

Bestemmingsplan

Nieuw-Vennep Sportveldweg 1-7

Gemeente Haarlemmermeer



Vastgesteld 17 oktober 2019

ID: NL.IMRO.0394.BPGnwvsportw1x7-C001

Opgesteld door:



HZA stedenbouw & landschap

Achterstraat 26A
1621 GH Hoorn
tel 0229 -216757
info@hzabv.nl
www.hzabv.nl

In opdracht van:



Leidsestraat 130A
2182 DS Hillegom
tel 020 337 04 77
info@westvastbv.nl
www.westvastbv.nl

Toelichting

Bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Sportveldweg 1-7'

Vastgesteld 17 oktober 2019

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	8
1.1	Aanleiding voor de bestemmingswijziging	8
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3	Planologische regeling	8
1.4	Leeswijzer	9
2.	PLANBESCHRIJVING	11
2.1	Bestaande situatie	11
2.2	Beoogde ontwikkeling	13
3.	BELEIDSKADER.....	15
3.1	Algemeen	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Beleid provincie Noord-Holland	16
3.4	Regionaal beleid	18
3.5	Gemeentelijk beleid.....	21
3.6	Conclusie beleidskader.....	25
4.	RUIMTELIJKE KADER	26
4.1	Algemeen	26
4.2	Landschappelijke en cultuurhistorische context	26
4.3	Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit.....	28
4.4	Conclusie ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit bouwplan	30
5.	AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Duurzaamheid.....	31
5.3	Water.....	33
5.4	Bodem.....	35
5.5	Cultureel erfgoed.....	36
5.6	Natuurtoets.....	37
5.7	Groentoets	39
5.8	Beperkingengebied luchthaven Schiphol.....	39
5.9	Geluidhinder.....	40
5.10	Verkeer en parkeren	41
5.11	Bedrijven en milieuzonering	43
5.12	Luchtkwaliteit.....	43
5.13	Externe veiligheid.....	44
5.14	Kabels en Leidingen.....	46
5.15	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	47
5.16	Conclusie toets van de omgevingsaspecten.....	47
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	49
6.1	Algemeen	49
6.2	Juridische vormgeving	49
6.3	Handhaving	51
7.	HAALBAARHEID	52
7.1	Algemeen	52
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
7.3	Economische uitvoerbaarheid.....	53

BIJLAGEN

- Bijlage 1. Kavelpaspoort totale ontwikkeling, gemeente Haarlemmermeer, cluster RO, 24 maart 2017
- Bijlage 2. Digitale Watertoets 14 september 2018
- Bijlage 3. Historisch bodemonderzoek Sportveldweg 1, Grondslag, 18 juli 2017
- Bijlage 4. Verkennend bodemonderzoek Sportveldweg 1, APS-Milieu, 15 augustus 2017
- Bijlage 5. Verkennend bodemonderzoek asbest Sportveldweg 1, APS-Milieu, 17 oktober 2017
- Bijlage 6. Verkennend bodemonderzoek + asbest Sportveldweg 7, APS-Milieu, april 2018
- Bijlage 7. Natuurtoets Wet natuurbescherming Sportveldweg 1 en 7, quickscan en aanvullend onderzoek, Dresme & Van der Valk, 27 september 2018
- Bijlage 8. Boomonderzoek Sportveldweg 1 en 7, Groenadvies Amsterdam, 6 februari 2018
- Bijlage 9. Akoestisch onderzoek wegverkeer, Akoestisch adviesbureau Mosch, 3 augustus 2018
- Bijlage 10. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, HzA stedenbouw & landschap, 25 oktober 2018

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de bestemmingswijziging

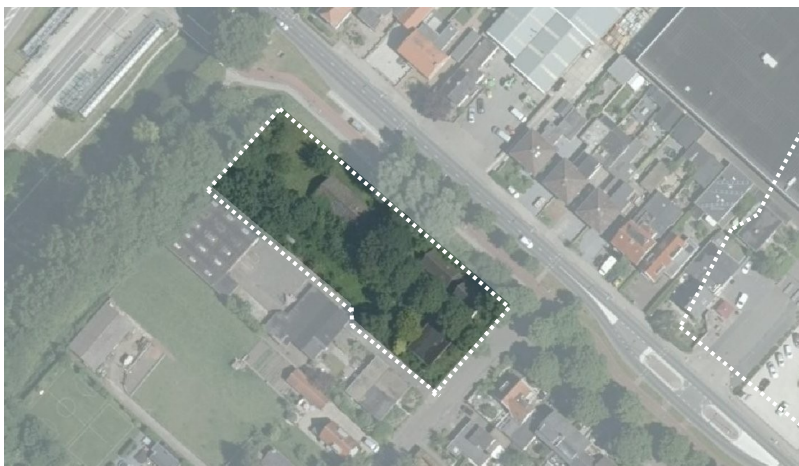
De planlocatie Sportveldweg 1-7 bestaat uit twee royale kavels met daarop een eenlaags bungalow uit de jaren '60 en een vrijstaande woning uit 1927. Beide woningen zijn gedateerd en zowel in stedenbouwkundig als in architectonisch opzicht niet waardevol. Westvast wil beide woningen slopen en op de locatie 1 vrijstaande woning en een woongebouw met 18 appartementen realiseren, conform het plan van ENZO architectuur & interieur d.d. 01-06-2018.

Op de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Nieuw Vennepe'. Het initiatief is in strijd met de vigerende planologische regeling. De gemeente staat echter positief tegenover de beoogde ontwikkeling en biedt met het voorliggende bestemmingsplan een passend juridisch planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het realiseren van 1 vrijstaande woning en een woongebouw met 18 appartementen op deze binnenstedelijke locatie in Nieuw-Vennepe mogelijk. De opzet van het bestemmingsplan is afgestemd op de actuele wet- en regelgeving en op de systematiek van recent opgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Haarlemmermeer.

Voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan motiveert dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking verleend kan worden aan de ontwikkeling van dit woningbouwplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie 'Sportveldweg 1-7' ligt langs de Venneperweg, de centrale ontsluitingsas van Nieuw-Vennepe. Er is geen directe aansluiting op de Venneperweg. De planlocatie wordt aan 2 zijden begrensd door een rustige woonbuurt. Aan de noordzijde vormt de voormalige spoorlijn, nu een groengebied, de grens. Het initiatief betreft de kadastrale percelen HLM03 F 2546 en HLM03 F 2187. De beide percelen hebben volgens het kadaster een gezamenlijke oppervlakte van 2836 m².

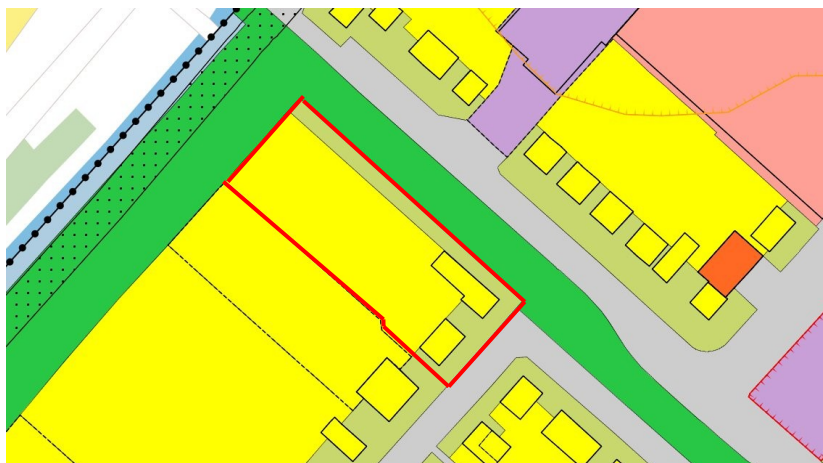


afb.1 Begrenzing plangebied (indicatief)

1.3 Planologische regeling

Voor de planlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennepe' (vastgesteld 23 mei 2013, geheel onherroepelijk 6 juni 2014). De percelen hebben de bestemming 'Tuin' en 'Wonen'. De bestaande 2 woningen zijn in een bouwvlak opgenomen. De functieaanduiding voor 'bedrijf aan huis' op het achterterrein betreft de situatie op de aangrenzende percelen 7a en 7b (zie afb.2).

Het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' is een conserverend plan. Nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen. Het plan kent een aantal uitwerkingsgebieden die nieuwe ontwikkelingen mogelijk kunnen maken. De planlocatie behoort daar niet toe. Het realiseren van woningen buiten het bouwvlak, of appartementen (gestapeld wonen) is niet toegestaan. Voor de beoogde ontwikkeling is een bestemmingswijziging noodzakelijk.



afb.2 Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep'

Ruimtelijk advies Globaal Haalbaarheidsonderzoek

De gemeente Haarlemmermeer heeft een positief ruimtelijk advies afgegeven voor de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie (Ruimtelijk advies globaal haalbaarheidsonderzoek ontwikkelen van 18 appartementen en 1 woning aan de Sportveldweg 7, Nieuw-Vennep, 11 juni 2018). Het plan past binnen het door de gemeente gemaakte 'Stedebouwkundig paspoort Sportveldweg 1-7 Nieuw-Vennep' (Gemeente Haarlemmermeer, Cluster RO 24 maart 2017, zie *bijlage 1*). Uitgangspunt is een ontwikkeling die past binnen de context van de rand van het oude dorp: de bebouwing langs de Sportveldweg voegt zich in het huidige lint, met aan de zijde van de Venneperweg de mogelijkheid voor een hoogteaccent (zie *hoofdstuk 4*).

Het voorliggende bestemmingsplan is bedoeld om de huidige woonbestemming aan te passen ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

Het wijzigen van een bestemming op een planlocatie dient samen te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. In een dergelijke onderbouwing dient uiteengezet te worden of er vanwege de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het kader van de goede ruimtelijke ordening aangetoond.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken:

1. Inleiding
2. Planbeschrijving aan de hand van de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling.
3. De hoofdlijnen van de voor de planlocatie relevante beleidskaders van hogere overheden, de provincie Noord-Holland, de metropoolregio Amsterdam en de gemeente Haarlemmermeer.
4. Het ruimtelijk kader waarbinnen ontwikkelingen in dit gebied plaats kunnen vinden: aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige structuren, en beeldkwaliteit.
5. Afweging van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, beoordeling uitvoerbaarheid plan en toets aan wet- regelgeving op het gebied van o.a. geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijfszonerings, water, flora en fauna, archeologie, duurzaamheid.
6. Juridische vormgeving van het plan.
7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt de bestemmingsplanprocedure omschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

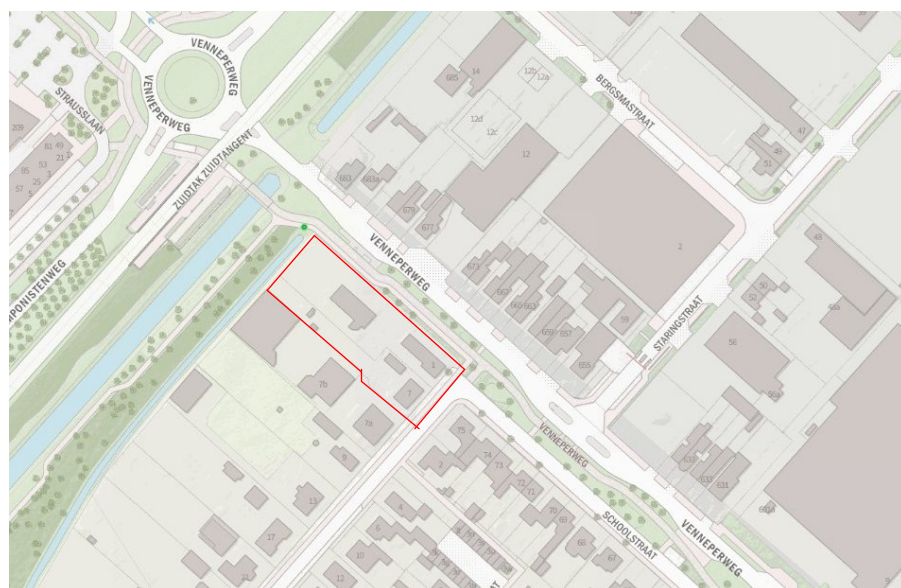
De locatie ligt aan de Sportveldweg, nabij de hoek Schoolstraat en Venneperweg. De locatie vormt de westelijke rand van het oorspronkelijke dorp, waarbij de oude lintbebouwing aan de zuidzijde van de Venneperweg ophoudt ter hoogte van de Sportveldweg.

2.1.1 Ruimtelijke structuur

De planlocatie bestaat uit twee diepe kavels met elke een kleine woning aan de Sportveldweg. Sportveldweg 1 is een woning in 1 laag met kap. Sportveldweg 7 is een bungalow in een laag, circa 13 meter breed. Op het achterterrein van nr. 1 staat een bijgebouw. Kenmerkend is de relatief grote diepte van de percelen, een gevolg van de oorspronkelijke ligging langs de voormalige spoorlijn. Met name de achterzijde van de erven is dicht beplant. Het aanwezige groen is als tuin in gebruik.



afb.3 Huidige situatie Sportveldweg 1 en 7



afb.4 Overzicht bestaande situatie

Ligging in de omgeving

Het projectgebied is ongeveer in het midden gelegen van de bebouwde kom van Nieuw-Vennep en Getsewoud, die samen een vierkant vormen in het agrarische polderlandschap. Ten noorden van de planlocatie ligt het tracé van de Zuidtak Zuidtangent en ten oosten van het projectgebied de Venneperweg. Langs beide wegen is een relatief brede strook met struweel en bomen aanwezig.

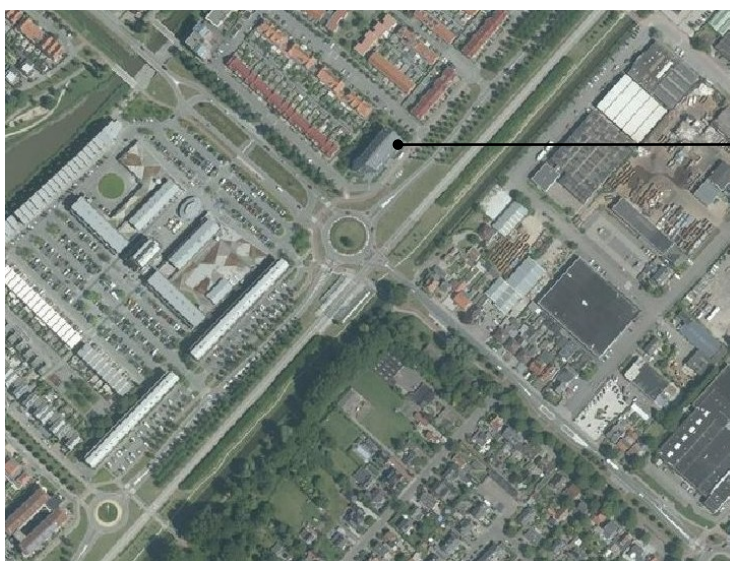
De locatie heeft specifieke karakteristieken die verbonden zijn met de cultuurhistorische context van het dorp.

