

Goede Ruimtelijke Onderbouwing

Hillegommerdijk 374 Beinsdorp



Opsteller: MEER Vastgoed VOF
Opsteldatum: maart 2016

INHOUD

1. INLEIDING
2. BESCHRIJVING LOCATIE
3. HET PROJECT
 - 3.1 Inleiding
 - 3.2 Huidige bebouwing / begrenzing plangebied
 - 3.3 Toekomstige bebouwing
4. VIGEREND BELEID
 - 4.1 Europa en Rijksbeleid
 - 4.2 Provinciaal beleid
 - 4.3 Regionaal beleid / visie
 - 4.4 Gemeentelijk beleid / visie
 - 4.5 Vigerend bestemmingsplan
5. MILIEU ASPECTEN
 - 5.1 Inleiding
 - 5.2 Bedrijven en milieuzonering
 - 5.3 Geluid
 - 5.4 Bodemgesteldheid / asbestonderhoud
 - 5.5 Externe veiligheid
 - 5.6 Luchtkwaliteit
 - 5.7 Ecologie
 - 5.8 Wet milieubeheer
6. RUIMTELIJKE ASPECTEN
 - 6.1 Water
 - 6.2 Verkeer en parkeren
 - 6.3 Archeologie
 - 6.4 Omgeving en bezonning
 - 6.5 Groen
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID
9. JURIDISCHE ASPECTEN
10. AFWEGING EN CONCLUSIE
11. BIJLAGEN

1. Inleiding

Aard en doel van de GRO

MEER Vastgoed VOF is voornemens het perceel grond, gelegen in Beinsdorp aan de Hillegommerdijk ter hoogte van nummer 374 (gemeente Haarlemmermeer) te ontwikkelen. Het doel is het realiseren van 18 eengezinswoningen.

Vanaf 1 oktober 2010 is de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden waarmee de planologische afwijkingsmogelijkheden geregeld kunnen worden.

Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan dan slechts worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Voorliggende rapportage vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

De Wabo onderscheidt twee procedures: de reguliere en de uitgebreide. Uit artikel 3.10 Wabo is op te maken dat voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Dit houdt in dat de 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) moet worden gevolgd.

Met de beoogde ontwikkeling wordt door de kwaliteitsimpuls aan het gebied de belevingswaarde van de locatie en de omgeving verbeterd.

Door de realisering van het project zal het karakter van het bestemmingsplangebied als woongebied worden versterkt, aansluitend aan de reeds bestaande woonbebouwing.

Leeswijzer

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt. Na de inleiding (1) wordt ingegaan op de begrenzing en het karakter van de locatie (2). Daarna volgt een ruimtelijke beschrijving van het project (3) evenals de uitvoerbaarheids aspecten. Daarna wordt ingegaan op de relevante beleidskaders van de verschillende overheden zowel vigerend als toekomstig (4). Vervolgens komen de milieuaspecten aan de orde (5). Deze worden gevolgd door de relevante ruimtelijke aspecten (6). Nadat de economische haalbaarheid is aangetoond (7) en de maatschappelijke uitvoerbaarheid is weergegeven (8) volgt het hoofdstuk juridische aspecten (9) met als laatste de afweging en conclusie (10).

2. Beschrijving locatie

Het projectgebied bevindt zich achter de Hillegommerdijk in Beinsdorp (gemeente Haarlemmermeer). Beinsdorp is een woonkern in het westen van Haarlemmermeer. Het dorp wordt in het noorden, oosten en zuiden omgeven door agrarische (akkerbouw) gronden. Aan de westkant grenst de bebouwing aan de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder.

De huidige bebouwing bestaat uit een sterk verouderd bedrijfsruimtecomplex gestart in de jaren vijftig van de vorige eeuw en menigmaal uitgebreid, hetgeen ook is terug te vinden in de structuur van de opstallen. De bedrijfsruimte is tot heden nog in gebruik bij sloopbedrijf Gebr. Van Nieuwendijk.

Aan de noordoost en zuidoostzijde van het perceel bevinden zich agrarische gronden. Aan de westzijde ligt het perceel parallel aan de Hillegommerdijk, met woonbebouwing. De met asfalt verharde ingang van het perceel grenst aan de westzijde aan de openbare weg (Hillegommerdijk).



Figuur 1: Globale begrenzing projectgebied



Figuur 2: Kadastrale kaart

3. Het project

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de stedenbouwkundige opzet en de beoogde beeldkwaliteit van het nieuwbouwproject uiteengezet. Aan de hand van een beschrijving en situatieschets wordt een beeld gegeven van de inpassing en de kwaliteit van het bouwplan in zijn omgeving in hoofdlijnen.

3.2 Huidige bebouwing

De Hillegommerdijk 374 betreft een perceel van circa 5.440 m². Het perceel is tot heden in gebruik door een aannemersbedrijf in sloopwerken. Op het terrein vindt opslag plaats van containers voor bouw- en sloopafval, vrachtwagens, graafmachines en het benodigde gereedschap. Het in de jaren vijftig van de vorige eeuw gerealiseerde bedrijfsruimtecomplex is in de loop der jaren menigmaal uitgebreid, hetgeen ook is terug te vinden in de structuur van de opstallen. Door de slechte staat van onderhoud en vooral de aanwezige asbestdaken is het behouden van de bebouwing niet meer opportuun.

Ten tijde van de opstelling van deze ruimtelijke onderbouwing is het westelijk terreindeel nabij de ingang verhard met asfalt. Het grootste gedeelte van het overige terrein is verhard met beton danwel klinkers en tegels. Het noordelijk terreindeel is in gebruik als weiland.



