



Rijsenhout en omgeving

3^e wijziging

Vastgesteld wijzigingsplan – november 2020

Toelichting



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Doel en planvorm	7
1.4	Geldende bestemmingsplannen en regelingen	7
1.5	Planproces	9
1.6	Leeswijzer	9
2	Beschrijving huidige situatie	10
2.1	Ruimtelijke structuur	10
2.2	Functionele structuur	14
3	Beleid en regelgeving	15
3.1	Rijk en Europa	15
3.2	Provincie en regio	18
3.3	Gemeentelijk beleid	23
4	Nieuwe situatie	30
4.1	Visie op het plangebied	30
4.2	Ruimtelijke structuur	31
4.3	Functionele structuur	31
5	Onderzoeken en beperkingen	32
5.1	Water	32
5.2	Bodem	37
5.3	Flora en fauna	38
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	41
5.5	Geluid	44
5.6	Lucht	47
5.7	Externe veiligheid	48
5.8	Geur	49
5.9	Licht	50
5.10	Milieuzoneringen	51
5.11	Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties	53
5.12	Verkeer en parkeren	53
5.13	Luchtvaartverkeer	55
5.14	Explosieven	58

5.15	Milieueffectrapport.....	59
6	Uitvoerbaarheid	60
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	60
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	60
7	Juridische aspecten	62
7.1	Opzet regels en verbeelding.....	62
7.2	Inleidende regels	62
7.3	Bestemmingsregels.....	63
7.5	Overgangs- en slotregels.....	64
7.6	Handhaafbaarheid.....	65
	Bijlagen bij toelichting.....	66
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	67
Bijlage 2	Bodemonderzoek	68
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek industrielawaai	69
Bijlage 4	Quickscan Flora en Fauna	70
Bijlage 5	Aerius berekening (Stikstofdepositie)	71
Bijlage 6	m.e.r. aanmeldnotitie.....	72
	Regels	73
	Inleidende regels.....	74
	Artikel 1 Begripsbepalingen	74
	Bestemmingsregels	75
	Artikel 2 Groen	75
	Artikel 3 Tuin	77
	Artikel 4 Verkeer.....	78
	Artikel 5 Wonen.....	79
	Algemene regels.....	82
	Artikel 6 Antidubbelregel	82
	Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	83
	Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	84
	Artikel 9 Algemene wijzigingsregels.....	85
	Artikel 10 Luchtvaartverkeerzone - LIB	86
	Artikel 11 Overige regels	87
	Overgangs- en slotregels	88
	Artikel 12 Overgangsrecht.....	88
	Artikel 13 Slotregel.....	89

Bijlage 1 - Luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.1 Beperking bebouwing	90
Bijlage 2 - Luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.2 Hoogtebeperkingen	91
Bijlage 3 - Luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.3 Beperking aantrekking vogels	92

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De glastuinbouw in Rijsenhout heeft het, net als in de rest van Nederland, de laatste decennia moeilijk gehad. Dit zorgt ervoor dat er niet meer wordt geïnvesteerd in deze gebieden. Dit leidt tot verloedering en heeft een negatief effect op de leefbaarheid van het gebied. Om deze reden is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd aan het plangebied. De transformatie naar wonen zal een geschikt alternatief zijn die de leefbaarheid in het dorp ten goede komt.

De aanleiding voor het opstellen van dit wijzigingsplan is de wens om woningbouw te realiseren aan de Bennebroekerweg 10a ter plaatse van de huidige kassenbedrijfskavel. Het plan omvat de realisatie van 25 grondgebonden woningen.

In het bestemmingsplan 'Rijsenhout en omgeving', dat op 26 augustus 2015 is vastgesteld, is het plangebied aangewezen als "wro-zone - wijzigingsgebied 1". Met behulp van deze wijzigingsbevoegdheid is het voorliggend wijzigingsplan opgesteld om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Voor het planinitiatief zal de huidige bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw' worden gewijzigd naar 'Wonen'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

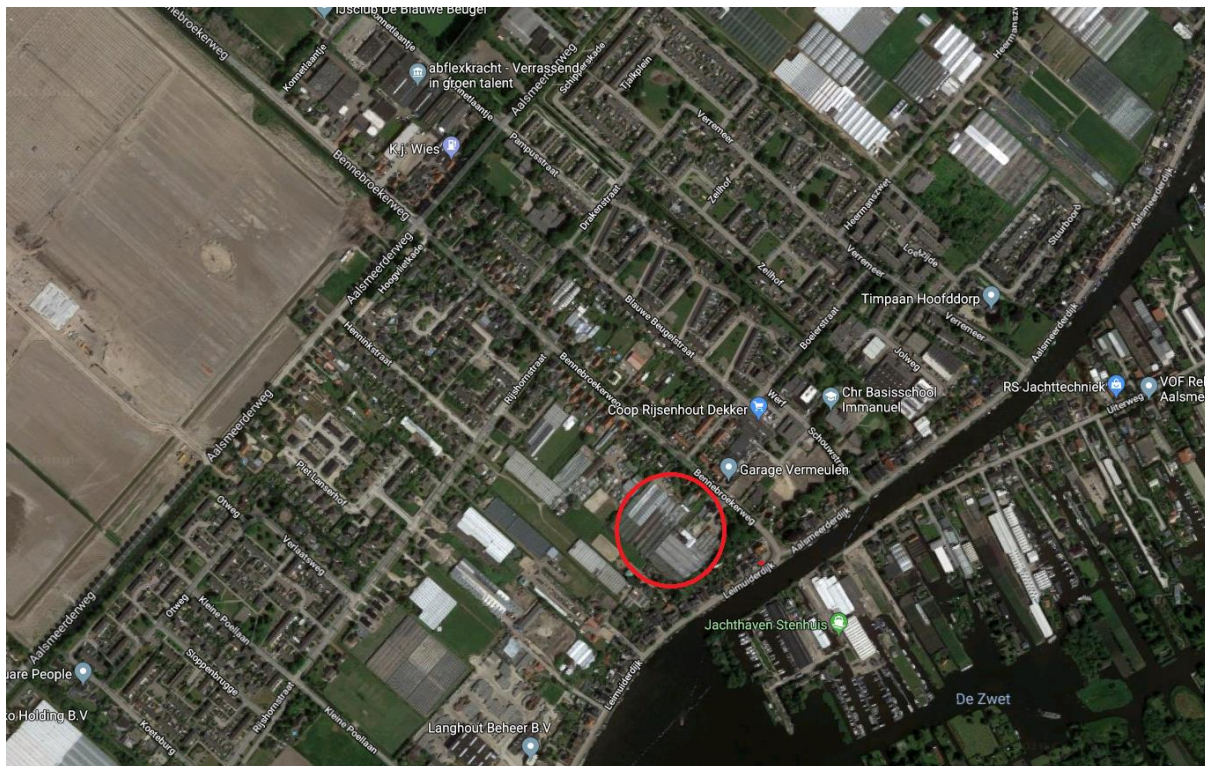
Het plangebied bevindt zich aan de Bennebroekerweg 10a te Rijsenhout en betreft het perceel kadastraal bekend als Haarlemmermeer, nummer 4593, sectie M. De oppervlakte van het perceel bedraagt 14.337 m².

Het gebied ligt in de hoek van de Bennebroekerweg en de Leimuiderdijk. Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door woningen aan de Bennebroekerweg, aan de zuidoostzijde door woningen aan de Leimuiderdijk en aan de zuidwest- en noordwestzijde door bedrijven en woningen.



Figuur 1.1 Plangebied

Het plangebied ligt centraal in Rijsenhout. Het centrum van Rijsenhout bevindt zich op 250 meter van het perceel. De omgeving bestaat uit gemend gebied. Aan de oostzijde bevindt zich voornamelijk agrarisch gebied en in de rest van de omgeving is er voornamelijk woningbouw en enkele bedrijvigheid.



Figuur 1.2 Ligging plangebied in Rijsenhout

1.3 Doel en planvorm

De doelstelling van het wijzigingsplan 'Rijsenhout en omgeving 3e wijziging' is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de realisatie van 25 grondgebonden woningen aan de Bennebroekerweg 10a te Rijsenhout.

1.4 Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Rijsenhout en omgeving'. Vastgesteld op 16 april 2015 (herstelbesluit) en onherroepelijk geworden op 26 augustus 2015.



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Rijsenhout en omgeving'

De bestemming van het perceel is 'Agrarisch - Tuinbouw'. Deze gronden zijn bestemd voor volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten met een grondgebonden bedrijfsvoering. Het bouwvlak heeft de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Daarnaast rusten op het perceel de dubbelbestemmingen 'luchtvaartverkeerszone - lib' en 'wro-zone -wijzigingsgebied 1'. Voor gebieden met een dubbelbestemming 'luchtvaartverkeerszone - lib' gelden beperkingen op grond van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol. In paragraaf 5.13 wordt hier verder op ingegaan.

Het plangebied heeft een gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 1'. Dit betekent dat de bestemming gewijzigd mag worden naar o.a. de bestemming 'Wonen'. De volgende voorwaarden zijn van toepassing op het wijzigingsgebied:

- a) er zijn maximaal 28 grondgebonden woningen toegestaan;
- b) in afwijking van sub a mogen 38 woningen worden gerealiseerd binnen de bestemming "Wonen- zorginstelling" indien 10 grondgebonden woningen worden vervangen voor 20 zorgappartementen;
- c) het wijzigingsgebied voorziet in een hoofdontsluiting op de Bennebroekerweg;
- d) de maximale bouwhoogte van woningen bedraagt 10 meter;
- e) er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid;
- f) de voorgevels van de woningen aangrenzend aan de Bennebroekerweg dienen in de heersende voorgevelrooilijn gezet te worden;
- g) tussen de hoofdontsluiting en de Bennebroekerweg 10 zijn maximaal 2 woningen met een maximale goothoogte van 6 meter toegestaan;

- h) de minimale afstand van hoofdgebouwen tot achterste perceelgrens van de bestaande woningen aan de Leimuiderdijk dient 15 meter te bedragen;
- i) de minimale afstand van hoofdgebouwen tot aan de woning op het adres Leimuiderdijk 20 dient 10 meter te bedragen;
- j) de in het wijzigingsgebied aanwezige schoorsteen van het ketelhuis dient behouden te blijven als cultuurhistorische accent binnen het plangebied.
- k) rond de schoorsteen komt een groengebied met een oppervlakte van minimaal 1500 m².

Op basis van de huidige bestemming "agrarisch" is woningbouwontwikkeling aan de Bennebroekerweg niet mogelijk. Wel kan met behulp van de wijzigingsbevoegdheid de bestemming worden gewijzigd, mits aan de voorwaarden wordt voldaan. Voorliggend wijzigingsplan maakt de woningbouwontwikkeling aan de Bennebroekerweg juridisch-planologisch mogelijk. Het plangebied omvat niet de gehele wijzigingsgebied, dit vanwege de verschillende grondeigenaren binnen het wijzigingsgebied. De toelichting dient als ruimtelijke onderbouwing waaruit onder andere blijkt dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

1.5 Planproces

Voordat dit wijzigingsplan rechtskracht verkrijgt dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Er wordt een ontwerp wijzigingsplan opgesteld. Nadat deze ambtelijk is getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden.

Het ontwerp wijzigingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan kunnen belanghebbenden schriftelijk (analoog of digitaal) of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden afgewogen bij de vaststelling van het wijzigingsplan.

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt ook ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend door belanghebbenden die ook een zienswijze tegen het ontwerp wijzigingsplan hebben ingediend of als redelijkerwijs niet kan worden verweten dat niet tijdig een zienswijze kenbaar is gemaakt, of door andere belanghebbenden voor zover het onderdelen betreft die door het college van burgemeester en wethouders gewijzigd zijn vastgesteld.

1.6 Leeswijzer

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

2 Beschrijving huidige situatie

Rijsenhout bestond vorige eeuw voornamelijk uit landarbeiderplaatsjes en kleine kassenbedrijfjes. Pas na de jaren '50 volgt er een groeiperiode en worden in Rijsenhout woonbuurten ontwikkeld. De rechte polderwegen, de tochten en de kavelstructuur bepalen het landschap van Rijsenhout. Rijsenhout ligt op de overgang van oud land (veengebied) naar nieuw land (droogmakerij). Dat is ook terug te zien in de kavelmaten en het patroon en is anders dan in de rest van de Haarlemmermeer.

Rijsenhout bestaat voornamelijk uit glastuinbouwgebied. Sinds de jaren '50 zijn er ook woonbuurten ontwikkeld. In de visie van Rijsenhout wordt aangegeven nieuw grootschalig glastuinbouwgebied te willen realiseren. Kansloze tuinbouwgebieden worden transformatiegebieden. Het plangebied is aangewezen als zo'n transformatiegebied.



Figuur 2.1 Indeling glastuinbouwgebieden en transformatiegebieden in Rijsenhout

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Algemeen

Rijsenhout ligt in het oosten van de gemeente Haarlemmermeer, aan de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder. De woonomgeving heeft een dorps karakter met de daarbij behorende bebouwing. De meest voorkomende woningtype zijn grondgebonden woningen van twee bouwlagen met een kap. Het plangebied ligt centraal in het dorp Rijsenhout in Haarlemmermeer. Het is gelegen aan de Bennebroekerweg, waar zich een vrij aaneengesloten lint van cultuurhistorisch waardevolle, oudere, vrijstaande (voormalige) tuinderswoningen bevinden en een reeds gerealiseerde twee-onder-een kapwoning. Aan de andere zijde van de Bennebroekerweg bevindt zich de ontwikkeling van woonbuurt in de jaren '50. De Leimuiderdijk bestaat uit een aaneengesloten lint van dijkwoningen. In de directe omgeving zijn de belangrijkste basisvoorzieningen aanwezig. De voorzieningen zijn gelegen in het centrum van Rijsenhout, wat zich bevindt ten noorden van de Bennebroekerweg.

2.1.2 Planspecifiek

De huidige bebouwing van het plangebied bestaat uit verouderde kassen die niet meer als kas in gebruik zijn en een schoorsteen met ketelhuis. De toegang tot het terrein bevindt zich naast de twee-onder-een kap woning Bennebroekerweg nr 10. De oppervlakte van het terrein is circa 15.506 m² en heeft een bestemming voor agrarische doeleinden.

De bestaande kasbebouwing werd de afgelopen jaren niet meer gebruikt ten behoeve van de agrarische bestemming, maar voor het inpandig stallen van caravans en het opslaan van goederen, waarmee niet agrarisch gebruik op grond van het geldende bestemmingsplan ter plaatse ook is toegestaan.



Figuur 2.2 Bestaande situatie van het plangebied



Figuur 2.3 twee-onder-een kapwoningen aan de Bennebroekerweg



Figuur 2.4 Situatie in de kassen



Figuur 2.5 Situatie aan de Bennebroekerweg (centrum)

2.2 Functionele structuur

2.2.1 Algemeen

Rijsenhout bestaat voornamelijk uit woningen en glastuinbouw. Hoewel glastuinbouw in diverse gebieden in Rijsenhout niet meer wenselijk is, is glastuinbouw nog steeds verantwoordelijk voor het merendeel van de werkgelegenheid. Bedrijvigheid die niet glastuinbouw gerelateerd is, concentreert zich op drie terreinen; A4, Konnetlaantje en Centrum.

Nieuwe kansen liggen vooral op het gebied van recreatie en beperkt voor lichte bedrijvigheid met een innovatief karakter en een laag verkeer aantrekkende werking (maximaal milieucategorie 2). In de loop der jaren is het woongebied uitgebreid en is de vraag naar glastuinbouw afgenomen. De afgelopen jaren zijn veel meer kassen leeg komen te staan, waardoor dit gebied aan herstructurering toe is. De vraag naar woningbouw is op het moment groter dan het aanbod. De herstructureringsgebieden bieden daarom een goede kans voor woningbouw.

2.2.2 Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningbouw, kassen en enkele bedrijven. In de nabije omgeving bevinden zich enkele autogarages, een kassensloopbedrijf en een betonfabriek. Het plangebied zelf bestaat uit verouderde kassen, die niet meer in gebruik zijn ten behoeve van een agrarische functie. De kassen zijn in de recente jaren gebruikt ten behoeve van de inpandige stalling en opslag van o.a. caravans en andere goederen. Dit gebied is verloederd en dient te worden getransformeerd naar een andere (kansrijke) invulling.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijk en Europa

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk wil de ruimtelijke ordening meer overlaten aan gemeenten en provincies, tenzij Rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven. Er worden in de structuurvisie onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Betreffende opgaven worden per regio beschreven.

