



GEMEENTE HAARLEMMERMEER

Wijzigingsplan

“Zwaanshoek 1e wijziging”

Juni 2014

Vastgesteld



Wijzigingsplan “Zwaanshoek 1^e wijziging”

Plannaam: “Zwaanshoek 1^e wijziging”
IMRO-idn: NL.IMRO.0394.WPGzwhzwaans1ewijz-C001
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld (24 juni 2014)



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	PLANOLOGISCHE REGIEM.....	5
1.4	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING ZWAANSHOEK & OMGEVING	7
2.2	HET PLANGEBIED EN OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	INLEIDING.....	10
3.2	DE ONTWIKKELING	10
3.3	VERKEER & PARKEREN.....	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1	GELUID	26
5.2	BODEMKWALITEIT.....	27
5.3	LUCHTKWALITEIT	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	29
5.5	MILIEUZONERING	30
5.6	FLORA & FAUNA	32
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
5.8	KABELS EN LEIDINGEN	36
5.9	LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT SCHIPHOL (LIB).....	36
5.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	38
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	40
6.1	VIGEREND BELEID.....	40
6.2	WATERPARAGRAAF	41
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	42
7.1	INLEIDING.....	42
7.2	OPZET VAN DE REGELS	42
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	43
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
HOOFDSTUK 9	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	46
9.1	INSPRAAK.....	46
9.2	VOOROVERLEG.....	46
9.3	ZIENSWIJZEN.....	46

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....	47
BIJLAGE 1: STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP.....	48
BIJLAGE 2: AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI.....	49
BIJLAGE 3: VERKENNEND BODEMONDERZOEK	50

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer van voorliggend wijzigingsplan is voornemens om een braakliggende locatie nabij Hanepoel nummer 69 te Zwaanshoek te ontwikkelen tot een aantrekkelijke woonlocatie. Hiertoe is in artikel 31 van het geldende bestemmingsplan “Zwaanshoek” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze gronden zijn nu nog bestemd als opslagterrein voor schade-auto’s. Op grond van de voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de bewuste gronden te herontwikkelen tot een aantrekkelijke woonlocatie met 20 grondgebonden woningen, zodanig dat het een aanvulling is op de toekomstige aanleg van het park voor Zwaanshoek. Er worden zowel vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen en rijtjeswoningen voor starters gerealiseerd. De versterking van de entree van het park en de aanleg van een wandelpad zijn uitgangspunten bij de planvorming. Het plan sluit aan bij de verkaveling en de bebouwingsstructuur langs de Hanepoel. Met het plan vindt een forse ruimtelijke kwaliteitsimpuls plaats.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hanepoel, nabij nummer 69, aan de noordwestzijde van de kern Zwaanshoek. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Zwaanshoek, Bennebroek en Hoofddorp wordt hieronder weergegeven.

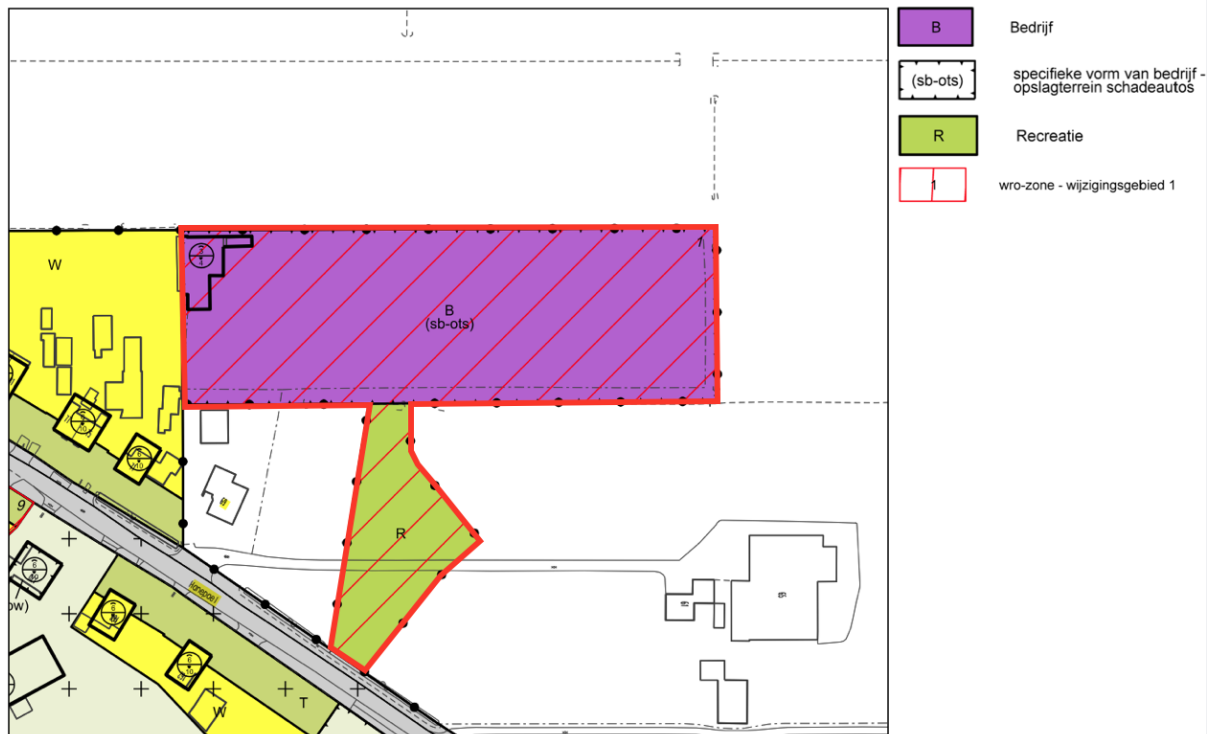


Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: Kadaster)

1.3 Planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Zwaanshoek”, vastgesteld op 4 juli 2013. Dit bestemmingsplan betreft een herziening en actualisering van de voorheen geldende regelingen, met inachtneming van actuele beleidskaders. Naast dat het een conserverende herziening betreft, zijn ook nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het gaat veelal om locaties binnen het in de provinciale structuurvisie aangegeven bestaand bebouwd gebied, met nu nog een geldende agrarische of bedrijfsbestemming, waarvoor woningbouwplannen in voorbereiding zijn. Deze zijn geïnitieerd door diverse initiatiefnemers. Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen zijn voor enkele percelen wijzigingsbevoegdheden toegevoegd, voor zover hier

zonder schetsplan wel een stedenbouwkundig kader voor kon worden gegeven. Dit betrof onder andere het in dit wijzigingsplan besloten plangebied. In het bestemmingsplan “Zwaanshoek” heeft het plangebied grotendeels de bestemming ‘Bedrijf’ met een functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – opslagterrein schadeauto’s’. Tevens heeft het plangebied deels de bestemming ‘Recreatie’. Aan het hele plangebied is een gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1’ toegekend. De gebiedsaanduiding is gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 31. Een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is weergegeven op afbeelding 1.2



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Zwaanshoek” (Bron: gemeente Haarlemmermeer)

Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1’ de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen' en in samenhang daarmee de bestemming 'Recreatie' wijzigen in de bestemming 'Verkeer'. Aan de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is een afwegingskader gekoppeld. Een volledige opsomming van dit afwegingskader en de toetsing van deze wijzigingsbevoegdheid vindt plaats in paragraaf 4.3.3. Verwezen wordt naar deze paragraaf.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de historische ontwikkeling van Zwaanshoek en omgeving, alsmede de huidige situatie in en rondom het plangebied.

Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Haarlemmermeer beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling Zwaanshoek & omgeving

Tot de helft van de 19^e eeuw bestond Zwaanshoek nog niet. Ter plaatse van het huidige Zwaanshoek bevond zich toen nog de Haarlemmermeer. Halverwege de 17^e eeuw werden de eerste plannen gemaakt. Deze stuitten op technische en financieringsproblemen. Bovendien verzetten de steden Haarlem en Leiden zich tegen inpoldering vanwege verlies aan scheepvaartroutes en viswater, en vreesde het Hoogheemraadschap van Rijnland een te grote vermindering van de hoeveelheid boezemwateren. Na de storm in 1836 (die het water opjog tot Amsterdam en Leiden) werd besloten de Haarlemmermeer droog te malen. In 1849 is met behulp van drie stoomgemalen gestart met het droogmalen, waarna in 1852 de werkzaamheden werden afgerond.



Afbeelding 2.1: Historische ontwikkeling plangebied en omgeving (Bron: www.watwaswaar.nl)

Tot in 1950 was Zwaanshoek, evenals enkele andere kleinere randkernen van Haarlemmermeer, een zogenaamd buurtdorp. Het dorp is ontstaan na de drooglegging van het Haarlemmermeer door een aantal minder draagkrachtige gezinnen uit Bennebroek die zich aan de overkant van Bennebroek vestigden. Het dorp stond toen bekend als Bennebroekerbuurt. De naam Zwaanshoek zou zijn ontstaan kort na de inpoldering toen er in dit gebied veel wilde zwanen neerstreken. Het oude deel van Zwaanshoek bestaat uit lintbebouwing, die is ontstaan langs de verbindingswegen in de polder: de Bennebroekerweg, Hanepoel en de Ringdijk. In de jaren zeventig is Zwaanshoek flink uitgebreid met ongeveer 300 woningen om de verwachte groei in werkgelegenheid in de bollenteelt op te vangen. De opzet van deze wijk is volgens de modernistische principes lucht, licht en ruimte als stempelverkaveling over het dorp gelegd.

2.2 Het plangebied en omgeving

De ruimtelijke structuur van de omgeving van het plangebied vloeit voort uit de inpoldering van het Haarlemmermeer, zoals beschreven in paragraaf 2.1. De Ringvaart vormt hierbij een belangrijke ruimtelijke structuurdrager. Met de aanleg van de Ringvaart werd gestart in 1840 in verband met de drooglegging van het Haarlemmermeer. Door het graven van de Ringvaart om het Haarlemmermeer kon de Ringdijk aan de binnenzijde van de vaart opgeworpen worden. Het tracé van de Ringvaart volgt bijna overal de oude kustlijn en heeft een totale lengte van ruim 60 kilometer.

