gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van drie woningen op het perceel Spieringhof te Vijfhuizen
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel
Steller	Peter Blom
Collegevergadering	13 september 2022
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2022.0001776

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het planologisch mogelijk maken van de bouw van drie woningen ter plaatse van de percelen (kadastraal B4722 t/m B4725) met tuinbestemming, grenzend aan Spieringhof 6 te Vijfhuizen.

2. Samenvatting

Wij willen een omgevingsvergunning verlenen voor het planologisch mogelijk maken van de bouw van drie woningen ter plaatse van het perceel met tuinbestemming grenzend aan Spieringhof 6 te Vijfhuizen. Wij kunnen deze omgevingsvergunning alleen verlenen nadat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij willen een omgevingsvergunning verlenen voor het planologisch mogelijk maken van de bouw van drie woningen ter plaatse van het perceel met tuinbestemming aan Spieringhof te Vijfhuizen.

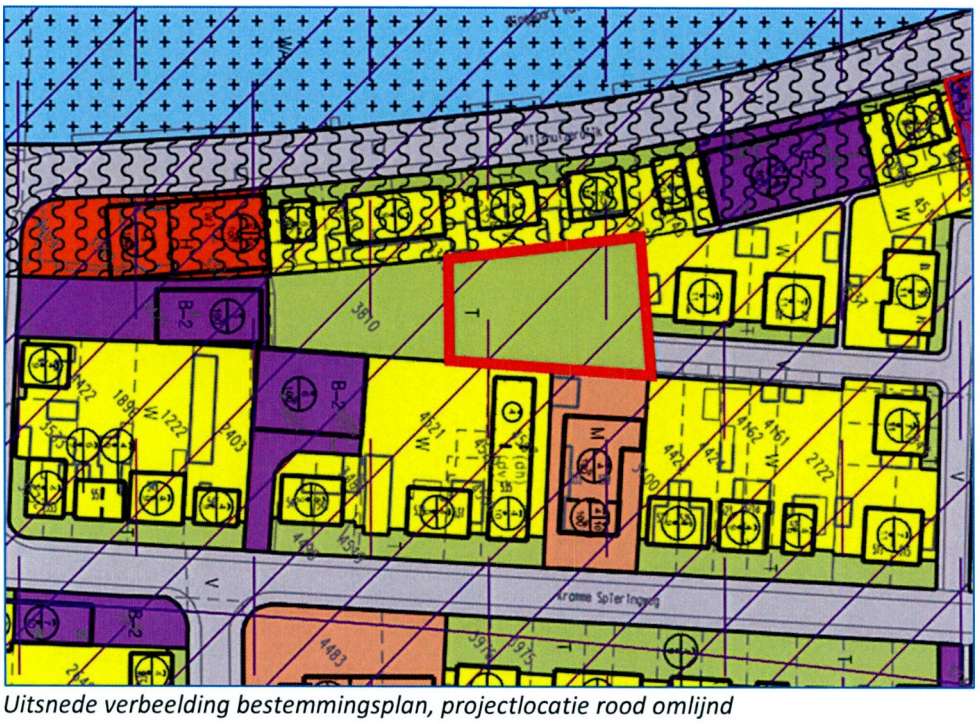
3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Aanvraag

Er is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van drie grondgebonden woningen.

Bestemmingsplantoets

Voor de gronden van de aanvraag geldt bestemmingsplan Vijfhuizen 2010 (NL.IMRO.039400000Vijfhuizen-).



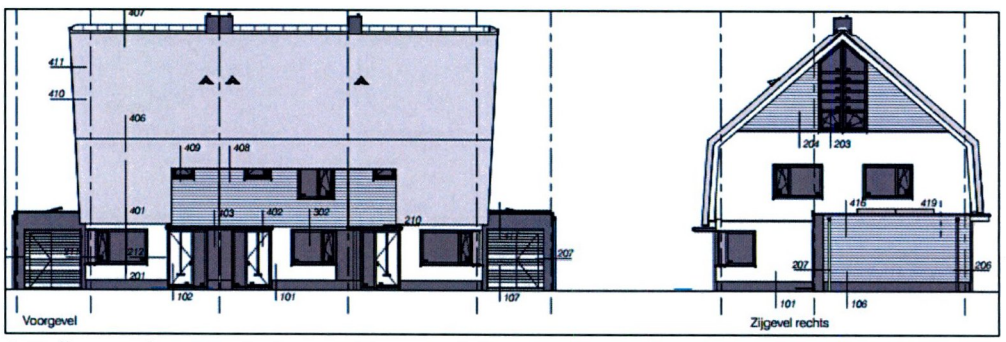
Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, projectlocatie rood omlijnd

Binnen het bestemmingsplan is geen afwijkingsmogelijkheid aanwezig. Er wordt daarom gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid die artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt.

De projectlocatie is bestemd als 'Tuin'. Het bouwplan is hiermee in strijd. De projectlocatie is momenteel braakliggend terrein.

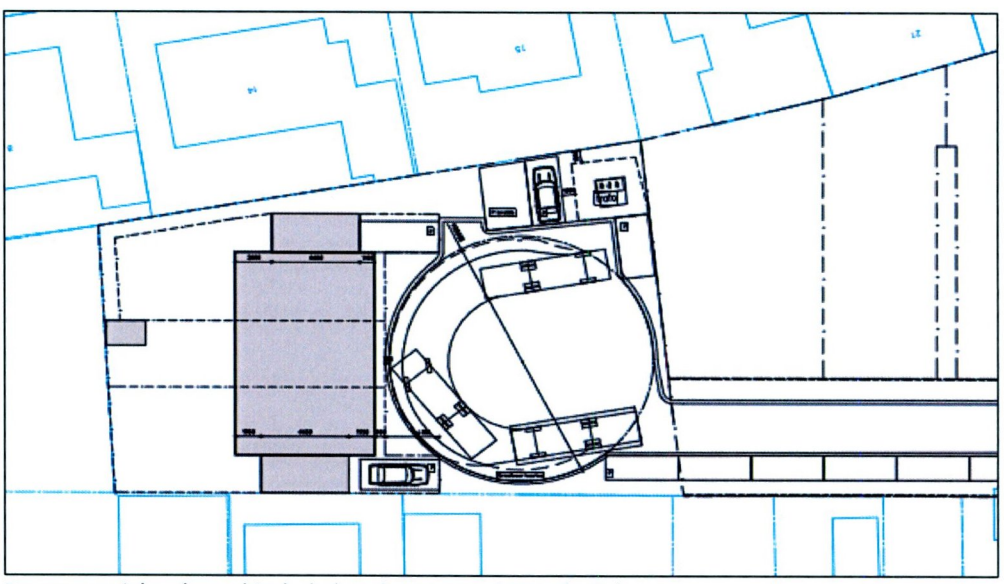
<u>Het plan</u>
Het bouwplan leidt tot afronding van een al ingezette ontwikkeling. De situering, massa en architectuur van de nieuwe bebouwing sluit naadloos aan op de al gerealiseerde nieuwbouw. Het project in zijn geheel is stedenbouwkundig passend binnen zijn omgeving, die wordt gekenmerkt door een vergelijke korrelgrootte. Afronding van het project draagt bij aan de verlichting van de druk op de woningmarkt en leidt tot efficiënt ruimtegebruik door invulling van een open plaats binnen de bebouwde kom.

In 2018 zijn op de locatie Spieringhof al 26 woningen gebouwd. Spieringhof bestaat uit rietgedekte woningen. Allemaal opgetrokken in eenzelfde stijl en daarmee een harmonieus geheel vormend. De voorliggende omgevingsvergunning heeft betrekking op de afronding van het project. Dit bouwplan bestaat uit een rijtje van drie woningen in dezelfde architectuur als de al gebouwde woningen.



Gevelimpressies

De hoekwoningen beschikken over een gebouwde parkeergarage op eigen terrein en aan de straat worden vier parkeerplaatsen aangelegd. De rijbaan in het plangebied sluit in het verlengde aan op de bestaande rijbaan, hierbij zal ook het bestaande trottoir en de parkeerstrook in dezelfde breedte en materialisatie doorgezet worden. De rijbaan is vervolgens voorzien van een breed opgezette keerlus. De nieuw aan te leggen straat sluit aan op het verlengde van de Spieringhof, het plangebied wordt daarmee ook een erf.



Bovenaanzicht plangebied, de keerlus en woningen (grijs)

<u>Goede ruimtelijke ordening</u>

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing overgelegd. In de onderbouwing is de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan beleid, milieu- en omgevingsaspecten. Wij hebben deze onderbouwing getoetst en constateren dat de aanvraag voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en dat het plan past binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De ruimtelijke onderbouwing en het ruimtelijk advies zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. Het ruimtelijk advies is positief met daaraan een aantal voorwaarden. Er is aan deze voorwaarden voldaan en deze zijn verwerkt in de vergunningaanvraag.