Gemeente Haarlemmermeer valt binnen regio Noordwest-Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn onder meer:

- Het versterken van de mainport Schiphol en het bijbehorende netwerk van verbindingen door het opstellen van de Rijksstructuurvisie voor de Schipholregio (SMASH).
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV).
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden.

Planspecifiek

De met dit wijzigingsplan gepaard gaande nieuwbouw heeft wel raakvlakken met de SVIR, met name waar het gaat om het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Het abstractieniveau van de SVIR is dusdanig hoog, dat dit geen directe opgaven voor het wijzigingsplan heeft.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Voor Haarlemmermeer is hierin van belang:

- Defensie
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend wijzigingsplan houdt rekening met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening, met bovengenoemde titels van het Rijk die relevant zijn voor de gemeente Haarlemmermeer in het specifiek.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

In de praktijk werd de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking als lastig ervaren. Daarom is op 1 juli 2017 het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De derde trede is geschrapt en de eerste twee treden zijn samengevoegd. Hiermee is de 3-trapsstructuur losgelaten. Ook zijn de termen 'actueel' en 'regionaal' geschrapt die waren opgenomen in de voormalige eerste trede. De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat nu uit twee onderdelen. Het tweede lid van artikel 3.1.6. Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze luidt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 april 2014. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd. Met betrekking tot woningbouwlocaties geldt het volgende uitgangspunt:

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Planspecifiek

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de bouw van 25 woningen. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro wordt hieronder de behoefte aan de ontwikkeling beschreven.

De gemeente Haarlemmermeer valt onder de regio Amstelland-Meerlanden. Voor deze regio is de kwantitatieve woningbehoefte hoger dan de harde plancapaciteit. Dit betekent dat er vraag is naar nieuwe woningen. De bouw van 25 woningen sluit aan bij deze vraag (zie ook paragraaf 3.2.4). Rijsenhout bestaat voornamelijk uit glastuinbouwgebied. In verschillende gebieden van het dorp is te zien, dat de vraag hiernaar daalt. Dit is te herkennen door leegstand in kassen en dit leidt tot verloedering van het gebied. Verschillende gebieden in het dorp zijn daarom aangewezen als transformatiegebied (figuur 2.1). Het plangebied is een voorbeeld van zo'n transformatiegebied.

3.2 Provincie en regio

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Dit beleidsdocument vervangt de Provinciale structuurvisie Noord-Holland 2040. In de omgevingsvisie staat beschreven hoe de provincie de ambities wil realiseren voor de belangrijkste ontwikkelingen zoals klimaatverandering, de overgang naar duurzame energie, verdere verstedelijking, bereikbaarheid, een gezonde leefomgeving, de economische transitie en natuur en biodiversiteit. De omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit.

De visie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Daarnaast worden er vijf bewegingen geschetst, die laten zien hoe er wordt omgegaan met deze ontwikkelprincipes. Het betreft onderstaande vijf bewegingen:

- Dynamisch schiereiland
- Metropool in ontwikkeling
- Sterke kernen, sterke regio's
- Nieuwe energie
- Natuurlijk en vitaal landelijk omgeving

De bewegingen verbinden de economische kansen aan het versterken van de leefbaarheid, juist met het oog op duurzame economische groei. Met de visie wordt de juiste koers uitgezet om ook in 2050 een economisch concurrerende en leefbare provincie Noord-Holland te zijn en te blijven.

Planspecifiek

Het plangebied valt binnen de beweging 'Metropool in ontwikkeling'. De metropool in ontwikkeling kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan steden, dorpen en deelregio's, met specifieke identiteiten en kwaliteiten. De vraag naar woningen houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd willen we de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden. Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij houden we oog voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden.

De voorgenomen ontwikkeling draagt met de realisatie van 25 grondgebonden woningen bij aan de bewegingen 'sterke kernen, sterke regio's' en 'metropool in ontwikkeling'. Daarnaast draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de ambitie van de provincie om woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden in te plannen, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en er wordt voorzien in zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte. Dit blijkt tevens uit de toets aan de beleidsstukken in de volgende paragrafen.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van Noord-Holland is op 14 januari 2019 vastgesteld door de Provinciale Staten en op 1 februari 2019 in werking getreden. De PRV schrijft voor waaraan ruimtelijke plannen zoals een wijzigingsplan moeten voldoen. Relevant voor voorliggend wijzigingsplan zijn artikel 5a en artikel 5e van de PRV.

De PRV stelt in artikel 5a "Nieuwe stedelijke ontwikkeling" dat een bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

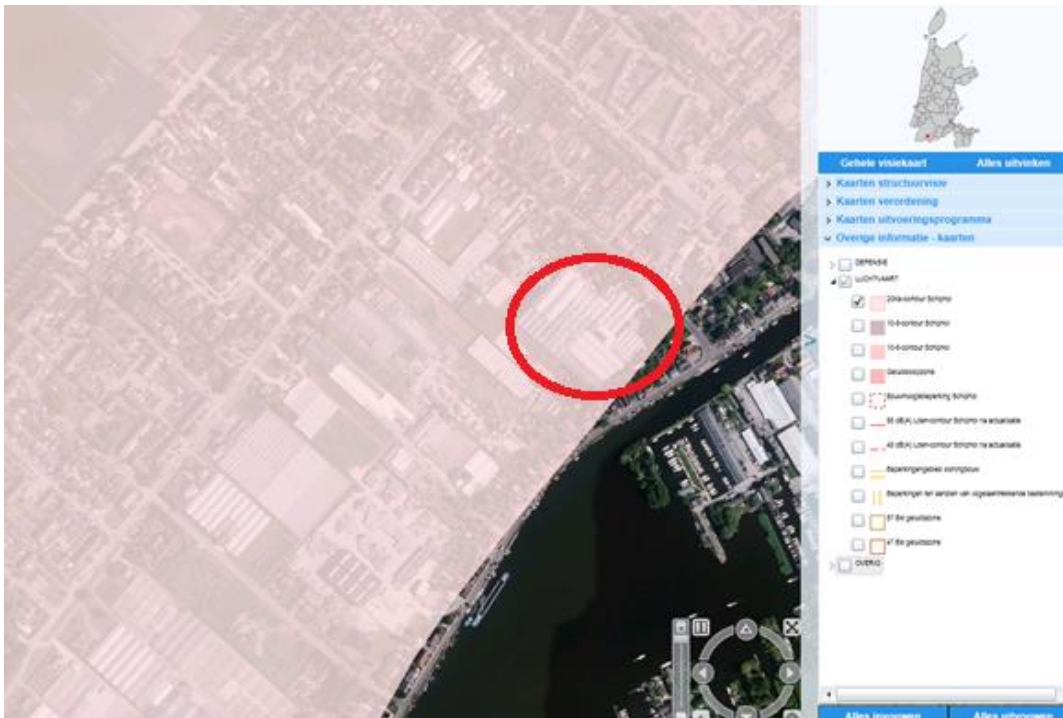
In artikel 5e "Woningen binnen de 20 Ke-contour" wordt bepaald dat binnen de 20 Ke-contour enkel binnen bestaand stedelijk gebied nieuwe woningen mogelijk mogen worden gemaakt. Met het bestaand stedelijk gebied wordt bedoeld het bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, van het Bro.

Voor zover een wijzigingsplan nieuwe woningen toestaat op de gronden binnen de 20 Ke-contour, moet volgens de PRV in de toelichting van dat plan rekenschap gegeven worden van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en moeten de redenen worden vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen, alsmede de uitkomsten van het onderzoek naar de maatschappelijke haalbaarheid hieromtrent.

Planspecifiek

Middels voorliggend wijzigingsplan wordt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, die in overeenstemming is met de binnen de regio Amstelland-Meerlanden gemaakte schriftelijke afspraken. Dit blijkt uit paragraaf 3.1.3 en 3.2.4.

Het plangebied ligt daarnaast binnen de 20 Ke-contour van de PRV (figuur 3.1). Dit betekent dat nieuwe woningen alleen binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk mogen worden gemaakt. Gebieden die binnen bestaand stedelijk gebied liggen, mogen bijbouwen tot maximaal 25 woningen.



Figuur 3.1 De 20 Ke zone

Met voorliggend wijzigingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied. In de uitspraak (ECLI:NL:RBNHO:2019:10302) van Rechtbank Noord-Holland is dat als volgt onderbouwd: *“Op de gronden waarop de woningbouw is beoogd, is de kasbebauwing nog aanwezig en deze wordt niet (meer) gebruikt ten behoeve van de agrarische bestemming. Deze wordt gebruikt voor het inpandig stallen van caravans en het opslaan van goederen, welk niet-agrarisch gebruik op grond van het geldende bestemmingsplan ter plaatse ook is toegestaan. Omdat de bebouwing dus kan worden aangemerkt als een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid, is ter plaatse van het beoogde bouwplan naar het oordeel van de rechtbank sprake van bestaand stedelijk gebied”*.

Het gebied wordt getransformeerd tot woningbouwlocatie. De haalbaarheid van de betreffende woningbouw in de 20 Ke-contour blijkt uit:

- de regionale woningbouwopgave die voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen (zie ook paragraaf 3.2.3).
- het Ruimtelijke Kader Rijsenhout" waaruit blijkt dat woningbouw aan de Bennebroekerweg een gewenste ontwikkeling is (paragraaf 3.3.9);
- de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan het waarborgen van een kwalitatief goede leefomgeving en biedt oplossing tegen verloedering van leegstaande kassen (paragraaf 4.1).

In paragraaf 5.5 en 5.13 wordt verder rekenschap gegeven van het feit dat binnen het plangebied sprake is van geluid vanwege luchtverkeer. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de PRV is. Derhalve past het wijzigingsplan binnen de kaders van het provinciaal beleid.

3.2.3 Provinciale woonvisie 2010 - 2020

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

- 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.

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

De gemeente Haarlemmermeer behoort tot de Stadsregio Amsterdam. Zij hebben samen met de provincie het 'Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2016-2020' vastgesteld. Hiermee hebben zij uitvoering gegeven aan de Provinciale Woonvisie 2010-2020. In paragraaf 3.2.4 wordt het actieprogramma beschreven.

Planspecifiek

Met onderhavig planinitiatief wordt voorzien in de vraag naar verduurzaming van het woningaanbod. Dit plan draagt hier sterk aan bij, doordat de nieuwe woningen duurzaam en gasloos gebouwd zullen worden.

3.2.4 Regionale Actieprogramma Wonen 2016 -2020 - Amstelland-Meerlanden, Amsterdam

De gemeenten van de Stadsregio hebben allemaal hun eigen woonvisie en uitvoeringsprogramma. Een optelsom van deze lokale plannen leidt echter niet vanzelfsprekend tot de beste ondersteuning van de regionale woonmarkt. Daarom hebben de gemeenten afgesproken om naar de kwalitatieve bouwprogramma's te kijken en hierbij rekening te houden met de verschillende lokale identiteiten. De ambitie van de Metropoolregio Amsterdam is een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu te bieden, waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen. Belangrijke aandachtspunten daarin zijn:

- de omslag van vooral aanbodgericht bouwen naar meer vraaggericht bouwen;
- verder onderzoek naar de werking van het uitgebreide instrumentarium voor de regulering van de woningbouw;
- hoe door het benutten van de subregionale identiteiten lokale bouwopgaven zo goed mogelijk in balans gebracht kunnen worden met de regionale opgave;
- hoe de regionale samenwerking in het woningbouwdossier zo effectief mogelijk handen en voeten gegeven kan worden.
- herprogrammering en faseren van gemeentelijke plannen.

Planspecifiek

Rijsenhout valt onder de gemeente Haarlemmermeer, die behoort tot de deelregio Amstelland-Meerlanden. Onderstaande tabel geeft inzicht in de woningbehoefte van deze deelregio.

Amstel-Meerlanden		tegenspoedscenario woningbehoefte 2015-2025			
woonmilieu	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015	
eengezins					
stedelijk	1.170	3.210	16%	14.620	
suburbaan	7.900	5.500	28%	83.950	
meergezins					
stedelijk	7.320	6.420	33%	34.270	
suburbaan	3.140	4.410	23%	13.690	
	19.540	19.540	100%	146.520	

Tabel 3.1 Tegenspoedscenario woningbehoefte Amstel-Meerlanden 2015-2025

Met het voorliggend initiatief zullen er 25 woningen worden gerealiseerd. Tabel 3.1 geeft de behoefte weer aan een- en meergezinswoningen binnen de deelregio. Aan eengezinswoningen in suburbaan gebied is behoefte. De kwalitatieve woningbehoefte van de regio bestaat uit de vraag naar alle typen en prijsklasse woningen om tegemoet te komen aan de vraag van verschillende groepen woningzoekenden (jonge gezinnen, samenwonende zonder kinderen, senioren, alleenstaande en starters). De vraag naar woningen in alle prijssegmenten is groter dan het aanbod. De 25 woningen voorzien in deze woningbehoefte.

3.2.5 Intentieovereenkomst Aardgasvrije Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam

De gemeente Haarlemmermeer stemde op 30 januari 2018 in met de intentieovereenkomst Aardgasvrije Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam. De Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft de ambitie uitgesproken om de gebouwde omgeving al grotendeels aardgasvrij te maken per 2035. Dat zorgt voor een grote opgave voor de bestaande woningvoorraad binnen de regio. Om die opgave niet groter te maken dan die nu al is, is het een logische stap als regio zo snel mogelijk aan de slag te gaan met aardgasvrije nieuwbouw.

De MRA heeft de betrokken gemeenten opgeroepen om op 1 februari 2018 een intentieovereenkomst aan te gaan met als doel alle nieuwbouwprojecten voortaan aardgasvrij te realiseren. Door dit gezamenlijk als regio te doen ontstaat ook een gelijk speelveld voor ontwikkelaars. De gemeente Haarlemmermeer heeft ingestemd met de intentieovereenkomst Aardgasvrije Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam.

Planspecifiek

De gemeente Haarlemmermeer heeft ingestemd met de intentieovereenkomst, dit betekent dat nieuwbouwprojecten binnen de gemeente aardgasvrij moeten worden gebouwd. Het project Willem Maarsehof zal nieuwbouwwoningen realiseren, die aardgasvrij zijn.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is vastgesteld in 2012. Het gaat over belangrijke structurerende zaken met ontwerpprincipes voor duurzaamheid, een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem, energie, netwerk- en ketenmobiliteit, de synergie met Schiphol, ruimte voor attracties, en de cultuurhistorie en diversiteit als drager van de ontwikkelingen. Het doel van de structuurvisie is het bieden van een kader, waarmee Haarlemmermeer:

- de ruimtelijk bestaande situatie, de huidige ontwikkelingen en de gewenste toekomstige ontwikkelingen in hun onderlinge samenhang (voor de periode tot 2030) borgt;
- het toetsingskader voor het ruimtelijk beleid voor de periode 2010-2020 geeft;
- de kaders voor het maken van financiële afspraken met overheden en marktpartijen voor bovenplanse verevening biedt.

In de toekomst wil Haarlemmermeer de bestaande diversiteit aan woon- en werkmilieus - haar zogeheten atypische stedelijkheid - versterken. Haarlemmermeer wil een gemeente zijn die verbonden is en verbindt, een samenleving met samenhang. Dat betekent ook dat er samenhang moet zijn tussen alle ontwikkelingen die plaats vinden. Haarlemmermeer positioneert zich in de toekomst als een attractieve ontmoetings- en vestigingsplaats. Duurzaamheid en oog voor bestaande structuren zijn leidend bij de toekomstige ruimtelijke, economische en sociale ontwikkelingen. De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn daarmee:

- sterk gevarieerd en gebruikmakend van de atypische stedelijkheid;
- duurzaam en klimaatbestendig;
- fysiek en sociaal verbonden met elkaar en met de omgeving, en
- blijvend gepositioneerd als attractieve ontmoetingsplaats.

Planspecifiek

In de structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is Rijsenhout aangemerkt als contrastdorp. Dit betekent dat in het dorp zowel het traditionele dorpsheid te vinden is maar ook een sterke groei van nieuwe stedelijkheid. Bij de inrichting van de openbare ruimte worden voor de oude dorpen en de nieuwere, modernere wijken andere keuzes gemaakt. Bijvoorbeeld het stratenpatroon, groen en pleinen. Binnen het plan, als nieuwe moderne wijk, wordt hier ook rekening mee gehouden. De realisatie van 25 grondgebonden woningen is hiermee passend binnen Rijsenhout als contrastdorp.