Van 1852 tot begin jaren dertig van de 20^e eeuw bepaalde de ruimtelijke structuur van de inpoldering waar gebouwd werd; stedenbouwkundige visies kwamen er, in deze eerste ontwikkelingsfase, niet aan te pas. De rechtlijnige verkaveling van de landbouwgronden als grid bood optimale mogelijkheden voor efficiënte landbouw en gold als modern en vooruitstrevend. Deze kenmerkende ruimtelijke structuur is nu nog steeds duidelijk herkenbaar in het landschap met vlakke, rechte vormen en lange lijnen. De rechtlijnige structuren en Ringvaart als belangrijke structuurdrager in het landschap zijn op afbeelding 2.2. duidelijk herkenbaar.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto's omgeving van het plangebied (Bron: Bing maps)

Ten zuiden van het plangebied komt verspreid liggende (uiteenlopende) bedrijvigheid voor. Ten noorden van het plangebied is de bollenteelt duidelijk herkenbaar in het landschapsbeeld. Ten zuidoosten bevindt zich begraafplaats Meerterpen ter vervanging van de begraafplaats Wilgenhof die moest wijken voor de aanleg van de vijfde baan van Schiphol. Het ontwerp van de begraafplaats en aangrenzende bosgebied zijn nauwlettend op elkaar afgestemd. In de komende jaren wordt de rest van het gebied ingericht. De overwegend agrarische functie van dit gebied zal daarbij plaats maken voor de functies recreatie, regionale ecologische verbinding en wonen. Deze ontwikkeling vloeit voort uit het Strategisch Groenproject Haarlemmermeer. Het is één van de zes door het rijk aangewezen te ontwikkelen grootschalige groengebieden in de Randstad. De provincie Noord-Holland is door het rijk verantwoordelijk gesteld voor het tot ontwikkeling brengen van het Strategisch Groenproject Haarlemmermeer. Het ontwerp van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling is ontworpen in samenhang met de herinrichting van het aangrenzende (recreatieve) groengebied.

Ten noordwesten van het plangebied komen woningen voor, in de vorm van lintbebouwing, die is ontstaan langs de verbindingswegen Bennebroekerweg, Hanepoel en de Ringdijk. De woningen zijn grotendeels vrijstaand of twee onder één kap en kennen een variatie in bebouwing.

Het plangebied wordt globaal begrenst door een woonperceel aan de noordwestzijde en recreatief groengebied aan de overige zijden. Het terrein was voorheen in gebruik als opslagterrein voor schade-auto's en is in het geldende bestemmingsplan ook als zodanig bestemd. Door dit gebruik is het terrein vervuild. Op het terrein was een loods aanwezig die gedeeltelijk asbest bevatte. Deze loods is inmiddels gesloopt. Het gehele terrein is, vanwege het voormalige gebruik, verhard met puinhoudend materiaal. De aanwezige autowrakken en containers zijn verwijderd. Aan de westkant van het terrein is een houtwal aanwezig. Het terrein wordt ontsloten vanaf de Hanepoel. Vogelvluchtbeelden van de voormalige inrichting van het terrein worden hierna weergegeven. Opgemerkt wordt dat in de huidige situatie het terrein geheel onbebouwd is.



Afbeelding 2.3: Vogelvluchtbeelden van het plangebied en omgeving (Bron: Bing maps)



Afbeelding 2.4: Huidige situatie plangebied (Bron: Hofstede – Natuur en Wonen BV)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de juridisch-planologische uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid zoals vastgelegd in artikel 31 van het bestemmingsplan “Zwaanshoek”. Het plan is vervat in stedenbouwkundig ontwerp, waarbij als thema gekozen is voor de Hofstede, waarbij bebouwing, recreatieve- en landschappelijke beleving gecombineerd kunnen worden. Het stedenbouwkundig ontwerp is opgenomen in bijlage 1 van deze plantoelichting. Het plan bevat 20 woningen die qua verkaveling en architectuur recht doen aan het gekozen thema.

3.2 De ontwikkeling

3.2.1 Woningbouwprogramma

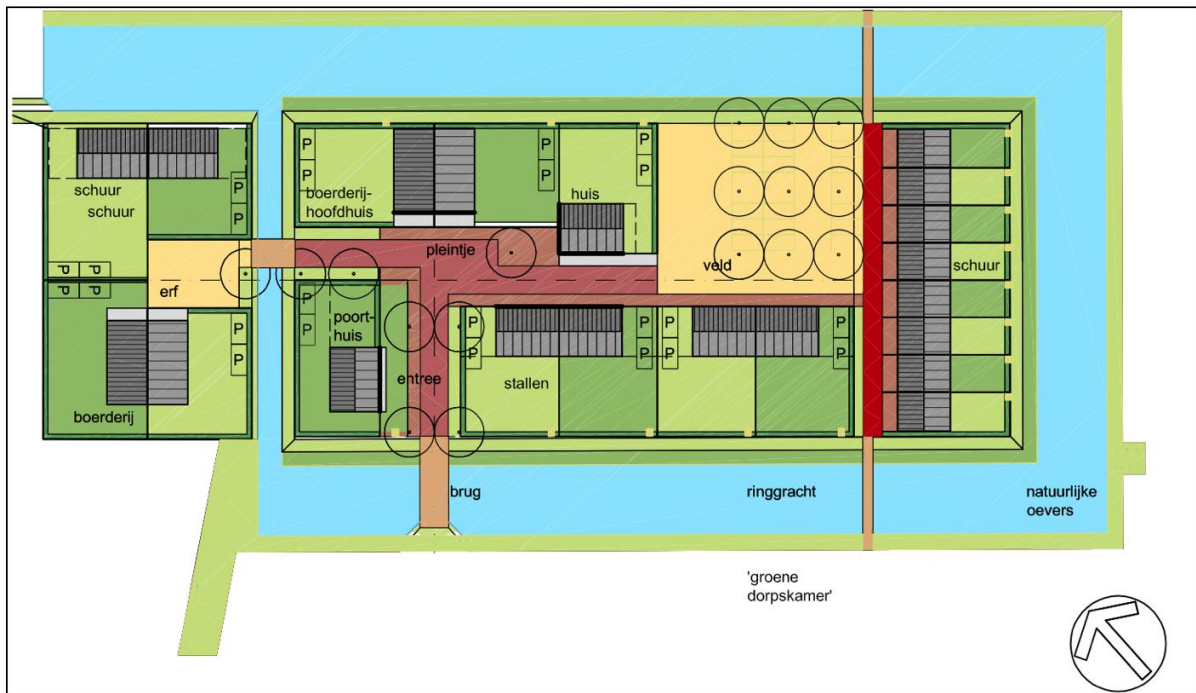
De invulling van het plangebied bestaat uit 20 woningen. Hierbij worden een tweetal vrijstaande woningen, een tiental twee-onder-één-kap woningen en een achttal rijenwoningen gerealiseerd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in vier verschillende types:

1. De Poortwoning: een vrijstaande woning
2. De Boerderij: een 2-onder-1-kap-woning
3. De Starterswoning: een rijwoning
4. De Stallen: een 2-onder-1-kap-woning

3.2.2 Ontwerp inrichting en beeldkwaliteit bebouwing

3.2.2.1 Inrichting De Hofstede

Het terrein van de Hofstede is als een ensemble ontworpen. De gebouwen, de tuinen, de ontsluiting en de collectieve ruimtes vormen een samenhangend geheel. Een gegraven gracht versterkt het beeld van een Hofstede. De woningen zijn ontworpen in verschillende types zoals hiervoor beschreven. De ruime tuinen zijn omzoomd met hagen. De collectieve ruimte van de Hofstede is opgebouwd met de volgende onderdelen: een poort, een pleintje, een gracht, het erf en een bomenveld. De woningen, de collectieve ruimtes en de bomen vormen een ruimtelijk ensemble. Vanaf de Hanepoel en het voorterrein zijn de woningen via de brug over de gracht te bereiken. De ontsluiting vindt plaats over relatief smalle wegen met klinkers. Het erf en het bomenveld hebben een halfverharding. Het parkeren gebeurt op eigen terrein, met uitzondering van de starterswoningen. Deze kunnen parkeren op het bomenveldje. Een uitgebreide toelichting op de aspecten ‘verkeer en parkeren’ wordt weergegeven in paragraaf 3.3. De Hofstede blijft eigen terrein. Dat betekent dat de bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud.



Afbeelding 3.1: Inrichting ‘De Hofstede’ (Bron: Hofstede – Natuur en Wonen BV)

3.2.2.2 Inrichting voorterrein

De initiatiefnemers van de Hofstede hebben ook een voorstel gedaan voor de inrichting van het voorterrein. Langs de Hanepoel wordt voorgesteld om een boomgaard aan te leggen met diverse fruitbomen. Tevens is het idee om ruimte te bieden aan de stadslandbouw omdat hieraan als nieuwe trend veel behoefte bestaat. Ook wordt voorgesteld om een oude slangenmuur te maken (zie referentiebeelden afbeelding 3.2) zoals ook op Huis te Manpad in Heemstede is te zien. Met de eigenaar van de grond en de beheerder van het gebied moeten hierover afspraken worden gemaakt.



Afbeelding 3.2: Inrichting voorterrein inclusief referentiebeelden (Bron: Hofstede – Natuur en Wonen BV)

Tevens is rekening gehouden met een opstelplaats voor de groene en grijze bakken ten behoeve van het ophalen van het afval. In het stedenbouwkundig plan is hiervoor ruimte gereserveerd. Rondom de Hofstede is een brede sloot getekend. Het waterpeil zal gelijk zijn zodat de sloot ook gebruikt kan worden voor kleine rubberbootjes en voor schaatsen in de winter. Er worden bruggen gerealiseerd met een hoogte van 1.40 meter en geen duikers, alsmede kleine steigertjes. Ook is rekening gehouden met de inrichting van ecologische oevers, hierbij wordt de inrichting afgestemd op een zo effectief mogelijk onderhoud. In de toekomst wordt het recreatieschap Spaarnwoude de beheerorganisatie.

3.2.2.3 *Woningtypes en beeldkwaliteit*

3.2.2.3.1 *De Poortwoning*

De Poortwoning is een vrijstaand bakstenen huis met een steil pannendak. De entree ligt aan de straat en de woonkamer en keuken liggen in de volle lengte aan de tuin. De woonkamer en keuken zijn vrij in te delen. Binnen de bestaande gevelopeningen zijn verschillende kozijnvarianten denkbaar. Op de verdieping bevinden zich de drie slaapkamers en de badkamer. Alle kamers hebben een kozijn aan de gevel. Een vliestrap geeft toegang tot een ruime zolder.