Nu aangetoond is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, stellen wij de raad voor te besluiten tot afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen (ontwerp-vvgb).

Er is geen besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden in het kader van de Wet Geluidhinder benodigd voor het plan.

3.3 Wat mag het kosten?

In zijn algemeenheid geldt bij Wabo-vergunningen voor woningbouwplannen dat er wettelijk kostenverhaal plaatsvindt, via exploitatieplan, anterieure overeenkomst of gronduitgifte. Voor dit project hebben wij op 20 oktober 2020 (2020.0002479), een besluit over deze overeenkomst genomen.

Wat zijn de financiële risico's?

Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit voorstel.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wabo is de raad bevoegd te besluiten over een vvgb. De bevoegdheid om te besluiten over een aanvraag omgevingsvergunning ligt bij het college. Binnen het college is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Wettelijk kader

Wij willen met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 van de Wabo een omgevingsvergunning verlenen. Dit is mogelijk indien het gevraagde niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Bovendien is in artikel 2.27, lid 1 van de Wabo geregeld dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard geen bedenkingen tegen het project te hebben. Op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht heeft de raad in het raadsbesluit van 3 oktober 2019 (2019.0040560) categorieën gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring nodig is. Geen van de categorieën is op dit geval van toepassing. Daarom is een verklaring van de raad nodig. De raad heeft eerder de aanvraag met bijbehorende stukken ontvangen. De raad wordt nu gevraagd een besluit te nemen tot afgifte van de ontwerp-vvgb.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?

De ontwerp-vvgb wordt samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Zowel tegen de ontwerp-vvgb als tegen de ontwerpvergunning kunnen zienswijzen worden ingediend. De raad ontvangt de eventuele tegen het raadsbesluit ingediende zienswijzen en besluit vervolgens over afgifte van de vvgb onder afweging van de ingediende zienswijzen. Dat raadsbesluit zal onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

Michiel Ruis Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Ruimtelijke onderbouwing
- Ruimtelijk advies

Ruimtelijke onderbouwing

gemeente Haarlemmermeer

SPIERINGHOF FASE 2, VIJFHUIZEN

Gemeente Haarlemmermeer

Versie: 1e revisie na indiening
Datum: 28 juni 2021

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING 1

1.1. AANLEIDING 1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PROJECTLOCATIE 1
1.3. GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN 2
1.4. LEESWIJZER 3

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE 4

2.1. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR 4
2.2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE 4

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING 5

3.1. RIJK 5
3.2. PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID 8
3.3. GEMEENTELIJK BELEID 10

HOOFDSTUK 4: NEUWE SITUATIE 13

4.1. HET BOUWPLAN 13
4.2. AFWIJKINGEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN EN MOTIVERING 16

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN 17

5.1. WATER 17
5.2. BODEM 22
5.3. FLORA EN FAUNA 23
5.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE 25
5.5. VERKEER EN PARKEREN 26
5.6. GELUID 27
5.7. MILIEUZONERING 31
5.8. LUCHT 34
5.9. EXTERNE VEILIGHEID 35
5.10. LUCHTVAARTVERKEER 37
5.11. MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 37
5.12. BEHOEFTE 38

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID 39

6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID 39
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 39
6.3. PLANSCHADE 41

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN 43

7.1. OPZET VERGUNNING EN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 43
7.2. HANDHAAFBAARHEID 43

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de realisatie van de tweede fase van de woningbouwontwikkeling tussen de Vijfhuizerdijk en de Kromme Spieringweg te Vijfhuizen. Voor de eerste fase, bestaande uit 26 woningen, is al 10 jaar geleden omgevingsvergunning verleend. De voorliggende tweede fase betreft de afronding van het project met drie woningen aan de westzijde van de ontwikkellocatie. Deze aanvraag past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan dan ook alleen in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. Artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt hiervoor de mogelijkheid, door toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig is. Het voorliggende document vormt de voor de afwijkingsprocedure benodigde ruimtelijke onderbouwing.

1.2. Ligging en begrenzing projectlocatie

De projectlocatie bevindt zich in de gemeente Haarlemmermeer, binnen de kern Vijhuizen. In de volgende afbeelding is de ligging van de projectlocatie indicatief weergegeven op de luchtfoto en de situatietekening van de projectlocatie voor zowel fase 1 (26 woningen) als fase 2 (3 woningen; rood omkaderd).

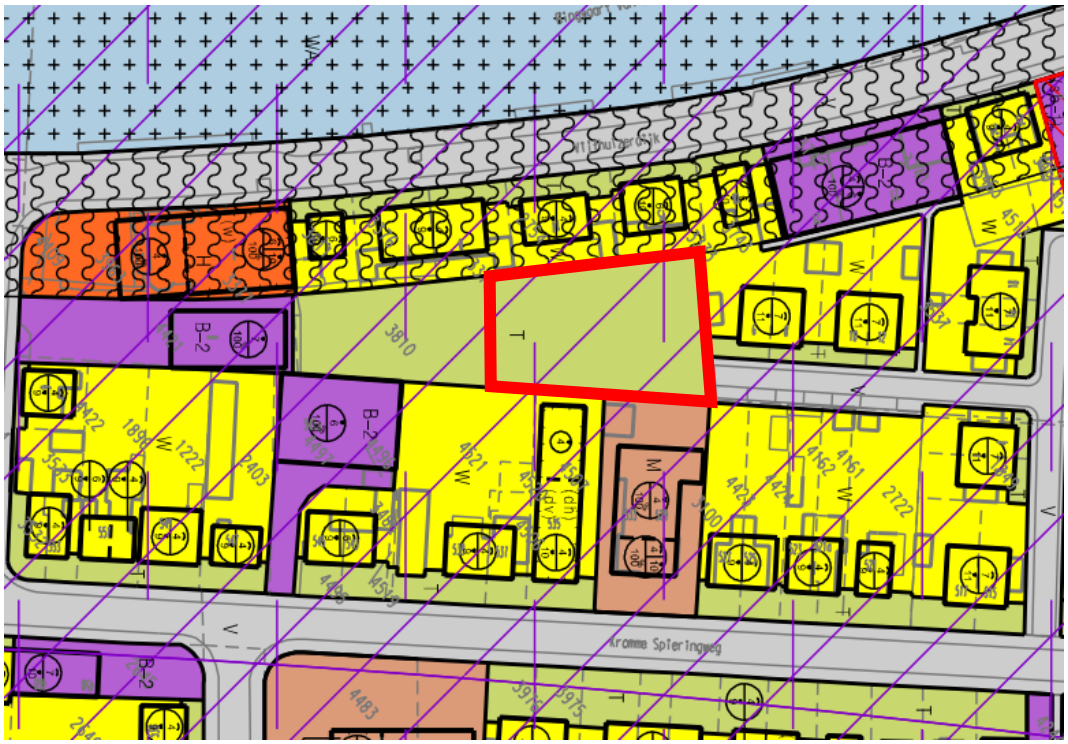


Afbeelding: ligging projectlocatie indicatief met rood aangeduid

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Vijfhuizen 2010' van de gemeente Haarlemmermeer dat is vastgesteld op 30 september 2010.
Daranaast geldt het bestemmingsplan ‘Parapluplan parkeerregels’ dat is vastgesteld op 4 oktober 2018.

1.3.1. Bestemmingsplan 'Vijfhuizen 2010'



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Vijfhuizen 2010', projectlocatie rood omlijnd

De projectlocatie is bestemd als ‘Tuin’. De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Binnen de bestemming mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen worden gerealiseerd. De bouw van nieuwe, zelfstandige woningen zoals nu wordt voorzien is niet toegestaan binnen de bestemming ‘Tuin’.

In de bestemmingsplantoelichting staat over de locatie vermeld: *“Het terrein tussen Kromme Spieringweg, Vijfhuizerdijk en Zwarteweg is een binnenterrein temidden van bestaande woningen. Voor dit terrein, dat lang in onbruik is geweest, is een plan ontwikkeld voor de bouw van 26 woningen.*
Ten behoeve van de vrijstellingsprocedure voor het project zijn diverse onderzoeken gedaan en verwerkt in de besluitvorming. Uit deze onderzoeken kon geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouw. De 19-2 WROvrijstelling en de bouwvergunning zijn verleend. Intussen zijn deze onherroepelijk. Het woningbouwplan is in het bestemmingsplan opgenomen met een directe bouwmogelijkheid.”

1.3.2. Bestemmingsplan ‘Parapluplan parkeerregels’

Het gehele plangebied valt ook binnen het parapluplan. Hierin worden regels met betrekking tot parkeren, stallen, laden en lossen gegeven, die alle regels met betrekking tot parkeren, stallen, laden en lossen in het bestemmingsplan 'Vijfhuizen 2010' vervangt of aanvult.