In Rijsenhout zijn grote ontwikkelingen gaande in het glastuinbouwgebied, zoals bijvoorbeeld PrimA4a. Dit is de ontwikkeling van duurzaam glastuinbouwgebied. Er wordt hier 200 hectare nieuwe glastuinbouw gerealiseerd en het bestaande glastuinbouwgebied van 140 hectare wordt geherstructureerd en in het totaalplan geïntegreerd. Het kansarme glastuinbouwgebied in Rijsenhout zal worden getransformeerd. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt het bestaande glastuinbouwgebied getransformeerd naar woongebied, zodat er binnen bestaand stedelijk gebied kan worden ontwikkeld.

3.3.2 Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken

De Woonagenda Haarlemmermeer en de Nota Wonen 2015-2018 Haarlemmerliede en Spaarnwoude zijn vervangen door het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025. Vanwege het herstel van de economie, onze bouwopgave, de herindeling, nieuwe wetgeving en onze bestuurlijke ambities zoals opgenomen in het coalitieakkoord, was er aanleiding om een nieuwe integrale visie op het wonen vast te laten stellen door de raad. Doel van het Woonbeleidsprogramma is het in stand houden en versterken van een aantrekkelijke gemeente. Ook met een sterke bevolkingsgroei en veranderende samenstelling van huishoudens. De woningmarkt staat momenteel sterk onder druk. Met name huishoudens met een midden- of laag inkomen hebben veel moeite om een geschikte woning te vinden. De komende jaren worden er extra maatregelen genomen om deze druk te laten afnemen. Er is een viertal beleidslijnen opgesteld die hieraan gaan bijdragen:

- Divers aanbod door middel van nieuwbouw
- Vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen
- Beschikbaarheid van betaalbare woningen
- Goede huisvesting van aandachtsgroepen

Planspecifiek

Een van de pijlers uit het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 is: divers aanbod door middel van nieuwbouw. Tevens speelt het project ook in vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen. Verloedering van Rijsenhout wordt tegengegaan en de vitaliteit en leefbaarheid van het gebied wordt hiermee gewaarborgd. Het nieuwbouwaanbod van Willem Maarsehof speelt in op de behoefte die er bestaat vanuit de markt, door woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen. Voorliggend plan past binnen het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025.

3.3.3 Welstandsnota

In de Welstandsnota 2013 staat dat er plekken zijn in de polder waar een welstandelijke beoordeling niet zo belangrijk is en dat er andere plekken zijn die juist wel sturing of bescherming nodig hebben. Het grondgebied van Haarlemmermeer wordt daarbij onderscheiden naar welstandsregimes van verschillende 'zwaarte':

- Welstandsvrij regime: er wordt niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.
- Regulier welstandsregime: het gebouw in zijn omgeving maar ook als zelfstandig object, de architectonische benadering.
- Bijzonder welstandsregime: het gebouw in zijn omgeving, als zelfstandig object en daarnaast ook nog bijzondere onderdelen en details van het gebouw, de esthetische benadering.
- Specifiek welstandsregime: in het gebied is een beeldkwaliteitsplan van toepassing.

Planspecifiek

Het plangebied kent een welstandsvrij regime. Bouwactiviteiten zullen de kwaliteit van de openbare ruimte niet wezenlijk aantasten en de ruimtelijke dynamiek kan haar gang gaan. Grotere herstructureringsplannen en nieuwbouwprojecten moeten plaatsvinden binnen het kader van een stedenbouwkundig plan en/of een beeldkwaliteitsplan.

Voorliggend initiatief is opgesteld binnen de kaders van het Ruimtelijk Kader Rijsenhout (paragraaf 3.3.9).

3.3.4 Beleidsregel Wonen en Vliegen

Op 5 juli 2018 is de Beleidsregel Wonen en Vliegen vastgesteld naar aanleiding van het akkoord tussen de regio, het Rijk en de luchtvaartsector waarin is besloten om meer planologische ruimte te bieden voor woningbouw binnen de LIB 4-contour en 20 Ke-contour.

In de beleidsregel is beschreven dat de toelichting van een wijzigingsplan dat woningbouw binnen de 20 Ke-contour mogelijk maakt als uitgangspunt de volgende onderdelen bevat:

- a) een weergave en beschrijving van de exacte ligging van de woningbouwlocatie in het beperkingengebied (bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onderdeel h van het Bro en locaties als bedoeld in artikel 5e, tweede lid, van de PRV.
- b) een beschrijving van de huidige geluidssituatie op die woningbouwlocatie;
- c) een beschrijving van verwachte toekomstige ontwikkelingen die kunnen zorgen voor een verandering van de huidige geluidssituatie op de woningbouwlocatie;
- d) een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de belangen die met de beoogde woningbouw zijn gemoeid, waaronder de actuele behoefte waarin de woningbouw voorziet;
- e) een slotconclusie over de bevindingen naar aanleiding van de onderwerpen bedoeld in a., b., c.

Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat in het geval maatregelen worden getroffen om geluidsbelasting dan wel geluidhinder te verminderen, de toelichting een beschrijving bevat van die maatregelen en de afweging die daaraan ten grondslag ligt.

Planspecifiek

Voorliggend wijzigingsplan maakt woningbouw mogelijk binnen de 20 Ke-contour. De woningbouw valt binnen de LIB 4-contour als bedoeld in artikel 2.2.1c van het Luchthavenindelingsbesluit. LIB 4 is een beperkingsgebied voor geluidsgevoelige gebouwen. Op de gronden die met nummer 4 zijn aangewezen, zijn met het oog op geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan. Uitzondering hierop is de toevoeging van 25 woningen binnen bestaand stedelijk gebied zoals voorliggend bouwplan.

Een weergave en beschrijving van de exacte ligging van de woningbouwlocatie in het beperkingsgebied is opgenomen in paragraaf 3.2.2. Tevens is in deze paragraaf het geldende planologische regime ingevolge de PRV opgenomen.

De relevantie van de betreffende woningbouw in de 20 Ke-contour blijkt uit:

- de regionale woningbouwopgave die voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen (zie ook paragraaf 3.2.4).
- de kwaliteit van de locatie die qua aard en omvang beter past bij een woongebied dan een glastuinbouwbedrijf;
- de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan het waarborgen van een kwalitatief goede leefomgeving (paragraaf 4.1).

De geluidbelasting en eventueel benodigde maatregelen om de geluidhinder te verminderen wordt nader toegelicht in paragraaf 5.5.

3.3.5 Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030

In 2004 heeft de gemeenteraad de nota 'Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030' vastgesteld. 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". In deze gemeentelijke visie concentreren de milieu-inspanningen 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 broeikas effect 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.

Planspecifiek

Bij voorgenomen ontwikkeling worden er maatregelen getroffen om de milieudruk te verminderen, doordat er wordt voldaan aan de huidige eisen van duurzaamheid, gebruik wordt gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen die de grond kunnen verontreinigen en de woningen gasloos worden gebouwd.

3.3.6 Kaders klimaatbeleid 2008-2020

In 2008 heeft de gemeenteraad de nota 'Kaders klimaatbeleid 2008-2020' vastgesteld. 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 wordt de trias energetica aangehouden als leidend 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 gebruikmaking van fossiele brandstoffen, zo efficiënt en zo schoon mogelijk te gebeuren.

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. De thema's zijn: Gemeentelijke gebouwen, bestaand en nieuwbouw.

- Bestaande woningen.
- Nieuwbouw woningen.
- Bestaande bedrijven.
- Agrarische bedrijven / Glastuinbouw.

Planspecifiek

In de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de doelstelling om een CO₂-reductie te behalen door de woningen gasloos te bouwen.

3.3.7 Deltaplan Bereikbaarheid

Het Deltaplan Bereikbaarheid geeft een visie op verkeer en vervoer in Haarlemmermeer, om te komen tot een duurzaam toekomstvast mobiliteitssysteem. De doelen hierbij zijn: goede bereikbaarheid, optimale doorstroming, verbeteren van de verkeersstructuur en goede ontsluiting van de kernen, verdere ontwikkeling van een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk in de regio en het verbeteren van de verkeersveiligheid. De horizon van het plan ligt op 2030.

In het Uitvoeringsprogramma Deltaplan Bereikbaarheid staan een uitvoeringsagenda en de fasering van uit te voeren maatregelen of onderzoeken. De uitgangspunten voor de auto en het wegennetwerk zijn het uitbreiden en verbeteren van het netwerk voor de (vracht)auto en het oplossen van bestaande knelpunten in het netwerk. De uitgangspunten voor de fiets en het fietsnetwerk zijn het bevorderen van het fietsgebruik voor korte afstanden en de aanleg van ontbrekende schakels in het fietspadennetwerk.

De verkeersveiligheid is een belangrijk onderdeel van het verkeersbeleid. De gemeente past het concept 'Duurzaam Veilig' toe. Het wegontwerp is afhankelijk van de wegcategorie waarbinnen een weg valt. Op basis van de sterkte van de verkeersrelaties, is een onderscheid gemaakt in drie wegcategorieën: stroomwegen, ontsluitingswegen en erftoegangswegen. De zwakke verkeersrelaties zijn aangeduid als erftoegangsweg, waarbij in verband met leefbaarheid een indicatieve acceptabele grens van 5.000 á 6.000 motorvoertuigen per etmaal wordt toegepast.

Planspecifiek

In het plangebied is een weg aangelegd ten behoeve van bestemmingsverkeer, dit betreft een 30 km/u weg. Desbetreffende weg wordt ontsloten op de Bennebroekerweg. Dit is een 50km/u weg en dient als één van de stroomwegen in Rijsenhout. De bereikbaarheid van het plangebied met andere gebieden van Rijsenhout is daardoor optimaal.

3.3.8 Handboek Parkeernormen

Met het 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer' zijn de parkeernormen uit het Deltaplan Bereikbaarheid in 2014 geactualiseerd en in 2018 opnieuw geactualiseerd. De parkeernormen zijn gebaseerd op een landelijke richtlijn, uitgegeven door het CROW in publicatie 317: 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering'.

Met het handboek en bijbehorende berekeningsblad kan voor benoemde situaties de parkeernorm op eenduidige wijze worden vastgesteld. Door combinaties van de zes in te voeren variabelen functie, centrumligging, stedelijkheid, afstand tot HOV-halte of station, recht op OV-vergoeding en doelgroep met traditioneel lager autobezit, wordt de parkeernorm gericht uitgerekend. De gemeentelijke parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen, nieuwe uitbreidingen of herinrichtingen. In bestaande situaties is uitgegaan van de normen die golden ten tijde van de realisering. Sindsdien zijn het autobezit en autogebruik toegenomen. In een aantal gevallen leidt dat tot knelpunten. De oplossing voor dit soort knelpunten wordt gezocht in maatwerk. Het is niet realistisch om die gevallen te vergelijken met huidige parkeernormen. In plaats daarvan moeten er oplossingen komen, die gebaseerd zijn op onderzoek van de bestaande situatie. Gemiddeld elke drie tot vier jaar actualiseert het CROW de set parkeerkencijfers. Wanneer de volgende actualisering plaatsvindt, wordt dit handboek waar nodig herzien en de toepasbaarheid van de landelijke kencijfers in Haarlemmermeer getoetst.

Planspecifiek

Het voorliggend plan zal voldoen aan de gestelde parkeernormen van de gemeente Haarlemmermeer. Middels het doorlopen van de stappen, gesteld in het handboek, kan de maatgevende parkeerbehoefte en het noodzakelijke aantal parkeerplekken per woning worden bepaald. Met voorliggend plan zijn deze stappen doorlopen en kan er worden gesteld dat zij voldoen aan de parkeernorm. In paragraaf 5.12 wordt hier verder op in gegaan.

3.3.9 Ruimtelijk Kader Rijsenhout

In het Ruimtelijk Kader Rijsenhout (2011) wordt de visie van Rijsenhout vertaald naar acht speerpunten. Deze speerpunten geven richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van Rijsenhout op langere termijn, zodat Rijsenhout een dorp blijft waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Tot dusverre werd de ruimtelijke agenda voor Rijsenhout vooral bepaald door glastuinbouw en Schiphol. De reservering voor de parallelle Kaagbaan werpt een planologische schaduw over het dorp die het investeren in het dorp in de weg staat. Een aantal 'opgegeven' glastuinbouwgebieden wacht op een alternatieve functie. Met het ruimtelijk kader wil de gemeente bereiken dat het dorp zekerheid krijgt over de mogelijkheden om te investeren in de toekomst van het dorp.

Het ruimtelijk kader legt de nadruk op Rijsenhout als woonkern. Belangrijke aandachtsgebieden zijn de deelgebieden die 'opgegeven' zijn voor glastuinbouw en waarvoor het ruimtelijk kader de nieuwe ontwikkelingsrichting aangeeft. De speerpunten die relevant zijn voor onderhavig wijzigingsplan zijn:

- Vernieuwing en het vergroten van de leefbaarheid in het dorp
- Meer groen en blauw in het dorp
- Realiseren van nieuwe woonwijken
- Centrumgebied vernieuwen en uitbreiden
- Ruimtelijk plannen van bedrijvigheid en een betere bereikbaarheid
- Karakter van Rijsenhout behouden en versterken
- Benutten van de wateroever en meer recreatie

De speerpunten zijn uitgewerkt tot opgaven. Het ruimtelijk kader is de basis voor het uitwerken van deelplannen, voor overleg met andere (overheids)partijen en voor op te stellen bestemmingsplannen.

Planspecifiek

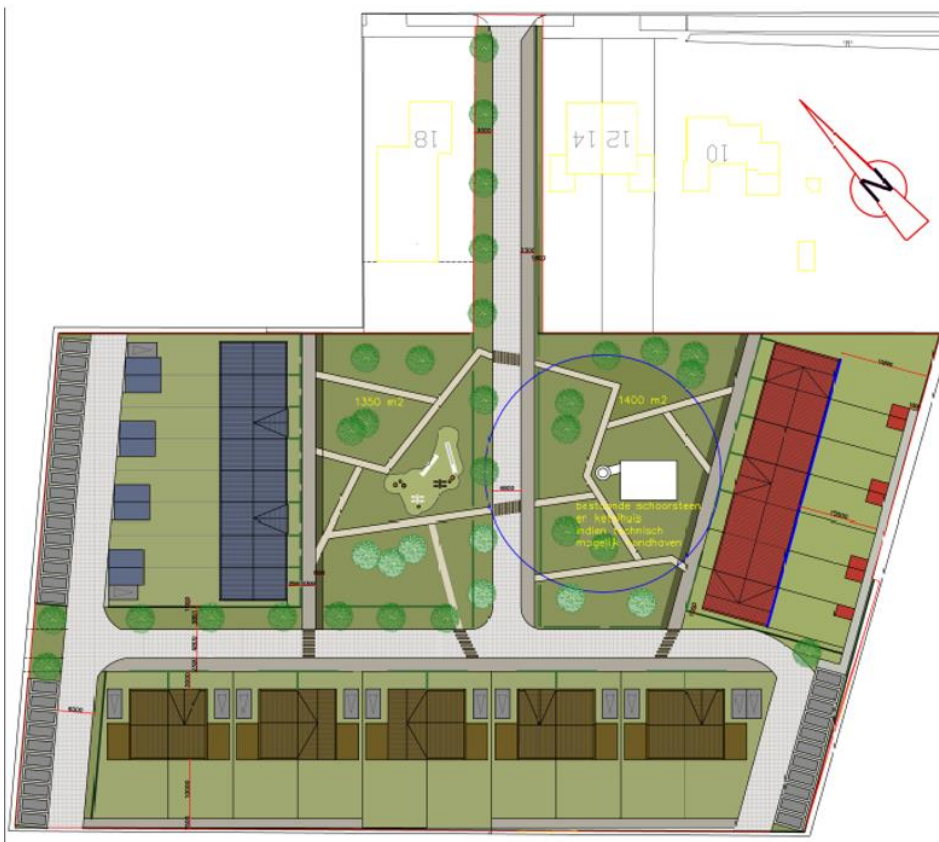
In het Ruimtelijk Kader Rijsenhout wordt de nadruk gelegd op Rijsenhout als woonkern. Er is geconcludeerd dat in dit gebied de invulling van duurzame glastuinbouw niet haalbaar en wenselijk is. De meest geschikte functie van dit deelgebied is ontspannen wonen in het groen en nabij water. Het realiseren van groenstructuren in bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de leefkwaliteit van Rijsenhout. In de nieuwe situatie wordt circa 2700 m² aan groen gerealiseerd in de vorm van een park. Het realiseren van een groengebied van minimaal 1500 m² is één van de eisen van de wijzigingsbevoegdheid, onderhavig plan voldoet daar ruim aan. De transformatie van het plangebied naar woningen valt binnen de doelstellingen van Rijsenhout, het is een vernieuwingsimpuls voor het dorp. Het realiseren van woningen sluit goed aan bij het woongebied in de directe omgeving.

