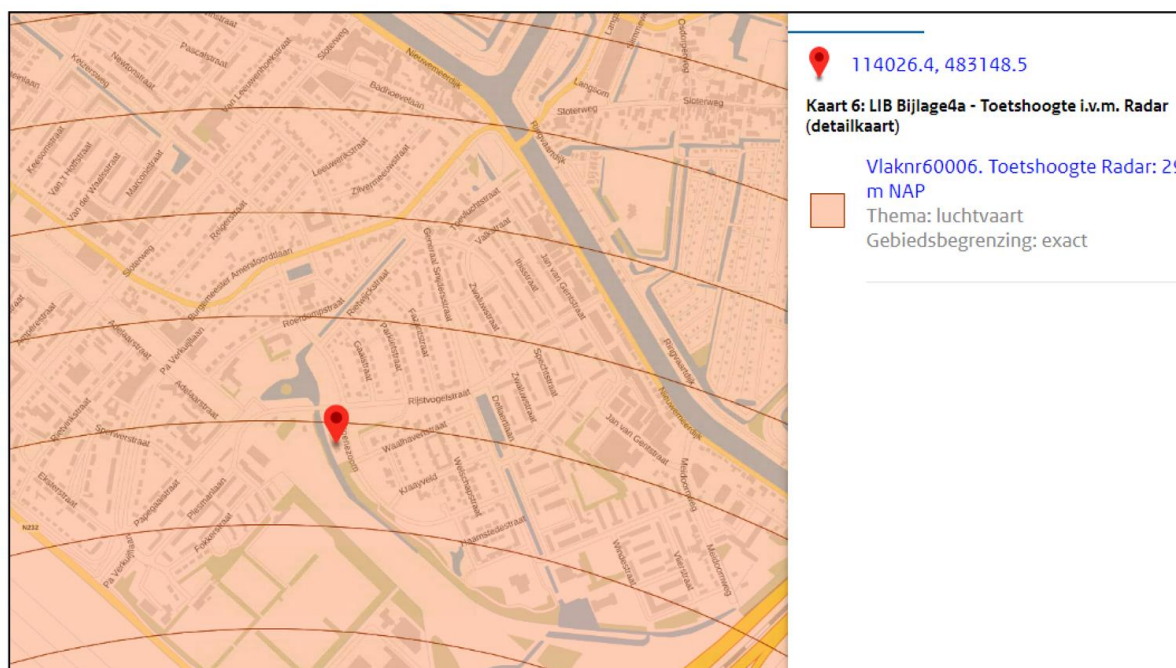
In afbeelding 3.1 is een uitsnede van de bouwbeperkingenkaart uit het luchthavenindelingsbesluit weergegeven. Te zien is dat het plangebied (rode stip) buiten de beperkingenzone valt.



Afbeelding 3.1 Uitsnede bouwbeperkingenkaart (Bron: Luchthavenindelingsbesluit)

3.1.3.4 Hoogtebeperkingen

In het LIB zijn ook hoogtebeperkingen aangegeven. Het plangebied (rode marker) kent in het LIB een maximale bebouwingshoogte van 29 meter. In afbeelding 3.2 is een uitsnede hiervan weergegeven. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen bebouwing boven de 29 meter hoogte mogelijk.



Afbeelding 3.2 Uitnsede hoogtebeperkingenkaart (Bron: Luchthavenindelingenbesluit)

3.1.3.5 Vogelprotectiegebied

Het plangebied valt geheel binnen het gebied dat beperkingen oplegt ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen. Tot de vogelaantrekkende bestemmingen worden in het Luchthavenindelingbesluit genoemd (artikel 2.2.3): industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen, opslag of verwerking van afvalstoffen, natuurreservaten en vogelreservaten, moerasgebieden en oppervlaktewater groter dan 3 hectare. Dit laatste geldt voor nieuw aan te leggen water. In voorliggend bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die strijdig zijn met het LIB ten aanzien van vogelprotectiegebieden.

3.1.4 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Structuurvisie Noord-Holland 2050 en de daarbij behorende Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

3.2.1.1 Algemeen

Op 19 november 2018 is door de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Hierin is de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.