Afbeelding 3.3: Ontwerp de Poortwoning (Bron: Hofstede – Natuur en Wonen BV)

3.2.2.3.2 *De Boerderij*

De Boerderij is een twee-onder-één-kapper, van hout en steen, met een pannendak. De entree ligt aan een stoepje aan de straat en de woonkamer en keuken liggen in de volle lengte aan de tuin. De woonkamer en keuken zijn vrij in te delen. Binnen het kader van de zijgevel zijn verschillende kozijnvarianten denkbaar. Op de verdieping bevinden zich de drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers hebben één of meer kozijnen aan de gevel. De hoogte van de hoofdslaapkamer reikt tot in de punt. In het trappenhuis valt licht diep de woning binnen. Een vliestrap geeft toegang tot de zolder.



Afbeelding 3.4: Ontwerp De Boerderij (Bron: Hofstede – Natuur en Wonen BV)

3.2.2.3.3 De Starterswoning

De Starterwoning is een houten rijwoning met een pannendak. De rij bestaat uit 8 woningen, waarvan 2 hoekwoningen. De entree en keuken liggen aan een stoepje aan de straat en de woonkamer aan de tuin. De begane grond met een breedte van 6 meter is vrij in te delen. Op de verdieping bevinden zich de slaapkamers en de badkamer. Een vliestrapp geeft toegang tot de zolder.



Afbeelding 3.5: Ontwerp De Starterswoning (Bron: Hofstede – Natuur en Wonen BV)

3.3 Verkeer & Parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317, oktober 2012) opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Doorgaans wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

3.3.2 Uitwerking

3.3.2.1 Uitgangspunten

Binnen de begrenzing van het plangebied worden woningen mogelijk gemaakt. Qua functie, verstedelijkheidsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: ‘Woningen’. Binnen de hoofdgroep ‘wonen’ zijn de kencijfers gekoppeld aan het type woning in combinatie met het prijssegment. In dit geval is sprake van:
 - Koop, vrijstaand;
 - Koop, twee-onder-een-kap;
 - Koop, tussen/hoek.
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk¹
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- De gemiddelde parkeerbehoefte en verkeersgeneratie (per woning) zijn bij de te onderscheiden woningtypen als volgt:

	Koop, vrijstaand Gemiddeld	Koop, twee-onder-een-kap Gemiddeld	Koop, tussen/hoek Gemiddeld
<u>Parkeerbehoefte</u>	2.2	2.1	1.9
<u>Verkeersgeneratie</u>	8.2	7.8	7.1

3.3.2.2 Berekening parkeerbehoefte

In totaal worden er binnen het plangebied 2 vrijstaande woningen gerealiseerd, 10 twee-onder-één-kap woningen en 8 rijtjeswoningen. Dit levert een totale parkeerbehoefte op van (afgerond) **41** parkeerplaatsen. Voor wat betreft de vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen is per kavel ruimte voor 2 parkeerplaatsen. Ten behoeve van de rijtjeswoningen worden nog eens een twintigtal extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan voorziet in de realisatie van 44 parkeerplaatsen. Gezien vorenstaande wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte.

3.3.2.3 Berekening verkeersgeneratie

De nieuwe invulling van het plangebied als woonlocatie levert een totale verkeersgeneratie op van **151** vervoersbewegingen per weekdagemaal. Om een goed beeld te kunnen schetsen van de invloed van deze verkeersbewegingen op de omgeving dient een vergelijking te worden gemaakt met de huidige situatie. In de huidige situatie wordt planologisch een opslagterrein voor schadeauto's toegestaan, die veel (zware)

¹ Voor het bepalen van de mate van stedelijkheid in het kader van verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is de volgende kaart gebruikt: <http://www.zorgatlas.nl/beinvloedende-factoren/fysieke-omgeving/omgevingsadressendichtheid-per-gemeente/#breadcrumb>

verkeersbewegingen met zich meebrengt. Op basis van de CROW-publicatie is een dergelijke inrichting te onderscheiden als ‘bedrijf arbeidsextensief/bezoekersintensief (loods, opslag, transportbedrijf)’, op basis waarvan een gemiddelde verkeersgeneratie van 4.8 vervoersbewegingen per 100 m² bvo geldt. Het perceel waar de opslag wordt toegestaan heeft een omvang van circa 8.000 m², wat inhoudt dat de maximale planologische invulling van dit perceel circa **384** vervoersbewegingen per dag met zich meebrengt.

Wanneer de huidige situatie met de gewenste situatie wordt vergeleken, kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling planologisch gezien een aanzienlijke afname van het aantal vervoersbewegingen met zich meebrengt. Tevens vindt er een verschuiving plaats van grotendeels vrachtverkeer naar enkel personenauto’s.

3.3.3 Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen ontsluiting op de Hanepoel. Hier wordt rekening gehouden met een overzichtelijke ontsluiting op de Hanepoel, zodat geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen 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, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

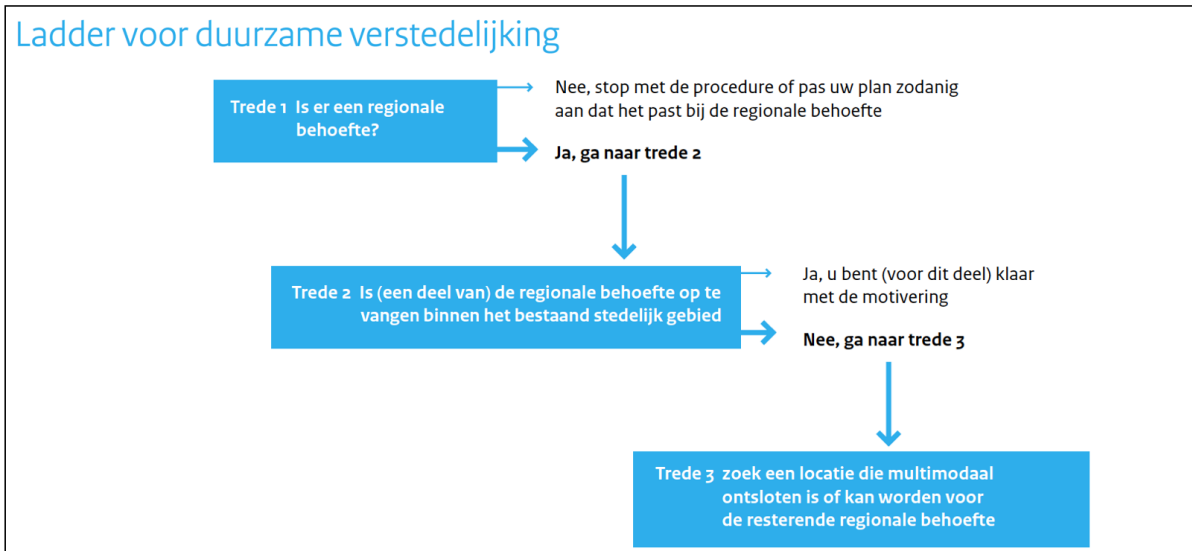
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Noordwest-Nederland (de provincies Noord-Holland en Flevoland en het IJsselmeer-gebied) zijn:

Om de samenhang tussen de verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, is in de structuurvisie per MIRTregio beschreven wat in dat gebied de rijksopgaven zijn. Haarlemmermeer maakt deel uit van het MIRT-gebied Noordwest-Nederland (de provincies Noord-Holland en Flevoland en het IJsselmeergebied). De Metropoolregio Amsterdam is binnen dit gebied de grootste stedelijke regio.

Het ‘Besluit algemene regels ruimtelijke ordening’ (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

4.1.1.3 Duurzaam verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.2 Rijksstructuurvisie voor de Schipholregio (SMASH)

Het rijk heeft in de SVIR aangegeven om voor de Metropoolregio Amsterdam een deelstructuurvisie op te stellen. Dit gebeurt om de Mainport Schiphol en het bijbehorende netwerk van verbindingen te versterken. In deze ‘Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer’ (SMASH) wordt onderzocht welke ruimtelijke en infrastructurele randvoorwaarden daartoe moeten worden geborgd. De samenhang met de overige ruimtelijke opgaven, zoals infrastructuur, woningbouw en energie komen ook in deze structuurvisie aan bod.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Rijksstructuurvisie voor de Schipholregio. Indien de ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen wordt het volgende geconstateerd:

Ad trede 1: er is sprake van een regionale behoefte. Dit blijkt onder andere uit paragraaf 4.2.3 en 4.3.2. De invulling van het plangebied met uiteenlopende woningtypes voor verschillende doelgroepen sluit goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij gestreefd wordt naar duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen en wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk”. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Ad trede 2: bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied grenst aan lintbebouwing. Daarnaast is het plangebied opgenomen in in een bestemmingsplan voor stedelijk gebied en kent een ‘stedelijke’ bestemming. Hiermee is het plangebied gelegen in bestaand stedelijk gebied. De invulling van het plangebied met woningen levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

Ad trede 3: niet van toepassing.

Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

4.2.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is het integrale provinciale beleidsplan voor de gehele provincie Noord-Holland. De structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 23 mei 2011 is de eerste herziening van de structuurvisie inwerking getreden. De ambitie van de visie is om de kwaliteiten op het gebied van wonen, werken en recreëren te behouden en daar waar nodig te versterken. Het behoudt van de sterke internationale concurrentiepositie en de diversiteit van het hoogwaardig landschap dient daarom bij nieuwe ontwikkelingen in samenhang te worden gezien.