De rand van het dorp werd van oudsher gevormd door de spoorlijn. Deze is nu verdwenen, maar de loop is ten noorden van de planlocatie nog herkenbaar in de groenzone. Aan de zuid- en oostzijde grenst de planlocatie aan de historische kern van Nieuw-Vennep. De bebouwing heeft hier overwegend een kleine schaal.

Aan de westzijde grenst de locatie aan Getsewoud, een wijk met een gepland stedenbouwkundig concept en een ruimtelijk accent bij de entree op de hoek met de Capricciolaan van 5 lagen met een hoge kap over 3 bouwlagen.



afb.5 Ligging in de omgeving: overgang historisch Nieuw-Vennep en Getsewoud



afb.6 Ligging van de planlocatie rand historische dorp

2.1.2 Functionele structuur

De Sportveldweg is een rustige woonstraat, zonder rechtstreekse uitmonding op de Venneperweg voor auto's. Alle kavels zijn direct op de straat ontsloten. Langs de Venneperweg ligt een doorgaande langzaamverkeersverbinding. Deze is vanaf de Sportveldweg wel toegankelijk.

Vanwege de van oorsprong lange kavels hebben zich achter de woningen bedrijfjes (aan huis) gevestigd. Deze staan nu echter leeg. De kavels zijn reeds lang in beeld voor herontwikkeling. Gezien de rustige woonomgeving ligt een ontwikkeling naar woningbouw voor de hand.

2.2 Beoogde ontwikkeling

2.2.1 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Westvast wil beide woningen slopen en op de locatie 1 vrijstaande woning en een woongebouw met 18 appartementen realiseren. Het appartementengebouw is georiënteerd op de Venneperweg en de vrijstaande woning op de Sportveldweg. Het programma beoogt in totaal:

- 16 dure appartementen 100 - 125 m², doelgroep senioren en tweeverdieners;
- 2 dure penthouses van ca. 150 m², doelgroep senioren;
- 1 vrijstaande woning met een footprint van ca. 7,50 x 12,00 meter op een kavel van ca. 500 m².



afb.7 Beoogde plansituatie Sportveldweg 1-7, halfverdiept parkeren, voorkeur ontwerp 1 juni 2018 (bron: Enzo architectuur & interieur)



afb.8 Impressie appartementengebouw Sportveldweg, voorkeur ontwerp 1 juni 2018 (bron: Enzo architectuur & interieur)

2.2.2 Beoogde functionele ontwikkeling

Ontsluiting en verbindingen

De ontsluiting van zowel de vrijstaande woning als van het appartementengebouw vindt plaats vanaf de Sportveldweg en is voor autoverkeer via de Schoolstraat gekoppeld aan de bestaande woonbuurt. Er wordt niet op de Vennepweg aangesloten.

Richting Vennepweg blijft een langzaamverkeersverbinding en calamiteitenroute gehandhaafd.

Parkeren

Parkeren geschiedt op eigen terrein. De voorkeursvariant met een half-verdiepte geïntegreerde parkeervoorziening biedt maximaal 38 parkeerplaatsen voor 18 appartementen, waarvan 18 plekken in het gebouw zijn opgenomen en een parkeergebied naast het gebouw voor 20 plekken. Wanneer een gebouwde parkeervoorziening niet realiseerbaar blijkt, kan het terrein naast het gebouw worden aangevuld tot in totaal 31 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen op maaiveld worden meegenomen in het inrichtingsplan voor het terrein. Er is voldoende ruimte om in de parkeervraag te voorzien. Voor de grondgebonden woning geldt dat op eigen erf voldoende ruimte is om parkeervoorzieningen te realiseren.

Brandweer

In het plan zal gebruik worden gemaakt van de bestaande brandweervoorzieningen in de omgeving. Dit is voldoende voor de toevoeging van 17 woningen.

Afval

De afvalophaalvoorziening sluit aan op het bestaande ophaalsysteem langs de Sportveldweg.

Fasering

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 19 woningen mogelijk. Het plan zal voor wat betreft het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte in 1 fase worden gerealiseerd. Het appartementencomplex en de vrijstaande woning wordt als een geheel ontwikkeld.

3. BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de planlocatie. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's. Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Deze structuurvisie vormt het integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bouwplan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

3.2.3 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het wordt gebruikt om ervoor te zorgen dat de ruimte in het stedelijk gebied zo goed mogelijk benut wordt. Hiermee wordt voorkomen dat het buitengebied in Nederland wordt volgebouwd.

Per 1 juli 2017 geldt de volgende, nieuwe, Laddersystematiek:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."

In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Betekenis voor dit project:

Met de ontwikkeling van de planlocatie wordt op basis van de SVIR geen nationaal belang geschaad.

Gezien de omvang van het plan (19 extra woningen) is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die moet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Beleid provincie Noord-Holland

3.3.1 Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte

Op 28 september 2015 is de actualisatie van de 'Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte' uit 2010 vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen (zie afb.9). Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

afb.9 Provinciale belangen (bron: provincie Noord-Holland)

De Provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De Provincie Noord-Holland heeft hiervoor een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (*tegenwoordig: Bestaand Stedelijk Gebied*¹).

De realisatie van dit project is niet in strijd met het provinciaal beleid zoals verwoord in de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De laatste herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is op 1 mei 2018 in werking getreden. De provinciale ruimtelijke verordening stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

¹ Bestaand Stedelijk Gebied: 'een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, bedrijven, kantoren etc en bijbehorende sociaal culturele voorzieningen, infra en stedelijk groen'.

Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied en regels en regels voor het landelijke gebied, water, groene ruimte e.d. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de PRV al dan niet van toepassing.

De planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Artikel 5a uit de PRV is van toepassing: 'Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.' Regionale afstemming vindt plaats in aanvulling op de regels die de Barro stelt over 1) aantonen nut en noodzaak en 2) onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden.

Voor het borgen van het provinciale hoofdbelang van duurzaam ruimtegebruik worden aan de regionale afspraken via nadere regels inhoudelijke en procedurele voorwaarden gesteld. Dit betreft alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen met gemeentegrensoverschrijdende consequenties. Voor woningbouw gaat het bijvoorbeeld om de regels voor het opstellen van een Regionaal Actie Programma (RAP) Woningbouw.

In artikel 33 van de PRV (energie en duurzaam bouwen) staat dat in een bestemmingplan beschreven moet worden op welke wijze invulling wordt gegeven aan (inzet van duurzame) energie (-besparing), en op welke wijze aan de eisen van duurzaam bouwen wordt voldaan.

In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op het regionale afsprakenkader woningbouw en op welke wijze er sprake is van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

3.3.3 Provinciale woonvisie

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland een woonvisie vastgesteld voor de periode 2010-2020. In deze visie verschuift de nadruk van kwantitatieve woningvraag naar kwalitatieve woningvraag. Speerpunten in het beleid zijn:

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

De provincie streeft naar het realiseren van voldoende woningen, waarbij volgens de ambities uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 zoveel mogelijk in binnenstedelijk gebied wordt gebouwd. In de Metropoolregio Amsterdam is tot 2040 ruimte voor de bouw van bijna 300.000 woningen (bron: website provincie Noord-Holland, Monitor plancapaciteit MRA 2017).

Met de realisatie van het voorgenomen woningbouwplan worden 17 nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied toegevoegd.

De wijze waarop het project past binnen het regionale afsprakenkader woningbouw en voldoet aan de eisen van duurzaam bouwen zijn nader uitgewerkt in paragraaf 5.2.

3.3.4 Provinciale milieudoelstellingen

De provinciale milieudoelstellingen zijn nader uitgewerkt in het 'Provinciale Milieubeleidsplan (2015-2018)', dat op 14 december 2014 door provinciale staten is vastgesteld. In het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) staan de milieudoelen van de provincie. Ook wordt daarin beschreven hoe die moeten worden gerealiseerd en binnen welke termijn. Het biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen. Voor de provincie is het de basis voor de vergunningverlening en handhaving. Daarnaast gebruikt de provincie het milieubeleidsplan om te kijken welke rol het milieu moet spelen in andere beleidsplannen.

In het Milieubeleidsplan 2015-2018 stelt de provincie voor daarnaast in te zetten op meer duurzame, gezonde en veilige ontwikkelingen en het stimuleren van innovatieve oplossingen voor milieuproblemen. In het Visie-deel van dit plan agendeert de provincie een viertal integrale opgaven, die gericht zijn op

kansen voor de toekomst, waarbij milieu is gekoppeld aan de andere kerntaken van de provincie. Deze integrale opgaven krijgen mogelijk een plek in een Omgevingsvisie:

- Gezonde stad en mobiliteit
- Visie op de ondergrond
- Circulaire economie
- Transitie duurzame energie

In het Programma-deel beschrijft de provincie in hoofdlijnen de thematische of sectorale opgaven van ons milieubeleid. De sectorale thema's zijn: luchtkwaliteit, geur, geluid, bodem, externe veiligheid, afval, licht en donkerte, duurzame energie.

De **Provinciale Milieuverordening (PMV)** is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. De eerste tranche trad in 1994 in werking. Daarna is de verordening via een aantal 'tranches' (wijzigingen) verder aangevuld, gewijzigd en geactualiseerd.

Op de sectorale milieuaspecten die samenhangen met dit woningbouwplan wordt nader ingegaan in hoofdstuk 5.

Betekenis voor dit project:

Het voornemen is passend binnen de regels van de PRV. In aanvulling op de Rijksladder wil de provincie Noord-Holland dat plannen regionaal zijn afgestemd.

Op basis van sectoraal milieubeleid dient de planlocatie nader onderzocht te worden.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Haarlemmermeer in de regio

Metropoolregio Amsterdam

De Metropoolregio Amsterdam is het samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 33 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam. Het metropoolgebied omvat het grondgebied van het noordelijk deel van de Randstad: de MRA strekt zich uit van IJmuiden tot Lelystad en van Purmerend tot de Haarlemmermeer. Elke gemeente en deelregio brengt kwaliteiten in die het totaal versterken. De kracht van de MRA is de diversiteit, zowel economisch, stedelijk als landschappelijk.

De druk op de ruimte in de MRA is groot. Dit vraagt om een goede ruimtelijke afstemming en afweging tussen de betrokken ruimtelijke gemeenten en provincies. De overheden zetten zich gezamenlijk in voor het ontwikkelen van een duurzaam leef- en woonmilieu.

De metropoolregio kent een sterke bevolkingsgroei. Tussen 2016 en 2040 is er behoefte aan bijna 300.000 nieuwe woningen. De uitdaging is hierin te voorzien met behoud en waar mogelijk versterking van de landschappelijke kwaliteiten. Daarom is de inzet met name gericht op verdichting en transformatie.

Regionaal Actieprogramma Wonen

De provincie en de Noord-Hollandse gemeenten hebben afspraken gemaakt over onder andere het aantal te bouwen woningen, de kwaliteit, duurzaamheid en voorzieningen. Deze afspraken staan in de regionale actieprogramma's. De eerste actieprogramma's golden voor de periode 2011-2015. Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam Zaanstreek-Waterland (vhn Stadsregio Amsterdam) is in 2017 vastgesteld.

De relatie tussen wonen, zorg en welzijn is een belangrijk onderwerp in het RAP. De ambitie op dit terrein verschilt per deelregio. Haarlemmermeer ligt in het deelgebied Amstelland-Meerlanden.

In de Marktregio Amstelland-Meerlanden (incl. Amsterdam) is er de komende tien jaar een tekort van 9.150 woningen aan harde plancapaciteit. Er is vooral extra behoefte aan suburbaan wonen in elk prijssegment.

In het sterk verstedelijkte gebied rondom Amsterdam is de beschikbare ruimte schaars. Het landschap staat onder druk. De uitdaging bij nieuwe ontwikkelingen is te voorzien in de woningopgave met behoud en waar mogelijk versterking van de landschappelijke kwaliteiten. Daarom is de inzet met name gericht op verdichting en transformatie. De ontwikkeling van de planlocatie aan de Sportveldweg past hier binnen.

Monitor Woningbouw 2017

Om inzicht te krijgen in de Noord-Hollandse woningbouwproductie wordt jaarlijks de Monitor Woningbouw uitgevoerd. De Monitor Woningbouw 2017 is door GS vastgesteld op 7 november 2017. Het belangrijkste doel van de monitor is het inzichtelijk maken van de voortgang bij het bereiken van woningbouwdoelstellingen, nu en in de toekomst. Hierdoor kan op basis van de resultaten tijdig worden bijgestuurd, zodat (nog) niet behaalde opgaven alsnog gerealiseerd kunnen worden of doelen kunnen worden bijgesteld.

Volgens de woningbouwmonitor 2017 is sinds 2014 in Noord-Holland Zuid de groei van de woningvoorraad achtergebleven bij de groei van het aantal huishoudens. Het verschil tussen de beschikbare woningvoorraad en het aantal huishoudens is opgelopen met 8.000 woningen en bij de nu verwachte productie loopt dit op tot 22.000 in 2020. De demografische druk op de woningmarkt is hierdoor sterk opgelopen. Hoewel er in theorie voldoende plancapaciteit bestaat, zijn dit voor een belangrijk deel 'zachte' plannen en potentiële locaties.

De locatie is in de woningbouw monitor plancapaciteit MRA 2017 niet meegenomen als potentiële woningbouwlocatie. Het voornemen levert een concrete bijdrage aan de invulling van de woningbehoefte in deze regio.

3.4.2 Beleid Hoogheemraadschap Rijnland

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

In het waterbeheerplan (WBP5) geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2016 – 2021. Dit is een uitwerking van het coalitieakkoord (2015), waarin het bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet. In maart 2016 is het waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld.

Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomst vast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kader stellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol.

Keur en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bv. 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.

Waterplan Haarlemmermeer

In het Waterplan Haarlemmermeer zijn beleidsmatige en operationele afspraken gemaakt over het watersysteem en de waterketen, waar onder ook zijn begrepen de riolering en het stedelijke ontwateringssysteem.