De Omgevingsvisie wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kunnen we voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau houden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd. Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van

inwoners; de provincie Noord-Holland wil ook in de toekomst een provincie zijn voor iedereen zodat de provincie sociaal-inclusief kan worden gehouden. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame-energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van het karakteristieke landschap.

In de wetenschap dat de wereld waarmee Noord-Holland is verbonden continu verandert, geeft deze visie enerzijds richting en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. Er wordt dus geen eindbeeld voor 2050 gepresenteerd. Deze visie laat in algemene zin wel zien wat onze ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast worden vijf samenhangende bewegingen geschetst: bewegingen die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Dat wordt gedaan door een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

1. **Dynamisch schiereiland** – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
2. **Metropool in ontwikkeling** – hierin beschrijven we hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitane systeem vergroten we de agglomeratiekracht.
3. **Sterke kernen, sterke regio's** – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. **Nieuwe energie** – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. **Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving** – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

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

Dynamische schiereiland

Hierbij gaat het om het benutten van de unieke ligging. Waar mogelijk moeten de ecologische waarden worden vergroot. Ook moeten economische kansen van de unieke ligging voor energietransactie en recreatie en toerisme met een goede balans tussen rust en reuring benut worden. De beweging Dynamisch schiereiland richt zich op het veilig houden van onze kusten en het benutten van de kansen die de unieke ligging als schiereiland biedt.

Sterke kernen, sterke regio's

De beweging 'Sterke kernen, sterke regio's' beoogt handvatten te geven om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden. Ook bevat de beweging handvatten om dorpen, steden en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden of te ontwikkelen. Belangrijk hierbij is onder andere het behoud en de ontwikkeling van krachtige identiteiten en de mogelijkheid om te bouwen voegen naar de vraag van dat moment. De beweging Sterke kernen sterke regio's heeft tot doel het netwerk van steden en kernen qua voorzieningenniveau, economische ontwikkeling en woningbouwontwikkeling sterker te maken. En om de verschillende kernen en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden en te ontwikkelen.

3.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Provinciale Omgevingsvisie

Het voornemen voorziet in het realiseren van drie vrijstaande woningen ter plaatse van een bestaand kantoorperceel. De woningen voorzien in lokale behoefte naar woningen, zoals ook blijkt uit paragraaf 3.3.2. Als gevolg van het voornemen wordt bijgedragen aan de diversiteit en variatie binnen woonmilieus en de leefbaarheid in de kern Badhoevedorp, waarmee wordt bijgedragen aan ambitie 1 en 3.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Omgevingsvisie Noord-Holland 2050'.

3.2.2 Omgevingsverordening NH 2020

3.2.2.1 Algemeen

Aanvullend op de reeds vastgestelde Omgevingsvisie NH2050, zijn belangrijke onderwerpen uit de Omgevingsvisie verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. De Omgevingsverordening is op 22 oktober 2020 vastgesteld.

De omgevingsverordening is van toepassing op bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplannen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 van de Wabo.

3.2.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening NH 2020

In voorliggend geval is uitsluitend artikel 6.3 (nieuwe stedelijke ontwikkeling) van toepassing. Hierna wordt nader op dit artikel ingegaan.

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

In de verordening is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt gedefinieerd: ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het Besluit ruimtelijke ordening is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 5a van de Omgevingsverordening NH 2020

De in voorliggend plan besloten ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke en regionale woonvisie en daarmee met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken (zie paragraaf 3.4.2).

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH 2020.

3.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Structuurvisie Noord-Holland 2050 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

3.3.1.1 Algemeen

In de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 worden belangrijke ambities, speerpunten en opgaven voor Haarlemmermeer tot 2030 beschreven. De Structuurvisie stelt kaders voor de ontwikkeling van Haarlemmermeer. De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

- Sterke gevarieerdheid en atypische stedelijkheid benutten;
- Duurzaam en klimaatbestendig;
- Fysiek en sociaal duurzaam verbonden met elkaar en met de omgeving;
- Blijvend gepositioneerd als attractieve ontmoetingsplaats.

Er ligt al veel vast: de programmatische toekomst, tot 2030, is grotendeels al bepaald. Bij alle ontwikkelingen wordt steeds gestreefd naar hoge kwaliteit en grote ruimtelijke en sociale samenhang. De waterstructuur, de infrastructuur en de groenstructuur vormen samen een integraal ruimtelijk raamwerk.