De visie geeft inzicht in de meest belangrijke ruimtelijke opgaven en keuzes in de periode tot 2040. Gezien de trends en veranderingen op nationaal en lokaal niveau gaat de structuurvisie uit van drie hoofdbelangen, te weten: klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

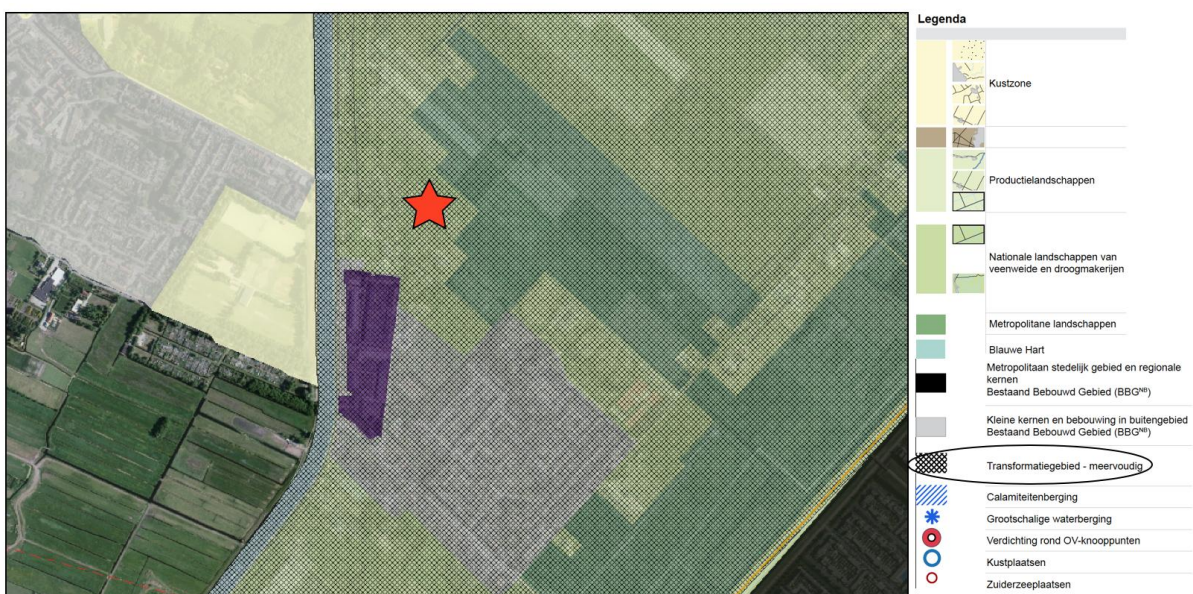
Deze hoofdbelangen zijn grotendeels juridisch verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Deze verordening is gelijktijdig vastgesteld en herzien met de structuurvisie. Op 15 november 2011 is de verordening voor het laatst gewijzigd, dit in verband met de wijziging van de begrenzing van de EHS en de provinciale verbindingzones.

4.2.1.2 Transformatiegebieden

Het plangebied is aangewezen als ‘Transformatiegebied’, dat wil zeggen verandering van landelijk gebied binnen een gebiedsontwikkeling vanuit een integrale opgave voor wonen, recreatie, natuur en bedrijvigheid. De aanwijzing als transformatiegebied heeft betrekking op de gebiedsontwikkeling Bollenstreek/ Haarlemmermeer-Westflank. Uitgangspunten van die gebiedsontwikkeling zijn:

- het versterken van het internationaal vestigingsklimaat rond luchthaven Schiphol door de realisatie van een aantrekkelijk, duurzaam, klimaatbestendig woonmilieu door het combineren van wonen, water en groen/recreatie;
- het bereiken van een duurzaam waterbeheer voor waterkwaliteit en –kwantiteit waarbij huidige knelpunten en te verwachten knelpunten door klimaatverandering worden opgelost.

De ligging van het plangebied binnen ‘transformatiegebied’ wordt weergegeven op afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.2: Uitsnede structuurvisiekaart Noord-Holland 2040 (Bron: Provincie Noord-Holland)

Voor de toekomstige vraag naar ruimte, woningen en woonmilieus verwacht de Provincie Noord-Holland dat binnen Bestaand Bebouwd Gebied en de transformatiegebieden voldoende capaciteit beschikbaar is. Mocht bij de toepassing van de principes van de SER-ladder blijken dat tekorten ontstaan, sluiten nieuwe woonmilieus ontwikkeld buiten Bestaand Bebouwd Gebied zoveel mogelijk aan bij de bodemfysieke kwaliteiten, de kwaliteit en identiteit van het landschap en de cultuurhistorie (landschaps-DNA en dorps-DNA), in samenhang met recreatief groen en natuur. Vanwege het bovenlokaal en bovenregionale karakter van de identiteit en kwaliteit van de landschaps- en dorpstypen heeft de Provincie Noord-Holland hierbij een coördinerende rol.

4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Noord-Holland 2040

Het plangebied is aangewezen als ‘Transformatiegebied’. Onderhavige ontwikkeling sluit goed aan bij de provinciale ambitie om hier woningbouw, natuur en recreatie in samenhang te ontwerpen. De ontwikkeling betekent ten opzichte van de huidige situatie een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

4.2.2.1 Algemeen

Op 21 juni 2010 is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) vastgesteld. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie, naast de bekende bestuurlijke middelen als subsidies, overleg, convenanten en dergelijke, diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals de Prvs.

De Prvs is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of ruimtelijke onderbouwingen. Uiteraard moet altijd het provinciale belang de inzet van de verordening rechtvaardigen. Voor nieuwe woningbouw in het landelijk gebied is ontheffing van de provincie Noord-Holland nodig. Voor nieuwe woningbouw in het transformatiegebied is geen ontheffing van de provincie nodig.

4.2.2.2 Bestaand bebouwd gebied

Onderhavig plangebied is op basis van artikel 9 van de Prvs gelegen in ‘bestaand bebouwd gebied’:

Artikel 9 Aanwijzing Bestaand Bebouwd Gebied

1. *Als Bestaand Bebouwd Gebied wordt aangewezen:*
 - a) *het gebied, als zodanig aangegeven op kaart 2 en op de digitale verbeelding ervan en*
 - b) *de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreden van de verordening - geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing en kassen, waaronder mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.*

In voorliggend geval is b van toepassing. Op grond van het geldende bestemmingsplan wordt een bedrijfsfunctie toegestaan. Verwezen wordt naar paragraaf 1.3. Derhalve is sprake van ‘Bestaand bebouwd gebied’.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Prvs

Gezien het feit dat de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand bebouwd gebied en het gegeven dat het woningbouwprogramma van het plan past binnen de regionale en lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte (verwezen wordt naar paragraaf 4.3), is het plan in overeenstemming met de Prvs.

4.2.3 Provinciale woonvisie 2010-2020

4.2.3.1 Algemeen

Op 25 mei 2010 is de provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' door Gedeputeerde Staten vastgesteld. De doelstelling is dat in 2020 de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. De provincie wil dit bereiken door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren.

4.2.3.2 Speerpunten

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.

4.2.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Provinciale woonvisie 2010-2020

Het gewenste plan voorziet in de realisatie van uiteenlopende woningen, die aansluit bij de vraag vanuit de markt. Daarnaast is er aandacht in het plan voor starters. Tot slot worden de woningen zo duurzaam mogelijk gebouwd.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Tevens is het plan in overeenstemming met de Provinciale woonvisie 2010-2020.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (2012)

4.3.1.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 18 oktober 2012 de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 vastgesteld. Door middel van deze visie wil de gemeente "de samenhang laten zien van plannen en gewenste toekomstige ontwikkelingen". Het is een belangrijk ruimtelijk instrument waarin de inrichting van de ruimte beschreven wordt en dat de basis vormt voor alle bestemmingsplannen. Er staat bijvoorbeeld in hoofdlijnen in waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd mag worden.

4.3.1.2 Ambities en kernpunten

De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

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

De structuurvisie beschrijft de grondslagen en ontwerpprincipes die als uitgangspunt worden gehanteerd bij de verdere ontwikkeling van Haarlemmermeer. Deze zijn samengevat in zes kernpunten:

- 1 Duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.
- 2 Energie als speerpunt.
- 3 Netwerk (keten)mobiliteit: de knopen benut.
- 4 Synergie met Schiphol.
- 5 Ontmoeten en verbinden: ruimte voor attracties.
- 6 Cultuurhistorie en diversiteit als drager.

4.3.1.3 Uitwerking ruimtelijk raamwerk op gebiedsniveau

In het westen van de polder moeten in hoge ruimtelijke kwaliteit groen, water en woningen gecombineerd worden. Het is hierbij van belang om de voor de polder zo kenmerkende atypische stedelijkheid te bewaken en vast te houden aan de bestaande kernenstructuur. In het geval van zogenaamde dubbeldorpen moet ook de relatie met de dorpen aan de overkant worden meegenomen en versterkt. Dit gebied kan een schakelfunctie bekleden in zowel de lokale als de regionale bereikbaarheid, door verknoping van het infrastructuurnetwerk van het zuidwestelijke deel van de Metropoolregio Amsterdam met dat van de Bollenstreek.

Voor het bewuste plangebied is in beginsel geen visie neergelegd in de 'Structuurvisie Haarlemmermeer 2030'. Direct grenzend aan het plangebied wordt zoals hiervoor beschreven gestreefd naar een mix van wonen, water en groen. Een uitsnede van de structuurvisiekaart wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 4.3: Uitsnede structuurvisiekaart Haarlemmermeer 2030 (Bron: Gemeente Haarlemmermeer)

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Haarlemmermeer 2030'

Voor het plangebied is in de 'Structuurvisie Haarlemmermeer 2030' geen specifieke gemeentelijke beleidsambitie neergelegd. Wel kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling aansluit bij de gemeentelijke ambities zoals verwoord in 4.3.1.2. Met het initiatief vindt een herontwikkeling plaats die een aanvulling is op de toekomstige aanleg van het park voor Zwaanshoek.

4.3.2 Woonvisie 2012-2015

4.3.2.1 Algemeen

In januari 2012 heeft de gemeenteraad de nota "Woonvisie 2012-2015" vastgesteld. De Woonvisie is het kader voor het woonbeleid van Haarlemmermeer. De Woonvisie heeft een looptijd van 2012 tot en met 2015. De Woonvisie is geen gedetailleerd voorschrift: er wordt een heldere beleidskoers uitgezet die wordt vertaald naar concrete activiteiten in een haalbaar en realistisch uitvoeringsprogramma Wonen. Uiteraard is bij het

opstellen van de Woonvisie rekening gehouden, met een blik op de woningmarkt, met een termijn die verder reikt dan 2015.

4.3.2.2 Doelstelling en pijlers

De Woonvisie heeft als centrale doelstelling:

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

In de Woonvisie wordt de bovenstaande doelstelling opgesplitst, verdiept en geoperationaliseerd in het kader van drie pijlers. Deze drie pijlers vormen het fundament van de visie – aangevuld met de facetten inbraakpreventie, duurzaamheid en toegankelijkheid.

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

4.3.2.3 Facetbeleid

Daarnaast is er facetbeleid: duurzaamheid, inbraakpreventie en toegankelijkheid. De Woonvisie stelt duurzaamheid als één van de prioriteiten. Aangezien Haarlemmermeer beschikt over integraal duurzaamheidsbeleid (programma Ruimte voor Duurzaamheid), is duurzaamheid in de Woonvisie opgenomen als zogenaamd facetbeleid. De Woonvisie volgt daarmee de uitgangspunten van het vigerende duurzaamheidsbeleid.

