

wijzigingsplan

Rijsenhout en omgeving 2^e wijziging

Toelichting

Mei 2019



gemeente
Haarlemmermeer

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In juli 2018 is een aanvraag ingediend om een wijzigingsplan op te stellen voor het perceel Bennebroekerweg 181 te Rijsenhout. De bestaande woning en kassen zullen worden gesloopt en een dubbel woonhuis zal worden gebouwd. De woningen hebben elk een diepte van 11 meter en een breedte van 7 meter. De goothoogte bedraagt 3,2 meter en de bouwhoogte 9 meter. Aan de zijgevel van de rechterwoning is een aanbouw geprojecteerd in één bouwlaag met een breedte van 4,3 meter en een diepte van 10 meter. De woningen liggen op een afstand van 20 meter vanaf de voorzijde van het perceel.

Op 19 oktober 2011 is er een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 wet luchtvaart afgegeven voor het bouwen van twee woningen, ter vervanging van de bestaande woning en een aantal kassen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Bennebroekerweg in Rijsenhout. De gronden rondom het perceel hebben een agrarische-, groen- en glastuinbouwbestemming

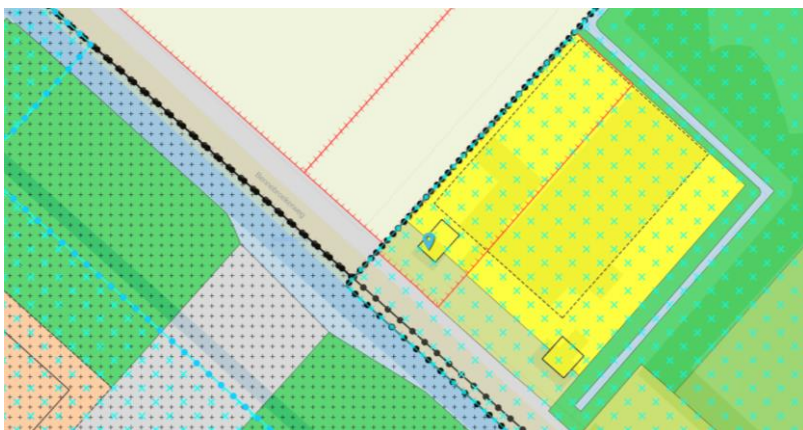
In onderstaand figuur is de globale ligging en begrenzing van het plangebied aangeduid met een rood kader.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Rijsenhout en omgeving'. Het perceel Bennebroekerweg 181 heeft hierin de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – vrijgekomen agrarische bebouwing'. Op de bestemming 'Wonen' is per bouwperceel één woning toegestaan binnen het bouwvlak met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – vrijgekomen agrarische bebouwing' is tevens vrijgekomen agrarische bebouwing toegestaan. De bouw van een dubbel woonhuis is strijdig met het bestemmingsplan omdat er meer dan één woning wordt gebouwd buiten het bouwvlak.



Uitsnede bestemmingsplan Rijsenhout en omgeving

Wijzigingsbevoegdheid

Het perceel kent de aanduiding 'Wro-zone – Wijzigingsgebied 5'. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van deze aanduiding de vorm van een bouwvlak wijzigen en vergroten en de aanduiding de specifieke vorm van wonen – vrijkomende agrarische bebouwing' verwijderen, onder voorwaarde dat:

- a. er worden maximaal twee grondgebonden woningen toegestaan in de vorm van een dubbel woonhuis;
- b. de bestaande woning, de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en kassen worden volledig gesloopt ;
- c. er dienen maatregelen getroffen te worden zodat de woningen in ieder geval beschikken over één gevel waar de geluidsbelasting niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde.
- d. de verplichting opgenomen in sub c komt te vervallen indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat geen maatregelen noodzakelijk zijn.

De aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid

1.4 Planproces

Een wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis van artikel 3.30 van de Wro wordt de coördinatieregeling toegepast. De coördinatieregeling maakt het mogelijk om het vaststellen van het wijzigingsplan te combineren met het verlenen van een omgevingsvergunning.

Tijdens de ter visie legging van het ontwerp wijzigingsplan kan iedereen een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden verwerkt in het vast te stellen wijzigingsplan.