3.3.1.2 Visie: een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat

De gemeente Haarlemmermeer wil ruimte geven aan de veranderende samenleving. De gemeente kent een grote variatie aan woon- en werkmilieus, groengebieden en voorzieningen, wat een belangrijke kwaliteit is. Deze kwaliteit moet worden versterkt. Het voorzieningenniveau wordt op maat gemaakt, afhankelijk van kern of wijk, leefstijl van de inwoners en mogelijke complementariteit met andere lokale of regionale voorzieningen. In het bijzonder bij het realiseren van de woningbouwopgave en het aanbod van voorzieningen is complementariteit het uitgangspunt. Bij nieuwbouw wordt niet alleen op middenklasse gezinnen gericht, maar ook voor andere doelgroepen, zoals jongeren en senioren.

3.3.1.3 Toetsing aan de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De voorgenomen voorziet in het realiseren van drie vrijstaande woningen op een bestaand kantoorperceel. Het plangebied krijgt hiermee een duurzame en toekomstbestendige vervolgfunctie. Daarnaast wordt er een bijdrage geleverd aan de grote woningbouwbehoefte in de gemeente Haarlemmermeer. Het voornemen zorgt voor doorstroming op de woningmarkt, aangezien nieuwe bewoners een bestaande woning achterlaten. Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is.

3.3.2 Woonbeleidsprogramma 2019-2025: Het verschil maken

3.3.2.1 Algemeen

In juli 2019 heeft de Metropoolregio Amsterdam (MRA) de 'Woondeal' met het Rijk ondertekend. Hierin is afgesproken dat de regio aan de lat staat om voor het jaar 2040 230.000 nieuwe woningen in alle prijssegmenten bij te bouwen.

Als gevolg van de woondeal is bepaald dat in Haarlemmermeer ruimte is voor het realiseren van 20.000 woningen tot 2040.

3.3.2.2 Visie

Door nieuwbouw komen meer bestaande woningen vrij. De oplevering van een woning veroorzaakt vaak een verhuisketen zodat ook in de voorraad verhuishwensen worden vervuld. Locatie is bepalend voor het

woonmilieu waarin wordt gebouwd. In de centrale kernen Hoofddorp, Nieuw-Vennep en Badhoevedorp geldt een regionale oriëntatie. Hier zijn veel voorzieningen en banen. In bestaande wijken domineert het naoorlogse suburbane milieu. Met nieuwbouw wordt het verschil gemaakt en wordt de diversiteit van het aanbod vergroot.

De centrale kernen hebben zich in de laatste vijftig jaar ontwikkeld tot herkenbare woonwijken met een sterk sub-urbaan karakter. Bij uitleglocaties en transformatie binnen bestaand stedelijk gebied wordt gekozen voor een aanvullend woonmilieu. Er worden buurten en wijken gerealiseerd met hogere of juist lagere woningdichtheden dan we nu in Haarlemmermeer kennen. Op binnenstedelijke locaties wordt tegemoet gekomen aan de behoefte aan compacte woningen voor starters en ouderen. In het centrum van Hoofddorp (ondermeer HydePark) wordt in een hoge dichtheid gebouwd die hoort bij het woonmilieu 'stedelijk plus'. Een woonmilieu dat tot voor kort in Haarlemmermeer niet voorkwam. In uitbreidingswijken rond de centrale kernen is ruimte voor landelijk wonen ten behoeve van gezinnen die door welvaartsstijging een stap naar een luxere (half)vrijstaande woning willen maken.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke woonvisie

Het voornemen voorziet in het realiseren van drie ruime vrijstaande woningen, op de rand met de nieuw te realiseren woonwijk Schuilhoeve. Het bestaande kantoorgebouw zonder duurzaam toekomstperspectief zal hierbij worden gesloopt, waarmee het plangebied een nieuw en duurzaam toekomstperspectief wordt geboden. Er wordt hiermee een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het voornemen voorziet vooral in de woningbouwbehoefte van gezinnen die op een ruime kavel willen wonen. Doordat deze gezinnen bestaande woningen achterlaten, draagt het voornemen bij aan het op gang brengen van doorstroming op de woningmarkt.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid.