Het Waterplan Haarlemmermeer (2008) is het dynamische contract tussen het HHvR en de gemeente Haarlemmermeer. In het waterplan zijn beleidsmatige en operationele afspraken vastgelegd over het watersysteem van Haarlemmermeer. Onder het watersysteem valt het oppervlaktewater (zowel kwalitatief als kwantitatief), het afvalwater en het grondwater. Het doel van het waterplan is om een duurzaam watersysteem te hebben en te houden, rekening houdend met de ruimtelijke ontwikkelingen. Het waterplan bevat een strategisch en een operationeel deel (deels voor het oplossen van 'achterstallig onderhoud') en een uitvoeringsprogramma. Ook heeft de gemeente een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013.

De belangrijkste afspraken uit het Waterplan Haarlemmermeer zijn:

- voor nieuwbouwgebieden wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel toegepast of een stelsel met een vuiluitworp minder of gelijk aan een verbeterd gescheiden stelsel. Er wordt gestreefd naar het afkoppelen van zo veel mogelijk schoon verhard oppervlak;
- grondeigenaren zijn bij grondwateroverlast zelf verantwoordelijk voor de afvoer van grondwater van hun terrein;
- een maatregelenpakket voor het aanpakken van knelpunten in de waterkwantiteit en waterkwaliteit;
- de hoeveelheid rioolvreemd water wordt teruggedrongen.

Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder

In de Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder (HHvR, 2010) heeft het hoogheemraadschap het waterbeleid (een klimaatbestendig en robuust watersysteem) verder geconcretiseerd. Het watersysteem wordt vormgegeven volgens principes: flexibele peilen, hogere peilen, lijn/vlakvormig ontwerp en optimalisatie van de inrichting. Hierbij worden de belangen van de bestaande en nieuwe gebruiksfuncties zoveel mogelijk ondersteund. De eerste drie principes zijn vooral van toepassing bij gewijzigd gebruik.

Watertoets

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt. Hierbij wordt gekeken naar waterkwantiteit, waterkwaliteit, riolering en beschermde zones.

Op de effecten van de planontwikkeling op de waterhuishouding wordt nader ingegaan in de watertoets in paragraaf 5.3.

Betekenis voor dit project:

Het voornemen past binnen de regionale woningbouwafspraken. Aangezien het hier een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft is verdere afstemming noodzakelijk.

Het voorliggend plan houdt rekening met de wateraspecten uit het nationale waterbeleid. Er is een watertoets uitgevoerd.

3.5 Gemeentelijk beleid

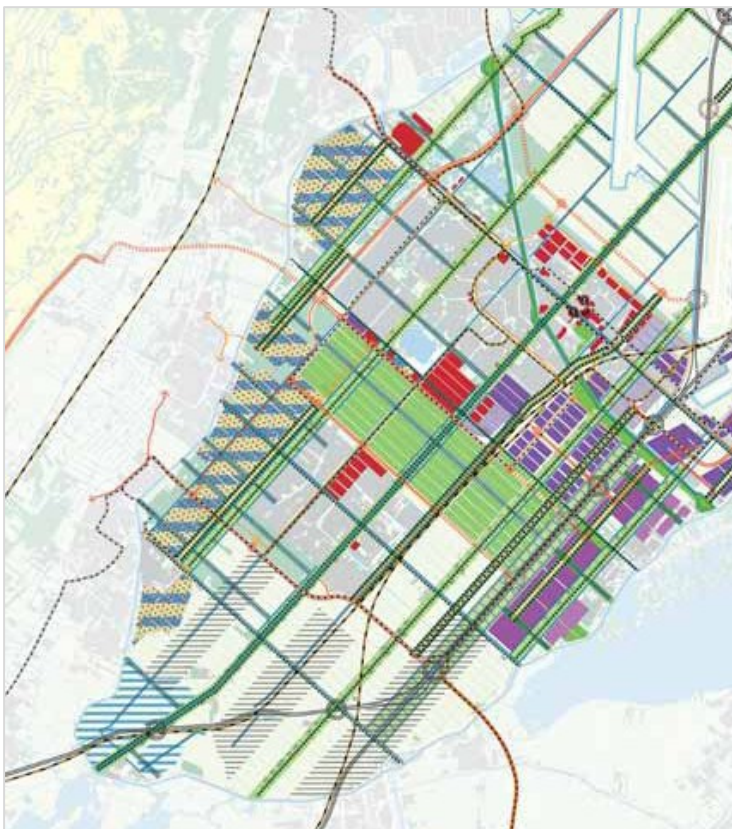
3.5.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

In de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (2012) 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 2020, 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. De Venneperweg is als polderdwarsweg onderdeel van dit raamwerk.

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van Haarlemmermeer. De gemeente heeft de ambitie om het bestaand stedelijk gebied te verdichten.



afb.10 Uitsnede uit Structuurvisiekaart Haarlemmermeer 2030

3.5.2 Ontwikkeling woningbouw

De Woonvisie is het kader voor het woonbeleid van Haarlemmermeer. De Woonvisie heeft een looptijd van 2012 tot en met 2015. De Woonvisie is geen gedetailleerd voorschrift: er wordt een heldere beleidskoers uitgezet die worden vertaald naar concrete activiteiten in een haalbaar en realistisch Uitvoeringsprogramma Wonen. Bij het opstellen van de Woonvisie is rekening gehouden met een blik op de woningmarkt met een termijn die verder reikt dan 2015.

De Woonvisie heeft als centrale doelstelling: 'Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen en wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk'. In de Woonvisie wordt de bovenstaande doelstelling opgesplitst, verdiept en geoperationaliseerd in het kader van drie pijlers. Deze drie pijlers vormen het fundament van de visie – aangevuld met de facetten inbraakpreventie, duurzaamheid en toegankelijkheid.

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

Daarnaast is er facetbeleid: duurzaamheid, inbraakpreventie en toegankelijkheid. De Woonvisie stelt duurzaamheid als één van de prioriteiten, overeenkomstig het integraal duurzaamheidsbeleid (programma Ruimte voor Duurzaamheid).

Het woningbouwprogramma van de voorgenomen ontwikkeling bestaat uit 19 woningen en bevindt zich in het middeldure en dure segment. De richtlijn voor het gemeentelijk nieuwbouwprogramma omvat 3 categorieën, te weten het sociale segment (30 %), het derde segment voor middeninkomens (10 %) en het marktsegment (60 %). Het woningbouwprogramma in het plangebied heeft betrekking op woningen in het marktsegment. Het aandeel van 30 % voor sociale huur wordt vanuit het oogpunt van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw gemeentebreed gerealiseerd. Voornamelijk plannen van enige omvang dienen te voldoen aan de gemeentelijke richtlijn.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in dit kader op 11 juli 2017 besloten dat dit uitgangspunt niet geldt bij nieuwbouw- en transformatiegebieden met 30 of minder woningen in een binnenstedelijk gebied. In dit geval is er dus sprake van programmatische vrijheid.

3.5.4 Welstandsnota Haarlemmermeer 2013

Het uitgangspunten voor het welstandsbeleid in de gemeente Haarlemmermeer zijn vastgelegd in de Welstandsnota 2013. Op basis van deze nota vindt welstandstoezicht alleen plaats daar waar dat belangrijk wordt gevonden. Er zijn plekken in de polder waar een esthetische beoordeling minder belangrijk is en de ruimtelijke dynamiek meer haar gang kan en mag gaan. Andere plekken verdienen juist weer sturing of bescherming, bijvoorbeeld rond monumenten of bijzondere ensembles. Het beleid is gericht op deregulering: voor minder bouwaanvragen een welstandstoets gebaseerd op minder en duidelijkere regels.

Voor de planlocatie geldt een regulier welstandsregime. Bij een regulier welstandsregime wordt het gebouw niet alleen in haar omgeving maar ook als zelfstandig object getoetst, de architectonische benadering.

Een regulier welstandsregime neemt ook de volgende aspecten mee:

- de geleding van het bouwvolume: verschillende bouwhoogten, accenten zoals torens of grote openingen;
- de vormgeving van de gevel: verticale, horizontale, neutrale of onregelmatige geleding;
- de keuze van de dakvorm: plat, hellend vlak of kap, zoals lessenaars-, zadel-, schilddak of mansardekap;
- het gebruik van compositorische middelen: erkers, luifels, balkons, loggia's;
- het gebruik van decoratieve middelen: (uitkragende) daklijsten, raamlijsten, gevelbanden.

Gebouwen die met de bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zullen door de welstandscommissie getoetst worden.

3.5.5 Deltaplan Bereikbaarheid (2012)

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerbeleid is opgenomen in het Deltaplan Bereikbaarheid (2012). De doelen die de gemeente met het plan voor ogen heeft zijn:

- goede lokale en regionale bereikbaarheid;
- optimale doorstroming;
- verbeteren van de verkeersstructuur;
- goede ontsluiting van de kernen;
- verdere ontwikkeling van een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk in de regio;
- het verbeteren van de verkeersveiligheid. Het deltaplan bevat het kader voor beleid en omvat tevens een concreet uitvoeringsprogramma.

De verkeersaspecten in en rond de planlocatie zijn beoordeeld in paragraaf 5.10.

3.5.6 Milieu en klimaat

Milieubeleid

Het gemeentelijk milieubeleid is opgenomen in de nota 'Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030' (2004). De centrale doelstelling van het gemeentelijk milieubeleid is als volgt geformuleerd: "In 2030 hebben we de voorwaarden bereikt voor een duurzame en leefbare groei en ontwikkeling". De milieu-inspanningen concentreren zich op drie hoofdonderwerpen:

- Ontwikkeling: maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen die vooral de milieudruk beogen te verminderen (bijvoorbeeld grondstoffen besparing, beperken wateroverlast, gezond bouwen);
- Beheer: milieu-inspanningen die de leefomgeving beogen te verbeteren (bijvoorbeeld vermindering afval, garanderen veiligheid en luchtkwaliteit);
- Klimaat: alle activiteiten die ervoor zorgen dat er minder CO₂ de lucht in gaat teneinde het broeikaseffect te verminderen (realiseren van windmolens, energiebesparing, enzovoorts). Eén van de speerpunten is dat ruimtelijke ontwikkelingsprojecten duurzaam worden ontwikkeld volgens het ambitieniveau uit de daarvoor ontwikkelde beleidskaders.

Klimaatbeleid

In de nota 'Kaders klimaatbeleid 2008-2020' (2008) zijn de kaders voor toekomstig klimaatbeleid vastgelegd. Algemene doelstelling van het klimaatbeleid is (1) een reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 van 30 procent ten opzichte van 1990 en (2) de realisatie van 20 procent duurzame energie in 2020. Bij de ontwikkeling en uitvoering van het klimaatbeleid/ energiebeleid is de trias energetica het leidende principe:

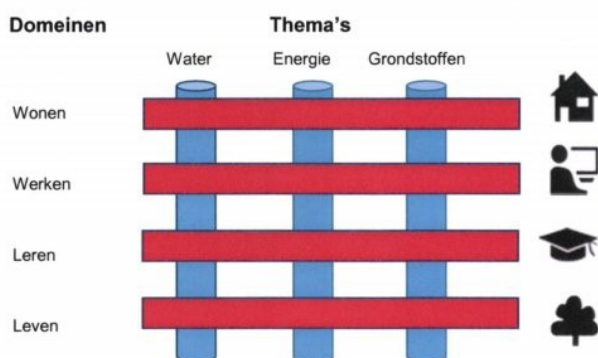
1. Beperking van de energievraag.
2. Opwekking noodzakelijke energie door gebruikmaking van duurzame energiebronnen.
3. Indien nodig dient de opwekking van de resterende noodzakelijke energie door middel van gebruikmaking van fossiele brandstoffen, zo efficiënt en zo schoon mogelijk te geschieden.

Het klimaatbeleid is uitgewerkt in tien thema's. Per thema is aangegeven wat de beoogde CO₂-reductie of beoogde realisatie van duurzame energie binnen dat thema is.

Het milieu- en klimaatbeleid is verder uitgewerkt in het programma 'Ruimte voor Duurzaamheid' (2012) en 'Haarlemmermeer Duurzaam 2015-2018'. De gemeente Haarlemmermeer werkt samen met lokale, regionale en (inter) nationale partners om de weg naar een circulaire samenleving te realiseren. De drie ambities zijn:

- in Haarlemmermeer wordt een zo duurzaam mogelijk en klimaatbestendig watersysteem ontwikkeld;
- Haarlemmermeer wordt energieleverend;
- grondstoffen worden zo lang mogelijk in de kringloop gehouden.

Deze ambities zijn vervolgens uitgewerkt in doelen die worden vertaald naar activiteiten en projecten. Deze zijn opgenomen in een meerjarig uitvoeringsprogramma op hoofdprogrammalijnen. Het schema (afb. 12) laat zien hoe de thema's en domeinen met elkaar zijn verweven in projecten/activiteiten.



afb.11 Schematische weergave uit Haarlemmermeer Duurzaam

De gemeente maakt voor o.a. nieuwe woningen gebruik van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR gebouw) om haar ambities op het gebied van duurzaam bouwen smart te maken. Het instrument GPR-gebouw omvat meerdere duurzaamheidsaspecten zoals energie, binnenklimaat, materialen, etc. De gemeente Haarlemmermeer legt daarbij de lat een stapje hoger dan wat landelijk in gemeenten van vergelijkbare omvang reeds gehanteerd wordt.

Categorie	Energie	Milieu	Gezondheid	Gebruikswaarde	Toekomstwaarde
Woningbouw	≥ 8,5	≥ 7	≥ 8	≥ 7,5	≥ 7
Utiliteitsbouw	≥ 8,5	≥ 7,5	≥ 8	≥ 8	≥ 8
Gemeentelijk vastgoed	≥ 9	≥ 8	≥ 8,5	≥ 8,5	≥ 8,5

afb.12 GPR maatlat gemeente Haarlemmermeer
(bron: gemeente Haarlemmermeer, Invoering Maatlat Duurzaam Bouwen, 2013)

Omgaan met water, toepassen van energie en (her)gebruik van grondstoffen spelen een rol in de planontwikkeling van de woningbouwlocatie. De samenwerking met de Milieudienst Noordzeekanaalgebied is een van de samenwerkingsambities in het programma. Dit project heeft direct te maken met de reductie van CO2 uitstoot, duurzame energieopwekking en/of energiebesparing.