4 Nieuwe situatie

4.1 Visie op het plangebied

In de nieuwe situatie zal de realisatie van woningen zorgen voor een vernieuwingsimpuls voor het dorp en een verbetering van de leefbaarheid door de transformatie van het huidige glastuinbouwgebied. De toevoeging van de woningen zorgt voor een goede aanvulling op het reeds bestaande woningaanbod en sluit aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw binnen het dorp. Met de sloop van de voormalige tuinbouwkassen worden openheid en zichtlijnen in het gebied gecreëerd. De openbare ruimte wordt grotendeels groen ingericht om de kwaliteit te vergroten. Met de realisatie van een groene berm naast de toegangsweg wordt de groene uitstraling van het plangebied versterkt.

Het huidige glastuinbouwgebied zal worden getransformeerd tot woongebied. In dit gebied zullen 25 grondgebonden woningen worden gerealiseerd waarbij gekozen is voor een mix van rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen. Parkeren zal grotendeels buiten het zicht plaatsvinden op groene parkeerplaatsen met waterdoorlatende grastegels of in garageboxen op eigen terrein. Tevens voorziet het plan in de realisatie van speelvoorzieningen. In het nieuwe plan zal de bestaande schoorsteen met ketelhuis gehandhaafd worden en zal er park om de schoorsteen heen gerealiseerd worden. De gemeente Haarlemmermeer zal het onderhoud en de eventueel toekomstige exploitatie van het cultuurhistorische ketelhuis op zich nemen.



Figuur 4.1 Stedenbouwkundig ontwerp (bron: Initiatiefnemer)

4.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is als binnenterrein bereikbaar via de Bennebroekerweg, één van de stroomwegen van Rijsenhout. De woningen worden binnen het plangebied gesitueerd in een hofje. Bij de situering van de woningen is rekening gehouden met de bestaande woningen aan de Leimuiderdijk door op ten minste 15 meter afstand van de achterste perceelgrens van de woningen te bouwen. Hetzelfde geldt voor de woning aan de Leimuiderdijk 20 door op minimaal 10 meter afstand de nieuwbouwwoningen te situeren.

De ontsluiting van het plangebied komt uit op de Bennebroekerweg. Binnen het plangebied zijn alleen wegen opgenomen voor bestemmingsverkeer. In het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd, er wordt hiermee voldaan aan de huidige parkeernormen van gemeente Haarlemmermeer. Parkeergelegenheid wordt gerealiseerd aan de openbare omgeving van het plangebied en in enkele gevallen op eigen terrein en/of eigen garageboxen.

De openbare ruimte wordt naast parkeren en ontsluitingswegen ook gereserveerd voor groenvoorzieningen. Het plangebied wordt voor een deel ingericht als openbaar groengebied. Hier bevindt zich tevens een cultuurhistorisch object. Rond het cultuurhistorisch object ligt een groengebied groter dan de minimaal vereiste 1500m² op basis van de wijzigingsbevoegdheid, in totaal wordt er 2750 m² aan groen gerealiseerd wat ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied.

Er wordt met voorliggend plan voldaan aan de wijzigingsregels van de locatie.

4.3 Functionele structuur

Het plangebied kent een woonfunctie met woningen van verschillende typen en voor verschillende doelgroepen. De woningbouwontwikkeling sluit hiermee goed aan bij de kwalitatieve woningbehoefte en komt tegemoet aan de vraag van verschillende groepen woningzoekenden, zoals jonge gezinnen, samenwonenden zonder kinderen en ouderen. Op de grens met het naastgelegen kassensloopbedrijf V.o.f. P.j. De Jong wordt een functioneel geluidsscherm met een hoogte van circa 2,30 en een lengte van circa 25 meter gerealiseerd.

5 Onderzoeken en beperkingen

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan 2016-2021 (2015)

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het omvat een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

Watervisie 2021

De inzet van het provinciaal waterbeleid is om Noord-Holland nog mooier, bedrijviger en veiliger te maken. Daarbij moet er een impuls uitgaan voor de leefomgevingskwaliteit en/of het vestigingsklimaat. Waterproblemen worden aangepakt wanneer er toch al gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Voor Haarlemmermeer speelt met name het vinden van toekomstbestendige oplossingen voor de schoonwater- en zoetwaterproblematiek. Voor waterveiligheid wordt uitgegaan van: veilige dijken en duinen (laag 1 en ook de belangrijkste); een waterrobuuste ruimtelijke inrichting van overstromingsgevoelige gebieden (laag 2) en een op overstromingsrampen toegesneden calamiteitenorganisatie (laag 3). Deze meervoudige benadering van waterveiligheid wordt “meerlaagsveiligheid” (MLV) genoemd. Op de kaart Overstromingsrisico Noord-Holland zijn de overstromingsgevoelige gebieden indicatief aangegeven. De provincie onderzoekt op het moment welke gemeenten tot het overstromingsgevoelige gebied worden gerekend en in hun bestemmingsplannen duidelijk moeten maken hoe rekening wordt gehouden met het overstromingsrisico. Daarbij is uitgangspunt het “waterrobuust inrichten”: het zodanig inrichten van overstromingsgevoelig gebied dat bij een overstroming de kans op slachtoffers klein is en de economische schade beperkt blijft. Er is nauwelijks overstromingsrisico vanuit de Noordzee, omdat deze kust grotendeels door een breed duingebied wordt beschermd.

Waterbeheerplan 2016-2021

Samen werken aan water staat centraal. Zodat nu en in de toekomst in dit unieke deel van Nederland onder zeeniveau gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Water is een maatschappelijke opgave, en Rijnland wil samen met haar omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Die toekomst wordt mede bepaald door trends in klimaat en maatschappij en de noodzaak om op duurzame wijze met onze omgeving om te gaan. De verwachte toename van neerslag en droogte, bodemdaling, verzilting zeespiegelrijzing, en de verdergaande verstedelijking, leggen een steeds grotere druk op het watersysteem. De hoofdambitie is schoon water en droge voeten. Dit wordt bereikt door:

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

Keur Rijnland 2015

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en voor kwelgevoelige gebieden. Maar ook voor onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak. Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen, is dit nader uitgewerkt.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap van Rijnland)

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

Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030

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

- het scheiden van vuil afvalwater en schoon regenwater;
- het tijdelijk bergen van water om extreme neerslag op te vangen;
- afvalwater als bron te gebruiken waaruit afvalstoffen en energie gewonnen kunnen worden.

Haarlemmermeer past bijvoorbeeld innovatieve ontwikkelingen toe bij het inzamelen van afvalwater zoals riothermie, het winnen van warmte uit afvalwater.

In het Waterplan worden ook grondwatermaatregelen beschreven, omdat deze een belangrijke link hebben met de rest van het watersysteem, zoals oppervlaktewater en de ruimtelijke inrichting. Daarnaast is er in het verleden onvoldoende aandacht besteed aan grondwater, waardoor een inhaalslag nodig is om aan de zorgplicht te voldoen. De maatregelen die genomen moeten worden om de doelstellingen voor het watersysteem te bereiken, zijn verzameld in het uitvoeringsprogramma van het Waterplan. De financiering van deze maatregelen komt uit verschillende bronnen, waaronder het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

De gemeente is op grond van de Wet milieubeheer verplicht periodiek een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vast te stellen om invulling te geven aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP bevat rioleringsbeleid en een overzicht van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen, inclusief de actuele toestand ervan en de te verwachten vervangingsperioden. Ook geeft het plan inzicht in de wijze waarop de riolering wordt beheerd, welke effecten er zijn voor het milieu en hoe het beheer wordt gefinancierd.

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

Het GRP is de basis voor de planning en aanleg van nieuwe riolering, plannen om vuiluitworp te reduceren en plannen voor beheer en onderhoud voor de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de verdere toekomst. Bij nieuwbouw en verbouw is het gescheiden aanbieden van het afvalwater en het hemelwater het uitgangspunt. Voor nieuwbouwwijken en grotere reconstructiegebieden wordt uitgegaan van een zwaardere ontwerpnorm voor het rioolstelsel, waardoor zwaardere regenbuien minder snel overlast veroorzaken. Om overlast door grondwater te voorkomen voorziet het GRP in de aanleg van drainage in vijf wijken: Rijsenhout-Zuid, Pax, Graan voor Visch (Hoofddorp), Linqenda, Welgelegen (Nieuw-Vennep), en het uitvoeren van grondwatermaatregelen in Zwanenburg.

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

5.1.2 Onderzoek

Het Hoogheemraadschap van 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.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is op 12 juni 2018 de digitale watertoets uitgevoerd. Uit de watertoets kwam naar voren dat het Hoogheemraadschap van Rijnland waterbelang heeft bij het plan. Het plangebied valt binnen een beperkingsgebied.

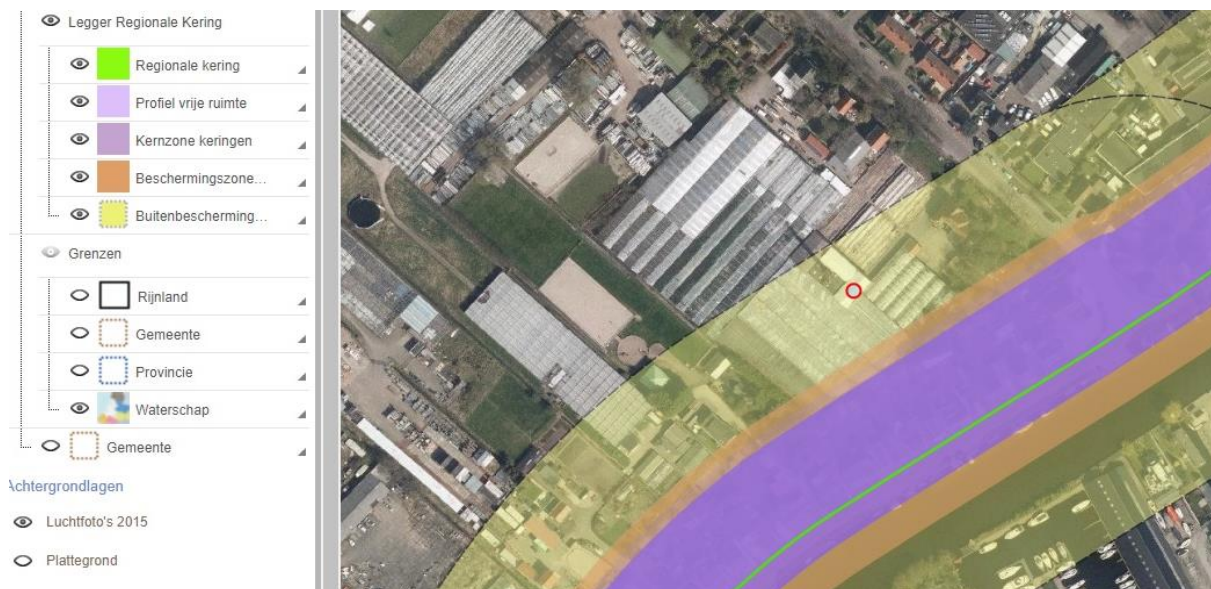
Riolering en waterafvoer

In en rond het plangebied is momenteel nog een gemengd riool aanwezig. Dit betekent dat neerslag en afvalwater via hetzelfde stelsel worden afgevoerd. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een gescheiden rioolstelsel gerealiseerd, zodat de schone en de vuile stromen worden gescheiden. Er wordt een apart hemelwatervoerstelsel en droogweerstelsel aangelegd. Beide stelsels worden separaat aangeboden op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Op het openbare terrein wordt voorzien in een DIT (drainage-infiltratie-riool). In dit riool kan regenwater filtreren en wordt de leiding direct gebruikt voor het transport van hemelwater van het verharde oppervlak en daken van woningen.

Verder wordt bij de bouw van de woningen gebruik gemaakt van duurzame, niet-uitlogende bouwmaterialen (geen zink, lood en PAK's-houdende materialen). Hiermee wordt voorkomen dat hemelwater en daarmee ook indirect grondwater verontreinigd kunnen raken. Het bovengenoemde sluit aan bij het waterbeleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Haarlemmermeer.

Regionale waterkering

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de regionale waterkering 'Leimuiderdijk'. Het zuidelijk deel van het plangebied bevindt zich binnen de kern- en beschermingszone alsmede het profiel van vrije ruimte van de regionale waterkering. Binnen deze zones mag er geen onderkeldering plaatsvinden. Verder dienen bouwwerken buiten het profiel van de vrije ruimte te blijven. Voor het bouwplan is een vergunning op grond van de Keur van Rijnland (Waterwet) vereist. Uitvoeringsregel 19 is hierop van toepassing. De vergunning zal bij het Hoogheemraadschap moeten worden aangevraagd door de initiatiefnemer, rekening houdend met uitvoeringsregel 19 voor bouwen waarin staat waar en hoe en waar mag worden gebouwd in de zones van de regionale waterkering.



Figuur 5.1 Regionale waterkering

Watercompensatie

Het plangebied is in de huidige situatie volledig verhard. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van 25 woningen. Het verhard oppervlak van het plangebied zal afnemen met de voorgenomen ontwikkeling. In de nieuwe situatie wordt er ook ruimte gecreëerd voor groen, waardoor de verharding deels zal afnemen. Er zal met voorgenomen ontwikkeling dus geen watercompensatie plaats hoeven te vinden. Ondanks dat er geen watercompensatie benodigd is, zal door het gebruik van waterdoorlatende tegels en de aanleg van het park een positief effect ontstaan ten opzichte van waterinfiltratie en hittestress binnen het plangebied.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving

De Wet bodembescherming onderscheidt drie kwaliteiten grond:

- sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- licht verontreinigde grond (boven achtergrondwaarden);
- schone bodems (beneden achtergrondwaarden).

Indien gesaneerd moet worden, bestaan specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde (te behalen kwaliteit) en de milieuhygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag.

Voor het toepassen van grond en bagger (beneden de interventiewaarden) speelt het Besluit bodemkwaliteit (Bkk) een rol. Hierin worden vier kwaliteiten gehanteerd, namelijk Achtergrondwaarde, Wonen, Industrie en Niet toepasbaar. Het besluit hanteert een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie. In de Nota Bodembeheer Gemeente Haarlemmermeer zijn voor sommige gebieden Lokale Maximale Waarden vastgesteld.

Voor alle typen grond speelt de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit (BsB) en de Vrijstellingsregeling grondverzet een rol. Indien gesaneerd moet worden, bestaan specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde en de milieuhygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag (zogenaamde bodemgebruikswaarden (BGW's). Bodemgebruikswaarden zijn een product van het functiegericht saneringsbeleid "Van Trechter naar Zeef". Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Dit besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger, een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie. Tevens biedt het besluit meer mogelijkheden voor grondverzet. De bodemkwaliteitskaart (2011) van Haarlemmermeer geeft aan wat de gemiddelde kwaliteit van de grond op niet-verdachte locaties is in de gemeente. De bodemfunctiekaart is tegelijk met de bodemkwaliteitskaart vastgesteld en geeft de (toekomstige) functieklassering van een gebied weer.

5.2.2 Onderzoek

Op 20 augustus 2018 is er door NIPA milieutechniek een onderzoek verricht naar de bodemgesteldheid van de planlocatie Bennebroekerweg. Het onderzoek is toegevoegd aan de toelichting als bijlage 2. Op basis van het vooronderzoek zijn de volgende deellocaties naar voren gekomen die verdacht zijn met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging:

- de bodem ter plaatse van de bovengrondse huisbrandolietank is verdacht met betrekking tot het voorkomen van verhoogde gehalten aan minerale olie;
- de bodem ter plaatse van de voormalige bestrijdingsmiddelenkast is verdacht met betrekking tot het voorkomen van verhoogde gehalten aan organochloorbestrijdingsmiddelen en PFAS;
- de bovengrond ter plaatse waar hobbymatig aan een rallyauto wordt gesleuteld, is verdacht met betrekking tot de aanwezigheid van minerale olie;

- de gehele locatie is verdacht met betrekking tot de aanwezigheid van verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen en PFAS. In verband met de mogelijke toepassing van asbesthoudende kit is de toplaag van de vaste bodem verdacht met betrekking tot het voorkomen van asbest.