3.3.3 Beeldkwaliteitsplan Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) Schuilhoeve

3.3.3.1 Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van Beeldkwaliteitsplan Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) Schuilhoeve, te weten van deelgebied 'Wonen bij het park'. Hierna wordt op de belangrijkste kwaliteiten van dit deelgebied ingegaan.

3.3.3.2 Wonen bij het park

Het centraal gelegen wijkpark is een belangrijke drager van het plan Schuilhoeve. Het park vormt een onderdeel van het geplande lint. Er is veel groen aanwezig, maar de kwaliteit ervan is matig. Aan het deelgebied komen bestaande en nieuwe woningen met hun front te liggen. De hoofdkarakteristieken van het deelgebied zijn:

- Voorname buurt aan het park;
- Behoud en aanplant van sculpturale boompartijen in gazon;
- Waterpartijen in Engels landschapsstijl.

Ten aanzien van bebouwing geldt het volgende:

- Front aan park en plantsoen;
- Inzetten op maximaal 3 bouwlagen (voorkeur twee bouwlagen met een kap);
- Statige kappen;
- Bijgebouwen en parkeeropstelplek vanuit het park niet zichtbaar.

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan Beeldkwaliteitsplan Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) Schuilhoeve

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zijn beeldkwaliteitseisen opgesteld die aansluiten bij de eisen uit het Beeldkwaliteitsplan Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp. Deze beeldkwaliteitseisen zijn als bijlage 1 bijgevoegd. Het ontwerp van de woningen zal voldoen aan de beeldkwaliteitseisen. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal het definitieve ontwerp hieraan getoetst worden. Op voorhand wordt geen belemmering verwacht.

3.3.4 Masterplan Badhoevedorp

3.3.4.1 Algemeen

Het Masterplan Badhoevedorp (Centrum) dat op 12 juni 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld geldt als ontwikkelingskader voor Badhoevedorp. Het masterplan geeft in grote lijnen weer wat in de toekomst gaat gebeuren in Badhoevedorp en stelt de ruimtelijke, functionele en financiële kaders vast. Een belangrijk uitgangspunt in het masterplan is behoud van het dorpse karakter. De basis van het plan is een raamwerk van groene openbare ruimten met parken, plantsoenen, waterpartijen, bomenlanen, straten en langzaam verkeer routes.

Op en langs het voormalige tracé van de A9 wordt de vrijkomende ruimte gebruikt om nieuwe hoogwaardige woongebieden te realiseren binnen de bebouwde kom van Badhoevedorp. Deze gebieden krijgen al naar gelang hun positie in de ruimtelijke structuur een eigen karakteristiek.

3.3.4.2 Groenezoom

De ruimtelijke hoofdstructuur van de oostkant van Badhoevedorp wordt gevormd door de licht gebogen bomenlanen, plantsoenen en singels. Het groengebied grenzend aan het tracé van de A9 gaat hier deel van uit maken. Na het verdwijnen van de snelweg wordt de Groene Zoom nog meer dan nu het geval is een langgerekt en centraal gelegen plantsoen. Dit plantsoen maakt deel uit van het raamwerk van bestaande en nieuwe groene vertakkingen vanaf de Groene Zoom.

3.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het Masterplan Badhoevedorp

Het voornemen voorziet in de sloop van een bestaand kantoorpand. De locatie is in de huidige situatie volledig voorzien van bebouwing en erfverharding. Het bestaande pand is relatief groot en belemmert de groene verbinding, die het masterplan beoogt, tussen de bestaande wijk en de nieuwe wijk Schuilhoeve. Hiervoor in de plaats worden drie vrijstaande woningen in een groene setting gerealiseerd. Door de groene inpassing wordt de verbinding tussen oude en nieuwe wijk verbeterd. Het plan is daarmee in overeenstemming met het Masterplan Badhoevedorp.

3.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit Milieueffectrapportage.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Algemeen

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De grootte van de bij het type weg horende geluidszone is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De zones uit de tabel gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

In voorliggend geval ligt het plangebied nabij de Groenezoom en Rijstvogelstraat. In de huidige situatie betreffen dit wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur. Deze wegen gaan echter deel uitmaken van wandel- en fietsroute Het Lint. De verkeersintensiteiten zullen dan ook geheel komen te vervallen. Deze wegen kunnen dan ook verder buiten beschouwing gelaten worden.