Figuur 3: Beeld vanaf de Hillegommerdijk richting het plangebied

3.3 Toekomstige bebouwing

Het woningbouwprogramma in de toekomstige situatie is als volgt:

18 eengezinswoningen

Middels twee woonblokken van ieder 9 woningen worden in totaal 18 eengezinswoningen gerealiseerd. Binnen deze woningen is een grote variatie in types. Er zijn een viertal hoekwoningen met allen een garage en een opstelplaats voor 1 of 2 auto's op eigen terrein. De woningen grenzend aan de hoekwoningen worden meegenomen onder de kap van de hoekwoningen en daarnaast zijn er per blok 5 tussenwoningen. Over bijna de gehele breedte zijn deze voorzien van een dakkapel op de eerste verdieping waardoor dit zeer ruime woningen worden.



Openbaar terrein

Het toekomstige buitenterrein kenmerkt zich door de openbaar toegankelijke toegangsweg vanaf de Hillegommerdijk welke eindigt met een groenstrook tussen de 2 woningblokken. Om het perceel op een nette manier af te schermen van de achterzijde van de woningen aan de Hillegommerdijk zal hier een passende erfafscheiding worden gerealiseerd welke voor een groot deel bestaat uit de bergingen welke tussen de parkeerplaatsen zijn gesitueerd.

Architectuur

Voor de architectuur is gekozen voor een zogenaamde schuur/boerderij type woningen. Door aan beide zijden van elk blok een kop te creëren oogt het plan kleinschalig en kan worden voldaan aan de gewenste uitstraling. Alle woningen zullen bestaan uit twee bouwlagen met een kap en zullen een goothoogte krijgen van ca. 3 tot 5 meter en een bouwhoogte van ca. 10,5 meter.



Parkeren

Alle woningen worden ontsloten op de Hillegommerdijk op de locatie van de huidige uitweg. Parkeren wordt opgelost door het realiseren van 2 parkeerstroken voor de woningblokken van 14 respectievelijk 19 parkeerplaatsen, 4 garages en 5 opstelplaatsen voor auto's naast de hoekwoningen. Ten behoeve van bezoekers worden er ook nog 6 parkeerplaatsen gerealiseerd langs de toegangsweg. In totaal mogen voor de telling 44 parkeerplaatsen worden meegeteld (de garages tellen niet mee als parkeerplaatsen). Met een parkeernorm van 2,4 per woning voldoen wij aan de laatste normen van de gemeente Haarlemmermeer.



4. Toetsing Vigerend en toekomstig beleid

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Minister van Infrastructuur & Milieu heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft het Rijk haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en de manier waarop het Rijk hiermee om zal gaan. Het Rijk richt zich in de SVIR met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. In het SVIR zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor dit projectgebied.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Een stedelijke ontwikkeling is volgens de definitie in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In dit geval is er sprake van een woningbouwlocatie met 18 eengezinswoningen, waarmee er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de drie stappen van de ladder van toepassing zijn voor het project.

Ad

1:

Bij de beoordeling van plannen met woningbouw kan gebruik worden gemaakt van de kennis en gegevens waarover de stadsregio Amsterdam beschikt.

In 2009 hebben bestuurders in de Metropoolregio Amsterdam met het Rijk afgesproken om tussen 2010 en 2020 100.000 woningen extra te bouwen. De gemeenten in de Stadsregio zullen een groot deel van die opgave realiseren. Om te bewaken dat er voldoende en de juiste soorten woningen worden gebouwd, wordt regionaal inzichtelijk gemaakt hoe het bouwprogramma van gemeenten eruit ziet en waar zich stagnatie voordoet. Ook wisselen gemeenten intensiever kennis en ervaringen uit over woningbouw. De ontwikkelingen op de woningbouwmarkt worden inzichtelijk gemaakt via de monitor woningproductie Noordvleugel 2015, dat ook door de stadsregio Amsterdam wordt uitgegeven. Over de monitor 2015 meldt de stadsregio dat de productie weer in een stijgende lijn zit, maar dat er nog veel moet gebeuren om tegemoet te komen aan de grote vraag naar woningen in de Noordvleugel van de Randstad (de Metropoolregio Amsterdam en NV-Utrecht), met name in de grotere stedelijke gebieden.

Als inleiding op de planmonitor 2015 is aangegeven dat tussen 2010 en 2040 444.000 woningen nodig zijn. Deze woningen zijn nodig om de groei van huishoudens op te vangen en om de internationale concurrentiepositie van de Noordvleugel -en daarmee van Nederland- te versterken. In

de monitor staan de productie van en de vraag naar woningen centraal, uitgesplitst naar kwantiteit en kwaliteit.

Het nu voorliggende bouwplan is opgenomen binnen de monitor, als een van de te realiseren bouwplannen binnen de gemeente Haarlemmermeer vanaf 2015.

Ad 2:

In dit geval is er sprake van het voorzien in de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied: het plangebied ligt tegen de bebouwde kom van Beinsdorp aan. Er is sprake van transformatie, omdat de het plangebied tot op heden ten dienste stond van een bedrijf.