In het parapluplan is bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken op eigen terrein in voldoende mate ruimte moet zijn gereserveerd en ingericht en in stand worden gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen met inachtneming van de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer. Het bevoegd gezag past deze regels toe met inachtneming van de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Het bevoegd gezag kan hiervan met een omgevingsvergunning afwijken indien:

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

Dit bestemmingsplan verwijst voor de te hanteren parkeernormen naar de beleidsregels voor het parkeren van de gemeente Haarlemmermeer. Dat is momenteel het ‘Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018’, dat het college op 6 februari 2018 heeft vastgesteld en op 19 februari 2018 heeft bekendgemaakt. Door de bekendmaking en de daarop gevolgde tervisielegging is het beleidsstuk formeel als ‘beleidsregel’ op 20 februari 2018 in werking getreden.

Op grond van dit Handboek geldt voor woningen in de categorie ‘koop, tussen/hoek’ in matig stedelijk gebied op afstand van meer dan 700 meter van een HOV-halte een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Het aandeel bezoekers daarvan is 0,3 per woning.
Voor het voorliggende project betekent dit dat in totaal 6,9 parkeerplaatsen voor de drie woningen gerealiseerd moeten worden.

1.4. Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze Ruimtelijke Onderbouwing geeft een beeld van de bestaande situatie ter plaatse van de projectlocatie. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op de omgevingsvergunning. Het vierde hoofdstuk gaat in op de nieuwe situatie met de te verwachten ontwikkelingen en de gewenste ruimtelijk-functionele structuur. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van deze omgevingsvergunning.

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

De lintbebouwing langs de Cruquiusdijk en Vijfhuizerdijk kenmerkt zich door variatie in bebouwing wat betreft bouwjaar, nok- en goothoogte, nokrichting en rooilijn. Het betreft vooral woningen (overwegend vrijstaande huizen en twee-onder-een-kap-woningen) met hier en daar een bedrijf, horecagelegenheid of winkel. Nieuwe of vervangende bebouwing moet zoveel mogelijk aansluiten bij het karakter van het lint. Goothoogten en nokhoogten dienen dan ook niet te veel af te wijken van het gemiddelde in het lint ter plaatse. Hetzelfde geldt voor de woningen in de dorpskern en dan met name voor de woningen aan de Vijfhuizerweg, Spieringweg en Kromme Spieringweg.

2.2. Beschrijving bestaande situatie

De projectlocatie is momenteel braakliggend terrein.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Rijk

3.1.1. Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) ‘Duurzaam perspectief voor onze samenleving’ komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo worden in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes gemaakt. Vier prioriteiten hierin zijn:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio’s;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen deze prioriteiten worden drie afwegingsprincipes gehanteerd, die helpen om beleidskeuzes te maken. Dit zijn:

- Combinaties van functies hebben voorrang op enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Tot het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (naar verwachting op 1 januari 2022) geldt de omgevingsvisie als structuurvisie en zijn ruimtelijke belangen geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie §3.1.2). In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het Rijksbelang opgenomen dat verstedelijking op duurzame wijze plaatsvindt. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt moet er getoetst worden aan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (zie §3.1.4).

Het woningbouwplan ligt in het verlengde van de NOVI omdat dit invulling geeft aan binnenstedelijke verdichting. Daarnaast combineert het ambities in klimaatadaptatie en energietransitie.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In 2012 is het Barro aangevuld.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:
1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige project.

3.1.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

In het per 1 oktober 2012 aangevulde Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro toegevoegd. Dit artikellid is recent (1 juli 2017) gewijzigd. In artikel 3.1.6, tweede lid, van Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van een ruimtelijk plan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro luidt:

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

Bepaald moet worden of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro:
"Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Ten aanzien van het project geldt dat de onderhavige ontwikkeling niet is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangezien het om slechts 3 woningen gaat (vgl. uitspraak ABRS, zaaknr. 201302867/1/R4 d.d. 18 december 2013).

Uitspraak 201909351/1/R2 (ECLI:NL:RVS:2020:2747 d.d. 18 november 2020) van de Raad van State gaat over de bouw van 16 woningen en dat wordt ook niet als stedelijk ontwikkelingsproject gezien

11.3. De rechtbank heeft terecht geoordeeld dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D, kolom 1, categorie 11.2, van de bijlage behorende bij het Besluit mer. Daartoe heeft de rechtbank terecht overwogen dat de ruimtelijke uitstraling van de voorziene woningen op de omgeving als relatief beperkt kan worden beschouwd, gelet op de omvang daarvan, de overige bebouwing in de omgeving, waaronder bedrijven, detailhandel, horeca en woningen, en de ontsluiting van het perceel die voor voet- en fietsverkeer plaatsvindt op de Wettenseind en voor autoverkeer op de Spegelt. Weliswaar gaat het bouwplan gepaard met een functiewijziging van groen naar wonen, maar gelet op de omvang en de specifieke invulling van het bouwplan kan dit niet worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject. Zoals het college ter zitting heeft toegelicht en uit de stukken blijkt, zal het groen aan de zijde van de Ottenseweg en de Spegelt in stand blijven en zal alleen het groen aan het Witte Hondpad verdwijnen ten behoeve van de voorziene woningen, fietspad en parkeerplaatsen. Voor zover [appellant] verwijst naar de uitspraak van de Afdeling van 4 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3055, overweegt de Afdeling dat die zaak betrekking had op een bouwproject dat aanzienlijk groter is qua omvang - het bouwen en gebruiken van 160 tijdelijke woningen - dan dit bouwplan en daarom niet vergelijkbaar is.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

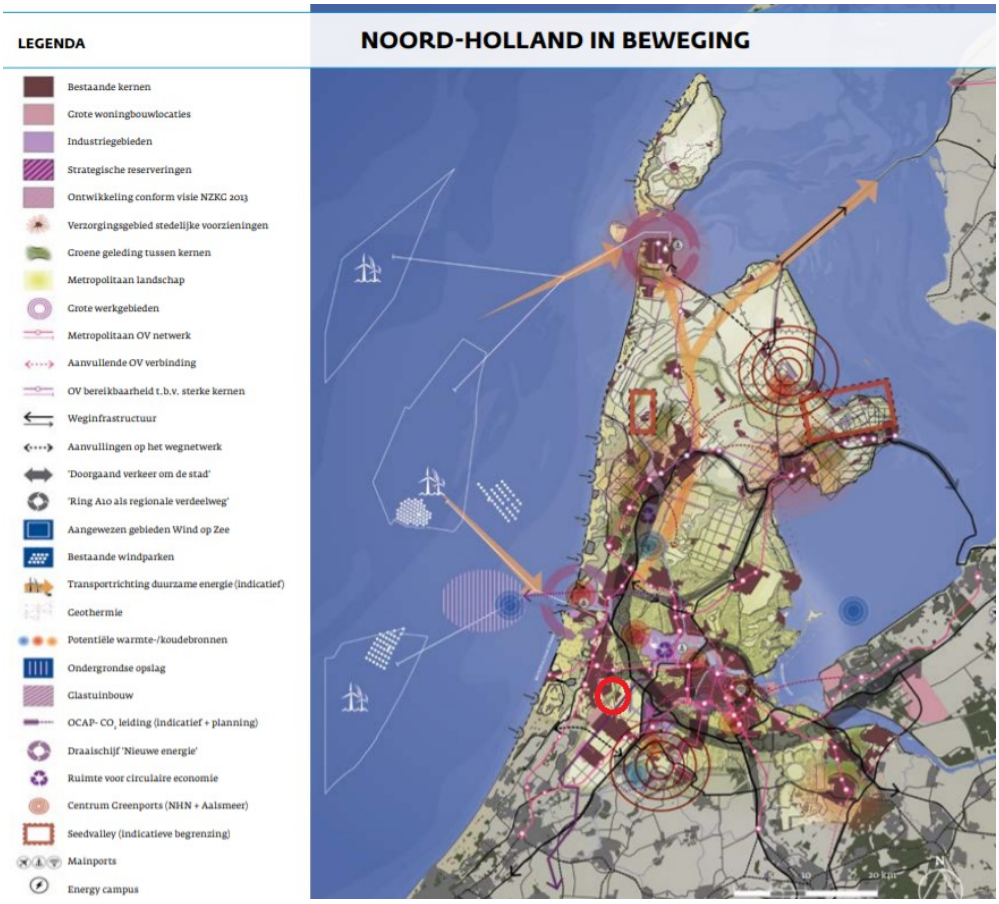
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018) is het integrale provinciale beleidsplan voor de gehele provincie Noord-Holland. In deze visie staat beschreven hoe de provincie de ambities wil realiseren voor de belangrijkste ontwikkelingen die op ons afkomen:

- Klimaatverandering
- Overgang naar duurzame energie
- Verdere verstedelijking
- Bereikbaarheid
- Gezonde leefomgeving
- Economische transitie
- Natuur en biodiversiteit

De hoofdambitie van de provincie is het vinden van een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Met de sturingsfilosofie ‘lokaal wat kan, regionaal wat moet’ heeft de provincie de regionale ruimtelijke consequenties van deze ontwikkelingen grotendeels juridisch verankerd in de omgevingsverordening.