De A-4 bevindt zich op circa 800 meter van het plangebied, waardoor de te realiseren woningen niet binnen de wettelijke geluidszone van de A-4 liggen.

4.1.2.2 Railverkeerslawaai

De te realiseren woningen liggen niet binnen een wettelijke geluidszone van een spoorweg. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai kan achterwege blijven.

4.1.2.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van Schiphol-Oost. Er is daarom een akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is als bijlage 1 bijgevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van de geplande woningen aan de Groenezoom, vanwege het industrieterrein Schiphol-Oost, de voorkeurswaarde van 50 dB(A) overschrijdt. De geluidbelasting overschrijdt niet de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A). Voor de woningen dient een hogere waarde te worden vastgesteld. De woningen beschikken over een geluidluwe zijde voor Industrielawaai.

4.1.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder met het vaststellen van de benodigde hogere waarde in het kader van Industrielawaai geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

In voorliggend is ter plaatse van het plangebied door Terra Agribusiness een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Hierna wordt ingegaan op de conclusie en aanbevelingen van de verschillende onderzoeksrapporten.

4.2.2 Onderzoeksresultaten

In het bovengrondmengmonster (BM1) zijn lichte verhogingen PCB (Som 7), kobalt, zink, cadmium, kwik en minerale olie aangetroffen. In het bovengrondmengmonster (BM2) zijn lichte verhogingen PCB (som 7) en zink aangetroffen. In het ondergrondmengmonster (OM1) zijn lichte verhogingen PCB (som 7), zink en minerale olie aangetroffen. In het ondergrondmengmonster (OM2) zijn lichte verhogingen PCB (som 7), zink, kwik en minerale olie aangetroffen.

In het grondwatermonster (PB1 WM1) is een lichte verhoging barium aangetroffen.

In het indicatief geanalyseerde mengmonster voor PFAS zijn geen concentraties aangetroffen boven de toepassingsnorm van 1,9 µg/kg voor PFOA en 1,4 µg/kg voor PFOS en overige PFAS. Na beoordeling van de resultaten aan het kader van het Tijdelijk Handelingskader zou de locatie voldoen aan de functieklasse Altijd toepasbaar volgens het generieke beleid.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder andere de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie plangebied

4.3.2.1 Externe werking

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.2.2 Interne werking

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", welke is gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op schaal van km² de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. De gegevens voor het plangebied worden weergegeven in navolgende tabel:

Parameter	Achtergrondwaarde [µg/m ²] 2020	Achtergrondwaarde [µg/m ²] 2030	Grenswaarde [µg/m ²]	WHO advieswaarde [µg/m ²]	Voldoet (ja/nee)
Stikstofdioxide NO ₂	27,17	21,77	40	40	ja
Zwevende deeltjes PM ₁₀	16,03	14,62	40	20	ja
Zwevende deeltjes PM _{2,5}	8,28	6,89	25	10	ja

Uit de tabel blijkt dat aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ en de blootstellingsconcentratieverplichting voor PM_{2,5} voldaan wordt. Ook aan de advieswaarden van de van de WHO voor de achtergrondconcentratie van alle parameters wordt voldaan.

4.3.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is er sprake van het omzetten van een kantoorbestemming met bouwvlak van 730 m² waar een tweelaags kantoorgebouw gerealiseerd kan worden naar een woonbestemming voor drie vrijstaande

woningen. Een dergelijke ontwikkeling gaat niet gepaard met een toename van de personendichtheid in het plangebied. Van een toename van het groepsrisico en/of plaatsgebonden risico is dan ook geen sprake.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het voornemen in overeenstemming is met wet- en regelgeving van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een 'gemengd gebied'. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

In de omgeving van het plangebied komen voornamelijk woonfunctie voor. Gelet op het vorenstaande is er geen sprake van een verhoogde milieubelasting en kan het plangebied worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het voornamelijk om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor omwonenden. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een kleinschalige nutsvoorziening ten behoeve van de riolering. Deze nutsvoorziening bevindt zich op circa 20 meter van de meest nabijgelegen woning. Een dergelijke nutsvoorziening behoort hoogstens tot milieucategorie 2. Milieubelastende functies tot en met milieucategorie 2 en woonfuncties zijn over het algemeen milieukundig goed naast elkaar in te passen. Er wordt dan ook verwacht dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. Omgekeerd wordt verwacht dat het realiseren van de woningen geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van de nabijgelegen nutsvoorziening.