Het locatiebezoek heeft plaatsgevonden op 9 augustus 2018. Bij het locatiebezoek is gebleken dat nagenoeg de gehele onderzoekslocatie bebouwd is met kassen. Grote delen van de onderzoekslocatie zijn momenteel ontoegankelijk door de begroeiing of obstakels. Het te verrichten bodemonderzoek is momenteel derhalve niet mogelijk. Het onderzoek dient na sloop plaats te vinden.

5.2.3 Conclusie

Uit het vooronderzoek naar de bodemgesteldheid kan er worden geconcludeerd dat de gehele locatie verdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging. Doordat de locatie ontoegankelijk is en deels verhard is verkennend bodemonderzoek momenteel niet mogelijk. Na sloop van de kassen zal verkennend bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Binnen de WABO bestaat de mogelijkheid een bouwvergunning te verlenen onder voorwaarden en het verplichte bodemonderzoek uit te stellen tot na de sloop.

Voorwaardelijke verplichting

Een verkennend bodemonderzoek is conform NEN5725 noodzakelijk. Omdat ten tijde van vaststelling van dit plan nog bebouwing aanwezig is op de locatie, wordt het bodemonderzoek als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels behorend bij dit plan.

Dit betekent dat uiterlijk voor de start van de bouw- en graafwerkzaamheden het bodemonderzoek uitgevoerd moet zijn. Is dit niet het geval dan kunnen geen vergunningen worden verleend. De voorkeur gaat uit om bij de aanvraag omgevingsvergunning onderdeel bouw het bodemonderzoek te voegen.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Daarmee zijn gebiedsbescherming en soortbescherming bij elkaar gebracht in één Nederlandse wet.

Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren en hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen.

In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen). In de wet is een zorgplicht opgenomen, een algemeen geldende fatsoensnorm voor de omgang met flora en fauna. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen zo weinig mogelijk nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben.

De soortbeschermingsbepalingen uit de Europese richtlijnen Vogelrichtlijn (VR) en Habitatrictlijn (HR) zijn in de Wet natuurbescherming geïmplementeerd: soorten en vegetatietypen waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, worden beschermd onder de nieuwe Wet natuurbescherming.

Voor soortbescherming in relatie tot ruimtelijke ingrepen is een aantal artikelen in de Wet natuurbescherming van belang:

- Zorgbeginsel artikel 1.10 en 1.11: de intrinsieke waarde van soorten is vastgesteld in een doelbepaling en geldt voor alle soorten, los van een beschermingsregime, een zorgplicht.
- Actieve soortbescherming, artikel 1.12: provincies moeten verplicht beleid opstellen voor de bescherming van soorten, specifiek in hun eigen provincie. Dit beleid is nog altijd in ontwikkeling en aan veranderingen onderhevig.

Er worden in de Wet natuurbescherming drie beschermingsregime onderscheiden:

1. Soorten van Vogelrichtlijn:

Bescherming van alle inheemse in het wild levende vogels in de EU, beschreven in artikel 3.1-3.4 van de Wet natuurbescherming. Hier wordt ook uitgelegd wat als "opzettelijk" wordt opgevat bij doden, vangen en verstoring van nesten etc. Verstoring onder de Wet natuurbescherming is toegestaan, mits de staat van instandhouding van de soort maar niet in het geding komt. Degene die de verstoring begaat, moet dan aantonen dat er geen verstoring van wezenlijke invloed is. Verstoring van broedende vogels (op nest) en eieren blijft verboden. De provincie kan hiervoor vrijstellingen maken en ontheffingen verlenen.

2. Soorten van Habitatrictlijn:

- A. Bescherming van dier- en plantensoorten in artikel 3.5-3.9 die strikt beschermd zijn op grond van Habitatrictlijn bijlage IV, Verdrag van Bern, bijlage I en II, Verdrag van Bonn bijlage I. In het geval van ontheffing of vrijstelling moet aan drie voorwaarden voldaan worden: dat er geen andere bevredigende oplossing bestaat, de handeling noodzakelijk is (diverse redenen mogelijk, waaronder die van groot openbaar belang met redenen van sociale en economische aard) en tot slot alleen wanneer er naar gestreefd wordt om geen afbreuk te doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort in haar natuurlijke verspreidingsgebied.
- B. die streng beschermd zijn op grond van Habitatrictlijn bijlage V, Verdrag van Bern bijlage III, Verdrag van Bonn bijlage II. Hiervoor moeten maatregelen worden getroffen indien de gunstige staat van instandhouding in het geding is. In geval van ontheffing of vrijstelling moet alleen voldaan worden aan de eis dat de gunstige staat van instandhouding niet in het geding komt. Hiervoor zijn maatregelen verplicht.

Ook hier is het opzetvereiste van toepassing, maar in tegenstelling tot vogels is er geen uitzondering dat 'verstoring toegestaan is zolang het niet van wezenlijke invloed is'.

Via een AMvB kunnen nadere regels gesteld worden. De provincie kan vrijstellingen maken en ontheffingen verlenen, met in achtneming van de belangen.

3. Andere soorten:

Dit zijn de in de bijlage van artikel 3.10 van Wet natuurbescherming genoemde soorten. In deze bijlage staan zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten. Onderdeel A bevat de fauna en onderdeel B de flora. Deze lijst is een nationale toevoeging en betreft soorten die in principe een landelijke achteruitgang kennen, er zijn uitzonderingen zoals bijvoorbeeld de vos en het damhert. In praktijk is deze bescherming lichter en verwacht wordt dat ontheffingen vrij gemakkelijk verkregen kunnen worden, aangezien er niet de zwaardere belangen gelden voor de soorten van de Europese richtlijnen. Ruimtelijke ontwikkeling is een geldig belang voor een ontheffing (artikel 3.10.2 onderdeel a). Opzettelijk verstoren in algemene zin, wordt voor deze groep niet genoemd als verbod. De provincies kunnen voor deze lijst vrijstellingsbesluiten maken. De provincie Noord-Holland heeft de Verordening vrijstellingen soorten Noord-Holland (2016) vastgesteld. Alle soorten behalve kleine marterachtigen staan erop in het kader van ruimtelijke ingrepen.

Provinciale structuurvisie en het provinciaal natuurbeheerplan

Deze geven de ligging aan van de ecologische verbindingen en natuurkerngebieden in Haarlemmermeer. En stelt daaraan beperkingen en regels, gericht op het optimaal functioneren van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN).

5.3.2 Onderzoek

De quickscan bestaat uit het vaststellen van welke biotopen in het plangebied aanwezig zijn. De quickscan is op 9 augustus 2018 uitgevoerd door NIPA Milieutechniek B.V. en op 20 mei 2020 geactualiseerd. Het rapport is als bijlage 4 toegevoegd aan de toelichting. Bij het locatiebezoek is gebleken dat nagenoeg de gehele onderzoekslocatie bebouwd is met kassen. De kassen zijn echter al meer dan 10 jaar niet meer als dusdanig in gebruik. Een groot deel van de kas is voorzien van een betonvloer. Het buitenterrein verkeert in een verwaarloosde staat. Rond de kassen staan enkele bomen en struiken. Tijdens de terreininspectie zijn geen beschermde soorten waargenomen.

Het voornemen bestaat om de kassen te slopen en ter plaatse woningbouw te realiseren. In plan Willem Maarsehof is de bouw van 25 woningen voorzien. Tevens zullen parkeerplaatsen, een ontsluitingsweg en openbaar groen worden aangelegd. In het nieuwe plan voorziet in de aanplant van bomen en de aanleg van een speelweide. Door de aanleg van het groen biedt het nieuwe plan kansen voor broedvogels. Doordat het gebied een meer open karakter krijgt ontstaat mogelijk ook een foerageergebied voor vleermuizen. De kassen vormen geen geschikte zomer- of winterverblijfplaats voor vleermuizen. Het ketelhuis zou hiervoor wel geschikt kunnen zijn, echter deze blijft behouden. Nader onderzoek naar vleermuizen is derhalve niet noodzakelijk.

5.3.3 Conclusie

Het voornemen bestaat om de kassen te slopen en ter plaatse woningbouw te realiseren. In plan Willem Maarsehof is de bouw van 25 woningen voorzien. Tevens zullen parkeerplaatsen, een ontsluitingsweg en openbaar groen worden aangelegd. Eén van de kassen blijft binnen het plan in tact. Rond de kassen staan enkele bomen en struiken die gerooid worden. Deze bieden mogelijk broedplekken voor vogels. In het nieuwe plan is in de aanplant van bomen en de aanleg van een speelweide voorzien. Door de aanleg van het groen biedt het nieuwe plan kansen voor broedvogels. Doordat het gebied een meer open karakter krijgt wordt de locatie aantrekkelijker als foerageergebied voor vleermuizen.

Aerius - berekening

Om negatieve effecten ten aanzien van de stikstofdepositie op voorhand met zekerheid te kunnen uitsluiten is een Aerius – berekening uitgevoerd op 25 februari 2020 bij NIPA Milieutechniek. In dit onderzoek zijn voor de aanleg en het gebruik van 25 grondgebonden woningen in plangebied Willem Maarsehof te Rijsenhout de te verwachten stikstofdeposities ter plaatse van Natura 2000-gebieden berekend voor het jaar 2020. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 5 aan voorliggend wijzigingsplan.

Uit de rekenresultaten blijkt dat er zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase op geen van de Natura 2000-gebieden een stikstofdepositie optreedt die groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Op grond van de depositie van stikstof in de gebruiksfase is er geen reden het initiatief te belemmeren. Op grond van de beoordelingssystematiek voor nieuwe activiteiten is het ten aanzien van het aspect stikstof, niet nodig een vergunning in het kader van de Wnb aan te vragen.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving

Wet op Archeologische Monumentenzorg

Nederland tekende in 1992 het Verdrag van Malta dat de omgang met het Europees archeologisch erfgoed regelt. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden waarmee de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving is geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet (1988) vervallen. Een deel van de wet is opgegaan in de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Tot die tijd valt dit deel binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

Deze wet geeft het Rijk de mogelijkheid om objecten aan te wijzen als rijksmonument. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningstelsel en bij restauratie zijn financiële middelen beschikbaar. De Erfgoedwet geeft aan gemeenten de vrijheid om zelf monumenten aan te wijzen en een monumentenlijst op te stellen op basis van een Erfgoedverordening.

Erfgoedvisie gemeente Haarlemmermeer 2020-2030

De gemeente Haarlemmermeer heeft de Erfgoedvisie “Erfgoed omarmen en beleven - Erfgoedvisie gemeente Haarlemmermeer 2020-2030” gepubliceerd op januari 2020. De Erfgoedvisie gaat in een breed kader in op erfgoed, kunst en cultuur in de gemeente Haarlemmermeer. Met de Erfgoedvisie wil de gemeente zijn erfenis niet alleen goed beheren en bewaren voor toekomstige generaties, maar de kracht van het erfgoed ook benutten voor de economische, ruimtelijke en culturele ontwikkeling van Haarlemmermeer. Om deze ambitie te realiseren heeft de gemeente drie speerpunten opgesteld:

1. Inspireren – Het verhaal van Haarlemmermeer beter zichtbaar en beleefbaar maken.
2. In stand houden - erfgoedparels in ere houden.
3. Ontwikkelen - verbinden van erfgoed en ruimtelijke ontwikkelingen

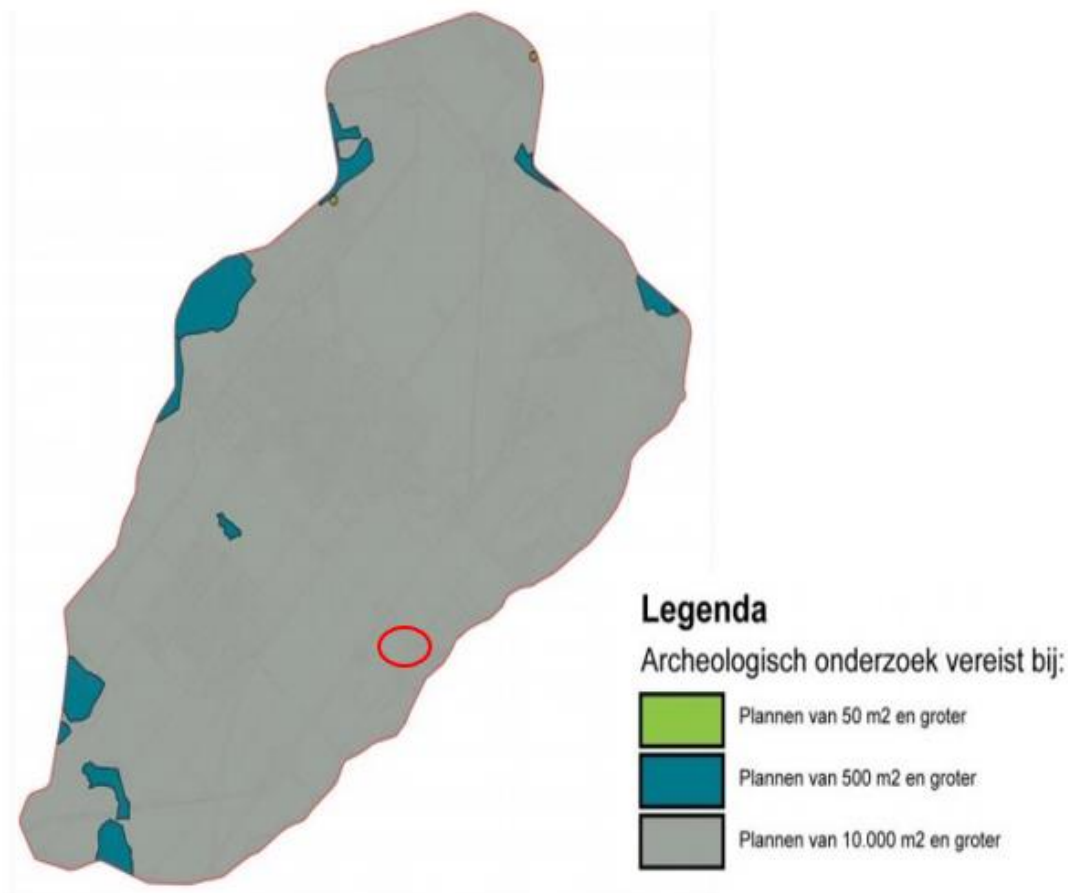
De speerpunten worden verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma dat in het najaar van 2020 verschijnt.

Beleidsnota Erfgoed op de kaart

De Beleidsnota Cultureel Erfgoed heeft betrekking op de cultuurhistorie in de gemeente Haarlemmermeer. Het erfgoedbeleid omvat monumenten, archeologie en cultuurlandschap. Binnen het gemeentelijke erfgoedbeleid is een belangrijke taak weggelegd voor de Erfgoedcommissie. De taak van de commissie is omschreven in het Erfgoedcommissie- Reglement. In de beleidsnota wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening. Het cultureel erfgoed dient integraal onderdeel uit te maken van het ruimtelijk beleid. De nota 'Erfgoed op de kaart' schetst een groot aantal mogelijkheden om het erfgoedbeleid van Haarlemmermeer te verstevigen en te zorgen voor het borgen van de wettelijk verplichte taken in de uitvoering van het beleid. Deze taken hebben betrekking op de bescherming van het bodemarchief, door archeologische waarden mee te laten wegen in ruimtelijke planprocedures en het ter plaatse bewaren van archeologische waarden.

Op de Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer geven beschermingsregimes aan welke archeologische waarde in een gebied in de gemeente geldt. Het beschermingsregime bepaalt bij welke planomvang rekening gehouden moet worden met archeologische waarden en welke eisen daaraan worden gesteld.

Voor de archeologisch waardevolle gebieden wordt in de planregels van nieuwe bestemmingsplannen opgenomen dat aan omgevingsvergunningen archeologische voorschriften kunnen of moeten worden verbonden.



Figuur 5.1 Archeologische beleidskaart Haarlemmermeer (plangebied globaal weergegeven met rode cirkel)

5.4.2 Onderzoek

Het plangebied ligt in Rijsenhout in de gemeente Haarlemmermeer. Het plangebied valt binnen het grijze gebied van de archeologische beleidskaart. Archeologisch onderzoek is dan alleen vereist bij plannen van 10.000 m² of groter. De ontwikkeling van die met voorliggend wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt is kleiner dan 10.000 m².

In het plangebied bevindt zich een oude schoorsteen met bijbehorende kassenstookruimte. Dit gebouw heeft een cultuurhistorische waarde en zal behouden blijven in de nieuwe ontwikkeling. Door de sloop van de huidige bebouwing zal de oude schoorsteen zichtbaarder worden, daarmee zal de beleving van het erfgoed toenemen. De oude schoorsteen draagt tevens bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het nieuwe woongebied.