Gelet op het voornemen van dit bestemmingsplan is in voorliggend geval uitsluitend de opgave ‘klimaatverandering’ van toepassing. Hierna wordt nader op het hoofdbelang ingegaan. Spieringhof fase 2 draagt bij aan het doel verdere verstedelijking. Door het toepassen van PV panelen draagt het plan bij aan de overgang naar duurzame energie.



3.2.2. Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Noord-Holland vervangt de bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid is daarbij van belang. De ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Bestaand stedelijk gebied
De projectlocatie ligt in het 'Bestaand Stedelijk Gebied' (BSG) zoals bedoeld in omgevingsverordening. De voorliggende ontwikkeling past op dat onderdeel binnen de kaders van de provinciale ruimtelijke verordening.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling
Een ruimtelijk besluit of plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Ten aanzien van het project geldt dat de onderhavige ontwikkeling niet is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangezien het om slechts 3 woningen gaat (vgl. uitspraak ABRS, zaaknr. 201302867/1/R4 d.d. 18 december 2013).

Uitspraak 201909351/1/R2 (ECLI:NL:RVS:2020:2747 d.d. 18 november 2020) van de Raad van State gaat over de bouw van 16 woningen en dat wordt ook niet als stedelijk ontwikkelingsproject gezien

11.3. De rechtbank heeft terecht geoordeeld dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D, kolom 1, categorie 11.2, van de bijlage behorende bij het Besluit mer. Daartoe heeft de rechtbank terecht overwogen dat de ruimtelijke uitstraling van de voorziene woningen op de omgeving als relatief beperkt kan worden beschouwd, gelet op de omvang daarvan, de overige bebouwing in de omgeving, waaronder bedrijven, detailhandel, horeca en woningen, en de ontsluiting van het perceel die voor voet- en fietsverkeer plaatsvindt op de Wettenseind en voor autoverkeer op de Spegelt. Weliswaar gaat het bouwplan gepaard met een functiewijziging van groen naar wonen, maar gelet op de omvang en de specifieke invulling van het bouwplan kan dit niet worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject. Zoals het college ter zitting heeft toegelicht en uit de stukken blijkt, zal het groen aan de zijde van de Ottenseweg en de Spegelt in stand blijven en zal alleen het groen aan het Witte Hondpad verdwijnen ten behoeve van de voorziene woningen, fietspad en parkeerplaatsen. Voor zover [appellant] verwijst naar de uitspraak van de Afdeling van 4 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3055, overweegt de Afdeling dat die zaak betrekking had op een bouwproject dat aanzienlijk groter is qua omvang - het bouwen en gebruiken van 160 tijdelijke woningen - dan dit bouwplan en daarom niet vergelijkbaar is.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is vastgesteld in oktober 2012. Hierin wordt ingegaan op structurerende zaken met ontwerpprincipes voor duurzaamheid, een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem, energie, netwerk- en ketenmobiliteit, de synergie met Schiphol, ruimte voor attracties, en de cultuurhistorie en diversiteit als drager van de ontwikkelingen.

In de Structuurvisie is de projectlocatie niet aangewezen als te ontwikkelen woongebied. Het staat ontwikkeling van de projectlocatie echter niet in de weg.

De ambitie is om de diversiteit aan woon- en werkmilieus – de zogeheten atypische stedelijkheid – versterken. De opdracht bij herontwikkeling en ruimtelijke transformatie is een balans te vinden tussen verder bouwen in de grote kernen en het behouden van de identiteit van de kleinere dorpen en de openheid van Haarlemmermeer in zijn geheel. De ruimtelijke weerslag van de atypische stedelijkheid in Haarlemmermeer bestaat uit het binnen de gemeente voorkomen van dorpse kernen, Vinexwijken en centrumkernen verspreid over een groot gebied en verschillen in leefstijl van de bewoners. Vijfhuizen is in de Structuurvisie een ‘contrastdorp’ genoemd – een dorp waar in een oud en nieuw deel soms twee gemeenschappen met verschillende leefpatronen voorkomen. De mate en snelheid van het in elkaar opgaan van beide gemeenschappen wordt o.a. beïnvloed door de ruimtelijke aansluiting van nieuw op oud. Tot concrete aanwijzingen voor (her)ontwikkeling in Vijfhuizen leidt dit echter niet.

3.3.2. Parels aan de Ringvaart, uitvoeringsplan voor Haarlemmermeer-West

Op 3 juli 2014 heeft de gemeenteraad het uitvoeringsplan voor Haarlemmermeer-West ‘Parels aan de Ringvaart’ vastgesteld. Het plangebied loopt van de geniedijk bij Vijfhuizen tot Buitenkaag, de onderhavige ontwikkellocatie in Vijfhuizen maakt van dit plan geen deel uit.

3.3.3. Visie Ringdijk en Ringvaart

De visie is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 mei 2017. De ambitie van de visie is om in samenspraak met direct betrokkenen de kansen en de kwaliteiten van dijk en vaart beter te benutten en tot hun recht te laten komen. In de visie is de ambitie vertaald in vier uitgangspunten, waarvan voor de ontwikkeling van de projectlocatie van belang zijn:

- het versterken van de identiteit, historie en herkenbaarheid van de ringdijk en ringvaart;
- het vergroten van de veiligheid en leefbaarheid op de dijk.

Voor de uitvoering worden deze uitgangspunten vertaald in maatregelen. Voor identiteit en herkenbaarheid zijn de belangrijkste maatregelen het bekend maken van het verhaal van de ringvaart door publiciteit en citymarketing, bijzondere plekken per dorp te gaan maken, de 'duurzame ring' te introduceren en erfgoed langs de ringdijk meer aandacht te geven.

De gemeente wil de continuïteit en herkenbaarheid van de ringdijk versterken. Dit doet ze door karakteristieke bebouwing te koesteren, ontwikkelprincipes voor nieuwe bebouwing (vergelijkbaar met de regels die voor Tudorpark zijn opgesteld) aan de dijk te formuleren, het karakter en de continuïteit van het dijkprofiel te versterken, de voetsloot te behouden of zo mogelijk terug te laten komen, uniformiteit te brengen in de openbare inrichting van de weg, trottoir en parkeerplaatsen.

3.3.4. Woonvisie en Woonagenda

In 2012 heeft de gemeenteraad de nota 'Woonvisie 2012-2015' vastgesteld. De Woonvisie is het kader voor het woonbeleid van Haarlemmermeer.
De richtlijn voor het gemeentelijk nieuwbouwprogramma is:
• Sociaal segment 30%.
• Derde segment voor middeninkomens 10%.
• Marktsegment 60%.
Het aandeel van 30% voor sociale huur wordt gemeentebreed gerealiseerd, echter niet meer in elk individueel woningbouwplan, maar vanuit het oogpunt van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en voornamelijk in plannen van enige omvang.

Sinds de Woonvisie Haarlemmermeer in 2012 is vastgesteld, is er veel veranderd. Met de Woonagenda (2015) wordt naast de nog steeds geldende Woonvisie een verdieping gegeven van het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid. Eén van de uitgangspunten daarbij is dat de nieuwe woningmarkt geen vooraf bepaald percentage in de programmering kent. Er wordt gekozen voor een gerichte inzet per segment. De gemeente houdt het uitgangspunt 30% sociale huur bij grote nieuwbouwprojecten maar er wordt maatwerk geleverd bij overige projecten.

De gemeente geeft ontwikkelaars die projecten op hun eigen grond gaan realiseren de ruimte om op de marktvraag in te kunnen spelen. De gemeente wil echter niet uitsluiten dat bij een specifiek project en/of specifieke locatie toch zal (bij)sturen op het programma. Dan kan het gaan om starterswoningen of ouderenwoningen voornamelijk bij projecten in één van de kleinere kernen.

In dit geval worden drie woningen gebouwd in één rijtje, zodat er twee hoekwoningen en één tussenwoning worden gerealiseerd. De tussenwoning wordt verkocht in het middensegment en de hoekwoningen in het dure segment.

3.3.5. Deltaplan Bereikbaarheid

Het Deltaplan Bereikbaarheid geeft een visie op verkeer en vervoer in Haarlemmermeer, om te komen tot een duurzaam toekomstvast mobiliteitssysteem.
De doelen hierbij zijn:

- goede bereikbaarheid, optimale doorstroming, verbeteren van de verkeersstructuur en
- goede ontsluiting van de kernen, verdere ontwikkeling van een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk in de regio en het verbeteren van de verkeersveiligheid.