Voor het overige bevinden er zich geen milieubelastende functies nabij het plangebied.

4.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied ligt op ruim 11 kilometer van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied. Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, wordt in voorliggend geval een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied uitgesloten.

4.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op circa 600 meter afstand. Gezien de afstand van de locatie tot het NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.6.3 Soortenbescherming

In voorliggend geval heeft Natuurbank Overijssel ter plaatse van het plangebied een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting. Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan natuurwaardenonderzoek is eveneens een nader vleermuisonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 bijgevoegd. Hierna zal eveneens op de resultaten van dit onderzoek worden ingegaan.

4.6.3.1 Quickscan natuurwaardenonderzoek

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezetten verschillende beschermde grondgebonden zoogdier-, vogel- en vleermuissoorten er een vaste rust- en voortplantingsplaats. Geschikt voortplantingsbiotoop voor amfibieën ontbreekt in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogels, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van

bezette vogelnesten. Om te voorkomen dat een vogel gedood wordt of een bezet vogelnest beschadigd of vernield wordt, wordt geadviseerd de beplanting te verwijderen buiten de voortplantingsperiode.

De aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen in de te slopen bebouwing kan niet uitgesloten worden op basis van het uitgevoerde onderzoek. Vleermuizen en hun vaste rust- en voortplantingsplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Om de functie van de bebouwing voor vleermuizen vast te kunnen stellen dient aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden.

Voor de amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten en mogelijk negatief beïnvloed worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van vaste rust- en/of voortplantingsplaats'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Deze vrijstelling geldt niet voor de rugstreeppad. Deze soort ontbreekt nu nog in het plangebied, maar kan zich vestigen in het plangebied tijdens de bouwfase. Geadviseerd wordt het plangebied niet toegankelijk te maken voor de rugstreeppad tijdens de ontwikkelfase, zoals door het plaatsen van amfibieënscherm of zorgen dat geen potentieel voortplantingsbiotoop ontstaat in het plangebied. Om te voorkomen dat egels per ongeluk gedood worden, wordt geadviseerd de dichte bosschage en heesters te verwijderen buiten de winterrust- en voortplantingsperiode.

4.6.3.2 Nader vleermuizenonderzoek

In het voorjaar, zomer en najaar van 2021 is de functie van de bebouwing binnen het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen. Daarnaast is de functie van de Kromme Tocht als vliegroute voor vleermuizen onderzocht. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het daarvoor geldende protocol en is volledig en onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd.

Uit het onderzoek is gebleken dat vleermuizen geen verblijfplaats bezetten in het onderzoekgebied en dat de Kromme Tocht geen vliegroute vormt. Het slopen van de bebouwing leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de wet- en regelgeving voor beschermde soorten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden.

4.6.4 Conclusie

Met het nemen van de maatregelen ten aanzien van de rugstreeppad, is er vanuit ecologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Situatie plangebied

In het geldende bestemmingsplan is het volgende opgenomen ten aanzien van archeologie:

'Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland heeft het plangebied een 'zeer lage trefkans'. Het betreft in het plangebied bodems van droogmakerijen die bestaan uit wad- en onderwater afzettingen. In deze gebieden zijn geen of nauwelijks terrestrische vondsten te verwachten. In dat geval is:

- geen vergunning nodig voor graafwerkzaamheden beneden de bouwvoor;
- het niet noodzakelijk, in het bestemmingsplan een dubbelbestemming op te nemen, om het behoud van mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden te waarborgen.

De archeologische verwachtingswaarde is zeer laag.'