5.4.3 Conclusie

Voor het gebied is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ontwikkeling valt binnen het aantal vierkante meters waarbij er geen archeologisch onderzoek vereist is. De schoorsteen met bijbehorende kassenstookruimte heeft een cultuurhistorische waarde en zal behouden blijven.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving

Wegverkeer

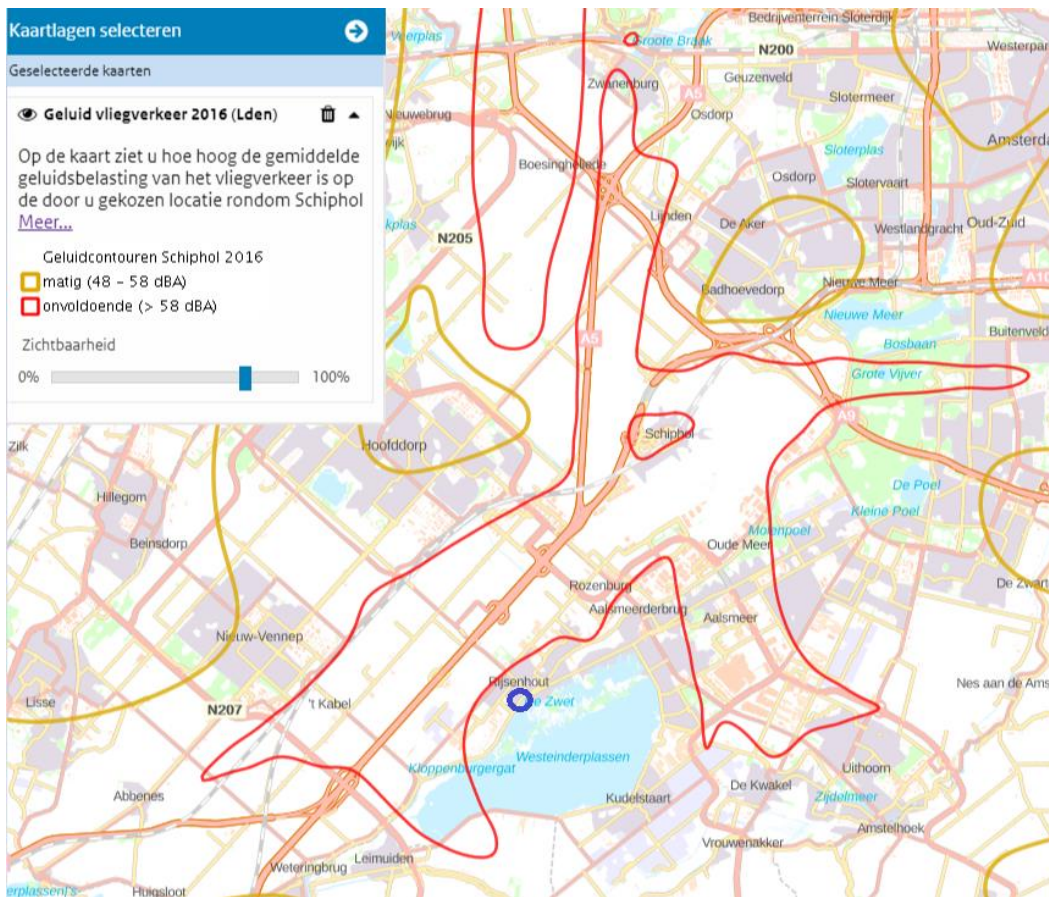
In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een wijzigingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op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

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "grote lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB (A) niet te boven gaan.

Luchtverkeerslawaai

Op ca. 6 km van het plangebied bevindt zich de luchthaven Schiphol. Op de geluidsbelastingkaart staan geluidscontouren weergegeven van 48dB en 58 dB Lden. Deze contouren zeggen iets over de jaargemiddelde geluidsbelasting, waarbij het geluid in de avond en nacht zwaarder telt dan overdag. Het plangebied valt binnen de geluidscontouren van 48 - 58 dBA (figuur 5.2).



Figuur 5.2 Geluidsbelasting luchthaven Schiphol (plangebied blauw omcirkeld)

Overig

Geluid van andere inrichtingen dan zogeheten 'grote lawaaimakers' in het kader van een aangewezen industrielawaai, wordt getoetst en geregeld in het kader van de Wet Milieubeheer of Activiteitenbesluit.

5.5.2 Onderzoek

Wegverkeer

In juni 2020 is door NIPA Milieutechniek een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de realisatie van 25 woningen aan Bennebroekerweg te Rijsenhout. Het onderzoek is te vinden in de toelichting als bijlage 1. Hieruit volgde de onderstaande resultaten:

- Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van kassensloopbedrijf V.O.F. P.J. De Jong, aan de Bennebroekerweg 44.
- De geprojecteerde woonbestemmingen liggen binnen de geluidzone van de Bennebroekerweg en de Leimuiderdijk. De maximumsnelheid op deze wegen is 50 kilometer per uur.
- De geluidbelasting ter plaatse van de maatgevende gevels van de geprojecteerde woningen vanwege het verkeer op de Bennebroekerweg/Leimuiderdijk inclusief de correctie artikel 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt ten hoogste 43 dB. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een procedure voor een hogere grenswaarde is niet aan de orde.

Industrielawaai

Nabij het plangebied zijn geen grote lawaaimakers gevestigd zoals genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aan de hand van een akoestisch onderzoek de geluidsbelasting van het kassensloopbedrijf aan de Bennebroekerweg 44 berekend. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 3.

Op basis van de berekening en de rapportage kan gesteld worden dat de geluidemissie van het bedrijf geen belemmering vormt voor de nieuwe woonbestemmingen en het bedrijf evenmin in haar bedrijfsvoering wordt beperkt vanwege het realiseren van de nieuwe woonbestemming. Voorwaarde is wel dat er een geluidsscherm van circa 2,30 meter bij 25 meter gerealiseerd wordt op de perceelgrens. Er wordt dan voldaan aan de toetsingswaarden van bedrijven en milieuzonering en aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit.

Luchtverkeerslawaai

Het plangebied valt binnen de geluidscontouren van de luchthaven Schiphol. De geluidsbelasting heeft de aanduiding 'matig' en valt tussen de 48 dB en 58 dB. Vanaf 1 januari 2018 hoeft er geen verklaring van geen bezwaar te worden afgegeven, als het plan past binnen één van de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 2.2.1 c van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol. Voorliggend plan valt binnen de uitzondering van de toevoeging van niet meer dan 25 woningen per bouwplan binnen bestaand stedelijk gebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is luchtverkeerslawaai wel onderzocht.

Uit het onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting bij de woningen 64 dB bedraagt vanwege het in deze omgeving maatgevende luchtvaartlawaai. Deze waarde is acceptabel; er zijn geen andere geluidbronnen zoals autowegen of spoorlijnen. Daarnaast worden de woningen goed geïsoleerd; aan het binnenniveau van 33 dB wordt voldaan.

5.5.3 Conclusie

De geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen voldoet met aanvullende akoestische voorwaarden aan de wettelijke grenswaarden, waarmee voor dit aspect een goede ruimtelijke ordening is gewaarborgd. Het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woonbestemmingen is gewaarborgd.

5.6 Lucht

5.6.1 Wet- en regelgeving

Wet luchtkwaliteit

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

Wet milieubeheer

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.1 weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddeld	25 µg/m ³

Tabel 5.1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

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

- Grenswaarden uit tabel 5.1 van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
- Per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂) of
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Besluit niet in betekende mate

In dit Besluit niet in betekende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

5.6.2 Onderzoek en conclusie

De realisatie van 25 woningen behoort tot de categorie gevallen dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft niet verder te worden getoetst aan de grenswaarden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorliggend wijzigingsplan.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II)' zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Wet Basisnet. De Wet Basisnet is een stelsel van wetten en regels en het regelt het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. 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).

5.7.2 Onderzoek en conclusie

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal risicogebieden, volgens de risicokaart (figuur 5.3).



Figuur 5.3 Risicokaart

De risicogebieden liggen dermate ver van het plangebied af, dat het geen risico vormt voor de locatie. Op een afstand van meer dan 1,5 km liggen twee tankstations. Op ongeveer 0,5 km van het plangebied ligt een jachthaven. In deze risicogebieden ligt propaan opgeslagen. Een klein deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de propaantank van een jachthaven. Ten opzichte van de huidige situatie zal het groepsrisico niet of nauwelijks toenemen. Het aantal personen binnen het plangebied zal niet toenemen in de bestaande situatie kon het plangebied immers ook intensief gebruikt worden ten behoeve van de functie glastuinbouw. Het is de verwachting dat dat de groepsrisico zal niet toenemen.

Op de wegen rondom het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In het plangebied en de omgeving zijn ook geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

5.8 Geur

5.8.1 Wet- en regelgeving

Het algemene uitgangspunt van het Nederlandse geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Als er geen hinder is, hoeven er geen maatregelen getroffen te worden. De mate van hinder die nog acceptabel is, moet worden vastgesteld door het bevoegde bestuursorgaan ten aanzien van de Wet milieubeheer.

In het Activiteitenbesluit zijn afstandseisen bepaald in verband met geur voor dierverblijfverplaatsen, de opslag van meststoffen en/of agrarische bedrijfsstoffen:

- 100 meter afstand tot een geurgevoelig object dat binnen de bebouwde kom is gelegen, of
- 50 meter afstand tot een geurgevoelig object dat buiten de bebouwde kom is gelegen.

Een geurgevoelig object is volgens de definitie 'een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'.

5.8.2 Onderzoek en conclusie

In de buurt van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven actief waarvoor een minimale afstand tot een geurgevoelig object aangehouden dient te worden. In Rijsenhout is het bedrijf De Meerlanden Bedrijfsafval gevestigd dat een gebiedsaanduiding milieuzone - geurzone heeft. Het plangebied ligt dermate ver van dit bedrijf af en niet binnen deze gebiedsaanduiding, dat er van overlast met betrekking tot het aspect geur geen sprake is.

Vanuit bedrijven en milieuzonering worden ook wel eisen gesteld aan de afstand van een bedrijf tot gevoelige objecten vanuit het aspect geur. In de VNG-brochure worden hiervoor richtafstanden per bedrijfscategorie gegeven, daar wordt aan voldaan. In paragraaf 5.10 wordt hier nader op ingegaan.

Tevens ligt op ongeveer 15 meter van het plangebied een paardenbak voor hobbymatig gebruik. Voor het hobbymatig houden van dieren (die niet bij een veehouderij horen) gelden geen beperkingen voor geur.

Op basis van het bovenstaande wordt geen belemmering verwacht van aanzien van geurhinder.

5.9 Licht

5.9.1 Wet- en regelgeving

In de wetgeving is geen strikte duidelijke normering aanwezig. Er is wel beleid/ toetsingskader met betrekking tot lichthinder. Het beleid ten aanzien van licht is opgenomen in:

- Nota ruimte; ruimte voor ontwikkeling, deel 4;
- Natuur voor mensen, mensen voor natuur; nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw;
- Meerjarenprogramma vitaal platteland (mjp).

Marktpartijen, provincies, gemeenten en de minister van I&M maken afspraken in het kader van de taskforce verlichting.

De kern van het beleid ten aanzien van licht is dat donkerte hoort tot een van de kernkwaliteiten van het landschap onder het kopje belevingskwaliteit. Het rijksbeleid is gericht op het in beeld brengen, realiseren en veiligstellen van de gewenste leefomgevingkwaliteit door het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (geluid, licht, stank). Ook worden het gebruik van energiezuinige (straat)verlichting bij gemeenten en provincies bevorderd met behoud van kwaliteit en (verkeers)veiligheid.

5.9.2 Onderzoek en conclusie

De woningen worden gebouwd in een al verlichte omgeving en zullen daarom geen ongewenst effect hebben op de leefomgevingskwaliteit.

5.10 Milieuzoneringen

5.10.1 Wet- en regelgeving

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is.

5.10.2 Onderzoek en conclusie

In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende vier bedrijven:

- Garage Vermeulen (hierna Vermeulen): een bedrijf voor reparatie, onderhoud en verkoop van auto's aan de Bennebroekerweg 19;
- V.o.f. P.j. De Jong (hierna De Jong): een kassensloopbedrijf aan de Bennebroekerweg 44;
- B.V. Betonfabriek v.h. Gebr. Langhout (hierna Langhout): een bedrijf voor productie van betontegels voor de groothandel aan de Leimuiderdijk 64.
- J. Oudshoorn Automobielen (hierna Oudshoorn): handel in en reparatie van auto's, motorfietsen en aanhangers aan de Leimuiderdijk 45 A.

Het plangebied kan gekenmerkt worden als "gemengd gebied", omdat zich binnen en rondom het plangebied zowel woningen als bedrijven bevinden. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG-brochure met een stap naar beneden mogen worden aangepast. In onderstaande tabel zijn de bedrijven en bijbehorende milieucategorie en richtafstanden weergegeven.

Bedrijf	Bedrijfsvoering	SBI-code	Milieu-categorie	Milieu-aspect	Richtafstand gemengd gebied	Afstand
Vermeulen	handel en reparatie van auto's	451, 452, 454	2	Geur Stof Geluid Gevaar	0 0 10 0	75
De Jong	kassensloopbedrijf	016.01	3.1	Geur Stof Geluid Gevaar	10 0 30 0	10
Langhout	productie van betontegels	2365, 2369	4.2	Geur Stof Geluid Gevaar	10 100 200 100	235
Oudshoorn	handel en reparatie van auto's	451, 452, 454	2	Geur Stof Geluid Gevaar	0 0 10 0	140

Tabel 5.2 Bedrijven in de omgeving en bijbehorende richtafstanden

De woningen in het plangebied bevinden zich op minimaal 75 tot 235 meter afstand tot de bedrijven Vermeulen, Langhout en Oudshoorn. Hiermee wordt er voldaan aan de richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar. Het bedrijf De Jong ligt op ca. 10 meter afstand tot de woningen. Omdat het hier gaat om een kassensloopbedrijf heeft geluid een richtafstand van 30 meter bij gemengd gebied. Dit wordt binnen het plan overschreden.

Door NIPA Milieutechniek is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar industrielawaai van het kassensloopbedrijf De Jong, gelegen naast het plangebied. Het onderzoek geeft inzicht of de bewoners van de beoogde woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geboden zonder de bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Bennebroekerweg 44 te beperken. Op basis van de berekening en de rapportage kan samenvattend gesteld worden dat voor de geluiduitstraling de onderzochte bedrijfsvoering van het bedrijf De Jong aan de Bennebroekerweg 44 geen knelpunten bij de nieuwe woonbestemmingen veroorzaakt, mits er een geluidsscherm wordt gerealiseerd. Middels dit geluidsscherm wordt de woon – en leefkwaliteit geborgd en ook veiliggesteld dat het bedrijf evenmin in haar bedrijfsvoering wordt beperkt vanwege het realiseren van de nieuwe woonbestemmingen. Het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woonbestemmingen is gewaarborgd. Het onderzoek is toegevoegd aan de toelichting als bijlage 3.

5.11 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

5.11.1 Wet- en regelgeving

Onder de grond liggen netwerken van kabels en leidingen voor onder andere nutsvoorzieningen, (tele)communicatie en riolering. Graafwerkzaamheden in de openbare weg voor de aanleg, uitbreiding en of onderhoud van deze werken mogen alleen gebeuren met vergunning en/of instemming van de gemeente. Het wettelijk kader ten aanzien van plaatsing van antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie wordt in de kern gevormd door de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening en de Monumentenwet. Antenne-installaties tot vijf meter hoogte zijn in principe bouwvergunningvrij. Antennes voor C2000, het communicatienetwerk voor hulpverleningsdiensten zijn bouwvergunningvrij, ongeacht hun hoogte.

5.11.2 Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch belangrijke kabels en leidingen. Mogelijk zijn diverse niet-planologisch relevante leidingen aanwezig zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen en/of drainageleidingen. Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige weginfrastructuur. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient hiermee rekening te worden gehouden.

5.12 Verkeer en parkeren

5.12.1 Onderzoek en conclusie

Het plangebied is gelegen aan de Bennebroekerweg. De Bennebroekerweg, samen met de Aalsmeerderweg vormen de hoofdinfrastructuur in Rijsenhout, de zogenaamde stroomwegen. De A4 is op 3,5 km van het plangebied gelegen. De Bennebroekerweg vormt samen met de Nelson Mandeladreef de ontsluiting naar de A4. Een belangrijke verbindingsroute tussen Amsterdam en Den Haag.