Ad 3:

Gezien het voorgaande is deze stap niet van toepassing

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt nationale ruimtelijke belangen uit onder meer de SVIR in regelgeving. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan ruimtelijke plannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Onderhavig projectgebied ligt niet in een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het rijksbeleid, zoals bepaald in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de AMvB Ruimte (Barro). Met de ontwikkeling van het projectgebied ten behoeve van woningbouw wordt tegemoet gekomen aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat in Beinsdorp.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale ruimtelijke verordening

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 "Kwaliteit door veelzijdigheid" is vastgesteld op 21 juni 2010 en op 3 november 2010 in werking getreden. Op 23 mei 2011 heeft Provinciale Staten de eerste herziening vastgesteld.

Het nieuwe beleid is onderverdeeld in drie provinciale hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provinciale sturing richt zich op bovenlokale en regionale belangen.

Voor de doorwerking van provinciale belangen in het gemeentelijke beleid zijn de beleidsuitgangspunten uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 juridisch vastgelegd in de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. De provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de best mogelijke plek. De provincie Noord-Holland heeft hiervoor een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor het regionaal woonbeleid.

Uitgangspunt is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). In de structuurvisie en de verordening is het projectgebied gelegen binnen BBG en bestemd als vastgesteld of bestaand bedrijventerrein.

4.2.2 Provinciale woonvisie 2010 – 2020

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

De speerpunten van het beleid zijn:

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

Door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren, wil de provincie hier een bijdrage aan leveren. De Provincie heeft samen met Stadsregio Amsterdam, waaronder de gemeente Haarlemmermeer valt, het 'Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011-2014' vastgesteld. Hiermee hebben zij uitvoering gegeven aan de Provinciale Woonvisie 2010-2020 'Goed Wonen in Noord-Holland'.

Conclusie

Onderhavig projectgebied valt binnen het Bestaand Bebouwd Gebied en is daarmee niet in strijd met de structuurvisie en de ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Holland. Daarnaast conflicteert de provinciale woonvisie niet met het voornemen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer2030

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is op 18 oktober 2012 door de gemeenteraad vastgesteld en gaat over de inrichting van de ruimte in Haarlemmermeer.

Deze structuurvisie laat zien welke koers de gemeente Haarlemmermeer de komende twintig jaar op ruimtelijk gebied gaat varen. De structuurvisie is het toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen.

In de structuurvisie worden vier ambities benoemd voor Haarlemmermeer:

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

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

4.3.2 Woonvisie 2012 - 2015

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

De Woonvisie heeft als centrale doelstelling:

'Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen en wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk'

Bovenstaande doelstelling is vervolgens opgesplitst in drie pijlers:

1. Woongenot in dorpen en wijken

Maatwerk in regelgeving op lokaal niveau, aandacht voor woonwijken met stadse en suburbane woonmilieus (Hoofddorp, Nieuw-Vennep) en versterken van uniek karakter in de kernen en het buitengebied.

2. Inspelen op de woningmarkt

De woningmarkt, vraag en aanbod, is het uitgangspunt. Dit heeft zijn weerslag in het woningbouwprogramma en de toewijzing aan woningzoekenden. Nieuwbouwaanbod is minder dan voorheen een 'draaiknop' omdat de vraagzijde de markt regeert.

De richtlijnen voor nieuwbouwprogramma's is:

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

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

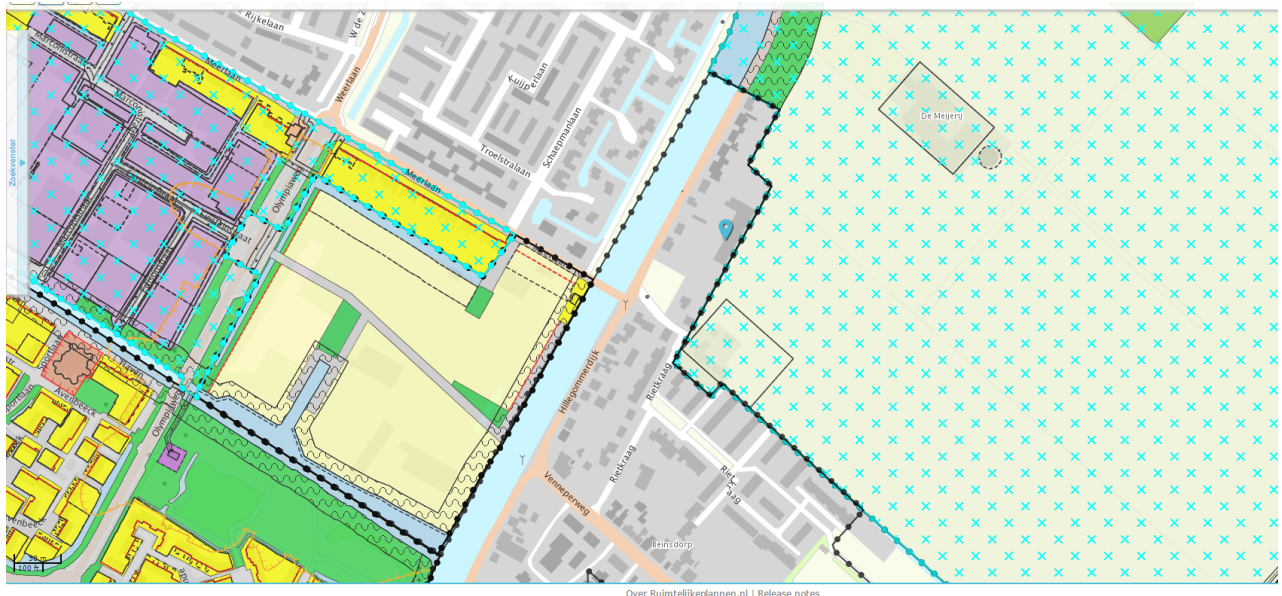
3. Wonen en zorg / bijzondere doelgroepen

De vergrijzing zorgt voor een veranderende woonvraag en het huisvesten van bijzondere doelgroepen heeft onze extra aandacht. Mede door het scheiden van wonen en zorg en de decentralisatie van taken naar de gemeente, spelen partners die gespecialiseerd zijn in wonen, zorg en welzijn hierbij een sleutelrol.