Bij de ontwikkeling van de planlocatie aan de Sportveldweg wordt rekening gehouden met het gemeentelijk milieu- en klimaatbeleid. De duurzaamheid van het plan vanuit milieuoverwegingen is beoordeeld in paragraaf 5.2.

3.6 Conclusie beleidskader

Op basis van het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader is de voorgestelde bestemmingswijziging van de locatie niet bezwaarlijk:

- op basis van het nationaal beleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte) zijn er geen bezwaren tegen het ontwikkelen van de locatie. Ontwikkeling van nieuwe woningen op een herstructureringslocatie past binnen het nationaal beleid. Er is sprake van een duurzaam ruimtegebruik;
- de planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Nieuw-Vennep. Op basis van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) zijn er regels opgenomen in de PVR. Het voorliggende plan past binnen deze regels;
- het initiatief draagt bij aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van deze markante plek en past binnen het sectorale beleid van de gemeente Haarlemmermeer.

4. RUIMTELIJKE KADER

4.1 Algemeen

Vanaf 2012 hebben verschillende initiatiefnemers de gemeente benaderd met het verzoek om mee te werken aan een herontwikkelingsplan voor woningbouw op de locatie hoek Sportveldweg / Vennepeweg. Het perceel Sportveldweg 1 was daarbij gemeentelijk eigendom, de aangrenzende percelen particulier. Een langlopend proces heeft echter niet geleid tot een acceptabel en concreet uitvoerbaar plan, ondanks een positieve grondhouding van de gemeente.

Begin 2017 heeft de gemeente besloten het perceel Sportveldweg 1, met een oppervlakte van 1842 m² te verkopen. De gemeente heeft hierbij een stedenbouwkundig paspoort (d.d. 24 maart 2017) opgesteld als vertrekpunt voor nieuwe initiatieven. De ruimtelijke context en belangrijkste uitgangspunten voor woningbouw zijn:

- de locatie ligt op de overgang van het oude dorpslint aan de Vennepeweg naar Getsewoud;
- cultuurhistorische context; oorspronkelijke westrand van het dorp;
- directe uitstraling op het westelijk einde van het historische dorpslint Vennepeweg. De voormalige spoorwegwoning op nr. 685 springt als enige uit de heersende voorgevelrooilijn. Aan de zuidzijde van de Vennepeweg houdt het dorpslint ter hoogte van de Sportveldweg op en de diepe achtertuin van het perceel op nr. 1 bepaalt het straatbeeld;
- de Sportveldweg vormt een rustige dorpsstraat.

In voorliggend hoofdstuk wordt onderbouwd op welke wijze het plan van Westvast zich voegt in het stedenbouwkundig paspoort.

4.2 Landschappelijke en cultuurhistorische context

De Haarlemmermeer is een ontworpen droogmakerijlandschap, ontstaan in een gebied waar wind en water van oorsprong grote invloed hebben gehad op de natuurlijke ontwikkeling van het landschap.

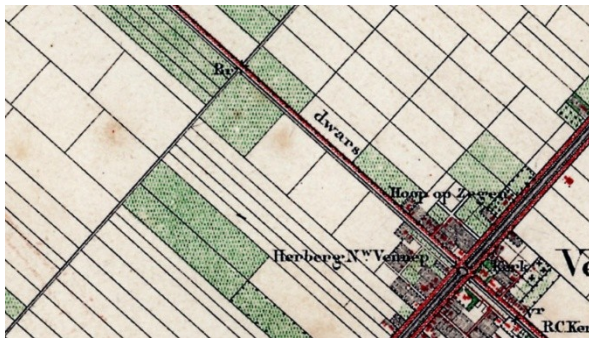
Na de drooglegging van het meer in de jaren 1849-1852 zijn oorspronkelijke oeverwallen verloren gegaan. Over bleef een strakke polderverkeveling.

De polder is van oorsprong zeer open. Verstedelijking slokt echter steeds meer open ruimte op. De poldergrammatica is op basis van een aantal landschappelijke ingrepen te onderscheiden: (1) het plan voor de droogmakerij, met het karakteristieke landschappelijke patroon, (2) verkeerstechnische breuken in het landschappelijke patroon door aanleg van snelwegen, spoorlijnen en polderbanen, (3) onstuimige groei van het bebouwd gebied (waardoor de oorspronkelijke landschappelijke patronen vertragen en het gebied met name verdicht) en (4) het nieuwe ontwerp van het landschap in het regionale project Westflank.

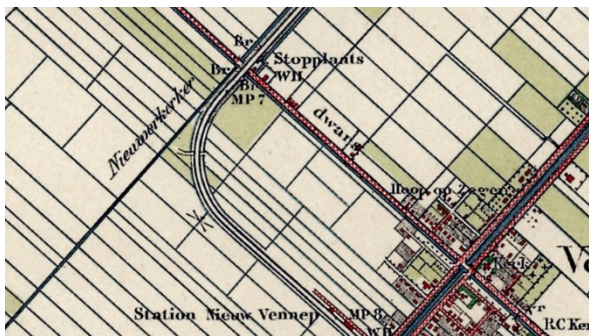
De op de oorspronkelijke polderverkeveling gebaseerde hoofdstructuur van Nieuw-Vennep, bestaat uit het kruis Hoofdweg met Vennepeweg, de polderwegen en tochten, de drevenstructuur rondom het oude dorp en de overwegend rechtlijnige opzet van de wijken met uitzondering van Linqenda en Welgelegen-Noord.

De woningen tussen Schoolstraat, Nieuwerkerkertocht, Westerdreef en Eugenie Previnaireweg zijn gebouwd in de jaren zestig. De woningen aan de Sportveldweg zijn overwegend eind jaren zestig gebouwd, enkele woningen zijn reeds sinds eind jaren twintig aanwezig. De woningen zijn overwegend laag, 1 bouwlaag, met of zonder kap. In het recente verleden is verderop in de Sportveldweg een aantal oorspronkelijke woningen gesloopt en vervangen, wat heeft geleid tot enige schaalvergroting naar 2 lagen met kap.

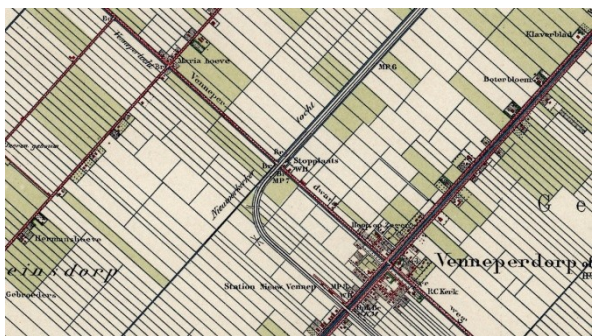
De planlocatie ligt aan de rand van de historische kern van Nieuw-Vennep. Zowel langs de Schoolstraat als langs de Sportveldweg is er sprake van een duidelijke rooilijn. De planlocatie vormt nu een onduidelijk einde van het historische dorpslint Vennepeweg. Onderstaande reeks historische kaarten geeft een impressie van de cultuurhistorische context van de locatie:



Ca. 1880 Ontstaan Nieuw-Vennep op kruispunt Hoofdweg met Vennepweg



Ca. 1925 Spoorlijn als rand van het dorp

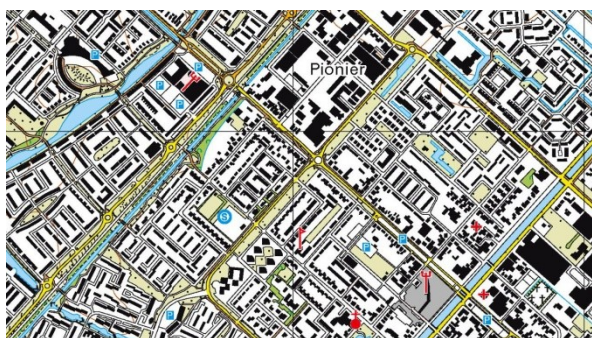


Ca. 1960 Schoolstraat, Sportveldweg, Eugene Previnaireweg als ontsluiting van nieuw woongebied



Ca. 1990 Nieuw-Vennep volgegroeid tot aan de Nieuwekerkertocht





Ca. 2017 Getsewoud



afb.13 Topografische kaarten 1880 - heden

4.3 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

Het stedenbouwkundig kader gaat uit van een tweedeling:

Aan de Sportveldweg een of twee kleinschalige bouwmassa's op perceel 7-7A in 2 lagen met een hoge kap, passend bij de ruimtelijke schaal van de Sportveldweg zelf. Dit kunnen grondgebonden woningen of een kleinschalig appartementengebouw zijn.

Op het achterterrein aan de Venneperweg een bescheiden hoogteaccent in de vorm van één of twee appartementengebouwen, georiënteerd op de Venneperweg in maximaal 3 lagen met een hoge kap (nok ca. 16-17 meter). Een lange wandvorming is hier niet gewenst.



afb. 14 Stedenbouwkundig paspoort gemeente Haarlemmermeer voor de locatie (2017)

Voorliggend bestemmingsplan vertaalt de stedenbouwkundige ontwerpogave naar een plan dat aan de voorzijde aansluiting vindt bij de dorpschaal aan de Sportveldweg zelf en accentbebouwing mogelijk maakt aan de achterzijde / hoek Venneperweg, reagerend op Getsewoud.



afb. 15 Appartementengebouw als accent aan Vennepweg

Het ontwerp reageert op deze context met een tweedeling; aan de Sportveldweg een kleine bouwmassa passend in het straatprofiel en op het achterterrein een bescheiden hoogteaccent in de vorm van een appartementengebouw met een hoge kap, georiënteerd op de Vennepweg.

Het appartementengebouw springt enkele meters uit de voorgevelrooilijn van het dorpslint aan de Schoolstraat en reageert daarmee op de direct tegenoverliggende voormalige spoorwegwoning (zie afb. 15). De voorgestelde bouwmassa reageert op de karakteristieke dorpse architectuur door een verticale geleding van de gevel, het toepassen van een grote kap en toepassing van metselwerk. Verschillen in richting en nokhoogten in de kap kunnen zorgen voor aansluiting bij de kleinschaligheid van het dorpslint. De groene setting van het gebouw zorgt ervoor dat langs de Vennepweg geen wandvorming ontstaat.

De woning aan de Sportveldweg zelf voegt zich bijna geruisloos in het straatprofiel en kan projectmatig worden gerealiseerd, maar ook als vrije kavel worden uitgegeven.

Bebouwing in 2 lagen met een kap aan de Sportveldweg in combinatie met een bescheiden hoogteaccent in 3 lagen met een hoge kap aan de Vennepweg past binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Het is de wens van de gemeente om het aan de overzijde van de Vennepweg gelegen bedrijventerrein Pionier te transformeren naar woningbouw, waarbij deze een eigen zelfstandig stedelijk karakter kan krijgen. Hiervoor wordt de visie nog opgesteld. Op dit moment kan er nog niet veel gezegd worden over het bouwvolume en meer stedelijke karakter. Deze ontwikkelingen zitten elkaar echter niet in de weg. En bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie voor de transformatie van bedrijventerrein De Pionier zal er rekening worden gehouden met de woningbouw die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

Welstand

Het voorgestelde architectonisch beeld met metselwerk en het toepassen van grote hoge kappen ondersteunt het gewenste dorpse beeld. De geleding van het appartementengebouw en het voorgestelde architectonisch handschrift reageren goed op de gewenste dorpse uitstraling.

De verdere uitwerking van het ontwerp geschiedt in samenspraak met de gemeentelijk stedenbouwkundige. Op deze locatie geldt het reguliere welstandsbeleid, waarbij het gebouw zowel in haar omgeving als zelfstandig wordt getoetst.

4.4 Conclusie ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit bouwplan

Op de grens van de historische kern Nieuw-Vennep richting Getsewoud, aan de Venneperweg, wordt met onderhavig plan een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing voorgesteld.

Het planvoornemen voorziet in de sloop van de aanwezige opstallen en het realiseren van een toekomstbestendige wooninvulling. De opzet van het plan sluit aan bij de cultuurhistorische context en geeft aan de locatie een passende invulling.

5. AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Algemeen

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan de milieu- en omgevingsaspecten. Milieuthema's die beoordeeld zijn betreffen; water, bodem, archeologie, flora & fauna, Schiphol, wegverkeerslawaaai, luchtkwaliteit, milieuzonering bedrijven, externe veiligheid, kabels & leidingen, duurzaamheid. Voor een aantal aspecten heeft ter ondersteuning van de toetsing nader extern onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Tenslotte heeft op basis van de toetsing van de milieuaspecten een vormvrije m.e.r.-beoordeling (milieueffectrapportage) plaatsgevonden (paragraaf 5.12).

5.2 Duurzaamheid

5.2.1 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Het voorgenomen plan voorziet op de volgende wijze in een behoefte en sluit aan bij het regionale afsprakenkader woningbouw:

Uitgangssituatie:

- de bestaande twee woningen met opstallen worden gesloopt. Daarvoor in de plaats komen:
- 16 dure appartementen 100 - 125 m² (doelgroep senioren en tweeverdieners) en 2 dure penthouses van ca. 150 m² (doelgroep senioren), en
- 1 vrijstaande woning met een footprint van ca. 7,50 x 12,00 meter op een kavel van ca. 500 m².

Toets aan de afspraken:

- de gemeente Haarlemmermeer is opgenomen in het Regionale Actie Programma (RAP) Stadsregio Amsterdam (Gebiedsdocument MRA verstedelijkingsafspraken 2010-2020). De ambitie van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu te bieden, waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen. De vraag naar woningen overstijgt het aanbod. Bij de realisatie is het belangrijk dat vraag en aanbod goed op elkaar worden afgestemd;
- in het (tweede) RAP zijn de volgende afspraken opgenomen:
 - plannen voor de Haarlemmermeer worden getoetst aan de behoefte in de marktregio Amstelland-Meerlanden inclusief Amsterdam;
 - in de periode tot 2025 is er in deze marktregio een tekort aan harde plancapaciteit van 30.600 woningen;
 - er is vraag naar woningen in alle prijsklassen in de Stadsregio Amsterdam. De grootste vraag doet zich voor in het lage segment huur, lage middensegment huur en het dure koopsegment (> 285.000 euro). Jonge huishoudens en alleenstaande ouderen zijn doelgroepen woningzoekenden die relatief in omvang toenemen;
 - in steek van gemeenten in de regio is om conform rijks- en provinciaal beleid zoveel mogelijk binnenstedelijk te bouwen;
- de regionale woningbouwafspraken die gemaakt zijn, zijn op hun beurt afgestemd op de actuele regionale behoefte. De beoogde woningbouwontwikkeling geeft invulling aan de gemaakte afspraken. Onderhavige stedelijke ontwikkeling voorziet daarmee in een actuele regionale behoefte.