Figuur 5.4 Locatie plangebied t.o.v. ontsluitingsstructuur

5.12.2 Onsluitingsstructuur Rijsenhout

Voor de nieuw te bouwen woningen wordt een nieuwe onsluiting gecreëerd die haaks aansluit op de Bennebroekerweg. De hoofdonsluiting bevindt zich op de Bennebroekerweg tussen huisnummer 14 en 18. Hiermee wordt voldaan aan een van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan.

Verkeersgeneratie

Aan de hand van de huidige en toekomstig verwachte verkeersgeneratie kan inzichtelijk gemaakt worden of het huidige wegennet de ruimtelijke ontwikkeling kan dragen. Bij het CROW zijn geen kengetallen beschikbaar voor de verkeersgeneratie ten gevolge van glastuinbouw. Daarom is uitgegaan van de verkeersgeneratie op basis van praktijkvoorbeelden. In de praktijk wordt veelal uitgegaan van 7,5 tot 10 ritten per bruto hectare glastuinbouw. Deze waarden zijn ook gehanteerd in diverse milieueffectrapportages. Om de effecten ten gevolge van de glastuinbouw inzichtelijk te maken is worst case uitgegaan van 10 ritten per bruto ha glastuinbouw. Er zijn 25 woningen voorzien, deze genereren tussen de 150-175 voertuigbewegingen per werkdag. Het huidige gebruik heeft een iets lagere verkeersgeneratie, maar wel meer zwaar verkeer. Wat overblijft is per saldo een relatief kleine stijging van het verkeer, waarbij het aandeel vracht veel lager wordt. Het bestaande wegennet kan deze kleine stijging in verkeersbewegingen verwerken.

Parkeren

De parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling is berekend aan de hand van het "Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (2018)". In onderstaande tabel zijn het aantal benodigde parkeerplaatsen weergegeven en het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd. De parkeernormen zijn op basis vastgesteld op basis van kengetallen, het bevoegd gezag kan hier gemotiveerd van afwijken.

Tweekappers	2.6	10 st.	26 pp
Tussenwoning	2.4	11 st.	26.4 pp
hoekwoning	2.4	4 st.	9.6 pp
Benodigd aantal			62 parkeerplaatsen

Tabel 5.3: parkeernormen gemeente Haarlemmermeer.

De gemeente Haarlemmermeer heeft een onderzoek gedaan om de daadwerkelijke maatgevende parkeervraag voor de ontwikkeling te bepalen. De maatgevende parkeervraag is berekend op basis van de toekomstige gebruikers. De hoogte parkeervraag wordt verwacht in de avond op een werkdag. De parkeervraag bedraagt dan maximaal 56 parkeerplaatsen, 56 parkeerplaatsen is de maatgevende parkeervraag. Om in alle gevallen te kunnen voldoen aan voldoende parkeerplaatsen is het noodzakelijk om 56 parkeerplaatsen binnen het plangebied te realiseren. Onderstaande tabel geeft de toekomstige situatie weer.

Parkeergelegenheid	Norm	Stuks	Parkeerplaatsen (afgerond)
Dubbele oprit met garage	1.8	1 st.	2 pp
Enkele oprit met garage	0.8	11 st.	11 pp
Garagebox (privé)	0.5	8 st.	4 pp
Openbaar	1.0	39 st.	39 pp
Totaal aanwezig		59 (feitelijke) parkeerplaatsen	56 (theoretische) parkeerplaatsen

Tabel 5.4: feitelijke parkeerplaatsen plangebied

Binnen het plan wordt er voorzien in voldoende parkeergelegenheid op basis van het uitgevoerde onderzoek naar de maatgevende parkeervraag. Feitelijk worden er 59 parkeerplaatsen gerealiseerd, vanwege de weging van verschillende type parkeerplaatsen bedraagt het theoretische aantal 56 parkeerplaatsen. De ontwikkeling kan voorzien in voldoende parkeerplaatsen om de parkeervraag, zowel feitelijk als theoretisch, te dragen. Het uitgevoerde onderzoek naar de maatgevende parkeervraag dient als onderbouwing voor het afwijken van het parkeernomen uit "Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (2018)".

5.13 Luchtvaartverkeer

5.13.1 Wet- en regelgeving

Het rijksbeleid voor Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de wet Luchtvaart ('Wijzigingswet', 2003). De ruimtelijke consequenties van de Wijzigingswet staan in het Luchthavenindelingsbesluit (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. In het besluit zijn tevens hoogtebeperkingen opgenomen. Het plangebied is in verschillende zones van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol gelegen. Dit betekent dat nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, et cetera) in principe niet is toegestaan. De nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan vinden plaats in zone 4 en 5. Het LIB noemt vijf uitzonderingscategorieën voor gevoelige bestemmingen:

1. bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw;
2. toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;
3. een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de functie en bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidgevoelig;
4. herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied;
5. nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond.

5.13.2 Onderzoek en conclusie

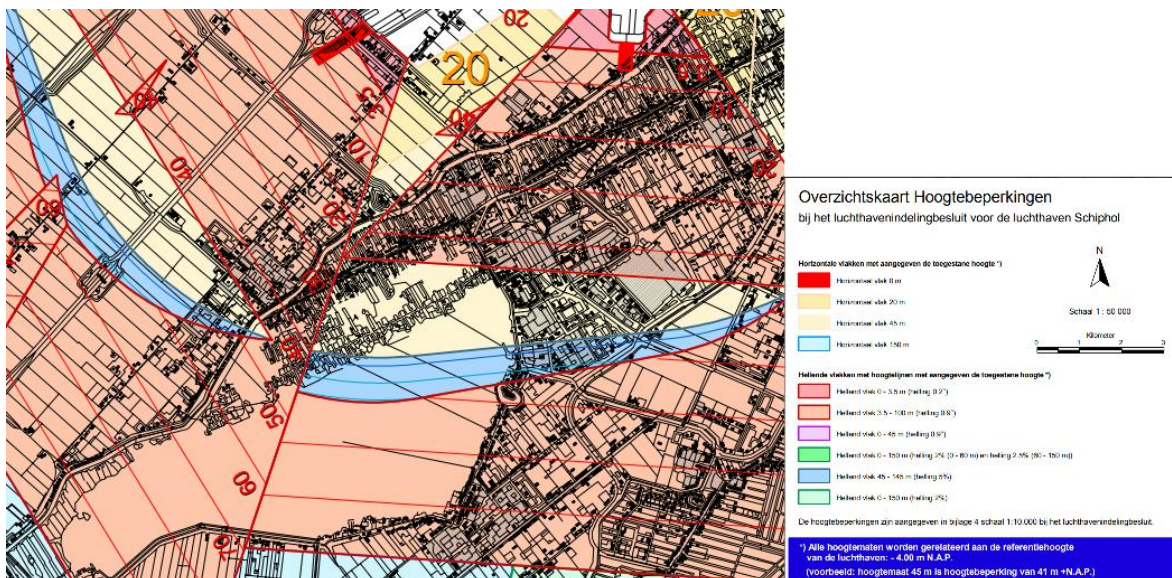
De aanduiding Luchtvaartverkeerzone-LIB is opgenomen voor de gebieden die liggen in de beperkingenzone vanwege de luchthaven Schiphol. Dit geldt voor het gehele plangebied. Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.1, zoals aangegeven in bijlage 1 van de regels, gelden de beperkingen met betrekking gevoelige bestemmingen. In het LIB zijn deze geclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie.

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2, zoals aangegeven in bijlage 2 van de regels, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol.

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, zoals aangegeven in bijlage 3 van de regels, gelden de beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol.

Hoogtebeperkingen

Het plangebied valt binnen de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – lib'. Dit betekent dat er rekening moet worden gehouden met het LIB. Voor het gebied zijn er hoogtebeperkingen opgenomen, dit is voor de desbetreffende locatie een hoogtebeperking vanaf 40 meter. De woningen, die zullen worden gerealiseerd op de locatie, hebben een bouwhoogte van circa 10 meter. Er wordt dus rekening gehouden met de voorwaarden uit het LIB.



Figuur 5.5 Overzichtskartaal Hoogtebeperkingen

Beperking bebouwing

Het plangebied valt ook in een beperkingsgebied van het LIB. Beperking bebouwing, LIB 4 en LIB 5. Beperkingen ten gevolge van de overlappende combinatie van LIB 4 (Beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen) en LIB 5 (Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid):

- a) Met het oog op geluidbelasting zijn geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan (LIB 4).
Uitzonderingen hierop vormen:
1. bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw;
 2. toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;
 3. een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de functie en bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidgevoelig;
 4. herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied;
 5. nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond.
- b) Gemeenten motiveren in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning op de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen (LIB 5).

Vanaf 1 januari 2018 geldt dat een verklaring van geen bezwaar voor bovenstaande uitzonderingen niet meer noodzakelijk is. Als een bouwplan voldoet aan één van de bovenstaande uitzonderingen is de desbetreffende gemeente bevoegd om bebouwing binnen het luchtvaartgebied toe te staan.

In eerste instantie is woningbouw in het luchtvaartgebied niet toegestaan. De realisatie van 25 woningen binnen bestaand stedelijk gebied is met de uitzondering op de regel wel mogelijk. Het plan voldoet aan de uitzondering '*toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan*',

Met voorliggend wijzigingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied. In de uitspraak (ECLI:NL:RBNHO:2019:10302) van Rechtbank Noord-Holland is dat als volgt onderbouwd: *“Op de gronden waarop de woningbouw is beoogd, is de kasbebouwing nog aanwezig en deze wordt niet (meer) gebruikt ten behoeve van de agrarische bestemming. Deze wordt gebruikt voor het inpandig stallen van caravans en het opslaan van goederen, welk niet-agrarisch gebruik op grond van het geldende bestemmingsplan ter plaatse ook is toegestaan. Omdat de bebouwing dus kan worden aangemerkt als een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid, is ter plaatse van het beoogde bouwplan naar het oordeel van de rechtbank sprake van bestaand stedelijk gebied”.*

Vogelaantrekkende werking

Het plangebied is gelegen in een beperkingsgebied met betrekking tot vogelaantrekkende werking. In dit gebied is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuureservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Het voorliggend plan heeft geen bestemming binnen de categorieën.

5.14 Explosieven

5.14.1 Wet- en regelgeving

In de Nederlandse bodem zitten nog veel conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Bij het opsporen en ruimen van niet gesprongen explosieven (NGE's) is de openbare orde en veiligheid het bepalende uitgangspunt. De burgemeester is op grond van artikel 172 van de Gemeentewet belast met de handhaving daarvan. De beslissing om in een concrete situatie al dan niet over te gaan tot het opsporen en ruimen van een NGE is dus de bevoegdheid van de burgemeester. Er geldt geen verplichting om over te gaan tot opsporing en ruiming. Dit hangt af van het concrete geval en dat wordt vooral beoordeeld in relatie tot het huidige en toekomstige gebruik van het gebied.

5.14.2 Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt in de nabijheid van Schiphol, dat in de Tweede Wereldoorlog diverse malen gebombardeerd. Alle (mogelijke) inslagen zijn geregistreerd in het digitale systeem waarin ook de bodemgegevens vastliggen. Op de bommenkaart is te zien dat er ter plaatse van het plangebied geen bominslagen bekend zijn. Het is echter niet uit te sluiten dat er NGE's in het plangebied aanwezig zijn.

Bij alle aangemelde projecten wordt het digitale systeem met 'niet gesprongen explosieven' geraadpleegd. Indien NGE's worden verwacht, zal onderzoek worden uitgevoerd en zullen indien noodzakelijk NGE's worden verwijderd.

5.15 Milieueffectrapport

5.15.1 Wet- en regelgeving

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Uit het Besluit m.e.r. volgt dat een m.e.r.-beoordeling verplicht is voor de vaststelling van een bestemmingsplan voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met een oppervlakte van 100 ha of meer en/of een aaneengesloten gebied van 2.000 woningen of meer en/of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer (Besluit m.e.r., onderdeel D, categorie 11.2).

Omdat de beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van slechts 25 woningen, is op basis hiervan géén m.e.r.-beoordeling nodig. Wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden geldt in het kader van het bestemmingsplan (dan wel uitwerkingsplan) een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

5.15.2 Onderzoek en conclusie

Onderhavige ontwikkeling blijft ver onder de drempelwaardes bepaald in bijlage C en D. Het bevoegd gezag heeft geoordeeld dat er geen sprake is van significant negatieve effecten. Een uitgebreide m.e.r. procedure is niet noodzakelijk. De ontwikkeling van 25 woningen valt onder de activiteit "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" zoals opgenomen in bijlage D onder D11.2 in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Geen van de genoemde drempelwaarden uit kolom 2 wordt overschreden. In eerste instantie is dan ook slechts een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Voor het wijzigingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld in de vorm van een aanmeldnotitie. Het rapport is opgenomen als bijlage 6 van de toelichting. Nadat het bevoegd gezag een besluit genomen heeft over de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal het vaststelling besluit van het college van Burgemeester en Wethouders worden toegevoegd als bijlage.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van Willem Maarsehof betreft een particulier initiatief. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het bouwplan. De kosten van de transformatie van het gebied, zijn voor rekening en risico van de particuliere initiatiefnemer. De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat het college van Burgemeester en Wethouders tegelijk met de vaststelling van een wijzigingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig, indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. Bij de voorliggende ontwikkeling is het kostenverhaal verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar wijzigingsplan. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode worden voorzien van een beantwoording en verwerkt in het wijzigingsplan.

6.2.1 Resultaten wettelijk vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De vooroverlegpartners waren:

- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Brandweer Kennemerland
- De dorpsraad
- Initiatiefnemer

6.2.2 Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen van 1 september t/m 12 oktober 2020. In deze periode konden belanghebbenden een zienswijze indienen bij het college. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2.3 Vaststellen wijzigingsplan

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Dat wordt officieel bekendgemaakt. Ten aanzien van dit besluit kunnen belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend, rechtstreeks beroep instellen bij de Raad van State.

7 Juridische aspecten

7.1 Opzet regels en verbeelding

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels. Op de verbeelding zijn aan de binnen het plan aanwezige gronden bestemmingen toegekend. Daarbinnen komen functie- en bouwaanduidingen en gegevens over maatvoering voor. Door middel van over de bestemmingen heen liggende gebiedsaanduidingen zijn daarnaast extra regels van toepassing.

De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. Deze zijn in overeenstemming met de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP bepaalt kleur en codering van de bestemmingen. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde (per soort bestemming). Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels omschrijven in samenhang met aanduidingen op de kaart op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt mogen worden en wat, en of, er gebouwd mag worden. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken;

1. inleidende regels: een begrippenlijst en regels met betrekking tot de wijze van meten;
2. bestemmingsregels: artikelen over de bestemmingen, een voorlopige bestemming en dubbelbestemmingen;
3. algemene regels: bepalingen die betrekking (kunnen) hebben op alle bestemmingen;
4. overgangs- en slotregels: het (in de Bro voorgeschreven) overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het plan moet worden aangehaald.

7.2 Inleidende regels

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

7.3 Bestemmingsregels

7.3.1 Bestemmingen

In de regels zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'.

Artikel 2 Groen

De bestemming Groen is opgenomen voor bestaande groenvoorzieningen en voor parkeergelegenheid. Ter plaatse van de specifieke aanduiding 'karakteristiek' bevindt zich een oud ketelhuis met schoorsteen. Dit karakteristiek object dient behouden te blijven.

Artikel 3 Tuin

De bestemming Tuin hangt samen met de bestemming Wonen en is gelegd op de voortuinen van de grondgebonden woningen in het plangebied. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt het bebouwen van voortuinen niet wenselijk. Deze bestemming is op dat punt dan ook redelijk restrictief, zij het dat erkers onder voorwaarden wel zijn toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn ruim bestemd, waar binnen de volgende functies mogelijk zijn: wegen, straten en paden, parkeren, groen en water en speelvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken niet meer mag zijn dan 6 meter.

Artikel 5 Wonen

Voor in het plangebied gelegen woningen is de bestemming Wonen opgenomen. In of bij woningen (bijvoorbeeld binnen uitbouwen) is ook het uitoefenen van een beroep en/of het hebben van een praktijk aan huis toegestaan. Op de gronden buiten het bouwvlak geldt een maximaal oppervlakte van 60 m².