4.4 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende juridisch – planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan ‘Beinsdorp’, van de gemeente Haarlemmermeer. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 20 mei 1997 onder nr. 96-714083. De huidige bestemming op het grootste deel van het terrein (AE 1224 en AE 1099) heeft de bestemming “bedrijven II”, met vestigingsmogelijkheid bedrijven in de categorie 1,2 en 3 van de Lijst met Bedrijfstypen behorend bij het bestemmingsplan. Het overige terrein (AE 1100) heeft de bestemming “Wonen” met de aanduiding “mg” hetgeen betekent mogelijkheid van bouwen van bijgebouwen behorend bij de functie wonen.

De gronden met de bestemming ‘Bedrijven II’ zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten en de gronden met de bestemming ‘wonen 2’ met een nadere aanduiding ‘mg’ voor wonen. Op dit deel van de projectlocatie is echter geen bouwvlak aanwezig waardoor het oprichten van hoofdgebouwen (woningen) niet is toegestaan op deze locatie.



Conclusie

Het plan om woningbouw te ontwikkelen op de locatie achter de Hillegommerdijk 374 in Beinsdorp is in strijd met het nu geldende bestemmingsplan. Ook zijn er binnen het bestemmingsplan geen andere bepalingen die het project mogelijk maken.

5. Onderzoeken

5.1 Verkeer en Infrastructuur

Infrastructuur

Beinsdorp ligt aan de rand van de Haarlemmermeerpolder en wordt via de Hillegommerdijk en Vennepolderweg ontsloten. Meerweg en Bennebroekerdijk vanuit Bennebroek ontsloten. Beinsdorp ligt op het snijpunt van doorgaande wegen, waardoor deze wegen ook een doorgaande verkeersstructuur vormen vanuit de Bollenstreek naar Haarlemmermeer.

De nieuw te realiseren woningen worden ontsloten via een bestaande toegangsweg op de Hillegommerdijk, waardoor aanpassingen aan de infrastructuur niet noodzakelijk zijn. De Hillegommerdijk is ter plaatse een 30 km/u weg. Het aantal verkeersbewegingen welke optreden als gevolg van deze ontwikkeling zijn prima op te vangen binnen de bestaande capaciteit van de Hillegommerdijk.

Parkeerbeleid

De gemeenteraad van Haarlemmermeer heeft op 26 januari 2012 het 'Delteplan bereikbaarheid' vastgesteld. Het plan is aangenomen met twee amendementen. Jaarlijks wordt het bijbehorende uitvoeringsprogramma Deltaplan Bereikbaarheid geactualiseerd.

Het Deltaplan bereikbaarheid heeft als doel de mobiliteit in en door Haarlemmermeer te verbeteren, ongeacht de keuze voor een vervoermiddel en het moment van de dag.

Belangrijk onderdeel van het Deltaplan is het parkeerbeleid. Het parkeerbeleid van Haarlemmermeer heeft als doel de bereikbaarheid van voorzieningen te bevorderen door het toepassen van geschikte parkeernormen voor de diverse woon- en werkgebieden, het zorgen voor een acceptabele parkeerdruk (verhouding vraag en aanbod), en het helder informeren over de parkeermogelijkheden (parkeerverwijzing). Naast de bereikbaarheid bevorderen heeft het parkeerbeleid het doel om objectieve parkeeroverlast in woonwijken terug te dringen om de leefbaarheid te bevorderen: niet te veel blik op straat (aanzicht) en geen ongewenst (illegaal) parkeergedrag.

Sinds de vaststelling van het Deltaplan bereikbaarheid is er een nieuwe uitgave van het CROW uitgekomen, "kencijfers parkeren en verkeersgeneratie", publicatie 317. Deze uitgave was aanleiding om de parkeernormen te actualiseren. De actualisering is uitgewerkt in een handboek parkeernormen Haarlemmermeer (december 2013), dat ook voor Beinsdorp van toepassing is.

Bij toetsing aan het handboek bestemmingsplannen is gebruik gemaakt van de volgende uitgangspunten:

- De mate van stedelijkheid in het gebied is getypeerd als "weinig stedelijk";
- De stedelijke zone is: 'rest bebouwde kom';
- De locatie ligt meer dan 700 meter van HOV-halte en meer dan 1200 meter van een treinstation;
- OV-vergoeding werknemers: niet van toepassing;
- De functie is, voor wat betreft de parkeervraag, niet specifiek gericht op een doelgroep die aantoonbaar minder gebruik maakt van de auto;
- Programma:
 - 18 eengezinswoningen;
NB: in het handboek geldt dit als 'koop, tussen/hoek'

Uitkomst van de toetsing is dat voor de eengezinswoningen een parkeernorm van 2,4 parkeerplaats per woning geldt. In totaal moet in het plangebied dus voorzien worden in 43,2 parkeerplaatsen.

Parkeren wordt opgelost door het realiseren van 2 parkeerstroken voor de woningblokken, 4 garages en 5 opstelplaatsen voor auto's naast de hoekwoningen. Ten behoeve van bezoekers worden er ook nog 5 parkeerplaatsen gerealiseerd langs de toegangsweg. In totaal mogen voor de telling 44 parkeerplaatsen worden meegeteld (de garages tellen niet mee als parkeerplaatsen).