4.3.2.4 Nieuwbouwprogrammering

Voor de komende jaren hanteert de gemeente, evenals in de vorige Woonvisie, een zogenaamde 40%-60% verdeling voor nieuwbouwwoningen, zij het dat die 40% wel anders is samengesteld. Ongewijzigd is het aandeel van 30% voor sociale huur. Die wordt gemeentebreed gerealiseerd, zij het niet meer per se in elk individueel woningbouwplan, maar vanuit het oogpunt van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en voornamelijk in plannen van enige omvang. Een streefpercentage voor de goedkope koop acht het college bij de huidige marktomstandigheden niet meer nodig. Wel vindt het college het belangrijk om de lage middeninkomens, die immers niet meer terecht kunnen in een sociale huurwoning, in de nieuwbouw huisvestingsmogelijkheden te bieden met behulp van nieuwbouw in het derde segment. Voor dat segment hanteert de gemeente nu een streefpercentage van 10%. De richtlijn voor het gemeentelijk nieuwbouwprogramma wordt:

- sociaal segment 30%
- derde segment voor middeninkomens 10%
- marktsegment 60%

Particulier opdrachtgeverschap wordt een volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer.

4.3.2.5 Toetsing van het plangebied aan de woonvisie 2012-2015

De invulling van het plangebied met uiteenlopende woningtypes voor verschillende doelgroepen sluit goed aan bij de gemeentelijke ambitie *“Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen en wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en*

landelijk”. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Het plan is passend binnen de gemeentelijke woonvisie.

4.3.3 Bestemmingsplan “Zwaanshoek”

4.3.3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan “Zwaanshoek” is conserverend van aard. Dit betekent dat de huidige (planologische) situatie wordt vastgelegd. Naast conserverende herziening zijn in dit bestemmingsplan ook nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het gaat veelal om locaties binnen het in de provinciale structuurvisie aangegeven bestaand bebouwd gebied, met nu nog een geldende agrarische of bedrijfsbestemming, waarvoor (door diverse initiatiefnemers) woningbouwplannen in voorbereiding zijn. Zo ook voor de in dit wijzigingsplan besloten plangebied. In paragraaf 4.2.4. van de toelichting van het geldende bestemmingsplan wordt vermeld:

Nieuw, wijzigingsgebied 1

De noordkant van Zwaanshoek grenst aan het aan te leggen park Zwaanshoek Noord. Op dit moment heeft het terrein dat benoemd is als ‘bij Hanepoel 69’ in het bestemmingsplan ‘Zwaanshoek, 1^e wijziging’ de bestemming ‘Opslagterrein’. Dat is uitsluitend bestemd voor de opslag van schade-auto’s, niet zijnde autowrakken. Het terrein is vervuild door het gebruik in het verleden.

Met de ontwikkeling van het park Zwaanshoek Noord is het mogelijk om op deze locatie woningbouw toe te voegen in een lage dichtheid en bijzondere typologie die aansluit bij de typische dorpsbebouwing langs de Hanepoel. Deze nieuwe ontwikkeling omsluit als het ware de voorruimte of ‘brink’ die zo ontstaat aan de Hanepoel naar het park noordelijk ervan. Wel moeten er voldoende verbindingen zijn naar het park.

Het programma bestaat uit maximaal 20 woningen. De woningen bestaan uit grondgebonden vrijstaande, twee onder een kapwoningen, terwijl een langere rij woningen ook mogelijk is, het geheel met een centrale groene ruimte. De bebouwingsgrenzen worden bepaald door de eigendomsgrenzen van de grond. Daarnaast dient er ruimte vrij te blijven van bebouwing om de doorsteek naar het park mogelijk te maken. De bebouwing aan de randen van Zwaanshoek bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met kap. Voor de nieuwbouw in het gebied geldt daarom een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter. De hoekpunten van de kavel vormen hier een uitzondering op. Hier geldt een goothoogte van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 14 meter. De architectuur moet aansluiten bij de omliggende bebouwing. Indien de erfafscheidingen grenzen aan de openbare ruimte, dienen deze integraal onderdeel uit te maken van het bouwplan.

De wateropgave van 15% voor het toevoegen van verhard oppervlak wordt gerealiseerd door het versterken van het bestaande waterstructuur in het park Zwaanshoek Noord. Dit is bestemmingstechnisch zonder meer mogelijk op grond van de bestemming Recreatie die er geldt volgens het bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden. De ontsluiting van de woningen vindt plaats vanaf de bestaande aansluiting op de Hanepoel. Deze kan indien gewenst en in overleg met DLG verlegd worden. Daarom is de zone waarbinnen een ‘gewone’ rijwegbreedte mogelijk wordt gemaakt, ruim genomen. Deze weg dient aan te sluiten op het doorgaande fietspad en overgedragen te worden aan de gemeente.

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan artikel 22 wro-zone - wijzigingsgebied 1

Artikel 22 van de regels bevat de van toepassing zijnde wijzigingsbevoegdheid. Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1’ de bestemming ‘Bedrijf’ wijzigen in de bestemmingen ‘Groen’, ‘Tuin’, ‘Verkeer’ en ‘Wonen’ en in samenhang daarmee de bestemming ‘Recreatie’ wijzigen in de bestemming ‘Verkeer’ onder voorwaarde dat:

- a) maximaal 20 woningen zijn toegestaan;
- b) de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 11 meter, met dien verstande dat op de hoeken van het gebied een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 14 meter is toegestaan;
- c) voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied;

- d) *het wijzigen van de bestemming Recreatie leidt tot een rijwegbreedte van maximaal 6 meter;*
- e) *de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;*
- f) *een positief advies van de waterbeheerder verkregen is;*
- g) *uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies;*
- h) *uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid;*
- i) *uit onderzoek moet blijken dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van geluid;*
- j) *uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit;*
- k) *uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;*
- l) *de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.*

Ad a: In het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan (de regels en verbeelding) is het maximum aantal wooneenheden van 20 vastgelegd.

Ad b: In het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan (de regels en verbeelding) is deze maximum goot- en bouwhoogtes vastgelegd.

Ad c: in paragraaf 3.3. is ingegaan op de aspecten ‘verkeer en parkeren’. Geconstateerd wordt dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Ad d: Hier wordt aan voldaan. De ontsluiting is voldoende breed.

Ad e: Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de ontwikkeling geen belemmering oplevert voor de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies.

Ad f: het plan is onderdeel van het waterhuishoudingsplan dat voor het park Zwaanshoek is opgesteld. Rondom het terrein wordt een brede sloot aangelegd en ook op het terrein zelf wordt een waterverbinding gemaakt. Als grondwaterpeil wordt het peil aangehouden conform het hiervoor genoemde waterhuishoudingsplan. Met het Waterschap is hierover overleg gevoerd en zijn de uitgangspunten besproken die leidend zijn voor het ontwerp. Tevens is het wijzigingsplan in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het waterschap.

Ad g: uit paragraaf 5.2 blijkt dat de bodemaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoering van het gewenste plan.

Ad h: uit paragraaf 5.4 blijkt dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan niet in de weg staat.

Ad i: uit paragraaf 5.1 blijkt dat de ontwikkeling in het kader van het aspect geluid geen belemmeringen met zich meebrengt.

Ad j: paragraaf 5.3. beschrijft en toetst het aspect luchtkwaliteit. Uit deze paragraaf blijkt dat luchtkwaliteit de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Ad k: Verwezen wordt naar paragraaf 5.6. Hieruit blijkt dat natuurwetgeving geen beletsel vormt.

Ad l: Uit hoofdstuk 8 blijkt dat het plan economisch uitvoerbaarheid is.

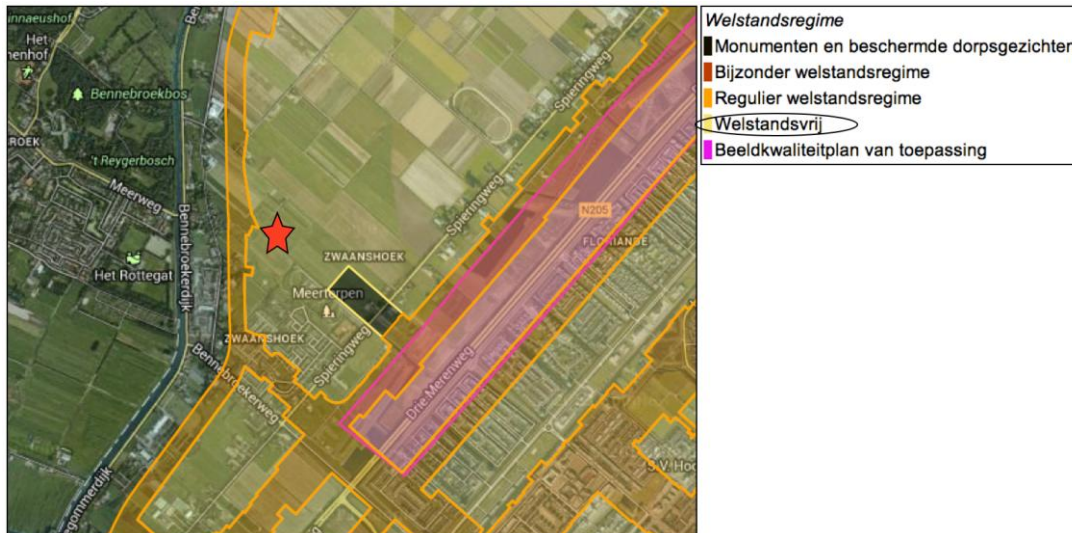
4.3.4 Welstandsnota Haarlemmermeer 2013

4.3.4.1 Algemeen

Op 4 juli 2013 heeft de gemeenteraad van Haarlemmermeer de Welstandsnota 2013 vastgesteld. Tevens zijn er welstandsvrije gebieden aangewezen. Uitgangspunt bij het geactualiseerde welstandsbeleid is dat welstandstoezicht alleen moet plaatsvinden daar waar dat belangrijk wordt gevonden, zoals ook omschreven in de welstandsnota 2010. Er zijn plekken in de polder waar een esthetische beoordeling niet zo belangrijk is en de ruimtelijke dynamiek meer haar gang kan en mag gaan. Andere plekken verdienen juist weer sturing of bescherming, bijvoorbeeld rond monumenten of bijzondere ensembles. Het beleid is gericht op deregulering: voor minder bouwaanvragen een welstandstoets gebaseerd op minder en duidelijkere regels.

4.3.4.2 Welstandsregime: welstandsvrij

Onderhavig plangebied is gelegen in een welstandsvrij gebied. Dit wordt weergegeven op afbeelding 4.4.