De horizon van het plan ligt op 2030.

Het parkeerbeleid heeft als doel:

- de bereikbaarheid van voorzieningen te bevorderen door het toepassen van geschikte parkeernormen voor de diverse woon- en werkgebieden;
- objectieve parkeeroverlast in woonwijken terug te dringen;
- de leefbaarheid te bevorderen.

Parkeren voor een voorziening of functie moet bij die voorziening worden opgelost, zoveel mogelijk op eigen terrein of binnen de plangrenzen van een grootschalige ontwikkeling. De te hanteren parkeernorm is afhankelijk van het type gebied en de functie. Het parkeren mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de openbare ruimte.

3.3.6. Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (actualisatie 2018)

Momenteel geldt het ‘Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018’, dat het college op 6 februari 2018 heeft vastgesteld en op 19 februari 2018 heeft bekendgemaakt. Door de bekendmaking en de daarop gevolgde tervisielegging is het beleidsstuk formeel als ‘beleidsregel’ op 20 februari 2018 in werking getreden.
Deze zijn als basis gebruikt voor de berekening van de parkeerbehoefte van het onderhavige project (zie paragraaf 5.5).

HOOFDSTUK 4: NEUWE SITUATIE

4.1. Het bouwplan

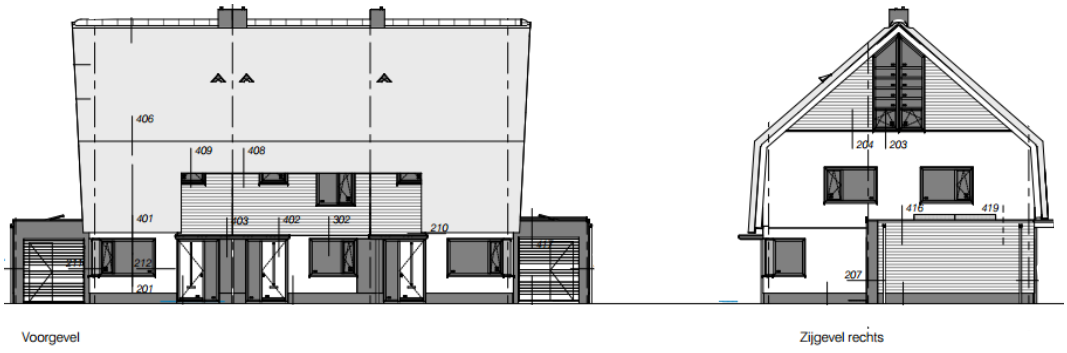
In 2018 zijn op de locatie Spieringhof al 26 woningen gebouwd. Hieronder is een artist impression daarvan getoond.



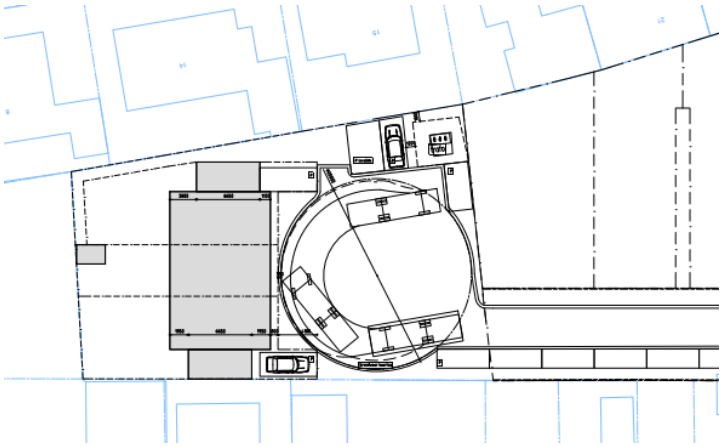
Spieringhof bestaat uit rietgedekte woningen. Allemaal opgetrokken in eenzelfde stijl en daarmee een harmonieus geheel vormend. Tegelijkertijd zijn er verschillende type woningen te vinden. Drie rijen tussenwoningen met hoekwoningen op de kopse kanten, 12 twee-onder-één-kapwoningen, waarvan 1 extra breed (type XB) en een vrijstaande woning. Daarnaast zijn er nog diverse keuze- en uitbreidingsmogelijkheden per woning.

Beeldbepalend zijn de verscheidenheid aan natuurlijke materialen. De gevels zijn bekleed met wit, bewapend stucwerk. De plinten zijn gemaakt van een donkere, hardgebakken steen en de daken zijn bedekt met Hollands riet, waarmee de link wordt gelegd met het oude dorp. De houten geveldelen zijn verduurzaamd en antracietkleurig en passen perfect bij de antraciete aluminium kozijnen. De woningen herinneren aan de villa- architectuur van de jaren ‘20 met hun riet gedekte mansarde kappen, maar ademen tegelijkertijd een originele, geheel eigentijdse sfeer.

De voorliggende omgevingsvergunning heeft netrekking op de afronding van het project. Dit bouwplan bestaat uit een rijtje van 3 woningen in dezelfde architectuur als de al gebouwde woningen.



Afbeelding: gevelimpressies



Afbeelding:
ligging / plattegrond bouwplan

De hoekwoningen beschikken over een gebouwde parkeergarage op eigen terrein en aan de straat worden 4 parkeerplaatsen aangelegd.

De rijbaan in het plangebied sluit in het verlengde aan op de bestaande rijbaan, hierbij zal ook het bestaande trottoir en de parkeerstrook in dezelfde breedte en materialisatie doorgezet worden. De rijbaan is vervolgens voorzien van een breed opgezette keerlus, dit naar eisen van de veiligheidsregio. Hierover meer in paragraaf 3.5

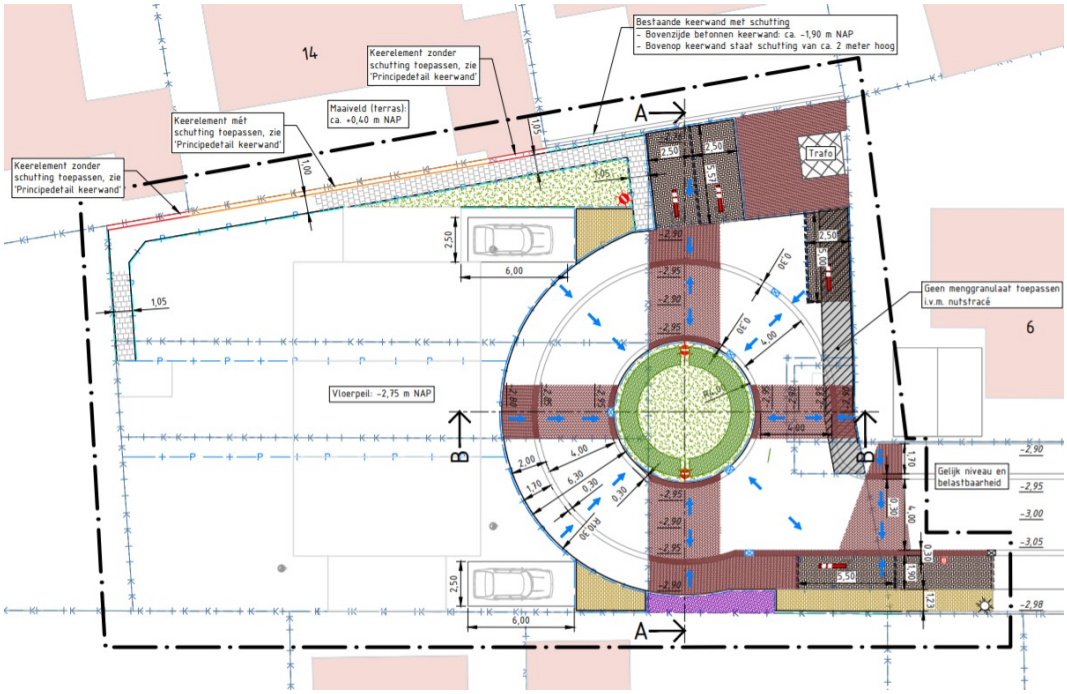
De nieuw aan te leggen straat sluit aan op het verlengde van de Spieringhof, het plangebied wordt daarmee ook een erf. Het verlengde van de rijbaan, parkeerstrook en trottoir wordt op dezelfde wijze aangelegd als het reeds aanwezige plan, op één hoogte, waarmee het karakter van een laag snelheidsregime wordt benadrukt. De maatvoering van genoemde onderdelen staan op de bij dit document gevoegde bijlagen weergeven. Gezien de kleinschaligheid van het plangebied, de afwezigheid van kruisingen en de aan te leggen keerlus, zijn geen drempels of andere verkeersremmende maatregelen opgenomen.