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Voor bedrijven en milieuzonering is geen wettelijk kader vastgesteld door de overheid. Wel wordt de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG als richtlijn gebruikt. Hierin staat richtafstanden voor verschillende typen bedrijven tot aan gevoelige bestemmingen, zoals woningen. In de handreiking zijn per bedrijfstype vier richtafstanden opgenomen. De richtafstanden hebben betrekking op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Door deze richtafstanden aan te houden zou in een normale situatie geen spraken moeten zijn van eventuele overlast op deze aspecten.

In de nabijheid van het projectgebied liggen een aantal bedrijven.

Voor deze bedrijven zijn de bedrijfsactiviteiten beoordeeld en alle relevante aspecten in een tabel opgenomen. De 'aan te houden afstand' in de tabellen, is de minimale afstand die tussen de dichtstbijzijnde geplande woningbouw en de locatie waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden op basis van bovengenoemde richtlijn.

Op basis van de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-bundel 'Bedrijven en milieuzonering' wordt geadviseerd de volgende minimale afstanden te hanteren tussen het bedrijf en de geplande woningbouw.

Bovenstaande richtafstanden gelden voor een bedrijfsterrein of een bedrijfslocatie. Voor gemengde gebieden geldt echter dat een correctie van één afstandsstep lager mogelijk is. Onder gemengd gebied wordt verstaan een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij direct naast de woningen andere functies voorkomen, zoals winkels, horeca en andere bedrijven. De afstanden worden normaliter gemeten vanaf de inrichting, dus waar het perceel of de bestemming van het bedrijf begint.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de richtafstanden zoals aangegeven in de VNG-handreiking. Tevens zijn de bedrijven in de huidige situatie ook al omringd door woningen, vaak op slechts enkele meters afstand.

5.3 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar de volgende twee aspecten te worden gekeken:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Voor beide aspecten geldt dat onderzoek moet worden gedaan naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij/zij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang (ten minste 10, 100 of 1000 personen) overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waar gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

Rondom de risicobron wordt een invloedgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximale aantal aanwezige personen, de zogenaamde oriënterende waarde. Deze oriënterende waarde is een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, uitsluitend als dit voldoende gemotiveerd is, van deze richtwaarde afwijken. Verantwoordingsplicht door het verantwoordelijke bestuur geldt voor elke toename van het groepsrisico, dus ook wanneer de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

Doel van het (externe) veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en werkomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht om te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De meest bekende risico's zijn vertaald in de zogenaamde 'risicokaart', dat op internet voor een ieder te raadplegen is. De risicokaart is een provinciale kaart met als doel om burgers te informeren over de risico's in hun directe leefomgeving. Verder is het een belangrijk hulpmiddel voor hulpdiensten en beleidsmakers. De kaart wordt doorlopend geactualiseerd.



Figuur : op Hillegommerdijk 395 is de maatschap J.J. en B.M. Parleviet gevestigd, dit is een groothandel voor land- en tuinbouwartikelen.

Conclusie

In het projectgebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig of overige inrichtingen waar risicovolle bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Op de wegen om het projectgebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en in het projectgebied en omgeving zijn tevens geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen. Het aspect externe veiligheid is niet relevant voor de ontwikkeling.

4.4 Leidingen

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

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

Conclusie

Binnen het projectgebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling.

4.5 Geluid

Wet geluidhinder

Op basis van de regels in de Wet geluidhinder wordt vastgesteld in hoeverre nieuwbouw op een geluidbelaste locatie al dan niet is toegestaan. Hierbij dient eerst te worden nagegaan in hoeverre de geplande nieuwbouw al dan niet geluidgevoelig is en of de betreffende locatie binnen de geluidzone van een geluidbron is gelegen. Voor geluidgevoelige objecten binnen de geluidzone gelden maximaal toegestane waarden voor de geluidbelasting. Wanneer de geluidbelasting lager is dan de zogenoemde voorkeursgrenswaarde, is bouwen van een geluidgevoelig object toegestaan. Indien deze daarentegen hoger is dan deze waarde mag er binnen de zone niet

zonder meer een geluidgevoelig object worden gerealiseerd.

Het van toepassing zijnde wettelijk kader bij de toetsing van de berekende geluidbelasting wordt in bijlage I beschreven.

30 km/h-wegen

De projectlocatie is gelegen in de buurt van 30 km/h-wegen. Akoestisch onderzoek is wettelijk gezien dan ook niet noodzakelijk hiervoor.

Bouwbesluit

Bij de bouw van woningen dient de gevelisolatie van de betrokken woning zodanig te worden ontworpen, dat voor de binnenwaarde kan worden voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit. In het bouwbesluit is bepaald dat de binnenwaarde maximaal 33 dB mag bedragen. De geluidswaarde binnen de geluidgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

Conclusie

Akoestisch onderzoek is wettelijk gezien niet noodzakelijk.

4.6 Luchtkwaliteit

Op het gebied van luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer van belang, dat een uitwerking vormt van (o.a.) de Europese Kaderrichtlijn luchtkwaliteit en normen voor luchtkwaliteit bevat. Het doel is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Sinds 2007 is via de Wet ruimtelijke ordening en titel 5.2 van de Wet milieubeheer bepaald dat een voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is indien in ieder geval aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden;
2. Er treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op, of er vindt per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit plaats door compenserende maatregelen;
3. De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
4. De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Ad. 1: grenswaarde is een maximaal niveau voor in de lucht aanwezige stoffen dat op basis van alle aanwezige kennis wordt vastgesteld om schade aan gezondheid of milieu te voorkomen. Het gaat hierbij om stoffen als fijn stof, benzeen en koolmonoxide. Overschrijding van de grenswaarde is niet toegestaan.