Afbeelding 4.4: Uitsnede digitale welstandskaart (Bron: Gemeente Haarlemmermeer)

Er zijn locaties binnen de gemeente Haarlemmermeer waar bouwactiviteiten de kwaliteit van de openbare ruimte niet wezenlijk aantasten en de ruimtelijke dynamiek haar gang kan en mag gaan. Binnen een welstandsvrij gebied vindt er bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een (ver)bouwplan geen toets meer plaats aan redelijke eisen van welstand. Dat wil zeggen dat de burger zelf het uiterlijk, architectuurstijl en de kleur kan bepalen.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Haarlemmermeer 2013

Het plangebied is gelegen in een welstandsvrij gebied. Een nadere toetsing aan de welstandsnota Haarlemmermeer 2013 kan achterwege blijven.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In de toelichting op een wijzigingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie, kabels & leidingen, het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang aangezien er geen spoorweg in de omgeving aanwezig is. Voor wat betreft het aspect industrielawaai wordt opgemerkt dat in de omgeving van het plangebied geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig is. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering). In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het aspecten wegverkeerslawaai. De ligging van het plangebied ten opzichte van luchthaven Schiphol en de beperkingen die het aspect geluid met zich meebrengt wordt behandeld in paragraaf 5.9.

5.1.2 Onderzoekresultaten wegverkeerslawaai

5.1.2.1 Wettelijk kader

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidszone bevindt. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximum snelheid geldt van 30km/h.

De breedte van de zone hangt af van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied. In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de geldende breedten van geluidszones per type weg.

aantal rijstroken	wegligging binnen stedelijk gebied	wegligging buiten stedelijk gebied
2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	n.v.t.	600 m

Tabel 5.1: Overzicht breedte geluidszones per wegtype (Bron: Goudappel Coffeng)

De nieuwe woningen zijn geprojecteerd binnen de wettelijke geluidszone van de Hanepoel. De Hanepoel betreft een weg met twee rijstroken, binnen de bebouwde kom. De zonebreedte bedraagt 200 meter. Om te onderzoeken wat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen, ten gevolge van het verkeer op de Hanepoel

bedraagt, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. In dit onderzoek is tevens onderzocht wat de verkeersbewegingen als gevolg van het gewenste plan tot gevolg hebben voor de geluidsbelasting langs wegen buiten het plangebied (‘gevolgen elders’). Het volledige akoestische onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

5.1.2.2 Conclusies

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen, ten gevolge van het verkeer op de Hanepoel, in geen geval hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Geluidsreducerende maatregelen zijn daarom niet benodigd. Het wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de uitvoering van de plannen.

Ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen op de Hanepoel. De toename van verkeer leidt niet tot een significante toename van de geluidsbelasting langs die weg. Er is dan ook geen sprake van ‘gevolgen elders’.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder staat de uitvoering van het gewenste plan niet in de weg.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Door Landview B.V. is een verkennend bodemonderzoek in het plangebied uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3. Hierna worden de onderzoeksresultaten samengevat weergegeven. Voor een volledige beschrijving van het onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3.

5.2.2 Onderzoeksresultaten bodemkwaliteit

5.2.2.1 Perceel AD 2388

In de bovengrond zijn sterke verontreinigingen tot boven de interventiewaarde met lood en zink geconstateerd. Daarnaast zijn matige verontreinigingen met cadmium en koper en zijn lichte verontreinigingen met nikkel, PAK, EOX en minerale olie geconstateerd. In totaal gaat het om circa 2.600 m² waardoor er, op basis van de huidige gegevens, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In de ondergrond is een matige verontreiniging met zink en zijn lichte verontreinigingen met cadmium, lood en minerale olie geconstateerd.

5.2.2.2 Asbest

In het mengmonster van de puinlaag rondom de vervallen (reeds gesloopte) schuur op het perceel AD 2388 (mmAS1), is de gewogen concentratie aan asbest 30 mg/kg d.s.

5.2.2.3 Perceel AD 4113

In de bovengrond en ondergrond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte stoffen aangetroffen. In het enkelvoudige meest verdachte, matig kool en matig slakkenhoudend, grondmonster uit boring 43 zijn lichte verontreinigingen met koper, nikkel, zink, PAK en minerale olie geconstateerd. In het grondwatermonster op de locatie zijn lichte verontreinigingen met arseen en chroom geconstateerd.

5.2.2.4 Asphalt

Het PAK-gehalte ligt ruim onder de grenswaarde en komt daarmee in aanmerking voor categorie I of warm hergebruik.

Sterk verontreinigde grond mag niet buiten de locatie worden toegepast. En dient onder milieukundige begeleiding en na goedkeuring van het bevoegd gezag te worden gestort op een daartoe ingerichte locatie.

De gewogen concentratie aan asbest ligt onder de gestelde grens van 100mg/kg d.s. en is er geen sprake van een sterke verontreiniging met asbest in de puinlaag.

Naar de toepassingsmogelijkheden van de aanwezige puinverharding is geen onderzoek uitgevoerd. Geadviseerd wordt om het puin door een gespecialiseerd bedrijf te laten verwijderen, eventueel na “hand-picking” van het asbesthoudende plaatmateriaal of na het zeven. Bij huidig gebruik zijn er geen humane risico's.

Aangezien de plaatselijke interventiewaarden worden overschreden, bestaan er mogelijk risico's voor de volksgezondheid. Teneinde hierover uitspraken te kunnen doen en na te kunnen gaan in hoeverre risico's voor de ecologie danwel verspreidingsrisico's aanwezig zijn, is nader onderzoek noodzakelijk. Hiertoe dient in eerste instantie de omvang van de verontreinigingen beter in kaart te worden gebracht, tevens dient te worden nagegaan hoeveel asbest aanwezig is in de met asbest verontreinigde grond (AS2). Als de verontreinigingssituatie voldoende vaststaat, kan aan het bevoegd gezag worden gevraagd een uitspraak te doen of er sprake is van urgentie om te saneren.

5.2.3 Conclusie

Vanwege de aanwezigheid van asbest moet een saneringsplan worden opgesteld waarna een sanering kan gaan plaatsvinden. De (toekomstige) bestemming van het deelgebied als een woongebied kan strijdig zijn met de bodemverontreinigingstoestand.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende besluiten:

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Het project heeft, in vergelijking met de lijst met categorieën van gevallen en gezien het feit dat het aantal vervoersbewegingen afneemt (zie ook paragraaf 3.3.), een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

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

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 27 oktober 2004 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

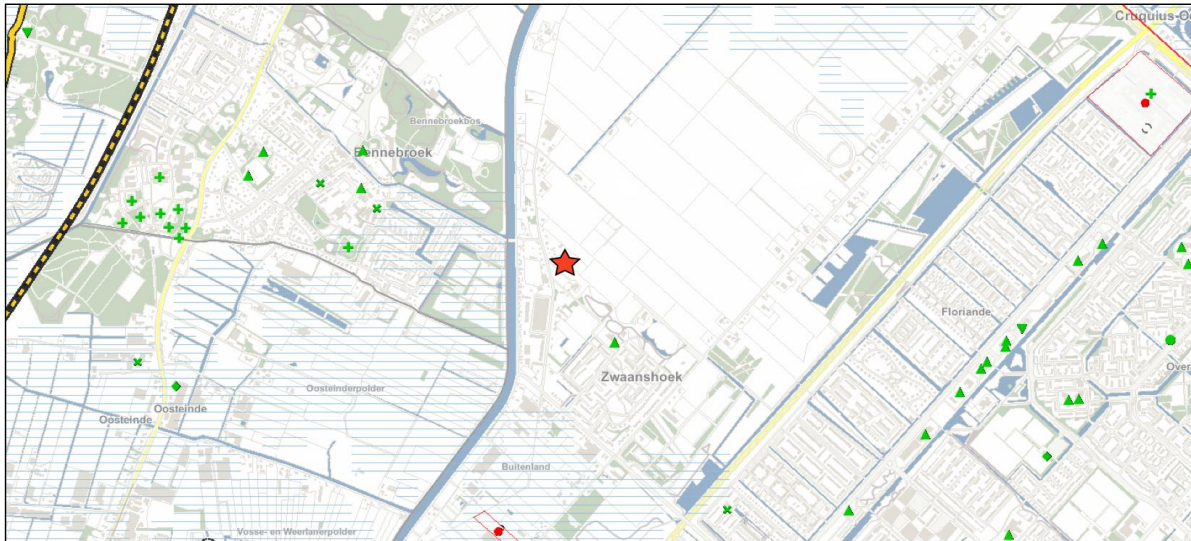
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

5.4.2 Onderzoekresultaten externe veiligheid

Aan hand van de Risicokaart Noord-Holland is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Noord-Holland staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart Noord-Holland (Bron: Provincie Noord-Holland)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontouren van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.6 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling vanuit het oogpunt externe veiligheid verantwoord is.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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

Het gebied waarin het plangebied is gelegen in het buitengebied en derhalve aan te merken met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Opgemerkt wordt dat met de in dit wijzigingsplan besloten herontwikkeling een verbetering van het woon- en leefklimaat voor omwonenden plaatsvindt ten opzichte van de huidige (planologische) situatie.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. De nabije omgeving wordt gekenmerkt door woningen en recreatief groengebied. Deze woningen zijn niet als milieubelastend aan te merken. Ten noorden van het plangebied komt agrarische bollenteelt voor.

Agrarische bollenteelt

Het telen van bollen kent op basis van de VNG-publicatie geen specifieke richtafstanden voor milieuzonering. Wel bestaat jurisprudentie waarin met een richtafstand van 50 meter wordt aangesloten op de richtafstand voor het telen van fruit. Er dient echter wel een verschil te worden gemaakt tussen bollenteelt en fruitteelt. Reden dat dit niet in de jurisprudentie naar voren komt is dat niet is ingegaan op de essentiële verschillen tussen het telen van bollen en het telen van fruit. De reden waarom bij bollenteelt wel kan worden afgeweken van de richtafstand heeft te maken met de afstand tot de grond van de spuitactiviteiten, het spuiten bij afwezigheid van wind en de zeer korte spuitperiode. De richtafstand voor de teelt van fruit en bollen uit de genoemde jurisprudentie komt voort uit de spuitzone in het kader van gewasbescherming. Het gebruik van chemicaliën is hiervan de oorzaak. Het gebruik van chemicaliën bij bollenteelt beslaat slechts een zeer korte periode (2 à 3 weken) van het jaar. Het betreft de periode dat de bollen in bloei staan. Bij fruitteelt is deze periode veel langer doordat het gewas boven de grond blijft groeien en meer en langer bescherming nodig heeft. Hierbij wordt het spuiten van bollen alleen uitgevoerd bij windstilte, omdat anders de chemicaliën “wegwaaien”. Bij fruitteelt dat veelal op stam (bomen) wordt gekweekt, is het “wegwaaien” minder erg, doordat de naastgelegen fruitbomen dit sneller zullen opvangen. Ook vindt het spuiten van bollen plaats op een afstand van maximaal 50 cm boven de grond om “wegwaaien” te voorkomen. Door deze wijze van spuiten, is de kans op overlast van chemicaliën in nabijgelegen woongebieden nihil. Bij fruitteelt is de hoogte waarop gespoten wordt veel hoger, waardoor “wegwaaien” sneller zal plaatsvinden.