Het voornemen past binnen de regionale woningbouwafspraken. Verdere afstemming is niet noodzakelijk gezien de beperkte omvang van het plan en het feit dat het een bescheiden stedelijke ontwikkeling betreft binnen het bestaand stedelijk gebied.

5.2.2 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening).

Duurzame stedenbouw is een belangrijk en voorwaardenscheppend onderdeel van duurzaam bouwen. Verschillende nieuwe, maar zeker ook al bestaande, initiatieven en/of maatregelen worden in het kader van duurzaam bouwen samengevoegd tot het concept van een plan. Deze initiatieven en maatregelen vormen samen de bouwstenen.

Lokaal, regionaal en landelijk zijn verschillende richtlijnen en ambities geformuleerd voor woningbouw. De Gemeentelijke Prestatie Richtlijn (GPR) geeft streefwaarden aan op vijf verschillende duurzaamheidsthema's. Voor woningbouw zijn deze vastgesteld op 8,5 voor energie; 7,0 voor milieu; 8,0 voor gezondheid; 7,5 voor gebruikswaarde en 7,0 voor de toekomstwaarde. Naast deze streefwaarden zijn er op de afzonderlijke thema's ook andere richtlijnen en ambities vastgesteld.

Haarlemmermeer wil een aardgasloze en energieleverende gemeente worden. Hierdoor kunnen energienota's op nul uitkomen of zelfs positief zijn. Ook voorziet deze ambitie in de groeiende vraag naar energie voor elektrische mobiliteit. Naast deze ambitie is sinds 2015 de energieprestatiecoëfficiënt (EPC-waarde) vastgesteld op 0,4. Vanaf 2020 zal dit bijna 0 worden (BENG). In deze BENG norm zal ook de maximale toegestane hoeveelheid fossiele energie worden opgenomen. Hiermee wordt gestimuleerd om minder of helemaal geen gas meer te gebruiken. Dit is in lijn met de landelijke ambitie om in 2050 volledig aardgasloos te zijn.

Op het gebied toekomstwaarde streeft Haarlemmermeer naar een circulaire economie. Hierin blijven grondstoffen zo lang mogelijk in de kringloop en wordt voorkomen dat er afval ontstaat. Vanuit de principes van de circulaire economie wordt hergebruik van aanwezige grondstoffen gestimuleerd, het toepassen van een grondstoffenpaspoort en het remontabel en flexibel bouwen van woningen. Hiermee kunnen woningen gemakkelijker aangepast worden aan veranderende woonwensen en demografie waardoor toekomstige sloop zoveel mogelijk wordt uitgesteld of voorkomen. Daarnaast wordt het gebruik van herbruikbare biobased materialen in de bouw ook aangemoedigd waardoor minder fossiele grondstoffen nodig zijn en CO₂ uitstoot wordt verminderd.

Naast energie en circulariteit zijn er in Haarlemmermeer polderspecifieke wateropgaven. Klimaatverandering zal voor heftigere buien zorgen die niet meer altijd direct door riolering opgevangen kunnen worden. Hierdoor is het van belang om vertraagde afvoer te realiseren en infiltratie van water in de bodem mogelijk te houden. Hiervoor kan groen op dak en tuin worden toegepast, het afkoppelen van regenpijpen, oppervlaktewater te creëren en bijvoorbeeld door wadi's aan te leggen. Deze maatregelen dragen daarnaast bij aan het voorkomen van hittestress, het stimuleren van biodiversiteit en het afvangen van fijnstof.

Veel duurzaamheidsambities zijn al verankerd in wettelijke bepalingen (Bouwbesluit, Energieprestatienormering). Milieuspanningen in het plan zijn o.a.:

- besparing grondstoffen, beperken wateroverlast tijdens bouw;
- veilige leefomgeving door goede inrichting openbaar gebied;
- energiezuinige woningen (er dient voor woningbouw een ambitieniveau gerealiseerd te worden van 7,0 of hoger op basis van GPR-gebouw, versie 4.2). Hierover worden afspraken gemaakt met de partij die de woningen realiseert.

Betekenis voor dit project:

Er is sprake van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Door bij het ontwerp van de bebouwing rekening te houden met het gebruik van energie en CO₂-uitstoot wordt bij deze ontwikkeling rekening gehouden met het aspect duurzaamheid.

Ook draagt de ontwikkeling bij aan een duurzaam gebruik van de ruimte door een binnenstedelijke locatie te herontwikkelen. Er wordt compact en doelmatig gebouwd.

5.3 Water

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten vanaf het eerste begin mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het waterbeleid van Rijnland is beschreven in hoofdstuk 3.4.2.

De initiatiefnemer heeft het waterschap geïnformeerd door gebruik te maken van de Digitale Watertoets. Deze is uitgevoerd op 14 september 2018. (zie bijlage 2). Gezien de toename van het verhard oppervlak op de planlocatie is watercompensatie noodzakelijk en is sprake van een normale watervergunningprocedure. Hierover is op 3 september 2018 overleg geweest met het HHvR. Omdat er meer dan 15 nieuwe aansluitingen op de bestaande riolering worden gemaakt, is daarnaast een melding bij het hoogheemraadschap noodzakelijk. De resultaten van het overleg met het Hoogheemraadschap zijn verwerkt in voorliggend ontwerp.

Voor de watervergunning/meldingsplicht zijn de volgende aspecten van belang:

Bestaande situatie

De polderboezem is het aaneengesloten watersysteem waarop bijna alle peilvakken (meer dan 70) binnen Haarlemmermeer het overtollige water lozen. Alle peilgebieden voeren af naar de polderboezem met onder meer een gemaal aan de noordzijde van de polder bij Lijnden, in het westen bij Vijfhuizen en in het zuiden bij Buitenkaag. De polderboezem heeft een zomerpeil van NAP -5,87 m en een winterpeil van NAP – 6,02 m. Het plangebied ligt in peilvak 8 en heeft een zomerpeil van –6,11 m NAP en een winterpeil van –6,42 m NAP.

Op de planlocatie is geen open water aanwezig. Aan de westzijde van het perceel loopt een secundaire watergang die deels verland is. De planlocatie ligt binnen het peilgebied van de Tocht, een primaire waterloop die onderdeel is van de polderboezem.

Watercompensatie

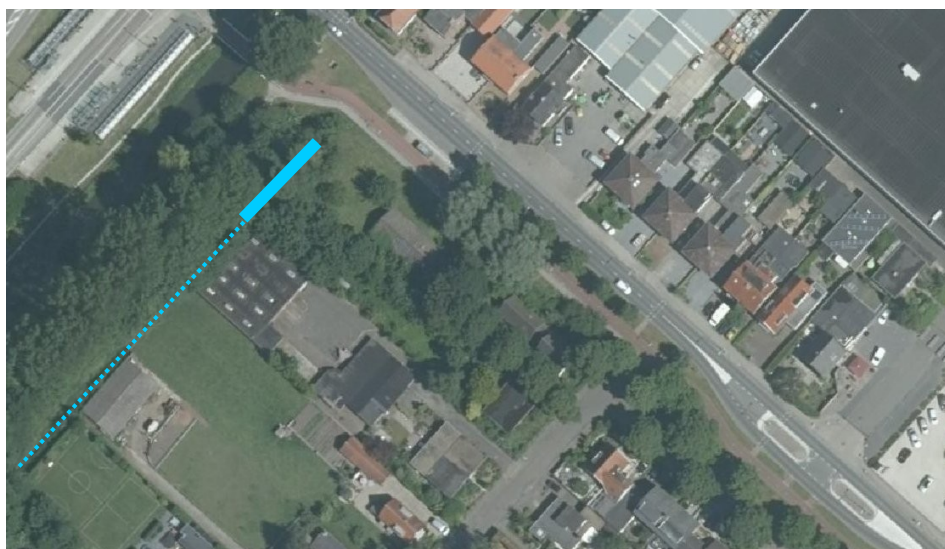
De totale oppervlakte van verharding zal in de nieuwe situatie zó veel toenemen ten opzichte van de oude situatie, dat watercompensatie nodig is. Concreet:

Met voorliggend plan zal de hoeveelheid verharding in het plangebied met ca. 1.148 m² toenemen. Volgens de eis van het hoogheemraadschap dient 15% van de toename in verharding in een plan te worden gecompenseerd door de aanleg van open water. Dit betekent dat in of aansluitend op de planlocatie minimaal 172 m² extra water gecreëerd moet worden als watercompensatie voor extra verharding (zie *afb. 16*).

Het hoogheemraadschap heeft in het overleg van 3 september 2018 aangegeven akkoord te gaan met het open graven/plaatselijk verbreden van de bestaande watergang langs het perceel, tussen de planlocatie en de Nieuwerkerktocht (zie *afb. 17*). De verbreding zal onderdeel gaan uitmaken van het onderhoud welke er aan de bestaande 'sloot' zal gaan plaatsvinden.

Oppervlak	Huidige situatie (m2)	Plan Sportveldweg (m2)
Gebouwen		840
Tuinen/ erven (50% verhard)		225
Parkeren, ontsluiting	-	730
Totale verharding	647	1.795
Tuinen/ erven (50% onverhard)		225
Groen	-	822
Water		
Totaal onverhard	2.195	1.047
Oppervlak plangebied	2.842	2.842

afb.16 Waterbalans



afb.17 Locatie watercompensatie door verbreding bestaande watergang langs perceel

Grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland (www.bodemdata.nl) bestaat de bodem ter plaatse van het plangebied uit klei op fijn zand (strandvlakte). Er is sprake van grondwatertrap IV. Dit wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand meer is dan 0,4 m –mv en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,4 en 0,8 m –mv.

De DIOR (Duurzame Inrichting Openbare Ruimte) geeft de eisen waaraan de openbare buitenruimte in de gemeente Haarlemmermeer moet voldoen. Hierin zijn de ontwateringseisen uit het gemeentelijk rioleringsplan verwerkt, inclusief eisen voor hemelwater. In nieuwbouwingebieden met een stedelijke functie is het uitgangspunt een grondwaterstand die niet vaker dan eens in de 2 jaar en niet langer dan 5 dagen achtereen hoger zijn dan de ontwateringseisen uit de DIOR:

- 0,70 m onder de as van de weg;
- 0,90 m onder maaiveld bij gebouwen met kruipruimte;
- 0,50 m onder maaiveld bij gebouwen bij kruipruimteloos bouwen;
- 0,50 m onder maaiveld bij groenstroken en tuinen.

Aan de hand van de maaiveldhoogten en benodigde drooglegging zijn de diepten van de watergangen vastgelegd.

Het voorliggend plan sluit hier op aan. Er is een beperkte ophoging ter plaatse van de woningen en de weg noodzakelijk. Op basis van de gegevens van het Hoogheemraadschap van Rijnland geldt voor het ophogen in kwetsbaar kwelgebied (Haarlemmermeerpolder) een zorgplicht.

Waterkwaliteit en riolering

Het afvalwater en het hemelwater wordt gescheiden aangeboden en er zal géén gebruik gemaakt worden van uitlogende bouwmaterialen. Het hemelwater wordt afgevoerd via de watergang naast het plangebied of door infiltratie in de bodem. Voor de afvoer van afvalwater zal riolering in het plangebied aangelegd worden.

Beschermde zones

De projectlocatie ligt niet in de nabijheid van een primaire of regionale waterkering, waardoor geen belemmeringen optreden voor het project.

Het plangebied raakt de beschermingszone van de Tocht, een primaire waterloop, niet.

Betekenis voor dit project:

- Het aspect water vormt geen belemmering voor het realiseren van de woningen.
- Er is een toename van ca. 1.148 m² aan verhard oppervlak waarbij 172 m² moet worden gecompenseerd in oppervlaktewater door opengraven/verbreden van de aangrenzende watergang. De compensatie is afgestemd met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

5.4 Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu. Ook voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

- Historisch bodemonderzoek Sportveldweg 1, Grondslag, 18 juli 2017
- Verkennend bodemonderzoek Sportveldweg 1, APS-Milieu, 15 augustus 2017
- Verkennend bodemonderzoek asbest Sportveldweg 1, APS-Milieu, 17 oktober 2017
- Verkennend bodemonderzoek+asbest Sportveldweg 7, APS-Milieu, april 2018

5.4.1 Sportveldweg 1

Voor het perceel Sportveldweg 1 is een historisch vooronderzoek uitgevoerd (*zie bijlage 3*). Het onderzoek is uitgevoerd door Grondslag in het kader van de voorgenomen verkoop van het perceel.

Op basis van de locatie-inspectie kunnen op het perceel drie (potentieel) verdachte deellocaties worden aangewezen: het oprijdpad, de brandplaats en de schuur.

Gezien de zeer sterke begroeiing op het perceel wordt aanbevolen om opnieuw een maaiveldinspectie uit te voeren nadat de begroeiing is verwijderd.

Het achterterrein van het perceel is onverdacht. Hier worden geen verontreinigingen in de bodem verwacht boven de 95-percentielwaarden als opgenomen in de bodemkwaliteitskaart.

In augustus 2017 heeft APS-Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek NEN-5740 uitgevoerd op de locatie Sportveldweg 1 (*zie bijlage 4*). Onderzocht zijn de kwaliteit van het oprijdpad inclusief fundering, de brandplaats, de schuur en het overige terrein.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek is nader onderzoek naar asfalt, grond en grondwater niet noodzakelijk. Nader onderzoek naar asbest in het funderingsmateriaal is wel noodzakelijk, evenals het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek asbest op het overige terrein.

In oktober 2017 heeft APS-Milieu B.V. een verkennend onderzoek asbest NEN-5707 uitgevoerd op de locatie Sportveldweg 1 (zie bijlage 5).

Op basis van de resultaten van dit onderzoek is geen nader onderzoek noodzakelijk. Zintuiglijk is geen asbest aangetroffen en het analytisch asbest aangetroffen blijft ruim onder de toetsingswaarde voor nader onderzoek.

5.4.2 Sportveldweg 7

In april 2018 heeft APS-Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek NEN-5740 en een verkennend onderzoek asbest NEN-5707 uitgevoerd op de locatie Sportveldweg 7 (zie bijlage 6).

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er milieuhygiënisch geen belemmering is voor een grondoverdracht.