Ad. 3:

De regeling 'Niet in betekenende mate' geeft voor diverse soorten projecten, zoals de ontwikkeling van woningen of de aanleg van een weg, aan wat de objectieve grens is waarbinnen een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Zo is een woningbouwlocatie dat niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat en één ontsluitingsweg bevat een project dat als "niet in betekenende mate" wordt beschouwd. Indien een voorgenomen ontwikkeling binnen de begrenzing van de regeling 'niet in betekenende mate' valt is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig. Hierbij geldt één voorwaarde: de voorgenomen ontwikkeling mag niet vallen onder het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Hierin wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorging-, verpleeg- en bejaardenhuizen, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Het gaat hierbij om alle vergelijkbare

soorten functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein.

Toetsing projectgebied

In het Besluit niet in betekende mate is aangegeven dat de 3%-grens ligt bij de toevoeging van woningen tot 1.500 stuks. Het aantal woningen dat wordt toegevoegd op de locatie overschrijdt dit aantal niet. Er behoeft geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek te worden gedaan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het projectgebied.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 hebben de lidstaten van de Raad van Europa het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta, dat ook wel het verdrag van Valletta wordt genoemd, heeft als doel het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat hierbij om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden en gebruiksvoorwerpen.

In het verdrag zijn drie belangrijke principes genoemd om het archeologisch erfgoed te beschermen:

1. Streven naar behoud van archeologische waarden op de oorspronkelijke plaats, aangezien de bodem zorgt voor een goede conservering van archeologische resten;
2. Tijdig rekening houden met de mogelijkheid van of aanwezigheid van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen, door vooraf onderzoek te doen naar de ondergrond. Door tijdig onderzoek te verrichten kunnen archeologische waarden makkelijker veilig worden gesteld;
3. De verstoorder (vaak de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling) betaalt voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud op de oorspronkelijke plaats niet mogelijk is.

In Nederland is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) in de Nederlandse wetgeving opgenomen. Bovenstaande principes zijn nu stevig verankerd in de wet en daarmee ook in de ruimtelijke ordening.

In 2009 is door het rijk een nieuwe visie op de monumentenzorg geformuleerd: 'Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Eén van de pijlers in deze visie is het belang van cultureel erfgoed laten meewegen in de ruimtelijke ordening.

Hierbij zal een verschuiving plaatsvinden van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. In het verlengde van deze pijler is een ander doel in de visie geformuleerd, namelijk het opstellen van een visie op erfgoed. Een belangrijk ander doel van deze nieuwe visie is het formuleren van een visie op erfgoed.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid.

De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt.

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

Aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden door de provincie aangewezen komen niet voor in Haarlemmermeer. In de gemeente Haarlemmermeer bevinden zich geen door het Rijk beschermde archeologische monumenten. En evenmin door de provincie of gemeente beschermde archeologische monumenten. Het projectgebied maakt tevens geen onderdeel uit van een belangrijk cultuurlandschap.

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Haarlemmermeer, behorend bij de nota Erfgoed op de kaart, valt het projectgebied onder categorie 3. Hiervoor geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Aangezien de ontwikkeling kleiner is dan 10.000 m² hoeft hier op basis van het beleid geen nader onderzoek te worden gepleegd, aangezien de kans op verstoring van archeologische waarden hier zeer gering is.

Conclusie

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

4.8 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer onderzoek moeten verrichten naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op daarvoor geschikte gronden te worden gerealiseerd. De bescherming van de bodem en de handhaving of verbetering van de bodemkwaliteit is landelijk geregeld via de wet bodembescherming en het besluit bodemkwaliteit.

De Wet Bodembescherming bevat de voorwaarden die (kunnen) worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

In het kader van de projectbesluitprocedure dient aangetoond te worden, dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in overeenstemming is met het beoogde gebruik.

4.9 Flora en Fauna

Vanuit de Flora en Faunawet is bij ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden van de inheemse flora en fauna. Om bovenstaand doel te bereiken is zowel een bureaustudie als veldverkenning uitgevoerd.

Conclusies:

- Invloed op beschermde natuurgebieden of de Ecologische Hoofdstructuur is niet aan de orde;
- Broedvogels zijn aanwezig in bomen en struiken. Soorten waarvan de vaste verblijfplaats jaarrond beschermd is, zijn niet te verwachten;
- De zoogdieren die hier zijn te verwachten, vallen onder tabel 1 van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling, wel is de algemene zorgplicht van toepassing;
- Beschermde amfibieën die hier zijn te verwachten, vallen onder tabel 1 van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling, wel geldt de algemene zorgplicht;
- Vissen zijn aanwezig in de grotere sloot;
- Beschermde planten zijn niet aanwezig;
- Beschermde reptielen zijn niet aanwezig;
- Beschermde insecten zijn niet aanwezig;
- De gunstige staat van instandhouding is voor geen enkele soort in het geding.

4.10 Water

Bij ruimtelijke plannen is sinds 1 november 2003 de watertoets verplicht. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om alle wateren: zout en zoet water, grond- en oppervlaktewater en rijkswateren. De gevolgen (veiligheid en wateroverlast, waterkwaliteit, verdroging, e.d.) moeten expliciet in beeld worden gebracht. De waterbeheerder beoordeelt het plan of het besluit, uitmondend in een advies over de waterhuishoudkundige aspecten.