Binnen de bestemming wonen zijn ook regels opgenomen voor het bebouwen van bijbehorende gronden, niet zijnde de voortuin. In het bebouwingsgebied zijn uitsluitend bijbehorende bouwwerken toegestaan, voor zover de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage, genoemde situaties dit toelaten. Buiten het bouwvlak mag het bouwperceel gezamenlijke oppervlak van gebouwen niet meer dan 50% tot een maximum van 60 m².

7.3.2 Gebiedsaanduidingen

Luchtvaartverkeerzone - lib

De aanduiding Luchtvaartverkeerzone-LIB is opgenomen voor de gebieden die liggen in de beperkingenzone vanwege de luchthaven Schiphol. Dit geldt voor het gehele plangebied. Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.1, zoals aangegeven in bijlage 1 van de regels, gelden de beperkingen met betrekking gevoelige bestemmingen.

In het LIB zijn deze geïnclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie.

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2, zoals aangegeven in bijlage 2 van de regels, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol. Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, zoals aangegeven in bijlage 3 van de regels, gelden de beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol.

7.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het wijzigingsplan, zoals algemene afwijkingsregels. Ook de parkeerregels zijn opgenomen in dit hoofdstuk. In deze regel wordt dynamisch verwezen naar het geldende parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer. Dit heeft tot gevolg dat, indien in het kader van het wijzigingsplan gebouwd kan worden, op basis van het wijzigingsplan altijd het op dat moment actuele geldende parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer gehanteerd moet worden bij het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning.

7.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

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

Slotregel

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

7.6 Handhaafbaarheid

Het wijzigingsplan is het juridische instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. Het handhavingsbeleid is erop gericht dat deze regels ook worden nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

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: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden te worden.

Met deze oogmerken is in dit bestemmingsplan gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels – binnen de beperkingen en regels die de milieuwetgeving met zich meebrengt. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Ook geldt hoe minder 'knellend' de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het daarmee wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur vaak alleen die regels gerespecteerd, waar betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid van inzien.

Onder handhaving wordt niet alleen het repressief optreden verstaan, maar ook preventie en voorlichting. Repressief optreden bestaat uit toezicht en opsporing en in het verlengde daarvan - na afweging van belangen, waaronder de effectiviteit van het optreden - correctie, bestaande uit sancties en maatregelen. De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en het vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele ontheffingen.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 5 Aeries berekening (Stikstofdepositie)

Bijlage 6 m.e.r. aanmeldnotitie

Regels

Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 plan

het wijzigingsplan 'Rijsenhout en omgeving 3e wijziging' met identificatienummer NL.IMRO.0394.WPGryseo3ewijz-C001 van de gemeente Haarlemmermeer.

1.2 verbeelding

de verbeelding van het wijzigingsplan 'Rijsenhout en omgeving 3e wijziging'.

1.3 wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand (NL.IMRO.0394.WPGryseo3ewijz-C001) met de bijbehorende regels.

1.4 bestemmingsplan

het door de raad van de gemeente Haarlemmermeer op 16 april 2015 vastgestelde bestemmingsplan 'Rijsenhout en omgeving'.

Voor de overige begrippen is artikel 1 van het bestemmingsplan 'Rijsenhout en omgeving' van toepassing.

Bestemmingsregels

Artikel 2 Groen

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
- d. verkeersontsluitingen ten behoeve van aangrenzende percelen / bestemmingen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' tevens voor een schoorsteen met bijbehorend ketelhuis;

met daaraan ondergeschikt:

- f. wandel- en fietspaden;
- g. speelvoorzieningen;
- h. bergbezinkbassins;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. kunstobjecten;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. wegen ten behoeve van hulpdiensten.

2.2 Bouwregels

2.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 4 meter en van nutsvoorzieningen mag niet meer zijn dan 3 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen mag niet meer zijn dan 10 m²;
- d. de verticale diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

2.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

2.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

2.3.1 Vergunningsplicht

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is voor het slopen van bouwwerken een omgevingsvergunning vereist.

2.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 2.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

2.3.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in 2.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, onder voorwaarde dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing of;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld of;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid, zowel financieel en technisch, niet te handhaven is of;
- d. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;

met daarbij behorend(e):

- b. opritten, terreinverhardingen en paden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bouwwerken, met uitzondering van carports.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn erkers;
- b. de diepte van erkers mag niet meer zijn dan 1 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de erker en de bouwperceelgrens niet minder dan 1 meter is;
- c. de breedte van erkers mag niet meer zijn dan 65% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van erkers mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter.

3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- b. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
- b. parkeren;
- c. groen;

met daarbij behorend(e):

- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. bermen;
- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. bergbezinkbassins.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en verkeersafwikkeling;
- b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 4 meter en de oppervlakte van gebouwen niet meer dan 10m²;
- c. de hoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer zijn dan 3 meter;
- d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter;

4.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van straatmeubilair, kunstwerken en speelvoorzieningen mag niet meer dan 6 meter;
- b. de hoogte van lichtmasten, verkeerslichten en wegwijzers mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 4 meter.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;

met daarbij behorend(e):

- c. tuinen;
- d. parkeren;
- e. terreinverhardingen;
- f. erven;
- g. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
- h. bergingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 *Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:*

- a. per bouwperceel is één woning toegestaan;
- b. er mogen maximaal 25 woningen worden gebouwd;
- c. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximum bouwhoogte toegestaan;
- f. in het bebouwingsgebied zijn uitsluitend bijbehorende bouwwerken toegestaan, voor zover de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage, genoemde situaties dit toelaten;
- g. op de gronden buiten het bouwvlak mag per bouwperceel de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden tot een maximum van 60 m², dan wel de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw;

5.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

- 5.2.3 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. ondergrondse gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw;
 - b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale verticale diepte van 3 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1. onder h en toestaan dat de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 6 meter wanneer een platte dakafdekking wordt toegepast;
- b. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 7 meter wanneer een kap wordt toegepast.

5.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 en toestaan dat ondergrondse gebouwen buiten een bouwvlak worden gebouwd.

5.3.3 De in 5.3.1 en 5.3.2 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundige beeld, gelet op onder meer de onderlinge samenhang tussen de verschijningsvorm en situering van een bijbehorend bouwwerk enerzijds en die van het hoofdgebouw anderzijds;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50m²

5.4.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
- c. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
- d. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie;
- f. het gebruiken van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

Algemene regels

Artikel 6 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Voorwaardelijke verplichting

7.1.1 Bodemonderzoek

Bij activiteiten waarvoor een 'omgevingsvergunning voor het bouwen' (art. 2.1 lid a Wabo) en/of een 'omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (art. 2.1 lid c Wabo) is vereist, dient voor het aspect bodem met een erkend bodemonderzoek te worden aangetoond dat ter plaatse geen geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is en dit akkoord is bevonden door het bevoegd gezag.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in deze regels voor:

- a) het afwijken met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten;
- b) het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c) het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 meter van een bestemmingsgrens of bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
- d) de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- e) het afwijken van de maximale bouwhoogte met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd;

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 10 Luchtvaartverkeerzone - LIB

10.1 Luchtvaartverkeerzone - LIB 2.2.1

Voor zover de gronden, met de aanduiding "Luchtvaartverkeerzone", zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.1, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage 1 LIB 221, gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing en het gebruik daarvan, gesteld in artikel 2.2.1 van het "Luchthavenindelingsbesluit Schiphol".

10.2 Luchtvaartverkeerzone - LIB 2.2.2

Voor zover de gronden, met de aanduiding "Luchtvaartverkeerzone", zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.2, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage 2 LIB 222, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en objecten, gesteld in artikel 2.2.2. van het "Luchthavenindelingsbesluit Schiphol".

10.3 Luchtvaartverkeerzone - LIB 2.2.3

Voor zover de gronden, met de aanduiding "Luchtvaartverkeerzone", zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.3, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage 3 LIB 223, gelden de beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.2. van het "Luchthavenindelingsbesluit Schiphol".

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren, stallen, laden, lossen

11.1.1 Reserveren en inrichten ruimte voor parkeren, stallen, laden, lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken geldt, dat op eigen terrein in voldoende mate ruimte moet zijn gereserveerd en ingericht en in stand worden gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen met inachtneming van de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer.

11.1.2 Beleidsregels en peildatum

Het bevoegd gezag past de in 11.1.1 genoemde regels toe met inachtneming van de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

11.1.3 Specifieke gebruiksregels

Ruimte voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

11.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1.1, indien:

- a. op basis van gegronde redenen aangetoond kan worden dat het voldoen aan deze bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, en bovendien
- b. op andere wijze in de nodige ruimte voor het parkeren, stallen laden en/of lossen van voertuigen blijvend wordt voorzien.

Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.3 Hardheidsclausule

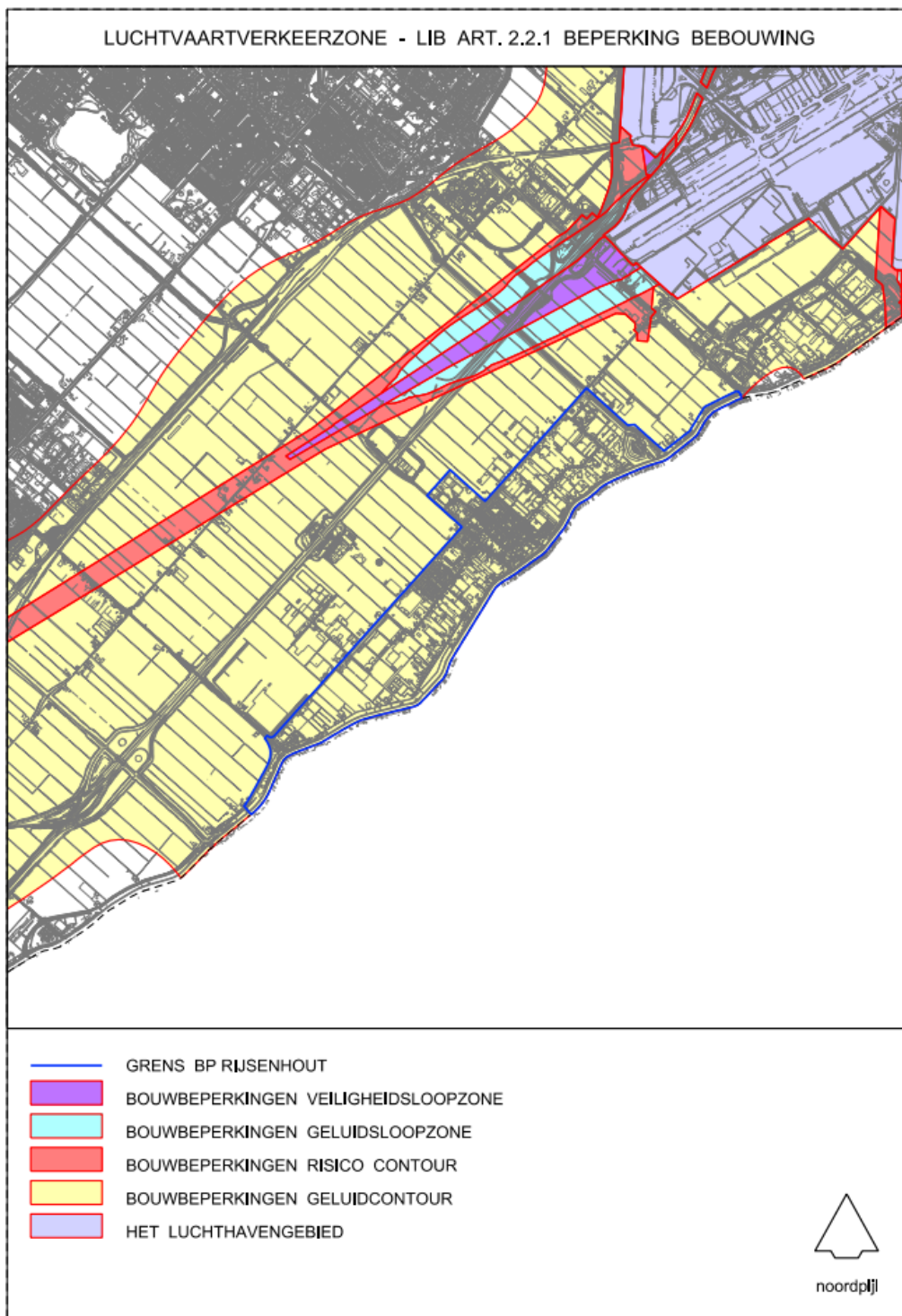
Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 13 Slotregel

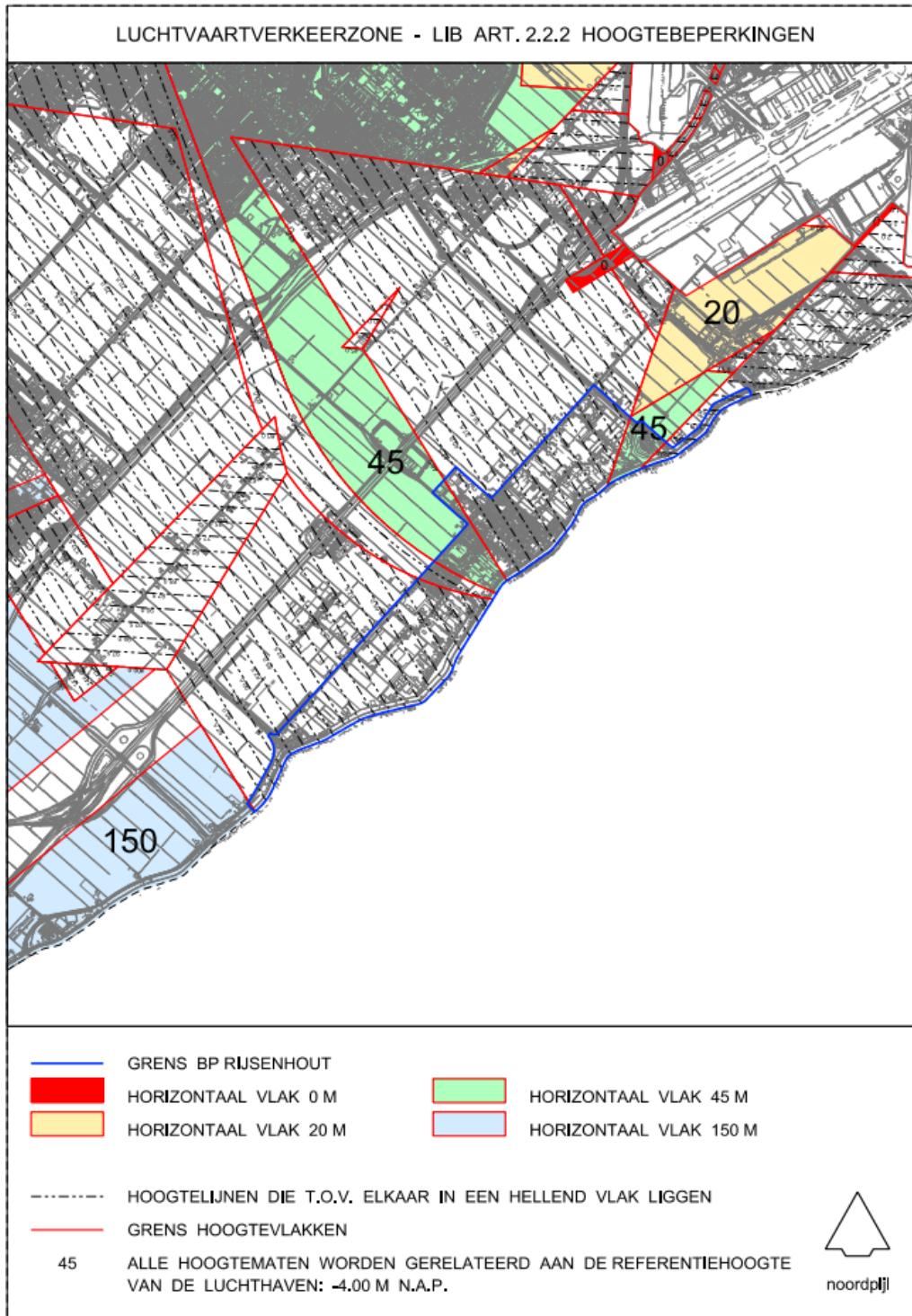
Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels deel uitmakende van het wijzigingsplan 'Rijsenhout en omgeving 3e wijziging' van de gemeente Haarlemmermeer.

Bijlage 1 - Luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.1 Beperking bebouwing



Bijlage 2 - Luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.2 Hoogtebeperkingen



Bijlage 3 - Luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.3 Beperking aantrekking vogels