Er hoeft geen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan/wijzigingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

4.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevindt zich, op basis van de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland in het plangebied zelf geen (rijks)monumenten. In de directe omgeving bevinden zich eveneens geen monumenten. Er gelden ter plaatse van het plangebied tevens geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

4.7.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Besluit Milieueffectrapportage

4.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.8.2 Situatie plangebied

4.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 11 kilometer meter van het plangebied. Zoals in paragraaf 4.7.2.1 van deze toelichting is beschreven heeft het voornemen geen negatieve gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor deze ontwikkeling geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De voorgenomen besloten ontwikkeling gaat uit van het realiseren van drie woningen binnen de bebouwde kom. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen maximaal beperkt toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

4.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Voornamelijk de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het NWP 2016-2021 op enkele onderdelen gewijzigd. Tezamen geven beide documenten op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de NOVI wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

5.1.3 Provinciaal beleid

De Watervisie 2021 zoekt de koppeling van wateropgaven met ruimte, economie en natuur. Alleen door water goed mee te nemen kunnen duurzame integrale afwegingen gemaakt worden. Zo is er op en aan het water rust, maar ook ruimte voor vertier en activiteiten. Waar water en natuur zijn, ontstaat vaak als vanzelf recreatie. En die combinatie biedt weer kansen voor economische ontwikkeling. Met de Watervisie 2021 als zelfbindend document worden kaders gesteld voor wateropgaven in Noord-Holland. Het lange termijn doel is om heel Noord-Holland in 2050 voor zover redelijkerwijs haalbaar waterrobuust te hebben ingericht. Het gaat hierbij om het zoveel mogelijk:

1. beperken van het slachtofferrisico als gevolg van overstromingen;
2. voorkomen van grote economische schade;
3. voorkomen van maatschappelijke ontwrichting door het uitvallen van vitale functies en/of het vrijkomen van milieugevaarlijke stoffen.

5.1.4 Hoogheemraadschap van Rijnland

5.1.4.1 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 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

5.1.4.2 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.

5.1.4.3 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.

5.1.5 Gemeente Haarlemmermeer

5.1.5.1 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 rioolthermie, 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)

5.1.5.2 Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2023

Het belangrijkste doel van riolering is het beschermen van de volksgezondheid en het milieu. De aanleg en het beheer van rioleringsvoorzieningen zijn gemeentelijke taken. Daarnaast hebben wij ook een taak bij het voorkomen van wateroverlast (hemelwater en grondwater). In de Wet milieubeheer en de Waterwet is bepaald dat wij moeten voldoen aan de drie zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater in het openbaar gebied, met deze verplichte voorkeursvolgorde. De visies om aan deze zorgplichten te voldoen zijn:

- zorgplicht stedelijk afvalwater: streven naar een duurzaam goed beheersbaar afvalwaterstelsel, om de volksgezondheid te beschermen, een goede leefomgeving te behouden en het milieu en de natuur te beschermen;
- zorgplicht hemelwater: streven om afvalwater en hemelwater gescheiden in te zamelen en af te voeren. Voorwaarde hierbij is dat deze scheiding op een beheersbare en kosteneffectieve wijze plaatsvindt, zonder nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit en zonder wateroverlast;
- zorgplicht grondwater: streven naar een goede ontwatering van het openbaar gebied en spannen ons in voor een goede ontwatering van particuliere terreinen.

5.2 Watertoets

Het Waterschap Rijnland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat het Waterschap een belang heeft bij de voorgenomen ontwikkeling. Het plan is aan het waterschap doorgestuurd.

Nader overleg met het waterschap heeft ertoe geleid dat het waterschap akkoord is met het planvoornemen.

5.3 Wateraspecten

5.3.1 Verharding

In de huidige situatie is het perceel geheel bebouwd en verhard. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt de aanwezige bebouwing gesloopt en de verharding verwijderd. In de toekomstige situatie worden drie woningen met bijbehorende verharding gerealiseerd. Daarnaast zal een deel van het plangebied in gebruik genomen worden als tuin. De oppervlakte aan verharding neemt hierdoor af ten opzichte van de huidige situatie.

5.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is in de huidige en in de toekomstige situatie geen oppervlaktewater aanwezig. Wel ligt het plangebied aan oppervlaktewater. Er wordt geen water op het naastgelegen oppervlaktewater geloosd.

5.3.3 Hemelwater en afvalwater

Het afvalwater en het hemelwater wordt gescheiden aangeboden en er zal geen gebruik gemaakt worden van uitlopende bouwmaterialen. Het hemelwater kan voornamelijk in de grond infiltreren en daarnaast middels het gescheiden stelsel naar het hemelwaterriool stromen. De afvoer van afvalwater zal op de bestaande riolering worden aangesloten.

5.3.4 Beschermingszones

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de beschermingszone van een rioolleiding. In het bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Leiding – Riool', conform de bestaande situatie, opgenomen ter bescherming van deze leiding. Binnen deze beschermingszone wordt niet gebouwd.