Het gebied waar bollen worden geteelt is gelegen op een afstand van 50 meter uit de bestemmingsgrens ‘Wonen’. Gezien vorenstaande en de afstand wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Om deze reden wordt het verantwoord geacht af te wijken van de van de richtafstand ten aanzien van bollenteelt.

Overige bedrijvigheid

Hanepoel 154 en 156

Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 100 meter, is op basis van het geldende bestemmingsplan een hoveniersbedrijf (Hanepoel 156) en een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Dergelijke functies vallen in milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Flora & fauna

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.6.2 Onderzoeksresultaten gebiedsbescherming

5.6.2.1 *Natura 2000*

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied. Op circa 1,7 kilometer afstand bevindt zich het Natura-2000 gebied “Kennemerland-Zuid”. Voor het overige zijn er in een straal van 3 kilometer geen Natura 2000-gebieden gelegen. In afbeelding 4.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied weergegeven.



Afbeelding 4.2: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied “Kennemerland-Zuid” (Bron: Sybiosys Alterra)

Gelet op de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied, de invulling van het tussenliggende gebied (barrièrewerking) en de voorgenomen schaal en aard van de ingreep, wordt verondersteld dat voorgenomen activiteit geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied heeft. Nader onderzoek en/of het aanvragen van een natuurbeschermingsvergunning wordt niet noodzakelijk geacht.

5.6.1.2 *Ecologische Hoofdstructuur*

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 4.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven. Het meest nabijgelegen gebied dat is aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur bevindt zich ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van circa 230 meter.



Afbeelding 4.3: Ligging plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Symbiosis Alterra)

Gezien de afstand tussen het plangebied en de gronden die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur, de aard en omvang van de ontwikkeling alsmede het gegeven dat er sprake is van areaalverlies, is er geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.6.2 Onderzoekresultaten soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

In de huidige situatie is sprake van een onbebouwd perceel. Binnen het plangebied komen geen waardevolle landschapselementen zoals sloten, andere waterpartijen of steilranden voor. De inrichting, het vorige gebruik en het beheer maken het plangebied tot een ongeschikt leefgebied van beschermde soorten. Door uitvoering van de voorgenomen activiteit worden geen beschermde soorten verstoord, beschadigd of gedood en wordt geen beschermd functioneel leefgebied van bepaalde soorten aangetast. De bomenrij wordt buiten het broedseizoen geroid. Op basis van de inrichting en het toegepaste beheer van de locatie kan geconcludeerd worden dat uitvoering van de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op het functionele leefgebied van vleermuizen, specifiek foerageergebieden en migratieroutes. De betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen is zeer beperkt. Geschikte foerageerplekken zoals luwe bosranden, kronen van loofbomen, bloemrijke hooilanden en vochtige oevers ontbreken volledig. Het plangebied heeft vanwege het ontbreken van lijnvormige structuren geen betekenis als migratieroute voor vleermuizen. Ook komt geen bebouwing voor waar vleermuizen zich kunnen nestelen in bijvoorbeeld spouwmuren. Daarnaast blijft er meer dan voldoende ruimte over om te foerageren. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna is dan ook geen sprake. Overigens wordt opgemerkt dat in alle gevallen rekening dient te worden gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

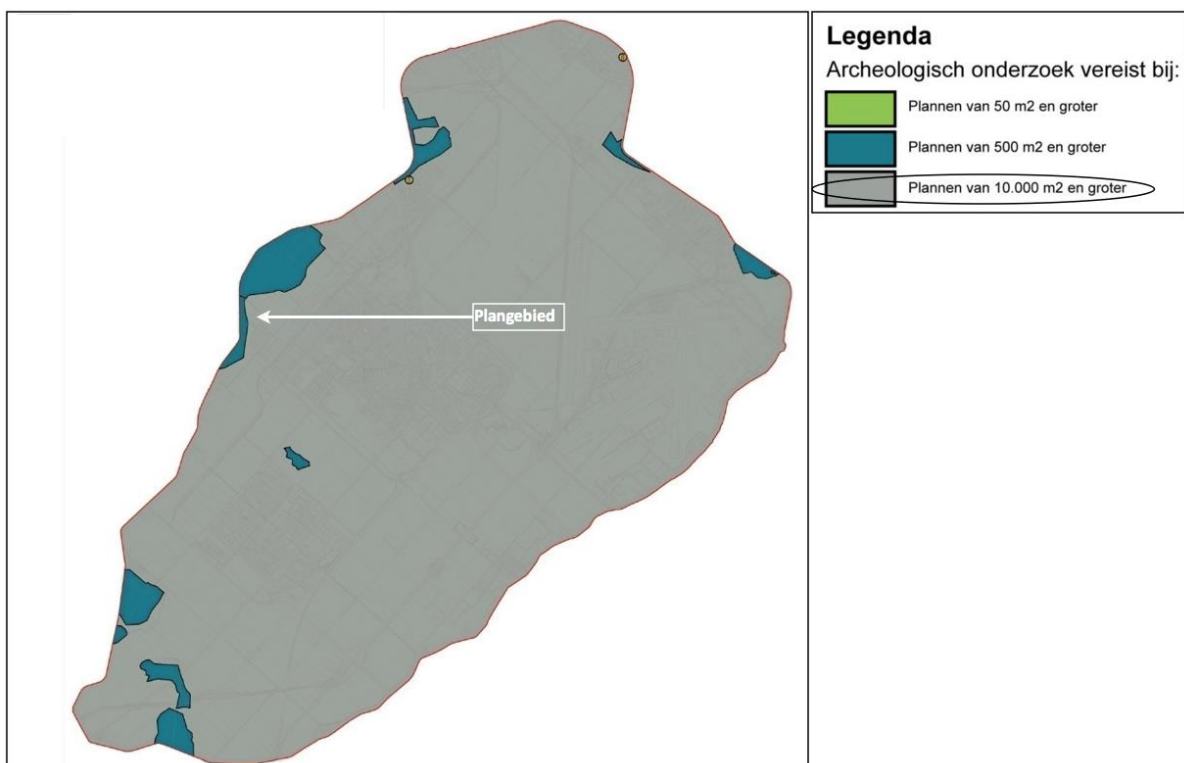
5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Dit betekent dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Onderzoekresultaten archeologie

De gemeentelijke beleidsnota 'erfgoed op de kaart' is op 17 februari 2011 door de gemeenteraad van Haarlemmermeer vastgesteld. Speerpunten van de nota zijn archeologie, het cultureel erfgoed beter benutten bij ruimtelijke ontwikkelingen en herbestemming van monumenten. In de Haarlemmermeer zijn op bescheiden schaal archeologische waarden aangetoond. Op een aantal plaatsen is bij nieuwe ontwikkelingen, vooral als deze grootschalig zijn, verkennend archeologisch onderzoek vereist. De gemeente voert dan ook een beleid dat in eerste instantie gericht is op behoud van waardevolle elementen en structuren, waarbij de omvang van de bodemverstorende activiteit bepalend is. Uit afbeelding 4.4 blijkt dat voor het plangebied een lage archeologisch verwachting geldt, waarbij archeologisch onderzoek is vereist bij plannen van 10.000 m² en groter.



Afbeelding 4.4: Uitsnede Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer (Bron: gemeente Haarlemmermeer)

De ontwikkeling heeft geen grotere oppervlakte dan 10.000 m². Derhalve wordt geconstateerd dat geen verkennend archeologisch onderzoek is vereist.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor. Geconcludeerd wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.8 Kabels en leidingen

5.8.1 Algemeen

In het kader van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunningen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

5.8.2 Onderzoeksresultaten kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Ook zijn er geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

5.8.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.9 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)

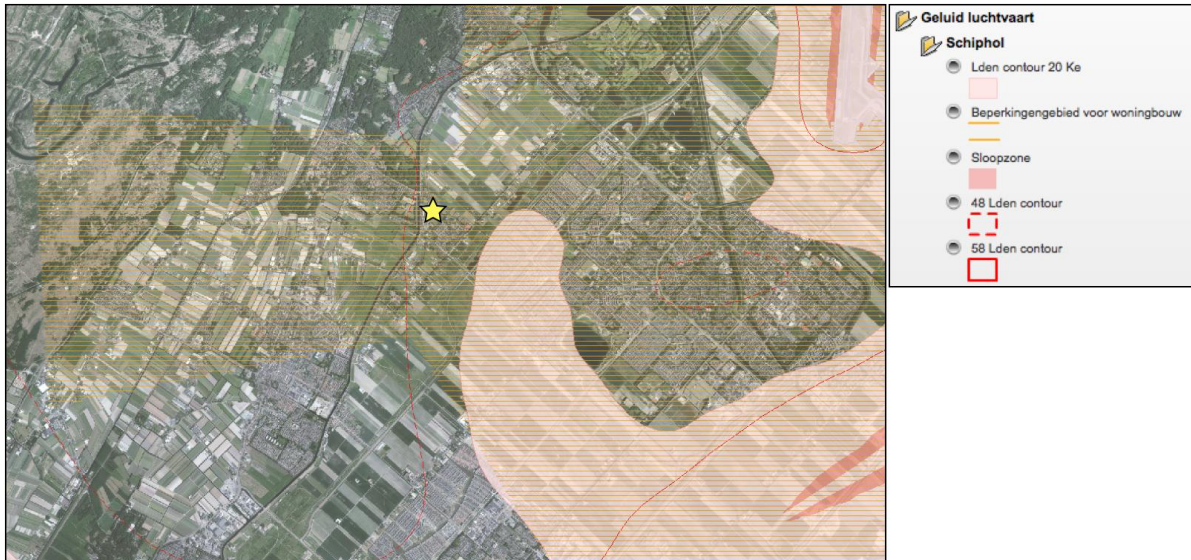
5.9.1 Algemeen

Ten oosten van het plangebied, op circa 8 kilometer afstand, ligt luchthaven Schiphol. De ligging van Schiphol brengt beperkingen met zich mee ten opzichte van de ruimtelijke mogelijkheden in de omgeving. Deze beperkingen (hoogtebeperkingen, geluidsgevoelige functies en het voorkomen van het aantrekken van vogels) zijn aangegeven in het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol. Het plangebied valt onder het werkingsgebied van het LIB.