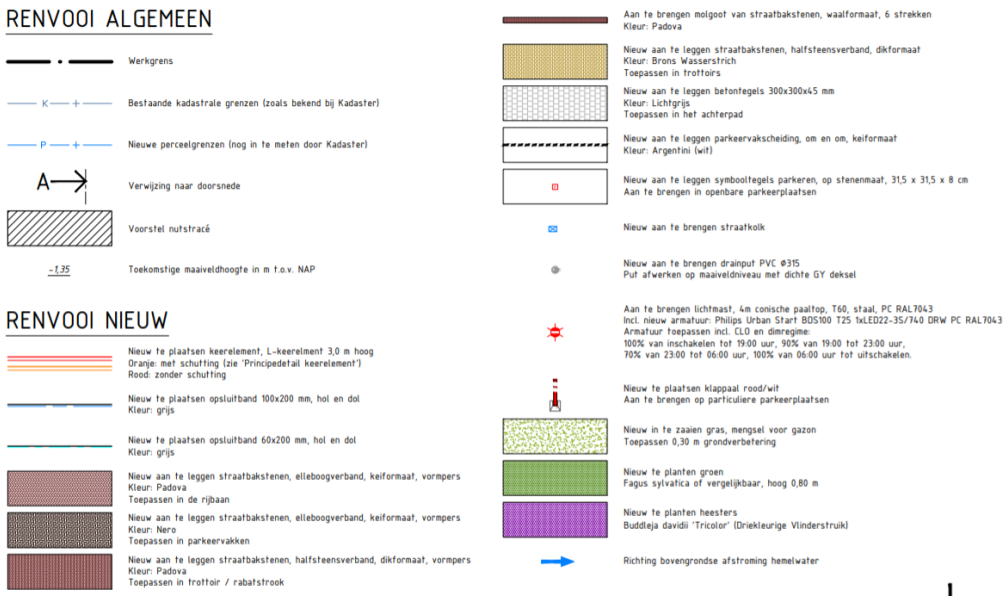
Het bestaande trottoir wordt iets doorgezet tot de keerlus. Naast de parkeerstrook is een uitstap- of loopstrook voorzien. Naast de keerlus is geen trottoir meer voorzien, gezien de beschikbare ruimte is dit niet meer te realiseren. Aangezien dit het eind van een doodlopende straat is, en de keerlus alleen in lage snelheid genomen kan worden, worden hier geen problemen voorzien. De achterzijde van de woningen is door voetgangers en fietsers te bereiken via het voetpad aan de noordwestzijde van het plan. Dit voetpad wordt gezamenlijk eigendom van de bewoners. Uitzondering hierop is de meest zuidelijke woning, hiervan is de achtertuin alleen via de woning (garage) bereikbaar.

Binnen het plangebied worden 7 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan komen er 2 op eigen terrein bij de hoekwoningen, 4 op uitgeefbaar terrein langs de openbare rijbaan, en 1 op openbaar terrein.

In het voorstadium van de ontwerpfase is contact geweest met de Veiligheidsregio Kennemerland in verband met de inrichting van de straat aan het eind van de doodlopende straat en de bereikbaarheid van de brandweer. In de inrichting is hier op de volgende wijze rekening mee gehouden: ♣ Er is een keerlus opgenomen met de draaicirkel van een brandweervoertuig. Hierdoor kan het voertuig in noodgevallen keren aan het eind van de straat. In de keerlus is rekening gehouden met een bochtstraal in de

binnenbocht van minimaal 5,5 meter en een bochtstraal in de buitenbocht van 10,0 meter. ♣ Er worden binnen dit plan geen brandkranen aangebracht, de brandkranen in het reeds aangelegde plan Spieringhof zijn voldoende.





Ontwerptoelichting Spieringhof Vijfhuizen fase 2

4.2. Afwijkingen van het bestemmingsplan en motivering

De projectlocatie is bestemd als ‘Tuin’. De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Binnen de bestemming mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen worden gerealiseerd. De bouw van nieuwe, zelfstandige woningen zoals nu wordt voorzien is niet toegestaan binnen de bestemming ‘Tuin’.

Motivering

Het bouwplan leidt tot afronding van een al ingezette ontwikkeling. De situering, massa en architectuur van de nieuwe bebouwing sluit naadloos aan op de al gerealiseerde nieuwbouw. Het project in zijn geheel is stedenbouwkundig passend binnen zijn omgeving, die wordt gekenmerkt door een vergelijke korrelgrootte.
Afronding van het project draagt bij aan de verlichting van de druk op de woningmarkt en leidt tot efficiënt ruimtegebruik door invulling van een open plaats binnen de bebouwde kom.

In hoofdstuk 3 is het bouwplan getoetst aan het beleid van het rijk de provincie en de gemeente, waaruit geconcludeerd kan worden dat de project in overeenstemming is met de toepasselijke beleidskaders.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuaspecten en andere mogelijke beperkingen die volgen uit wet- of regelgeving. Daaruit blijkt dat de relevante wet- of regelgeving de verlening van de omgevingsvergunning niet in de weg staat.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. Water

5.1.1. Wet- en regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water
De kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water.

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

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.

Nationaal Waterplan 2016-2021
Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik naar 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem. Het plan is gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte, het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Ook omvat het plan een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving.

Watervisie 2021
De inzet van het provinciaal waterbeleid is om Noord-Holland nog mooier, bedrijviger en veiliger maken. Daarbij moet er een impuls uitgaan voor de leefomgevingskwaliteit en/of het vestigingsklimaat. Waterproblemen worden aangepakt wanneer er al gebiedsontwikkeling plaatsvindt.

Voor gemeente Haarlemmermeer speelt met name het vinden van toekomstbestendige oplossingen voor de schoon- en zoetwaterproblematiek.

Voor waterveiligheid wordt uitgegaan van: veilige dijken en duinen (laag 1 en ook de belangrijkste); een waterrobuuste ruimtelijke inrichting van overstromingsgevoelige gebieden (laag 2) en een op overstromingsrampen toegesneden calamiteitenorganisatie (laag 3). Deze meervoudige benadering van waterveiligheid wordt “meerlaagsveiligheid” genoemd.

Op de kaart Overstromingsrisico Noord-Holland zijn de overstromingsgevoelige gebieden indicatief aangegeven. De provincie maakt nog duidelijk welke gemeenten tot het overstromingsgevoelige gebied worden gerekend en in hun bestemmingsplannen duidelijk moeten maken hoe rekening wordt gehouden met het overstromingsrisico. Daarbij is het “waterrobuust inrichten” het uitgangspunt: het zodanig inrichten van overstromingsgevoelig gebied dat bij een overstroming de kans op slachtoffers klein is en de economische schade beperkt blijft.

Er is nauwelijks overstromingsrisico vanuit de Noordzee, omdat deze kust voor het merendeel door brede duinen wordt beschermd.

Waterbeheerplan 5 2016-2021
In het “Waterbeheerplan 5 2016 – 2021” staat samen werken aan water centraal. Zodat nu en in de toekomst in dit deel van Nederland waar onder zeeniveau gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Het waterschap Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Die toekomst wordt mede bepaald door trends in klimaat en maatschappij en de noodzaak om op duurzame wijze met onze omgeving om te gaan. De verwachte toename van neerslag en droogte, bodemdaling, verzilting zeespiegelrijzing en de verdergaande verstedelijking, leggen een steeds grotere druk op het watersysteem.

De hoofdambitie is schoon water en droge voeten. Dit wordt bereikt door:
- Beschermen tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem door een aanpak in drie lagen (meerlaagsveiligheid): preventie, adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen (gevolgbeperking), en voorbereiden op een calamiteit.
- Zorgen voor schoon en gezond water dat past bij de verschillende functies in een gebied.
- Optimaliseren van de verwerking van het afvalwater en hergebruiken van de grondstoffen uit afvalwater.
- Zorgen voor voldoende water: niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.

Riolering en afkoppelen
Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde

voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Keur Rijnland 2015
De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en voor kwelgevoelige gebieden. Maar ook voor onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente).

In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen, is dit nader uitgewerkt.

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

Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030
De Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer-Rijnland (verder Waterplan) is een samenwerkingsdocument tussen de gemeente en het hoogheemraadschap. Het geeft de situatie en problemen weer van het hele watersysteem (oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en afvalwater) in Haarlemmermeer. Het stelt doelen met betrekking tot de riolering, het oplossen van infrastructurele knelpunten en nemen van maatregelen. Het Waterplan heeft onder andere als ambitie:

- het scheiden van vuil afvalwater en schoon regenwater;
- het tijdelijk bergen van water om extreme neerslag op te vangen;
- afvalwater als bron te gebruiken waaruit afvalstoffen en energie gewonnen kunnen worden. Haarlemmermeer past bijvoorbeeld innovatieve ontwikkelingen toe bij het inzamelen van afvalwater zoals riothermie, het winnen van warmte uit afvalwater.