5.4.3 Asbestsanering woningen

Uit asbestinventarisaties voor beide woningen blijkt dat in beide woningen asbesthoudende bronnen zijn aangetroffen. Deze dienen door een gespecialiseerd bedrijf op zodanig wijze te worden verwijderd, met afdekking van de ondergrond, dat de grond tijdens de sloop niet wordt verontreinigd met asbest. Na de sloop dient tevens een afrondende visuele inspectie op asbest plaats te vinden.

Betekenis voor dit project:

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden. Het aangetroffen asbest dient tijdens de sloopwerkzaamheden op een adequate wijze gesaneerd te worden alvorens de bouwwerkzaamheden kunnen starten.

5.5 Cultureel erfgoed

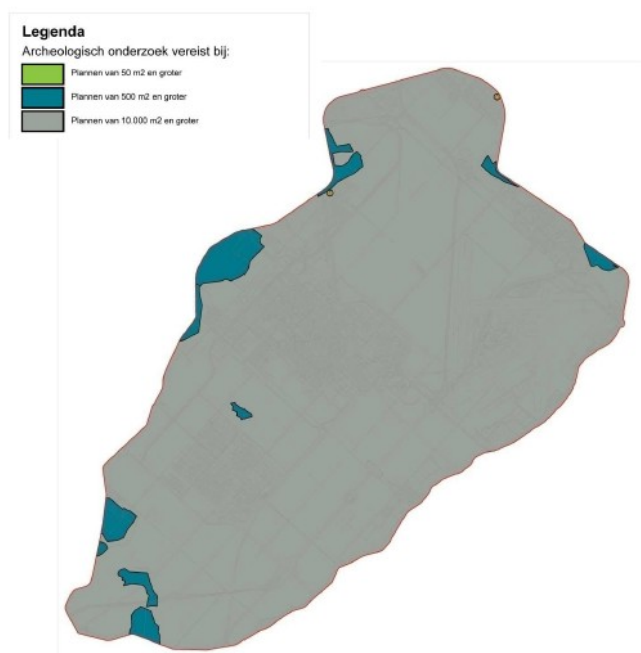
5.5.1 Archeologie

In de Haarlemmermeer zijn op bescheiden schaal archeologische waarden aangetoond. Op een aantal plaatsen is bij nieuwe ontwikkelingen, vooral als deze grootschalig zijn, verkennend archeologisch onderzoek vereist. De gemeente voert dan ook een beleid dat in eerste instantie gericht is op behoud van waardevolle elementen en structuren, waarbij de omvang van de bodemverstoring activiteit bepalend is. De nota 'erfgoed op de kaart' is op 17 februari 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Speerpunten van de nota zijn archeologie, het cultureel erfgoed beter benutten bij ruimtelijke ontwikkelingen en herbesteding van monumenten.

Binnen het plangebied zijn geen bodemverstoringen bekend waardoor archeologische resten mogelijk verloren zouden kunnen zijn gegaan. Wel zal de bebouwing die zich sinds de ontwikkeling van de Haarlemmermeerpolder op de planlocatie heeft ontwikkeld, en de sloop hiervan tot verstoring van het bodemprofiel hebben gezorgd/zorgen.

In afb.18 is de archeologische waardenkaart Haarlemmermeer weergegeven. De planlocatie heeft een lage verwachting voor de aanwezigheid van archeologische overblijfselen uit alle periodes; de locatie ligt namelijk niet op de locatie van het voormalige eiland Beinsdorp. Alleen bij zeer grote ingrepen (> 10.000 m²) bestaat de noodzaak tot het verrichten van nader archeologisch onderzoek.

De planlocatie heeft een omvang die (veel) is kleiner dan 10.000 m². Bij eventuele bodemingrepen worden vermoedelijk geen archeologische waarden verstoord. Op voorhand is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



afb.18 Archeologische waardenkaart Haarlemmermeer (bron: Erfgoednota Haarlemmermeer)

5.5.2 Monumenten

De twee te slopen woningen hebben geen karakteristieke of monumentale waarde. Op het perceel van Sportveldweg 1 staat een monumentale boom (zie hoofdstuk 5.7).

5.5.3 Cultuurlandschap

De planlocatie ligt in de oorspronkelijke westrand van het dorp Nieuw-Vennep. Kenmerk van de kavels aan de Sportveldweg is de relatief grote diepte, langs de voormalige spoorlijn. Met de cultuurhistorische context is rekening gehouden bij de stedenbouwkundige opzet van het plan (zie hiervoor hoofdstuk 4).

Betekenis voor dit project:

Ten aanzien van het aspect cultureel erfgoed zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. Indien bij bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

5.6 Natuurtoets

Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. In deze zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet.

Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit bekeken moet worden of er sprake is van effecten of beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming).

De aanwezige woningen en de schuren worden gesloopt. Struweel en een deel van de bomen worden verwijderd. Ten behoeve van de ontwikkeling van het woningbouwplan is de situatie ter plaatse beoordeeld middels literatuuronderzoek en veldbezoek (*Natuurtoets Wet natuurbescherming, quickscan en aanvullend onderzoek, zie bijlage 7*). In deze rapportage zijn de eventuele effecten van de ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de natuurwetgeving.

5.6.1 Habitatbescherming

De planlocatie ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied of Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Kennemerland-Zuid op een afstand van circa 7 kilometer. Het Natuurnetwerk Nederland is op een afstand van circa 1,3 kilometer gelegen ten zuiden van Nieuw-Vennep.

Op de korte termijn ontstaan lokale effecten, zoals een toename van geluid en stof door de sloop- en bouwwerkzaamheden. Deze effecten zijn echter verwaarloosbaar en niet waarneembaar ter plaatse van beschermde gebieden. Gezien de afstand en het tussengelegen stedelijke gebied worden geen effecten verwacht op het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebieden als gevolg van de sloop en bouwwerkzaamheden. Op lange termijn worden ook geen effecten verwacht die van betekenis kunnen zijn voor de natuurwaarden van beschermde gebieden.

5.6.2 Soortenbescherming

Ten behoeve van de ontwikkeling van het woningbouwplan is de situatie in december 2017 en in de zomer van 2018 ter plaatse beoordeeld door Dresme & van der Valk middels literatuuronderzoek en veldbezoek. Op basis van een quickscan Wet natuurbescherming kon de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen, wezel, hermelijn en bunzing niet worden uitgesloten. Hoewel op basis van de verspreidingsgegevens nesten van gierzwaluw en huismus niet werden verwacht, zijn geschikte holtes voor nesten van beide soorten aanwezig in alle daken. Om de aanwezigheid van deze soorten vast te kunnen stellen of uit te sluiten is in het zomerhalfjaar nader onderzoek uitgevoerd.

Binnen het onderzochte gebied zijn geen huismus, gierzwaluw of kleine marterachtigen waargenomen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kunnen huismus, gierzwaluw en kleine marterachtigen worden uitgesloten.

Wel is een zomerverblijfplaats van de laatvlieger vastgesteld ter plaatse van de Sportveldweg 1. Ook is een zomerverblijfplaats van 5--10 exemplaren vastgesteld in de drie wilgen aan de Schoolstraat, maar deze bevindt zich buiten het projectgebied. Met de sloop van de woning aan de Sportveldweg 1 wordt een verblijfplaats van de laatvlieger weggenomen en betekent een overtreding van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming. Voor de sloop van de woning aan de Sportveldweg 1 is een ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming voor de laatvlieger. Daarnaast zijn mitigerende en compenserende maatregelen nodig voor de laatvlieger, waaronder het behoud van zoveel mogelijk bomen nabij de drie wilgen aan de Schoolstraat.

De aanwezige struiken en bomen bieden een geschikte broedplaats voor kleine zangvogels. Indien vogels aan het broeden zijn, mogen deze niet opzettelijk worden verstoord. Indien bomen of struiken voor het broedseizoen (globaal van 15 maart- 15 juli) worden gekapt zijn voor algemene broedvogels geen nadere maatregelen benodigd.

Betekenis voor dit project:

- Ten aanzien van de gebiedsbescherming worden effecten op de instandhoudingsdoelen uitgesloten.
- De afbraak van de woning Sportveldweg 1 veroorzaakt een conflict met de Wet Natuurbescherming. Voor de sloop van de woning aan de Sportveldweg 1 is een ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming voor de laatvlieger. Daarnaast zijn mitigerende en compenserende maatregelen nodig voor de laatvlieger, waaronder het behoud van zoveel mogelijk bomen nabij de drie wilgen aan de Schoolstraat.
- Voor het overige is er geen conflict met de Wet Natuurbescherming, mits geen verstoring plaatsvindt van broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten.

- Bij de realisatie van de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de gestelde zorgplicht. Indien tijdens de sloopwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetrokken dienen, in overleg met de gemeente, de voor de soort geschikte (aanvullende) compenserende maatregelen te worden getroffen.

5.7 Groentoets

In augustus 2017 is een inventarisatie van de bomen en houtige gewassen uitgevoerd bij Sportveldweg 1 en 7 (zie bijlage 8). Bij deze inventarisatie zijn op het perceel Sportveldweg 1 één monumentale en vier behoudenswaardige bomen aangetroffen. Op het perceel Sportveldweg 7 zijn geen behoudenswaardige bomen aanwezig.

Er is nog geen gedetailleerd inrichtingsplan van de buitenruimte om het gebouw. Het plan gaat uit van een in markant gebouw in een groene setting. Dit inrichtingsplan moet zoveel mogelijk rekening houden met de aanwezige karakteristieke bomen. Onder behoudenswaardige bomen worden de volgende bomen ingeschat:

- de witte paardenkastanje bij de inrit, die op de gemeentelijke monumentenlijst staat. Ten behoeve van het behoud van deze boom dient de beoogde inrit naar het appartementengebouw zodanig gepositioneerd te worden, dat de overlast en worteldruk wordt beperkt;
- drie Hollandse lindes op de erfgrans tussen Sportveldweg 1 en 7, en een zomereik meer centraal op het terrein. De lindes en eik hebben geen officiële beschermde status maar zijn door het onderzoeksbureau aangemerkt als bijzonder en –indien mogelijk- te behouden.

Bovenstaande bomen hebben een verwachte levensduur van meer dan 25 jaar.

Daarnaast zijn er drie volgroeide gemeentelijke bomen naast Sportveldweg 1 aanwezig met een kroonprojectie in het plangebied. De bomen maken onderdeel uit van structureel openbaar groen, te weten het groenprofiel van de Vennepweg en de Nieuwerkerkertocht. In beide groenzones komen sfeer- en beeldbepalende bomen voor. De bomen zijn van redelijke kwaliteit, met een verwachte levensduur van 10-25 jaar². Deze bomen ondervinden mogelijk hinder van de beoogde ontwikkeling. De commissie Groen en Grijs van de dorpsraad Nieuw-Vennep gaat akkoord met het rooien van de drie wilgen mits daar 3 nieuwe, duurzame, bomen voor terugkomen die bij het gebouw passen of het groenprofiel van de weg juist versterken.

Betekenis voor dit project:

In het plangebied staat een witte paardenkastanje die op de gemeentelijke monumentenlijst staat. Voor deze boom geldt een instandhoudingsplicht.

In het plangebied staan drie Hollandse lindes en een zomereik die aangemerkt zijn als bijzonder en – indien mogelijk- te behouden. De bomen hebben een toekomstverwachting > 25 jaar en zijn niet verplantbaar.

Aansluitend op het plangebied staan drie grote gemeentelijke schietwilgen. Wanneer deze bomen ten behoeve van dit project worden gekapt dienen deze vervangen te worden door 3 nieuwe, duurzame, bomen die bij het gebouw passen of het groenprofiel van de weg juist versterken.

5.8 Beperkingengebied luchthaven Schiphol

Het rijksbeleid voor Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de wet Luchtvaart die op 20 februari 2003 in werking is getreden. De ruimtelijke consequenties hiervan staan in het Luchthavenindelingbesluit (LIB). In dit besluit is een beperkingengebied opgenomen waarbinnen beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidsbelasting. Tevens zijn er

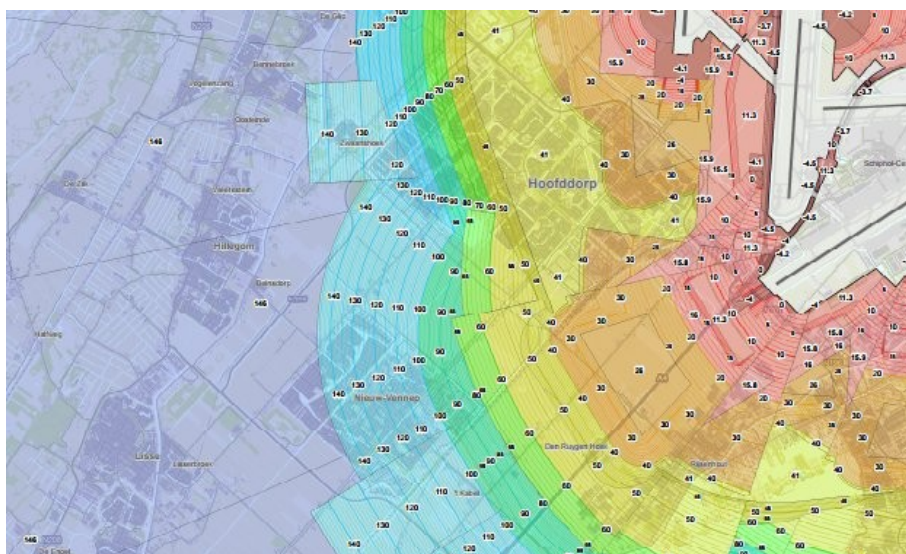
² De gemeente Haarlemmermeer zal dit naar aanleiding van de beoogde planontwikkeling en de groentoets nog nader beoordelen.

hoogtebeperkingen en regels met beperkingen ten aanzien van grondgebruik of bestemmingen met een vogelaantrekende werking. Het LIB is op 15 oktober 2016 opnieuw vastgesteld.

De planlocatie valt binnen het beperkingengebied van Schiphol voor bebouwing (LIB bijlage 2). Er zijn beperkingen voor wat betreft de hoogte van de bebouwing (LIB bijlage 4) en de toetshoogte in verband met radar (LIB bijlage 4a). De maximale bouwhoogte/ toetshoogte op de planlocatie is op basis van het LIB 128 m/ 70 m +NAP. De beoogde bebouwing op de planlocatie is max. 17 m.