Het vastgestelde wijzigingsplan ligt nogmaals ter inzage. 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 wanneer iemand niet te verwijten valt dat hij of zij geen zienswijze heeft ingediend of door een ieder voor zover het onderdelen betreft die door het college van burgemeester en wethouders gewijzigd zijn vastgesteld.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beeld van de bestaande situatie en de ruimtelijke en functionele structuur. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid, de regelgeving en de invloed hiervan op het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieuaspecten. In het vijfde hoofdstuk komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE / NIEUWE SITUATIE

Op het perceel Bennebroekerweg 181 staat thans een woonhuis met kassen. De bestaande woning en kassen zullen worden gesloopt en een dubbel woonhuis zal worden gebouwd. De nieuwe woningen hebben elk een diepte van 11 meter en een breedte van 7 meter. De goothoogtes bedragen 3,1 meter en 6 meter, de bouwhoogte is 9,5 meter. Aan de zijgevel van de rechterwoning is een aanbouw geprojecteerd in één bouwlaag met een breedte van 4,3 meter en een diepte van 10 meter. De woningen liggen op een afstand van 25 meter vanaf de voorzijde van het perceel.



Luchtfoto van het bestaande perceel



Nieuwbouwplan

HOOFDSTUK 3 BELEID EN REGELGEVING

3.1 Rijk en Europa

3.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De nota benoemt 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 hoofdenrgienetwerk (380 kV).
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van ruimtelijke plannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar ruimtelijke plannen 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 zijn relevant:

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

Het Barro is ook van toepassing verklaard op wijzigingsplannen. Met uitzondering van het belang defensie raken de nationale belangen het plangebied niet. Voor het belang defensie kan gesteld worden dat de maximale bouwhoogte die het wijzigingsplan toestaat ruim onder de hoogtes blijft die zijn toegestaan op grond van het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2 en 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.

Bij het vaststellen van een wijzigingsplan zal de Ladder in acht moeten worden genomen indien het wijzigingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat het wijzigingsplan slechts een dubbel woonhuis mogelijk maakt op de plek van een enkel woonhuis is er echter geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Het doorlopen van de Ladder is daardoor niet aan de orde.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben zoals globalisering, klimaatverandering en trends als vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincie aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe de provincie er in 2040 er uit moet komen te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Tegelijkertijd is het van belang bestaande kwaliteiten van het provinciale landschap te behouden of verder te ontwikkelen. Op basis hiervan richt de structuurvisie zich op drie hoofdbelangen:

- klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit.
- duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu, en in de toekomst.

Deze drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

Dit wijzigingsplan maakt het mogelijk om een dubbel woonhuis te realiseren ter vervanging van een woning en de sloop van kassen. Dit draagt, zij het op bescheiden schaal, bij aan het optimaliseren van het bestaand stedelijk gebied. Dit wijzigingsplan sluit daarmee aan bij het provinciale beleid zoals vervat in de structuurvisie.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van Noord-Holland is in 2010 in werking getreden en daarna meerdere malen herzien of geactualiseerd. Op 2 mei 2018 is de nieuwe PRV in werking getreden. De PRV schrijft voor waaraan ruimtelijke plannen zoals een wijzigingsplan moeten voldoen.

De PRV stelt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied dient te worden gerealiseerd. Met voorliggend wijzigingsplan wordt woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied mogelijk gemaakt.

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 provinciale woonvisie. Doel van de visie is om ook te komen tot een betere afstemming tussen vraag en aanbod. Samen met de regio's zijn vier Regionale afstemmingsprogramma's (RAP's) ontwikkeld met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's.

3.2.4. Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020

Eind 2016 heeft de voormalige Stadsregio Amsterdam het Regionaal Actieprogramma Stadsregio Amsterdam 2016-2020 (RAP 2016-2020) aangeboden aan de provincie Noord-Holland. Dit actieprogramma was gericht op nieuwbouw, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. Het RAP is aangevuld met een zogenaamde oplegger. Daarin staan aanvullingen ten aanzien van het regionale woningbouwprogramma en daarnaast gaat de oplegger in op beleidsmatige onderwerpen op het gebied van wonen.

Het plangebied behoort tot de regio Amstelland-Meerlanden. Voor die regio geldt dat er sprake is van een tekort in vrijwel alle marktsegmenten, met name aan betaalbare huurwoningen en koopwoningen in het middeldure en betaalbare segment en dat er een iets groter aanbod is van stedelijke appartementen en dure huurwoningen dan dat daar vraag naar is.