In het Waterplan worden ook grondwatermaatregelen beschreven, omdat deze een belangrijke link hebben met de rest van het watersysteem, zoals oppervlaktewater en de ruimtelijke inrichting. Daarnaast is er in het verleden onvoldoende aandacht besteed aan grondwater, waardoor een inhaalslag nodig is om aan de zorgplicht te voldoen.

De maatregelen die genomen moeten worden om de doelstellingen voor het watersysteem te bereiken zijn verzameld in het uitvoeringsprogramma van het Waterplan. De financiering van deze maatregelen komt uit verschillende bronnen, waaronder het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019
De gemeente is op grond van de Wet milieubeheer verplicht periodiek een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vast te stellen om invulling te geven aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP bevat rioleringsbeleid en een overzicht van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen, inclusief de actuele toestand ervan en de te verwachten vervangingsperioden. Ook geeft het plan inzicht in de wijze waarop de riolering wordt beheerd, welke effecten er zijn voor het milieu en hoe het beheer wordt gefinancierd.

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

Het GRP geeft basis de planning van nieuwe aanleg, plannen om vuiluitworp te reduceren en plannen voor beheer en onderhoud voor de komende vijfjaar, met een doorkijk naar de verdere toekomst.

Bij nieuwbouw en verbouw is het gescheiden aanbieden van het afvalwater en het hemelwater het uitgangspunt. Voor nieuwbouwwijken en grotere reconstructiegebieden wordt uitgegaan van een zwaardere ontwerpnorm voor het rioolstelsel, waardoor zwaardere regenbuien minder snel overlast veroorzaken. Om overlast door grondwater te voorkomen voorziet het GRP in de aanleg van drainage in vijf wijken: Rijsenhout-Zuid, Pax, Graan voor Visch (Hoofddorp), Linquenda, Welgelegen (Nieuw-Vennep), en het uitvoeren van grondwatermaatregelen in Zwanenburg.

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

5.1.2. Watertoets

Watertoets
De projectlocatie is nagenoeg geheel onverhard, zodat de ontwikkeling van woningen leidt tot een toename van verharding met circa 240 m^2. Dit vergt geen compensatie.

Het plangebied ligt gedeeltelijk in de beschermingszone van de Ringvaart, maar geheel buiten de kernzone. Alleen voor de kernzone is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Het keringenbeleid is van toepassing op de kern- en beschermingszone van de waterkering. Om het

waterstaatsbelang te beschermen is toestemming verleend door het hoogheemraadschap.

Hoogheemraadschap van
Rijnland

WATERVERGUNNING

1. Besluit

Op 12 november 2019 heb ik uw aanvraag ontvangen voor het bouwen van drie woningen in het nieuwbouwproject Spieringhof te Vijfhuizen.

Gelet op de bepalingen van de Waterwet, het Waterbesluit, de Waterregeling, de Waterverordening Rijnland, de Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland met de daarbij behorende uitvoeringsregels, de Algemene wet bestuursrecht en de bij onderdeel 3 genoemde overwegingen besluiten dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland als volgt:

I. De gevraagde vergunning te verlenen voor:
   a. Het bouwen en hebben van drie woningen in de kernzone van de regionale kering Vijfhuizerdijk;
   gelegen aan de Spieringhof te Vijfhuizen zoals weergegeven op de 2 gewaarmerkte bijlagen die bij dit besluit behoren.

II. Aan de vergunning de in onderdeel 3 opgenomen voorschriften te verbinden met het oog op de in artikel 2.1 van de Waterwet genoemde doelstellingen.

Dit besluit is genomen voor Verbeek Interim Management Ontwikkeling & Bouw, Blokhuis 3 ,2141 NB Vijfhuizen.

2. Ondertekening

Besloten te Leiden op 30 januari 2020

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

S. Veldkamp
Afdeling Vergunningverlening & Handhaving
Teamleider Noord

5.2. Bodem

5.2.1. Wet- en regelgeving

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

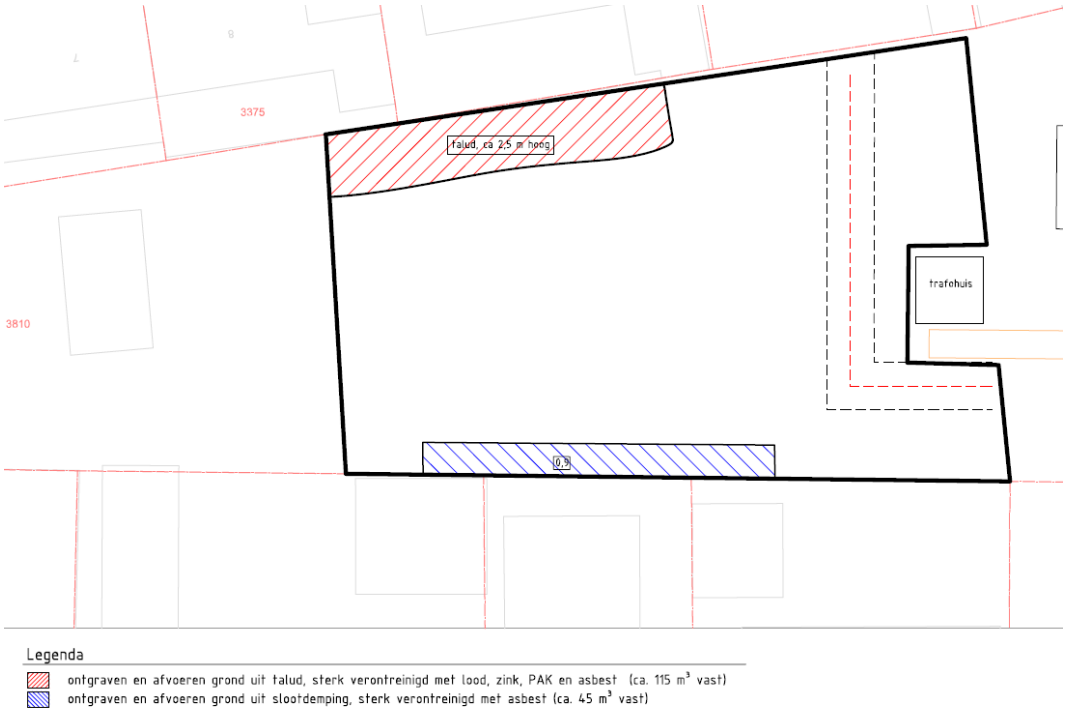
- Sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- Licht verontreinigde grond (boven streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden);
- Schone bodems (beneden streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden).

Voor alle typen grond speelt de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit (BsB) en de Vrijstellingsregeling grondverzet een rol. Indien gesaneerd moet worden, bestaan specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde en de milieuhygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag (zogenaamde bodemgebruikswaarden (BGW's). Bodemgebruikswaarden zijn een product van het functiegericht saneringsbeleid 'Van Trechter naar Zeef'. Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Dit besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger, een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie. Tevens biedt het besluit meer mogelijkheden voor grondverzet.

5.2.2. Onderzoek

Door bureau Back Milieuadvies en Onderzoek is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is gedateerd op 4 december 2017 en is als bijlage toegevoegd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek worden de gestelde hypotheses verdachte locatie voor NEN 5740 (regulier onderzoek) en voor NEN 5707 (asbestonderzoek) aangenomen.
De bodem (grond en grondwater) op de onderzoekslocatie is niet tot licht verontreinigd met zware metalen, PAK en/of minerale olie. In de bodem is op meerdere plaatsen asbest aangetroffen. Op één plaats is sprake van een sterke verontreiniging met asbest. Er is sprake van een geval van ernstige verontreiniging met asbest in de bodem.
De grond in het talud is licht tot sterk verontreinigd met metalen, PAK, PCB en minerale olie. De sterke verontreinigingen betreffen lood, zink en PAK. De grond is tevens sterk verontreinigd met asbest. Gezien de omvang van het talud (circa 90-100 m³) is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood, zink, PAK en asbest.
Tijdens het asbestonderzoek zijn asbestcementleidingen in de bodem aangetroffen. Verder dient de bodem voorafgaand aan de realisatie van de woningbouw gesaneerd te worden. Hiervoor wordt een BUS procedure gevolgd moeten worden bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.Ondanks de intensiteit van het asbestonderzoek kan het niet worden uitgesloten dat elders in de bodem op de locatie bodemverontreiniging aanwezig is.



5.2.3. Conclusie

Geadviseerd wordt om de asbestcementleidingen vóór het bouwrijp maken van het terrein te verwijderen om te voorkomen dat deze een asbestverontreiniging veroorzaken doordat ze stuk gaan en de asbestdelen door de grond geroerd worden.
Verder dient de bodem dient voorafgaand aan de realisatie van de woningbouw gesaneerd te worden. Hiervoor is een BUS melding gedaan, zie bijlage. Na uitvoering van deze maatregelen is er geen belemmering voor realisatie van de woningen.