5.9.2 Onderzoekresultaten LIB

5.9.2.1 Beperkingengebied bebouwing

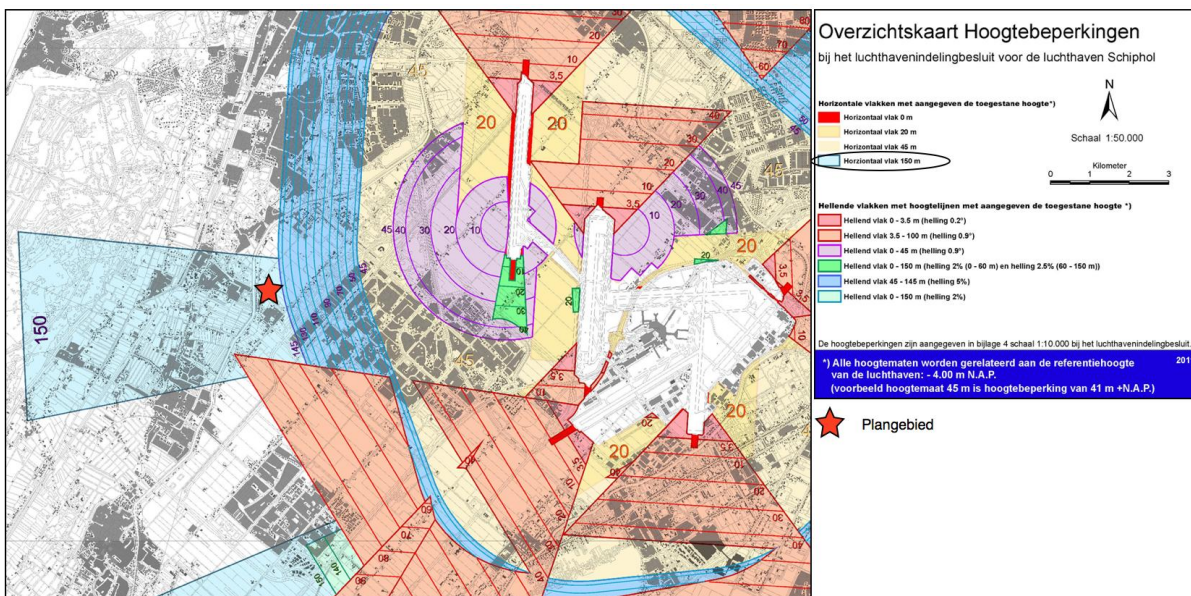
Het plangebied valt niet binnen het gebied met sloopzones, individuele risicocontour of 58 dB(A) L_{den}-contour. Wel valt het plangebied binnen een 'beperkingengebied voor woningbouw'. Verwezen wordt naar de volgende subparagraaf waar nader in wordt gegaan op hoogtebeperkingen.



Afbeelding 4.5: Uitsnede Beperkingengebied bebouwing (Bron: Provincie Noord-Holland)

5.9.2.2 Hoogtebeperkingen

De hoogtebeperkingen zoals opgenomen in het LIB zijn van toepassing voor het plangebied, maar vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. De beperkende hoogte volgens het LIB bedraagt voor het plangebied maximaal 150 m. De te realiseren bebouwing zal echter niet hoger worden dan 11-14 m. Een uitsnede van de hoogtebeperkingenkaart van het luchthavenindingsbesluit voor de luchthaven Schiphol wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 4.6: Uitsnede Overzichtskaart Hoogtebeperkingen (Bron: Luchthavenindingsbesluit Schiphol)

5.9.4 Conclusie

Het plangebied valt buiten de LIB-zone ‘Beperking bebouwing’ en ‘Beperking aantrekken vogels’. Daarnaast is de beoogde bebouwing ruimschoots lager dan de maximale bouwhoogte uit het LIB. Geconcludeerd wordt dat het Luchthavenindeligingsbesluit Schiphol geen belemmering oplevert voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r..

In de bijlage wordt onderscheid gemaakt tussen een onderdeel D en een onderdeel C. Indien sprake is van activiteiten (genoemd in kolom 1 van de bijlage) die de drempelwaarden (kolom 2 uit de bijlage) uit onderdeel C overschrijden, dan is het plan of het besluit direct m.e.r.-plichtig. Indien het plan of besluit activiteiten bevat die de drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden, is er in het geval van een besluit sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. In het geval van een plan, mits genoemd in kolom 3 'plannen', geldt een directe (plan)m.e.r.-plicht.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.10.2 Onderzoekresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is de ontwikkeling in het plangebied aan te merken als; *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*

In voorliggend geval is een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- 2.000 woningen;
- ontwikkelgebied van 100 hectare; of
- een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m².

Het realiseren van maximaal 20 woningen wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.- plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij de realisatie van 2.000 woningen of meer . Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit is bekrachtigd in de voorgaande omgevings- en milieuparagrafen.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang alsmede overige omgevingsaspecten in voldoende mate is afgewogen en dat er geen significante nadelige effecten zijn te verwachten.

5.10.3 Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied en heeft ook geen significante nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling in het desbetreffende gebied niet m.e.r- (beoordelings)plichtig is.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 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 in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water.

6.1.2 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 het rijk, de 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.

6.1.3 Het Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan geldt voor de planperiode 2009-2015 en is opgesteld op basis van de Waterwet. Het heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan formuleert een antwoord op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeert in duurzaam waterbeheer.

6.1.4 Provinciaal waterplan Noord-Holland 2010-2015

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

6.1.5 Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap van Rijnland)

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan van Rijnland (WBP) van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en goed te beheren. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

6.1.6 Keur en Beleidsregels (Hoogheemraadschap van Rijnland)

In de meest recente Keur is ingespeeld op de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De “Keur en Beleidsregels” maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken. De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatwerken alsmede voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning. De keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels die bij de keur horen is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. Datgene wat Rijnland zelf geregeld heeft in de keur wordt niet extra geregeld in het bestemmingsplan. Wel moeten de uitgangspunten van beleid in het kader van een goede ruimtelijke ordening terugkomen in de onderbouwing van het bestemmingsplan.

6.1.7 Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap van Rijnland)

In de Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder heeft Rijnland 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.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland is bij de planvorming nauw betrokken geweest. Derhalve kan het uitvoeren van een digitale watertoets achterwege blijven. Het Hoogheemraadschap heeft op 21-11-12 aan aanvrager aangegeven dat het er goed uitziet en dat er volgens de berekening ruim voldoende wordt water gegraven.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijken van bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels
- Specifieke gebruiksregels: een beschrijving van het gebruik dat strijdig wordt geacht met de bestemmingsomschrijving.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van bijvoorbeeld een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel wordt de algemene wijzigingsregel beschreven. Aan de hand van deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om bestemmingsgrenzen op ondergeschikte punten te overschrijden.
- *Overige regels (Artikel 9)*
In dit artikel is de uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

‘Tuin’ (Artikel 3)

Daar waar het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om gronden vrij te houden van de gebruikelijke aanbouwsels en schuttingen is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Voor tuinen aan de straatzijde geldt dat in beperkte mate woninguitbreiding is toegestaan. Uitbreiding van het hoofdgebouw aan de voorzijde van de woning is bijvoorbeeld alleen toegestaan tot een diepte van maximaal 2 meter, mits de afstand tussen dat bouwwerk en de grens van de tuin tenminste minimaal 1 meter blijft. Daarbij zijn er beperkingen gesteld aan de breedte van die woninguitbreiding. Voor de tot 'Tuin' bestemde gronden geldt dat erf- of terreinafscheidingen, zoals schuttingen, niet hoger mogen zijn dan 1 meter. Overige bouwwerken mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

‘Verkeer’ (Artikel 4)

Op basis van de wijzingsbevoegdheid dient het deel van het plangebied dat nu de bestemming 'Recreatie' kent te worden gewijzigd in de bestemming 'Verkeer'. Daarnaast zijn de overige verkeersvoorzieningen in het gebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Onder deze bestemming vallen naast de wegen ook bijvoorbeeld de voet- en fietspaden, alsmede speelvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

‘Wonen’ (Artikel 5)

De woonpercelen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen', waarbij de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak vallen. De regels limiteren het aantal woningen, dit conform het afwegingskader van de wijzigingsbevoegdheid. Zowel binnen als buiten het bouwvlak, maar nog steeds binnen de bestemming 'Wonen', zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Afhankelijk van de situering van deze bouwwerken (vrijstaand of tegen het hoofdgebouw aangebouwd) is hiervoor de hoogte bepaald. Het bieden van uitbreidingsmogelijkheden kan voor bewoners zorgen voor vergroting van het woongenot. Tegelijkertijd is het van belang dat uitbreidingswensen van de één, niet onevenredig ten koste gaan van het woongenot van de ander (privacy, bezonning). Om die reden is bijvoorbeeld bepaald dat een bijbehorend bouwwerk dat tegen de achtergevel van een hoofdgebouw wordt aangebouwd, niet dieper mag zijn dan 3 meter.

Binnen de bestemming is het toegestaan om een beroep dan wel bedrijf aan huis uit te oefenen. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de primaire functie wonen in het hoofdgebouw. Ook mag het gebruik niet leiden tot een voor de woonomgeving onaanvaardbare situatie wat betreft geluid, verkeersveiligheid en parkeerdruk.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en gemeente Haarlemmermee, waarin tevens het verhaal van planschade is opgenomen. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt het wijzigingsplan direct als ontwerp ter inzage gelegd.

9.2 Vooroverleg

9.2.1 Rijk

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

9.2.2 Provincie Noord-Holland

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is geen vooroverleg gevoerd over het voorontwerp wijzigingsplan. Het plan valt buiten de categorieën waarvoor het rijk en de provincie hebben aangegeven dat vooroverleg gevoerd moet worden. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft daarnaast ingestemd met het plan. Zodat er geen aanleiding was om het vooroverleg te voeren.

9.2.3 Waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland

Het waterschap kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1: STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

BIJLAGE 2: AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

BIJLAGE 3: VERKENNEND BODEMONDERZOEK