4.11.1 Beleid / regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

De KRW is sinds december 2000 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De volgende doelstellingen zijn geformuleerd:

- oppervlaktewater; bereiken van ecologisch goede toestand voor grotere wateren en bereiken van chemisch goede toestand voor alle wateren;
- grondwater; beschermen, verbeteren en herstellen van grondwater, streven naar evenwicht in onttrekking en aanvulling en reduceren van de grondwaterverontreiniging;
- beschermde gebieden; deze moeten voldoen aan de strengste normen die hiervoor zijn opgesteld (Europese dan wel nationale);
- harmonisatie Europese waterwetgeving in twee stappen, 2007 en 2013;
- duurzaamheidscriteria; zorgvuldige afweging van belangen middels een economische analyse.

De KRW gaat uit van een nulsituatie: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en 'de vervuiler betaalt'.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een belangrijke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Totdat de Omgevingswet in werking treedt- voorzien voor 2018 - blijft de Waterwet van kracht.

Nationaal Waterplan (NWP)

De hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP): Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. Het NWP is per 22 december 2009 de vervanger van de Vierde Nota Waterhuishouding en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het NWP is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21)

Het waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21) springt in op de het veranderende klimaat en de wateroverlast die daarvan het gevolg kan zijn, als er niks gebeurt.

Water moet de ruimte krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Dat is de kern van het Waterbeleid 21ste eeuw. Dit betekent dat er nu al maatregelen worden genomen om overlast in de toekomst te voorkomen. In het landschap en in de stad moet meer ruimte gemaakt worden om water op te slaan, bijvoorbeeld door het aanleggen van vijvers in woonwijken.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In de aard en omvang van de nationale waterproblematiek doen zich structurele veranderingen voor. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. In februari 2001 sloten daarom Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en Vereniging van Nederlandse Gemeenten de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Daarmee werd de eerste stap gezet in het tot stand brengen van de noodzakelijke gemeenschappelijke aanpak. Twee jaar later worden de resultaten van die samenwerking en van voortschrijdende kennis en inzicht neergelegd in dit Nationaal Bestuursakkoord Water, hierna te noemen NBW.

Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren.

Provinciaal waterplan Noord-Holland 2010-2015. "Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren"

Klimaatbestendig waterbeheer speelt een centrale rol in het Waterplan Noord-Holland 2010-2015. Het plan is van toepassing op grond- en oppervlaktewater. Het Waterplan geeft de strategische waterdoelen tot 2040 en de concrete acties tot 2015. Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid.

Waterbeheersplan 4 2010 – 2015 (WBP4)

Het Waterbeheersplan 4 (WBP4) zet de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen op het gebied van waterbeheer in de periode 2010-2015.

In het WBP4 van Rijnland geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen 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, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheersplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

In het WBP4 wordt gesteld dat het beleid ten aanzien van de waterkeringen in een kustnota en een nota waterkeringen verder uitgewerkt dient te worden. Rijnland geeft in haar WBP o.a. de volgende speerpunten aan:

- Meer prioriteit voor regionale keringen;
- Robuust en adaptief zijn maatgevend voor verbeteringsmaatregelen.

Door de bevolkingsgroei, klimaatontwikkeling, zeespiegelstijging en bodemdaling neemt de druk op de schaarse ruimte binnen Rijnland toe. Tegelijkertijd worden waterkeringen ook steeds meer gebruikt voor andere functies als recreatie, natuur, infrastructuur en wonen.

Om aan al deze facetten het hoofd te kunnen bieden zijn de Kustnota en Nota Waterkeringen opgesteld. De Kustnota gaat specifiek over de duinkust, de Nota Waterkeringen is opgesteld voor de overige waterkeringen (primaire en regionale keringen). Beide nota's bestaan uit twee delen. In deel I staan de visie en doelstellingen op het waterkeringsbeheer. In deel II staan de beleidsregels.

De nota's hebben in de eerste plaats dan ook een sturende werking: de nota's leggen met het oog op handhaving en vergunningverlening eenduidig en duidelijk vast wat wanneer wel en niet mag en waarom. In de tweede plaats bieden de nota's, aan Rijnland zelf, maar ook aan provincies, particulieren en ontwikkelende partijen inzicht in het beleid van Rijnland op het gebied van primaire en regionale keringen.

Keur Rijnland 2009

De 'Keur Rijnland 2009 en Beleids- en Algemene regels 2009' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (dijken en kaden), watergangen (kanalen, rivieren, sloten en beken) en andere waterstaatswerken (bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). Er kan een vergunning van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt wordt dat geregeld in een Watervergunning.

Zo dient langs waterkeringen een zone te liggen voor bescherming en onderhoud van de waterkeringen. Voor het realiseren van bouwwerken en het uitvoeren van werken binnen deze zone dient ontheffing van de Keur te worden aangevraagd.

Waterplan Haarlemmermeer

Het Waterplan Haarlemmermeer vormt het dynamische contract tussen het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Haarlemmermeer. In het waterplan zijn beleidsmatige en operationele afspraken vastgelegd over het watersysteem van de 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. In het waterplan geven de gemeente en het hoogheemraadschap verder vorm aan de verschillende rollen en afspraken. 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.

Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder

Onderhavig projectgebied valt in het werkgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De Verenigde Vergadering van Rijnland heeft op 22 september 2010 de waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder vastgesteld. Het is het wateradvies van Rijnland in het kader van de Wro ten behoeve van de gemeentelijke structuurvisie Haarlemmermeer. In de waterstructuurvisie heeft het hoogheemraadschap het waterbeleid verder geconcretiseerd. Ingegaan wordt op het watersysteem, verstedelijking en klimaatontwikkeling, de waterveiligheid en het waterketen.

De waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder geeft aan hoe Rijnland het watersysteem in de polder op de lange termijn wil vormgeven. Doel is bij de ruimtelijke ontwikkelingen, die in de structuurvisie van gemeente Haarlemmermeer worden beschreven, al te anticiperen op de verwachte klimaatveranderingen. Functieverandering biedt kansen om het watersysteem in alle opzichten duurzamer te maken.

4.10.2 Waterparagraaf

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

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

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

Riolering en hemelwaterafvoer

In en rond het projectgebied is momenteel nog een gemengd riool aanwezig. Dit betekent dat neerslag en afvalwater via hetzelfde stelsel worden afgevoerd.

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

Beschermingszone van de waterkering (Ringdijk van de polder Haarlemmermeer)

Ten westen van het projectgebied loopt de ringdijk van de Polder Haarlemmermeer. Deze dijk is aangewezen als een regionale waterkering.

Waterkeringen bestaan uit een kernzone (dit is de dijk zelf) en een beschermingszone (zone langs de voet van de dijk). Een klein deel van het projectgebied valt binnen de beschermingszone van de

ringdijk van de Polder Haarlemmermeer. Voor het grootste deel bestaat het projectgebied dat binnen de beschermingszone valt uit groen en te realiseren tuinen.

Beleid voor bouwen in de waterkering

Voorzieningen die gelegen zijn in de kern- of beschermingszone van een regionale waterkering kunnen van invloed zijn op het functioneren van de waterkering. Voor een aantal van deze voorzieningen geldt dat de aanwezigheid slechts een beperkt risico voor het waterkerend vermogen met zich meebrengt, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Op grond van de Keur is het daarom zonder vergunning / ontheffing van het Hoogheemraadschap verboden om in, op, onder en/of boven waterstaatswerken en hun beschermingszone werkzaamheden te verrichten (onder andere). Het bestuur van het hoogheemraadschap kan verder bij algemene regels bepalen voor welke handelingen, werken of werkzaamheden, onder daarbij te stellen algemene voorschriften, het verbod niet van toepassing is.

In dit geval valt een klein deel van het plangebied binnen de beschermingszone van de waterkering. Ter plaatse is het terrein momenteel verhard. Het aantal vierkante meters nieuw te realiseren woningen binnen de beschermingszone ligt lager dan het aantal vierkante meters dat momenteel verhard is, waardoor de beschermingszone in het plangebied in zijn totaliteit verder 'vergroent'. Verder worden de te realiseren woningen voornamelijk buiten de beschermingszone gerealiseerd. Er is in dit plan daarom geen risico voor het waterkerend vermogen van de dijk.

Waterhuishoudkundige situatie

Een groot gedeelte van het gebied is nu verhard. Wanneer in de toekomstige situatie in het projectgebied bebouwing of verharding wordt toegevoegd moet er rekening worden gehouden met compensatie van de toename van verhard oppervlak. Deze watercompensatie is niet nodig wanneer minder dan 500 m² verhard oppervlak wordt toegevoegd.

Met de ontwikkeling van 18 woningen ter plaatse neemt de verharding niet toe ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

Bestaande situatie:

Plangebied, bebouwing met opstallen en bedrijfsgebouwen

Sectie AE 1099 ca. 1.050 m²

Sectie AE 1100 ca. 140 m²

Plangebied, verhard buitenterrein en bestaand water

Sectie AE 1099 ca. 2.790 m²

Sectie AE 1224 ca. 390 m²

Totaal bebouwd en verhard terreinoppervlak in plangebied ca. 4.370 m²

Nieuwe situatie:

Plangebied bebouwing ca. 1.225 m²

Plangebied verharding ca. 2.144 m²

Plangebied tuinen en erven 50% van 1.891 m² ca. 962 m²

Plangebied openbaar groen ca. 180 m² blijvend groen

Totaal als verhard aan te merken ca. 4.333 m²

Watercompensatie is niet nodig, daar minder dan 500 m² verhard oppervlak wordt toegevoegd.

4.12 Explosieven

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

Conclusie

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

5. Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verplichting tot het verhaal van gemeentelijke kosten. Dat kan op publiekrechtelijke grondslag, via een exploitatieplan dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd dient te worden. Maar ook kan het gemeentelijke kostenverhaal geregeld worden via een zogenoemde anterieure overeenkomst over grondexploitatie met MEER Vastgoed V.O.F., als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. De reikwijdte van de exploitatieplanplicht en het daaruit voortvloeiende kostenverhaal, volgt uit de omschrijving van bouwplannen zoals bepaald in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.12 Bro. Tussen de gemeente en MEER Vastgoed V.O.F. is een anterieure overeenkomst afgesloten. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De concept-ruimtelijke onderbouwing zal conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Eventuele reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg zullen worden betrokken bij het opstellen van de definitieve ruimtelijke onderbouwing.

Daarnaast zal de concept ruimtelijke onderbouwing met het ontwerpbesluit en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage worden gelegd voor zienswijze. Een ieder heeft vervolgens de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen deze besluiten. Eventuele zienswijze zullen betrokken worden in de besluitvorming omtrent de te verlenen omgevingsvergunning.