Het plangebied ligt niet binnen overige beschermingszones, zoals een invloedgebied van een waterkering.

5.3.5 Peilgebieden

Het plangebied ligt binnen het peilgebied PBS_GH-140.32.1. Ter plaatse geldt een vast peil van -5,57 m ten opzichte van NAP. Er wordt ondergronds gebouwd. Hier is op grond van de keur van het waterschap geen vergunning voor nodig, aangezien er niet binnen een beschermingszone gegraven wordt.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. Het gaat om de (dubbel)bestemmingen 'Groen', 'Wonen' en 'Leiding – Riool'. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksregels en onder welke voorwaarden bepaalde gebruiken zijn toegestaan;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich voornamelijk voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Uitsluiting aanvullende werking Verordening fysiek domein (Artikel 7)*
In dit artikel zijn regels opgenomen omtrent de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening.
- *Luchtvaartverkeerzone – lib (Artikel 8)*
In dit artikel worden de regels die gelden voor de gebiedsaanduidingen ‘Luchtvaartverkeerszone – LIB’. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘Luchtvaartverkeerszone – LIB’ gelden aanvullende regels als gevolg van het “Luchthavenindelingbesluit Schiphol”.
- *Geluidzone - Industrie (Artikel 9)*
In dit artikel zijn regels opgenomen die gelden in verband met het gezoneerde industrieterrein Schiphol. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘Geluidzone – industrie’ zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen uitsluitend toelaatbaar met inachtneming van de maximaal toelaatbare geluidswaarden volgens de Wet Geluidhinder.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.
- *Parkeerregels (Artikel 12)*
In dit artikel zijn regels ten aanzien van parkeren opgenomen.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische

toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld. In grote lijnen is wat betreft de regels aangesloten bij de regels van bestemmingsplan “Badhoevedorp Schuilhoeve”.

Groen (Artikel 3)

De gronden die buiten de woonbestemming vallen zijn voorzien van de bestemming ‘Groen’. De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bestemmingen, vlonders ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - vlonders' en de daarbij behorende voorzieningen zoals speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, bergbezinkbassins, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

Binnen deze bestemming zijn bergbezinkbassins, gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en steigers toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter. Per woonperceel is maximaal één vlonder met een lengte van maximaal 5 meter en een breedte van maximaal 1,5 meter toegestaan.

Wonen (Artikel 4)

De beoogde woonpercelen zijn voorzien van de bestemming ‘Wonen’. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het wonen en aan huis verbonden beroepsuitoefening. Daarnaast zijn daarbijbehorende tuinen, verhardingen, erven, ontsluitingswegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en steigers toegestaan.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, waarbij per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 12,5 meter. Bijbehorende bouwwerken zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken' toegestaan, waarbij de maximum goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 3 meter en 6 meter mogen bedragen. Daarnaast is bepaald dat het bebouwingspercentage per woonbestemming maximaal 33,5% mag bedragen. Met het opnemen van dit percentage is geregeld dat per perceel (wat bestaat uit een deel ‘Wonen’ en een deel ‘Groen’) in totaal circa 27,5% bebouwd mag worden. Dit overeenkomstig hetgeen in paragraaf 2.2.1 is beschreven.

Leiding – Riool (Artikel 5)

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een ondergrondse leiding van het riool met de daarbij behorende belemmeringsstrook.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 INSpraak, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Noord-Holland

Voorliggend bestemmingsplan zal niet naar de provincie Noord-Holland worden gestuurd, aangezien er geen provinciale belangen spelen.

8.1.3 Hoogheemraadschap van Rijnland

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Hieruit volgt dat er geen sprake is van waterhuishoudkundige belangen voor het Hoogheemraadschap en dat het dan ook akkoord is met het planvoornemen.

8.2 Inspraak

De directe omwonenden van het plangebied zijn zowel persoonlijk als per email geïnformeerd over het voornemen. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen. Een participatieverslag is als bijlage 6 bijgevoegd.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 april 2022 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Beeldkwaliteitseisen
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 3	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4	Quickscan flora en fauna
Bijlage 5	Nader vleermuizenonderzoek
Bijlage 6	Participatieverslag