Betekenis voor dit project:

De planlocatie valt binnen het beperkingengebied van het LIB. De beoogde bebouwing is lager dan de maximale bouwhoogte uit het LIB. Geconcludeerd wordt dat de ligging bij Schiphol geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling.



afb.19 Uitsnede uit hoogtebeperkingenkaart Schiphol (LIB, bijlage 4)

5.9 Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai.

Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone ter zake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidzones. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied.

Bij het projecteren van nieuwbouw met woonmogelijkheden is sprake van een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tot 48 dB kan nieuwbouw plaatsvinden zonder ontheffing. Bij een hogere geluidsbelasting dienen maatregelen aan de bron (asfalt), overdracht (scherm) of ontvanger (gevelisolatie) onderzocht te worden.

Op de planlocatie is er sprake van het afbreken van bestaande bebouwing en de realisatie van 19 woningen die ontsloten worden vanaf de Sportveldweg.

De nieuwbouwwoningen worden voor de Wet geluidhinder beschouwd als nieuwe geluidsgevoelige functies en liggen binnen de wettelijke geluidzone van de Sportveldweg/Schoolweg, de Venneper-

weg (oostelijk en westelijk deel), de Componistenweg, de Operaweg en de busbaan Zuidtak Zuidtangent.

In het kader van bestemmingsplanwijziging heeft Akoestisch Adviesbureau Mosch onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van wegverkeer op de gevels van de nieuwe woningen (zie bijlage 9).

Op basis van dit akoestisch onderzoek kunnen ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging de volgende conclusies getrokken worden:

- ten gevolge van het verkeer op de Vennepweg (oostelijk) wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt aan de noord-, west- en oostzijde van het appartementengebouw met maximaal 10 dB overschreden. De voorkeursgrenswaarde aan de noord-, west- en oostzijde van de vrijstaande woning wordt met maximaal 8 dB overschreden. De grenswaarden voor binnenstedelijke situaties van 63 dB Lden wordt niet overschreden;
- ten gevolge van het verkeer op de Vennepweg (westelijk), de Componistenweg, de Operaweg en de busbaan Zuidtak Zuidtangent wordt voor zowel het appartementengebouw als de vrijstaande woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden;
- de Sportveldweg/Schoolweg is een doodlopende weg en alleen in gebruik voor lokaal bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteit is hierdoor zodanig laag dat deze weg niet in de berekeningen zijn meegenomen;
- uit de rekenresultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting op het appartementsgebouw maximaal 59 dB en op de woning maximaal 56 dB Lden bedraagt, dit is inclusief de wettelijke aftrek van 5 dB overeenkomstig artikel 110g Wgh.

Spoorweglawaai

Spoorwegen kennen net als wegen een zone van rechtswege. Binnen deze zone moet onderzoek gedaan worden naar de geluidsbelasting als daar woningen (en andere geluidsgevoelige gebouwen) worden geprojecteerd.

Er is hier geen sprake van nieuwbouw in de nabijheid van spoorwegen. Een onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van een gezoneerd bedrijventerrein. Een onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

Betekenis voor dit project:

- Op basis van het akoestisch onderzoek van Mosch dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer een besluit hogere waarden Wet geluidshinder (ten behoeve van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Sportveldweg 1-7') te nemen vanwege het wegverkeer op de Vennepweg. De hoogste geluidbelasting bedraagt 58 dB, waarmee de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden.
- Bij het indienen van de Omgevingsvergunning dient op basis van de berekende gecumuleerde geluidbelasting, de geluidwering van de gevel te worden bepaald en getoetst aan de gestelde geluidwering eisen van het Bouwbesluit 2012.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Verkeer

Ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats vanaf de Schoolstraat/ Sportveldweg. Er komt geen directe aansluiting op de Vennepweg. Het profiel van de Vennepweg met het aangrenzende fiets- en voetpad in een groene setting dient gehandhaafd te blijven. De extra verkeersaantrekkende werking zal beperkt zijn, ca. 119 autobewegingen op basis van CROW_normen. Dit verzorgt geen overlast op de omgeving. Nader onderzoek kan om die reden achterwege blijven.

5.10.2 Parkeren

Het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018 en de bijbehorende tabel vervangen alle eerder vastgestelde algemene parkeernormen. Met het handboek en bijbehorende berekeningsblad kan voor benoemde situaties de parkeernorm op eenduidige wijze worden vastgesteld. Grondslag voor het handboek vormen de normen uit de CROW 317, en de lokale situatie. De locatie wordt op basis van het Handboek gedefinieerd als 'Sterk stedelijk/rest bebouwde kom' en 'minder dan 400 meter van HOV'. Het winkelcentrum Getsewoud bevindt zich op 300 meter afstand. Voor appartementen met een verkoopprijs boven €300.000 geldt een parkeernorm van 1,5 p.pl. per woning. Voor appartementen met een verkoopprijs tussen €183.843 en €300.000 geldt een parkeernorm van 1,3 p.pl. per woning. Voor appartementen onder de €183.843 is de norm 1,1 p.pl. per woning.

In het geval van 18 'dure' appartementen zullen op het terrein 27 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. De voorkeursvariant met een half-verdiepte geïntegreerde parkeervoorziening biedt maximaal 38 parkeerplaatsen voor 18 appartementen, waarvan 18 plekken in het gebouw zijn opgenomen en een parkeergebied naast het gebouw voor 20 plekken. De parkeerbalans is als volgt:

<u>Parkeernorm Sportveldweg ('sterk stedelijk'-'minder dan 400 meter van HOV')</u> :				
	<i>aantal</i>	<i>bandbreedte</i>	<i>parkeernorm</i>	<i>totaal vereist</i>
koop, etage duur	18	1,5 - 2,3	1,5	27
waarvan vrij toegankelijk voor bezoek:	18		0,3	6
<u>Aantal parkeerplaatsen in het plan Sportveldweg:</u>				
	<i>aantal</i>	<i>pp</i>	<i>totaal</i>	
halfverdiept, garage			18	
maaiveld			20	
totaal telbaar volgens norm			38	
<u>Parkeerbalans:</u>				
	<i>aantal</i>	<i>ber.aan.</i>	<i>totaal</i>	
aantal parkeerplaatsen in plan			38	
aantal plaatsen volgens norm			27	
balans			11	

afb.20 Parkeervariant woongebouw met halfverdiept parkeren

Wanneer een gebouwde parkeervoorziening niet realiseer blijkt, kan het terrein naast het gebouw worden aangevuld tot in totaal 31 parkeerplaatsen. De parkeerbalans is dan als volgt:

<u>Parkeernorm Sportveldweg ('sterk stedelijk'-'minder dan 400 meter van HOV')</u> :				
	<i>aantal</i>	<i>bandbreedte</i>	<i>parkeernorm</i>	<i>totaal vereist</i>
koop, etage duur	18	1,5 - 2,3	1,5	27
waarvan vrij toegankelijk voor bezoek:	18		0,3	6
<u>Aantal parkeerplaatsen in het plan Sportveldweg:</u>				
	<i>aantal</i>	<i>pp</i>	<i>totaal</i>	
maaiveld			31	
totaal telbaar volgens norm			31	
<u>Parkeerbalans:</u>				
	<i>aantal</i>	<i>ber.aan.</i>	<i>totaal</i>	
aantal parkeerplaatsen in plan			31	
aantal plaatsen volgens norm			27	
balans			4	

afb.21 Parkeervariant woongebouw met parkeren op maaiveld

De grondgebonden woning aan de Sportveldweg ter hoogte van nummer 7 zal op eigen kavel voorzien in de parkeerbehoefte. De parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning is 1,7 p.pl. per woning. Er zullen 2 parkeerplaatsen op het erf worden gerealiseerd. Hiervan mag 1,3 worden

meegerekend in de parkeertelling. Incidenteel zal het bezoekersparkeren op straat of naast de woning plaatsvinden.

Betekenis voor dit project:

- De extra verkeersaantrekkende werking zal beperkt zijn, dit verzorgt geen overlast op de omgeving. Nader onderzoek kan om die reden achterwege blijven.
- Het uitgangspunt is een parkeeroplossing op eigen terrein.
- De voorkeur gaat uit naar een model waarbij het parkeren gedeeltelijk halfverdiept onder het gebouw. Wanneer een gebouwde parkeervoorziening niet realiseerbaar blijkt, is er voldoende ruimte op eigen terrein om op maaiveld de parkeervoorzieningen te realiseren.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof.

Er liggen geen bedrijven in de omgeving van de planlocatie Sportveldweg 1-7 met een milieuzonering die van invloed is op de ontwikkeling van woningbouw. De planlocatie ligt in de nabijheid van het bedrijventerrein Pionier, maar valt buiten de daarin opgenomen gebiedsaanduiding 'Geluidzone – industrie' en buiten de voorkeursafstanden van de daar voorkomende cat.3 bedrijven. Voor categorie 3 bedrijven geldt op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 50 resp. 100 m vanaf de bedrijfsgebouwen tot een rustige woonwijk in verband met het aspect geluid. Voor categorie 2 bedrijven geldt een richtafstand van 10 resp. 30 m.

Het plangebied ligt op ca. 55 m vanaf de bedrijfsgebouwen van een categorie 2 bedrijf, en ruimschoots op afstand van categorie 3 bedrijven. Er wordt dan ook ruimschoots aan de richtafstand voldaan. Er is ter plaatse van de geprojecteerde woningen dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Er bestaan plannen om (delen van) het bedrijventerrein te herstructureren naar wonen. Hiervoor is in het vigerende bestemmingsplan Nieuw-Vennep een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Betekenis voor dit project:

In de omgeving van de nieuwe woningen liggen geen bedrijven die hinder veroorzaken. De woningen veroorzaken zelf ook geen hinder voor de omgeving. Het aspect milieuzonering staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.12 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving noemt 'gevoelige bestemmingen' (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" (IBM) en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten "niet in betekende mate" van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. De planontwikkeling beoogt de ontwikkeling van 19 woningen, waardoor het ver onder de getalsmatige grens van de Regeling NIBM blijft.

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse / in de omgeving van het plangebied is op basis van de meeste recente lokale gegevens zoals te vinden op de site www.nsl-monitoring.nl goed. De toetspunten in de omgeving blijven onder de 35 µg/m³. Dit ligt ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³. Samengevat kan worden gesteld dat de huidige lokale luchtkwaliteit (ruim) voldoet aan de wettelijke normen.

Met het voorgenomen plan is geen sprake van een significante verkeersaantrekkende werking. Er vinden enkel verkeersbewegingen ten behoeve van zwaarder verkeer plaats in de aanlegfase. In de gebruiksfase vindt alleen verkeer plaats die samenhangt met het wonen. Het voorgenomen plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Betekenis voor dit project:

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.13 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Besluit heeft tot doel zowel individuele burgers (plaatsgebonden risico) als groepen burgers (groepsgebonden risico) een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit gemeenten en provincies in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven.

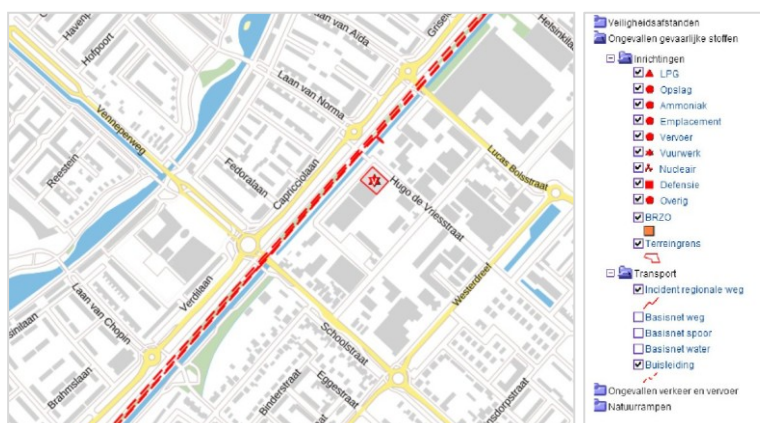
Voor transport van gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS,2006). Deze circulaire adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden. In 2012 heeft de raad van de gemeente Haarlemmermeer de routes aangewezen waartoe het vervoer van gevaarlijke stoffen is beperkt.

Op 1 januari 2012 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Met het raadsbesluit 'Verantwoording groepsrisico externe veiligheid' (oktober 2012) is gemeentelijk beleid vastgelegd over het groepsrisico. Onder andere is daarbij als uitgangspunt vastgelegd dat kwetsbare objecten (zoals woningen) buiten de aangegeven risicozone van risicoveroorzakende activiteiten (inrichting, weg of buisleiding) worden geprojecteerd.

In 2012 heeft de gemeenteraad de routes aangewezen waartoe het vervoer van gevaarlijke stoffen is beperkt. Met het raadsbesluit 'Verantwoording groepsrisico externe veiligheid' (oktober 2012) is gemeentelijk beleid vastgelegd over het groepsrisico.

Volgens de risicokaart Noord-Holland (*zie afb. 22*) zijn er, anders dan de hieronder beschreven inrichtingen, verder in de directe omgeving geen risicovolle objecten aanwezig:



afb.22 Uitsnede uit digitale risicokaart (Nederland.risicokaart.nl)

5.13.1 Vuurwerkopslagplaatsen of –verkooppunten

De inrichting Hugo de Vriesstraat 56 (rijwielhuis Balk) heeft twee bufferbewaarplaatsen en een verkoop-ruimte. Er wordt maximaal 10000 kg consumenten vuurwerk (ADR klasse 1.4) opgeslagen. De veiligheidsafstand conform het Vuurwerkbesluit (bijlage 3) is 8 meter vanaf de toegangsdeur van de (buffer)bewaarplaats. Binnen deze afstand bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten.

5.13.2 Hoge druk gasleiding

In de groene berm van de Operaweg liggen hoge druk gasleidingen met een milieuzone van 140 meter (zie afb.22). De 100% letaliteitszone bedraagt 70 meter, het invloedsgebied 140 meter (waarbinnen verantwoording nodig is). Het plangebied valt binnen het invloedsgebied. Tussen de objecten en de leidingen ligt de Nieuwekerkervaart, een groenstrook en een watergang.