Het wijzigingsplan voorziet in de bouw van een dubbel woonhuis in het dure segment, ter vervanging van een enkel woonhuis. Dit wijzigingsplan sluit daarmee aan bij het RAP en de oplegger.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is vastgesteld in 2012. Deze visie gaat in op 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. Ook over de wijze waarop wordt ontwikkeld en het centraal stellen van de mens in dit ontwikkelproces worden belangrijke uitspraken gedaan. Het accent ligt hierbij op sociale duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Het doel van de structuurvisie is het bieden van een kader waarmee Haarlemmermeer:

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

De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn:

- 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.

Van belang is te beseffen dat de programmatische toekomst, tot 2020, grotendeels al is bepaald. Van belang is ook dat bij alle ontwikkelingen wordt gestreefd naar hoge kwaliteit en grote ruimtelijke en sociale samenhang.

3.3.2 Woonvisie 2012-2015

In 2012 stelde de gemeenteraad de nota 'Woonvisie 2012-2015' vast. Deze visie is het kader voor het woonbeleid van Haarlemmermeer. De hoge dynamiek in de samenleving en op de woningmarkt in combinatie met een veranderende rol van de gemeente, vraagt om een visie die slim inspeelt op marktomstandigheden in plaats van de pretentie de marktomstandigheden te bepalen. De woonvisie heeft als centrale doelstelling: 'Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen in wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk'. Drie belangrijke pijlers daarin zijn:

1. Woongenot in dorpen en wijken. Maatwerk in regelgeving op lokaal niveau, aandacht voor woonwijken met stadse en suburbane woonmilieus en versterken van uniek karakter in de kernen en het buitengebied.
2. Inspelen op de woningmarkt. Vraag en aanbod is het uitgangspunt.
3. Wonen en zorg / bijzondere doelgroepen. De vergrijzing zorgt voor een veranderende woonvraag en het huisvesten van bijzondere doelgroepen heeft onze extra aandacht.

Daarnaast is er facetbeleid: duurzaamheid, inbraakpreventie en toegankelijkheid. Aangezien Haarlemmermeer een integraal duurzaamheidsbeleid heeft (programma Ruimte voor Duurzaamheid), volgt de Woonvisie de uitgangspunten daarvan.

De richtlijn voor het gemeentelijke nieuwbouwprogramma is:

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

In de nota 'Uitgangspunten binnenstedelijke nieuwbouw en transformatie' is voor het sociale segment bepaald het uitgangspunt te hanteren dat met uitzondering van de nieuwbouw- en transformatieprojecten met 30 of minder woningen in een binnenstedelijk gebied, bij alle nieuwbouw- en transformatieprojecten, zowel binnen- als buitenstedelijk, minstens 30% van de te realiseren woningen huurwoningen dienen te zijn met een aanvangsrekenhuurprijs gelijk of lager dan de geldende huurtoeslaggrens.

De Woonvisie zet er verder op in dat particulier opdrachtgeverschap een volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer wordt.

Dit wijzigingsplan zorgt voor de toevoeging van één woning (als onderdeel van een dubbel woonhuis) en is door het vergroten van het woningaanbod in lijn met de woonvisie en met de nota 'Uitgangspunten binnenstedelijke nieuwbouw en transformatie'.

1.1.1. Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (2017)

Op 6 februari 2018 is in het college van Burgemeester en wethouders de nota 'Actualisatie beleidsregel Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer' vastgesteld. De beleidsregel is een uitwerking van de eerder door de raad vastgestelde kaders 'Strategisch parkeerbeleid' (d.d. 16 maart 2017, nummer 2017.0005871). Met het handboek en het 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. In de actualisatie van de parkeernormen zijn zeer kleine woningen (tot 40 m² woonoppervlak) en goedkopere sociale huurwoningen als aparte categorieën toegevoegd in de parkeernormentabel. De gemeentelijke parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen, nieuwe uitbreidingen of herinrichtingen. In bestaande situaties is uitgegaan van de normen die golden ten tijde van de realisering. Sindsdien is het autobezit en -gebruik echter toegenomen. Gemiddeld elke drie tot vier jaar wordt de set parkeerkencijfers door het CROW geüpdatet. Wanneer de volgende update plaatsvindt, wordt dit handboek waar nodig herzien en wordt de toepasbaarheid van de landelijke kencijfers in Haarlemmermeer getoetst.

Er zullen in nieuwe ruimtelijke plannen geen parkeernormen meer separaat vastgelegd worden. In plaats daarvan wordt verwezen naar dit handboek.
Het plangebied biedt voldoende ruimte om op eigen terrein te voldoen aan de parkeernorm.

HOOFDSTUK 4 ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

In een bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderdeel hiervan is dat het plan niet in strijd is wet- en regelgeving die geldt voor een aantal milieuaspecten.

4.1 Bodem

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat in het kader van de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit vanuit het oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne geschikt is voor de beoogde nieuwe functie. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op schone gronden worden gerealiseerd.

Wet- en regelgeving en beleid

Het bodembeleid onderscheidt drie soorten grond en bodem met ieder hun eigen beleid en wet- en regelgeving:

- sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- licht verontreinigde grond (boven streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden);
- schone bodems (beneden streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden).

Toetsing en conclusies

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 milieu hygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag, zogenaamde bodemgebruikswaarden (BGW's).

Ter plaatse van de Bennebroekerweg 181 te Rijsenhout is door VanderHelm Milieubeheer B.V. in 2012 een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740. Geconcludeerd is dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

In 2017 is het verkennend milieukundig bodemonderzoek geactualiseerd. Op basis van onderhavig en eerder uitgevoerd onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem van de locatie maximaal licht verontreinigd is. De bodem van de locatie is geschikt voor multifunctioneel gebruik.

Gelet op het bovenstaande leidt het aspect bodem niet tot beperkingen.

4.2 Externe veiligheid

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 de directe omgeving van het bouwplan zijn geen inrichtingen, als bedoeld in het besluit externe veiligheid, aanwezig. Voorts vinden over de aangrenzende en in de buurt gelegen openbare wegen en in de buurt aanwezige waterwegen geen transporten met gevaarlijke stoffen plaats,

In de nabijheid van het perceel liggen er ook geen transportleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het verantwoorden van het plaatsgebonden risico en rekening houden met de oriëntatiewaarde van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

De risicokaart Noord-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de risicokaart zijn in de directe omgeving van de Bennebroekerweg 181 geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld. Het betreffende perceel is niet gelegen binnen de risico- of veiligheidscontour van bedrijven en/of activiteiten.

Het aspect externe veiligheid leidt daarmee niet tot beperkingen voor dit bestemmingsplan

4.3 Water

Op grond van de richtlijnen van het Hoogheemraadschap van Rijnland dient 15% water te worden gecompenseerd, wanneer meer dan 500 m² verhard oppervlak wordt aangelegd.

Aangezien de bestaande woning en de kassen, na gereedkomen van de nieuwe woning, gesloopt worden is er geen sprake van toename van verharding.

De waterbelangen zijn daarmee voldoende geborgd in dit bestemmingsplan

4.4 Flora en Fauna

Vogel- en Habitatrichtlijn

De natuurbescherming is onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Vogel- en Habitatrichtlijn, richtlijnen voor Natura 2000. Deze richtlijnen zijn uitgewerkt in nationale wetgeving en dus niet rechtstreeks van toepassing.

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 vervangt de Wet Natuurbescherming de Flora & Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. Het doel van de wet is volgens artikel 1.10:

- “a. het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde, en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- b. het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies, en
- c. het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.”

Was het in de vorige wetgeving nog zo dat individuele exemplaren van zeldzame soorten werden beschermd, nu betreft het bescherming van de soort. Een belangrijk criterium in de wet is ‘gunstige staat van instandhouding van een soort’. Daarvan is sprake als:

- “a. uit populatie dynamische gegevens blijkt dat de betrokken soort nog steeds een levensvatbare component is van de natuurlijke habitat waarin hij voorkomt, en dat vermoedelijk op lange termijn zal blijven, en
- b. het natuurlijke verspreidingsgebied van die soort niet kleiner wordt of binnen afzienbare tijd lijkt te zullen worden, en
- c. er een voldoende grote habitat bestaat en waarschijnlijk zal blijven bestaan om de populaties van die soort op lange termijn in stand te houden;”

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).

Onderzoek

In november 2018 heeft het ecologisch adviesbureau Antje Ehrenburg een quickscan gemaakt van het plangebied. Het plangebied is daarbij opgedeeld in twee delen. Deel A achtertuin, loods, kas en deel B huidig woonhuis en voortuin. Voor deel A is geconcludeerd dat bij de sloop van de loods en kas rekening gehouden moet worden met algemene broedvogels en hun nesten. Voor deel B is

geconcludeerd dat bij de sloop van het woonhuis rekening gehouden moet worden met vleermuizen, huismussen en algemene broedvogels. Voor de huismus en de vleermuis wordt een vervolgonderzoek aangeraden om zekerheid te krijgen over het voorkomen van de soorten.