	Buisleiding	Fluidum	Diameter (inch)	Druk (bar)	Afstand tot plangebied (m)	100% letaliteit contour (m)	1% letaliteit effectafstand (m)
1	W-532-09	Aardgas	6,6	40	15	70	140
2	W-532-11	Aardgas	6,6	40	15	70	140
3	W-532-17	Aardgas	8,6	40	20	50	100
4	NPM	CO ₂	26	22	10		0

afb.23 Overzicht van de buisleidingen nabij het plangebied

Verantwoording plaatgebonden risico

Ten aanzien van de plaatsgebonden risicocontour kan op basis van gegevens van de leidingbeheerder geconcludeerd worden dat deze contour op maximaal 0 meter van de leiding ligt. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Groepsrisicoverantwoording

Het invloedsgebied voor het groepsrisico strekt zich uit tot 140 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen deze afstand is een afweging van het groepsrisico noodzakelijk. De Gasunie adviseert om binnen 70 meter aan weerszijden van de leiding (het 100%-letaliteitgebied) een groepsrisicoberekening uit te voeren.

Door het bureau AVIV is in juli 2012 een rapport “Externe veiligheid hogedruk aardgasleiding bestemmingsplan Nieuw-Vennep” opgesteld. De conclusies van dit onderzoek zijn overgenomen in deze toelichting.

Het risico bij een buisleiding ontstaat wanneer de leiding beschadigd raakt of breekt waardoor het aardgas onder hoge druk uit de leiding stroomt. In het meest ongunstige scenario ontsteekt het aardgas, een zogenoemde fakkelbrand. Een fakkelbrand kan 1 á 2 uur duren omdat de leiding afgesloten moet worden en leeggelopen is. Indien er een volledige breuk is van de buisleiding op een ongunstige locatie kan bijna het gehele plangebied getroffen worden door de effecten.

In de huidige situatie is er (volgens Aviv) binnen het leidingtracé langs de planlocatie geen groepsrisico voor de leiding W0532-09. Het groepsrisico voor de leiding W-532-11 is 833 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico voor de leiding W-532-17 is 525 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Met de ontwikkeling stijgt het groepsrisico door de toename van het aantal aanwezige personen. Het groepsrisico ter plaatse neemt met circa 0,03 % toe. Het GR is in beide situaties echter kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (huidige situatie: 0,0019 maal de oriëntatiewaarde, toekomstige situatie: 0,002 de oriëntatiewaarde). Die verandering betekent geen berekenbare toename van het groepsrisico. Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Op grond van het gemeentelijk beleid kan daarom worden volstaan met een 'lichte verantwoording'.

Hulpverlening en zelfredzaamheid

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Sportveldweg en is ook vanaf de Venneperweg via een calamiteitenroute toegankelijk. Via deze weg is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten en kan van de bron af worden gevlucht. De gebouwen zullen worden gebruikt voor reguliere bewoning. De aanwezige personen zullen daarom over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

5.13.3 CO₂ leidingen

In de groene berm van de Operaweg vindt naast het vervoer van gas ook ondergronds transport van CO₂ plaats (zie *afb.22*). Rond deze leiding geldt een risicocontour (ofwel een plaatsgebonden risico) van 5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Binnen deze afstand worden in het bestemmingsplan geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk. In 2007 heeft het Centrum Externe Veiligheid van het RIVM onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen van een ongeval van de CO₂-leiding in Zoetermeer. Daar is uitgekomen dat zowel bij een leidingbreuk als bij een leidinglekkage letale toxische effecten buiten de zakelijk recht zone van de hoge druk CO₂-leiding (5 meter) niet waarschijnlijk zijn. De aanwezigheid van de CO₂ leiding zorgt derhalve niet voor een toename van het groepsrisico in het gebied.

Betekenis voor dit project:

De planlocatie ligt binnen de invloedssfeer van buisleidingen. Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het afgeven van de omgevingsvergunning.

5.14 Kabels en Leidingen

In een bestemmingsplan dienen planologisch relevante leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

Betekenis voor dit project:

In en rondom de planlocatie zijn bestaande kabels en leidingen in kaart gebracht. Het huidige plan wordt aangesloten op de bestaande kabels en leidingen. Er zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die zijn genoemd in lijst C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. moet worden nagegaan of er sprake is van een geval waarin een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen (D-lijst) of een MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (C-lijst). Voor elke activiteit zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Onderdeel D.11.2 bijlage bij het Besluit m.e.r. noemt de activiteit “aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject”. De ontwikkeling aan de Sportveldweg met ca. 0,3 ha woongebied voor 19 woningen blijft ruim binnen deze drempelwaarden, maar een ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ is wel verplicht. Hiervoor is een aanmeldingsnotitie opgesteld (zie bijlage 10).

In de sectorale toelichting bij de diverse milieuaspecten in hoofdstuk 5 is geanticipeerd op de vormvrije m.e.r.-beoordeling door zowel de milieueffecten van de referentiesituatie als de plansituatie te beschrijven. De referentiesituatie beschrijft de huidige situatie inclusief de autonome ontwikkelingen. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die ook zullen plaatsvinden indien de uitvoering van dit plan geen doorgang vindt.

Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de sectorale aspecten en waarvan de resultaten zijn weergegeven in hoofdstuk 5 wordt het volgende geconcludeerd:

- Zoals blijkt uit alinea 5.2 is ten behoeve van de planontwikkeling watercompensatie noodzakelijk. Het verbreden van de bestaande watergang langs de planlocatie is voldoende. Het bouwplan heeft geen effecten op de waterkwaliteit op de planlocatie of in de directe omgeving.
- Nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de bodemkwaliteit, verkeerlawaaai, flora & fauna.
- Belangrijkste conclusie volgend uit de natuurtoets (alinea 5.5) is dat significante negatieve effecten op Natura 2000 kunnen worden uitgesloten. Aanvullend onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd. Er is een ontheffing van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk voor laagvliegiers, in combinatie met compenserende en mitigerende maatregelen.
- Voor wat betreft de Wet geluidhinder moet een procedure Hogere geluidswaarde worden gevoerd.
- De verwijdering van de asbest in de woningen dient op een passende wijze te geschieden.
- Voor de andere milieuthema's zijn geen relevante negatieve milieueffecten te verwachten.

Op basis van de toets op Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn, op basis van de milieubeoordelingen en op basis van de aanmeldingsnotitie heeft het college besloten dat aanzienlijke potentiële milieugevolgen als gevolg van de ontwikkeling van de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Sportveldweg 1-7, op basis van de aard van de activiteiten en gebiedskenmerken zich naar alle waarschijnlijkheid niet zullen voordoen.

De aanmeldnotitie is bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd (zie bijlage 10), zodat deze procedureel wordt verankerd.

Betekenis voor dit project:

Gelet op de criteria zoals genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn en de effecten van de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan, in samenhang met de autonome ontwikkelingen, is het opstellen van een m.e.r. niet noodzakelijk.

5.16 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten. Wel dient het volgende in acht te worden genomen:

- Er is een toename van ca. 1.148 m² aan verhard oppervlak waarbij 172 m² moet worden gecompenseerd in oppervlaktewater door opengraven/verbreden van de aangrenzende watergang. De compensatie is afgestemd met het Hoogheemraadschap van Rijnland.
- Op basis van het akoestisch onderzoek van Mosch dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer een besluit hogere waarden Wet geluidshinder

(ten behoeve van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Sportveldweg 1-7') te nemen vanwege het wegverkeer op de Vennepweg. De hoogste geluidbelasting bedraagt 58 dB, waarmee de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden.

- Op basis van het aanvullend ecologisch onderzoek is voor de sloop van de woning aan de Sportveldweg 1 een ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming voor de laatvlieger. Daarnaast zijn voor deze soort mitigerende en compenserende maatregelen nodig.

Geconcludeerd wordt dat, met inachtneming van bovengenoemde randvoorwaarden, in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op de realisatie van de woningbouwlocatie Sportveldweg 1-7: 19 woningen aan de rand van het oude dorp van Nieuw-Vennep. De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

Voorliggend bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel voor de beoogde ontwikkeling.

6.2 Juridische vormgeving

6.2.1 Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi.

6.2.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat de gewenste situatie mogelijk gemaakt wordt. De planregels en de verbeelding vormen een planologisch juridische vertaling van de ruimtelijke ambities uit het stedenbouwkundige plan. Daarnaast worden de belangrijkste aspecten vanuit de bestaande situatie, het beleid en de omgevingsaspecten ook geborgd in het bestemmingsplan.

De ambities van de gemeentelijke stedenbouwkundige zijn vertaald in een bestemmingsplan waarin bouwvlakken de gewenste situering van de woningen vastleggen. De afmetingen van de woning en het appartementencomplex, zoals deze voorzien is in het plan, zijn vertaald in de bouwregels van de bestemming 'Wonen' en 'Wonen – gestapeld'. Daarnaast is in het bestemmingsplan vastgelegd waar geen (bij-)gebouwen mogen worden gebouwd, namelijk binnen de bestemming 'Tuin' en buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen – gestapeld'.

De planregels sluiten aan op de uitgangspunten en regels zoals deze in andere bestemmingsplannen in de gemeente Haarlemmermeer zijn opgenomen.

6.2.3 Opzet planregels

De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan zijn vier bestemmingen opgenomen: 'Tuin', 'Wonen' en 'Wonen – gestapeld'. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In de ontheffing van de bouwregels staat onder welke voorwaarde van welk bouwvoorschrift mag worden afgeweken. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is en tenslotte wordt in de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader. Onder voorwaarden mag soms ook van de gebruiksregels worden afgeweken.

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- *Tuin*
Ten behoeve van een aantrekkelijk dorpsbeeld acht de gemeente het wenselijk om op delen van de erven geen gebouwen toe te staan, met uitzondering van erkers en gebouwtjes voor nutsvoorzieningen. Die delen van de erven hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. De voorerven dienen in algemene zin vrij te blijven van bebouwing. Ook water is binnen deze bestemming mogelijk.
- *Wonen*
De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor een grondgebonden woning, eventueel in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of hobbymatig gebruik voor bed & breakfast. De woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. In de regels staan aanvullende maatvoeringseisen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de maximale bouwhoogte geregeld. Ook water is binnen deze bestemming mogelijk.

Voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden gebruiksregels. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het bieden van recreatieve nachtverblijven. In de voorschriften is de realisatie van voldoende parkeergelegenheid per woning vastgelegd.

- *Wonen - gestapeld*
Deze bestemming is opgenomen voor woningen in gestapelde vorm, in zelfstandige appartementencomplexen. Bijbehorende gronden zijn onbebouwd met uitzondering van terreinafscheidingen. Het voorzien in inbandige of ondergrondse parkeerplaatsen is binnen een bouwvlak mogelijk. Parkeerplaatsen op maaiveld vallen wel binnen de bestemming, maar buiten het bouwvlak.

Hoofdstuk 3 en 4: Algemene regels en slotregels

In deze hoofdstukken zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan, zoals algemene afwijkingsregels. Ook kent het plan regels die voortvloeien uit bijvoorbeeld de Nota parkeernormen Haarlemmermeer, en het Luchthaven-indelingsbesluit – lib.

6.2.4 Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) verandert. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn

gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plan voorkomende bestemmingen bestaan uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Het bouwvlak is op de verbeelding voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. Bestemmingsvlakken met een gevellijn geven meer flexibiliteit in de situering en grootte van de woningen.

Op de verbeelding is tevens maatvoering aangeduid. Deze aanduidingen hebben in het algemeen betrekking op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik; op de verbeelding is voor het voorliggende bestemmingsplan de maximum goothoogte (m) en de maximum bouwhoogte (m) aangeduid.

6.3 Handhaving

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: de grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In het bestemmingsplan is in dit verband gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van, in het bijzonder, de planregels van het plan.

7. HAALBAARHEID

7.1 Algemeen

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Communicatie met de omgeving

Het voornemen voor deze ontwikkeling is in de periode juni – juli 2018 besproken met de Dorpsraad. De Dorpsraad heeft hierbij positief gereageerd en aandacht gevraagd voor de realisatiefase, het ontwerp en het beperken van de eventuele overlast voor omwonenden.

Middels een algemene informatiebrief zijn alle direct omwonenden op de hoogte gebracht van het voornemen van voorstaande ontwikkeling.

Een aantal van deze omwonenden is vervolgens persoonlijk geïnformeerd. Ook zij waren positief en vroegen specifiek aandacht voor het beperken van de overlast tijdens de realisatie.

De direct omwonenden zullen worden meegenomen in de communicatie van het verdere ontwikkel- en realisatieproces.

7.2.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Een ontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de rijksoverheid, de provincie en het waterschap. Niet in alle gevallen is het echter nodig een ontwerp bestemmingsplan voor te leggen aan het rijk. Alleen als er rijksbelangen in het geding zijn is vooroverleg vereist. Daarvan is hier geen sprake. Het plan is via het digitale formulier voorgelegd aan de provincie. Uitkomst hiervan is dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Het Hoogheemraadschap heeft een positief wateradvies gegeven. De Brandweer Kennemerland heeft positief geadviseerd en een aantal maatregelen voor de uitvoering van de woningbouw gegeven. Hiermee is de vooroverleg-fase afgerond.

7.2.3 Zienswijzenprocedure

Op het ontwerp van dit bestemmingsplan is gelegenheid tot zienswijzen geboden. Tijdens de ter inzage legging is er alleen een zienswijze ingediend door het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft geen bezwaar tegen het bestemmingsplan. Wel zijn er nog een aantal aandachtspunten ten aanzien van de watercompensatie voor wat betreft de bestemming, eventueel benodigde kap van bomen en al dan niet benodigde aanleg van een duiker. De locatie van de te verbreden watergang ligt in het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' en heeft daar de bestemming 'Groen', waarbinnen het realiseren en verbreden van watergangen is toegestaan. Bij de verbreding van de watergang zal er (zo veel mogelijk) rekening worden gehouden met de bestaande bomen.

Bij de aanvraag voor een watervergunning zal worden onderzocht of de watergang in de nieuwe situatie nog steeds kan functioneren als wadi of dat er een duiker aangelegd moet worden om een verbinding te maken met de Nieuwerkerktocht. De kosten van deze duiker zijn voor de initiatiefnemer. Mocht blijken dat het verbreden van de watergang te veel probleem oplevert, dan zal er, in overleg met het Hoogheemraadschap elders in het peilgebied voor compensatie worden gezorgd.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. De privaatrechtelijke weg heeft de voorkeur.

Het voorliggende plan is een initiatief van Westvast B.V., die op de planlocatie 19 woningen binnenstedelijk wil realiseren, passend in Nieuw-Vennep. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. De afspraken tussen de gemeente Haarlemmermeer en Westvast B.V. zullen in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd. Onderdeel hiervan is een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening komt van de gemeente Haarlemmermeer.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.