Naar aanleiding van de quickscan heeft de gemeente geadviseerd minstens 4 vleermuisverblijfkasten in de omgeving op te hangen en bij de sloop, in ieder geval bij de mogelijke vleermuisplekken, volgens een ecologisch protocol te werken. Er moet ook rekening mee worden gehouden dat de sloop niet in de winter plaats kan vinden omdat de mogelijke overwinterende dieren dan geen goede kans hebben op hervestiging in een ander verblijf. In een vervolgonderzoek kunnen mitigerende maatregelen worden opgenomen.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geluidsnormen opgenomen voor de emissie van diverse geluidsbronnen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrie. De geluidsnormen gelden voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidszone van een (spoor)weg of (gezoneerd) industrieterrein. Een geluidszone is een aandachtsgebied aan weerszijden van een (spoor)weg en rondom een industrieterrein waarbinnen de geluidsnormen van de Wet geluidhinder van toepassing zijn.

In verband met de bouw van het dubbele woonhuis is akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de gevels van de nieuw te bouwen woningen. Bij de twee woningen is aan alle kanten sprake geluidbelasting. De woningen hebben geen geluidluwe gevels. De maximale Hogere waarden worden niet overschreden zodat een Hogere Waarde verleend kan worden en meegewerkt kan worden aan het plan. Dove gevels zijn in dit geval niet verplicht.

4.6 Luchtvaartverkeer

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenluchtverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien het plangebied gelegen is binnen het beperkingengebied gelden beperkingen met het oog op veiligheid en milieu.

De locatie Bennebroekerweg 181 ligt binnen zone 4 van het beperkingengebied Luchthavenindelingbesluit. Op deze gronden zijn geen nieuwe gebouwen toegestaan behoudens bestaand gebruik.

De Inspectie voor Leefomgeving en Transport heeft op 19 oktober 2011 al een verklaring van geen bezwaar afgegeven ingevolge artikel 8.9 van de Wet luchtvaart. Hiermee wordt de strijdigheid met het LIB opgelost

Gelet op het bovenstaande leidt het aspect luchtvaartverkeer niet tot beperkingen

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Het plan valt door de beperkte schaal en financiële gevolgen in de uitzonderingscategorie, zodat er geen kostenverhaal of exploitatieplan nodig is.

Voor de opstelling van het wijzigingsplan worden leges geheven.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan wordt in de zienswijzenperiode getoetst aan reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan.

5.3 Resultaten wettelijk vooroverleg

Met het plan zijn geen landelijke of provinciale belangen gemoeid. Daarom is het niet nodig het plan in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voor te leggen aan de wettelijke overlegpartners. Het plan zal direct als ontwerpwijzigingsplan in procedure worden gebracht ten behoeve van de vaststelling door het college.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Opzet regels en verbeelding

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

Op de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwing mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken: de 'Inleidende regels', de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' en de 'Slotregel' die bestaat uit de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

6.2 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.

6.3 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. In dit plan zijn dat artikel 3 'Tuin' en artikel 4 'Wonen'. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van het perceel. Doordat de wijzigingsbevoegdheid niet de mogelijkheid biedt om de bestemming 'Tuin' aan te passen behoudt deze bestemming zijn originele begrenzing uit het oude plan. Dat de rest van de voortuin van op het perceel de bestemming 'Wonen' krijgt heeft geen praktische nadelige gevolgen.

6.4 Algemene regels

In dit derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om algemene afwijkings- en wijzigingsregels, een anti-dubbeltelbepaling en het uitsluiten van de voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard.

6.5 Overgangs- en slotregel

In het laatste hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 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 opstallen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan 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.

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

6.6 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn voorschriften opgesteld waarbij het bestaande gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt vormt. Dit betekent dat de huidige situatie in regels is vastgelegd. 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 het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. 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 is dat het met de regels wat minder nauw genomen wordt. In de praktijk worden op de lange duur vaak alleen de regels gerespecteerd, waar betrokkenen de noodzaak en 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 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 vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele afwijkingen.