5.3. Flora en fauna

5.3.1. Wet- en regelgeving

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

Wet natuurbescherming
Sinds 1 januari 2017 vervangt de Wet Natuurbescherming de Flora & Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. De wet neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Dat is niet alleen van belang vanwege het feit dat Nederland is gehouden tot nakoming van zijn internationale verplichtingen, maar ook, omdat de Europese regelgeving een hoog beschermingsniveau van de natuur verzekert, hoger dan de bescherming die vóór de totstandbrenging van de Europese kaders werd geboden door de nationale wetgeving. Met het oog op een goede doorwerking van de Europese beschermingskaders en maximale duidelijkheid voor burgers, ondernemers en overheden is ervoor gekozen de kern en reikwijdte van de Europese voorschriften op

herkenbare wijze op formeel wetsniveau te regelen. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. De verschillende onderdelen van de wettelijke regeling (te weten de regelingen inzake de bescherming van gebieden, van soorten en van houtopstanden) zijn beter afgestemd op elkaar en ook op de voornemens ten aanzien van het omgevingsrecht, onder meer op het punt van procedurele integratie van plannen en besluiten inzake gebiedsontwikkeling. Het instrumentarium voor de aanpak van illegale handel in dieren en planten van beschermde soorten, illegale handel in producten daarvan en handel in illegaal geproduceerd hout of producten daarvan wordt met dit wetsvoorstel versterkt. De normen en maatregelen als voorzien in dit wetsvoorstel strekken tot de bescherming van de kernnatuurwaarden en de houtopstanden. Zij staan niet op zichzelf, maar maken deel uit van veel groter maatregelenpakket gericht op de bescherming van natuurwaarden en het tegengaan van biodiversiteitsverlies. De taken en verantwoordelijkheden worden in het wetsvoorstel zoveel mogelijk bij de provincies neergelegd, overeenkomstig het uitgangspunt 'decentraal tenzij'.

Een belangrijk criterium in de wet is ‘gunstige staat van instandhouding van een soort’. Daarvan is sprake als:

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

Provinciale structuurvisie en het provinciaal natuurbeheerplan
Deze geven de ligging aan van de ecologische verbindingen en natuurkerngebieden in Haarlemmermeer. En stelt daaraan beperkingen en regels, gericht op het optimaal functioneren van het Natuurnetwerk Nederland.

5.3.2. Onderzoek

Door bureau Els & Linde is een oriënterend onderzoek uitgevoerd. Het rapport d.d. 18 januari 2019 (zie bijlage) geeft een beschrijving van het oriënterend onderzoek naar de effecten op natuurwaarden. Om een goed oordeel te geven over de potentieel aanwezige beschermde planten en dieren, is op 18 januari 2019 door een ecoloog van bureau Els & Linde, een bezoek gebracht aan de planlocatie. Ter plekke is beoordeeld of er beschermde soorten aanwezig kunnen zijn, die schade kunnen ondervinden van de geplande ontwikkelingen. Daarbij is gezocht naar sporen van dieren en is op basis van de begroeiing en de opbouw van het landschap, geschat of er beschermde soorten aanwezig kunnen zijn. De effecten zijn beoordeeld als gevolg van de veranderde omgeving en het veranderde gebruik. Verder is geanalyseerd of de werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de veranderingen te bereiken, een effect veroorzaken.

Soortbescherming

Uit de resultaten van de quick scan Ecologie van 18 januari 2019 is gebleken dat binnen de planlocatie geen beschermde soorten worden verwacht. Er dient wel rekening te worden gehouden met vliegroutes en verblijfplaatsen voor vleermuizen en vogels in de directe omgeving.

Binnen de planlocatie zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Beschermde plantensoorten zijn binnen de planlocatie ook niet te verwachten. Voor de bouwwerkzaamheden is geen aanvullend onderzoek of een ontheffing noodzakelijk.

In de begroeiingen zijn algemene broedvogels niet uit te sluiten. Om verstoring te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen – globaal van maart tot en met juli –van vogels te starten. Sommige soorten broeden ook eerder/later, ook dan is de bescherming van toepassing. Dit dient vooraf aan de werkzaamheden te worden gecontroleerd. Dat wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

Om verstoring van vleermuizen en vogels in de omgeving van het plangebied, door verlichting, te voorkomen, dient tijdens de bouw gebruik te worden gemaakt van amberkleurige led-verlichting. Dat wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

De zorgplicht dient in acht te worden genomen. Aangetroffen dieren die niet uit zich zelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen – onder begeleiding van een ecoloog - in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet. Schuilplekken zoals bladhopen, hout- en steenstapels e.d. dienen eerst te worden gecontroleerd op schuilende dieren. In zijn algemeenheid dienen geschikte schuil- en verwinteringsplekken voor dieren buiten het werkterrein intact te worden gelaten.

Gebiedsbescherming

Directe effecten op Natura 2000-gebieden zijn op voorhand uit te sluiten.
Van de werkzaamheden wordt een marginale toename van de emissie verwacht. Een berekening van de depositie is gemaakt. Van de werkzaamheden zijn geen effecten op het Natuurnetwerk, zoals Natura 2000-gebieden, te verwachten obv Aerius analyse en bijgaand Stikstof Memo. Er is geen vergunning nodig van de Wet natuurbescherming.

Effecten op het Natuurnetwerk Nederland zijn op voorhand uitgesloten, door de ligging van het plangebied buiten het NNN.

5.3.3. Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning en het realiseren van het project.

5.4. Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1. Wet- en regelgeving

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

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

5.4.2. Archeologie

In de Nota Ruimtelijk Beleid en Archeologie Haarlemmermeer wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening.



r is bij plannen van 500 m² en groter. De oppervlakte van het bouwplan is circa 240 m², zodat geen onderzoek nodig is.

5.4.3. Cultuurhistorie

Op basis van de bestemmingsplan Vijfhuizen 2010 Haarlemmermeer (2010-12-24). Wordt de locatie niet als cultuurhistorisch betiteld. Tevens is in fase 1 van Spieringhof geen cultuurhistorische waarde aanwezig.

5.4.4. Conclusie

Onderzoek naar archeologische en cultuurhistorische waarden is niet noodzakelijk.

5.5. Verkeer en parkeren

5.5.1. Verkeer

Vijhuizen ligt aan de rand van de polder en wordt via de D'yserinckweg en de Vijfhuizerdijk ontsloten. Vanuit Haarlemmermeer is het dorp bereikbaar vanaf de oude polderwegen de Vijfhuizerweg en de Kromme Spieringweg.
Het plangebied zelf wordt ontsloten op de Kromme Spieringweg. Ter plaatse heeft de weg een maximum snelheid van 30 km/ uur.
De Vijfhuizerdijk verbindt Vijfhuizen in noordelijke richting met de N205 en de Vijhuizerweg in oostelijke richting. Deze weg sluit in het noorden aan op de A9 en in het zuiden op de N207.

De planlocatie is redelijk bereikbaar met het openbaar vervoer. Zo is er aan de Vijfhuizerdijk op loopafstand een bushalte van Connexxion met een rechtstreekse busverbinding met Hoofddorp (via Hoofddorp Centrum naar NS-station Hoofddorp). Het NS station bevindt zich aan de lijn Amsterdam/Schiphol – Leiden. Ook is er op circa 800 meter afstand een halte van het R-net, die Haarlem en Schiphol met elkaar verbindt.

De fietser maakt gebruik van het bestaande wegennet. Daarnaast zijn er in Vijfhuizen een aantal specifieke fietspaden voor interne verbindingen.

Voor de nu geplande 3 woningen kan op basis van de CROW kengetallen worden uitgegaan van 22 mvt/etmaal. Deze geringe toename van het aantal verkeersbewegingen kan worden opgevangen door de bestaande infrastructuur.

5.5.2. Parkeren

Op grond van het 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018' geldt voor woningen in de categorie 'koop, tussen/hoek' in matig stedelijk gebied op afstand van meer dan 700 meter van een HOV-halte een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Het aandeel bezoekers daarvan is 0,3 per woning.
Voor het voorliggende project betekent dit dat in totaal 6,9 parkeerplaatsen voor de drie woningen gerealiseerd moeten worden.

In het bouwplan wordt daaraan voldaan doordat de twee hoekwoningen elk beschikken over een eigen gebouwde garage met een oprit. De garage met enkele opzit telt als 1 parkeerplaats en de garage met een lange oprit telt als 1,3 parkeerplaats (Handboek, pag 14). De vier parkeerplaatsen die nodig zijn voor de tussenwoning en bezoekers worden tegenover de woningen in de binnen het project 'Spieringhof' te realiseren openbare ruimte aangelegd.

5.5.3. Conclusie

De verkeersgeneratie van het project kan zonder problemen worden afgewikkeld op het bestaande wegennetwerk. Er wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

5.6. Geluid

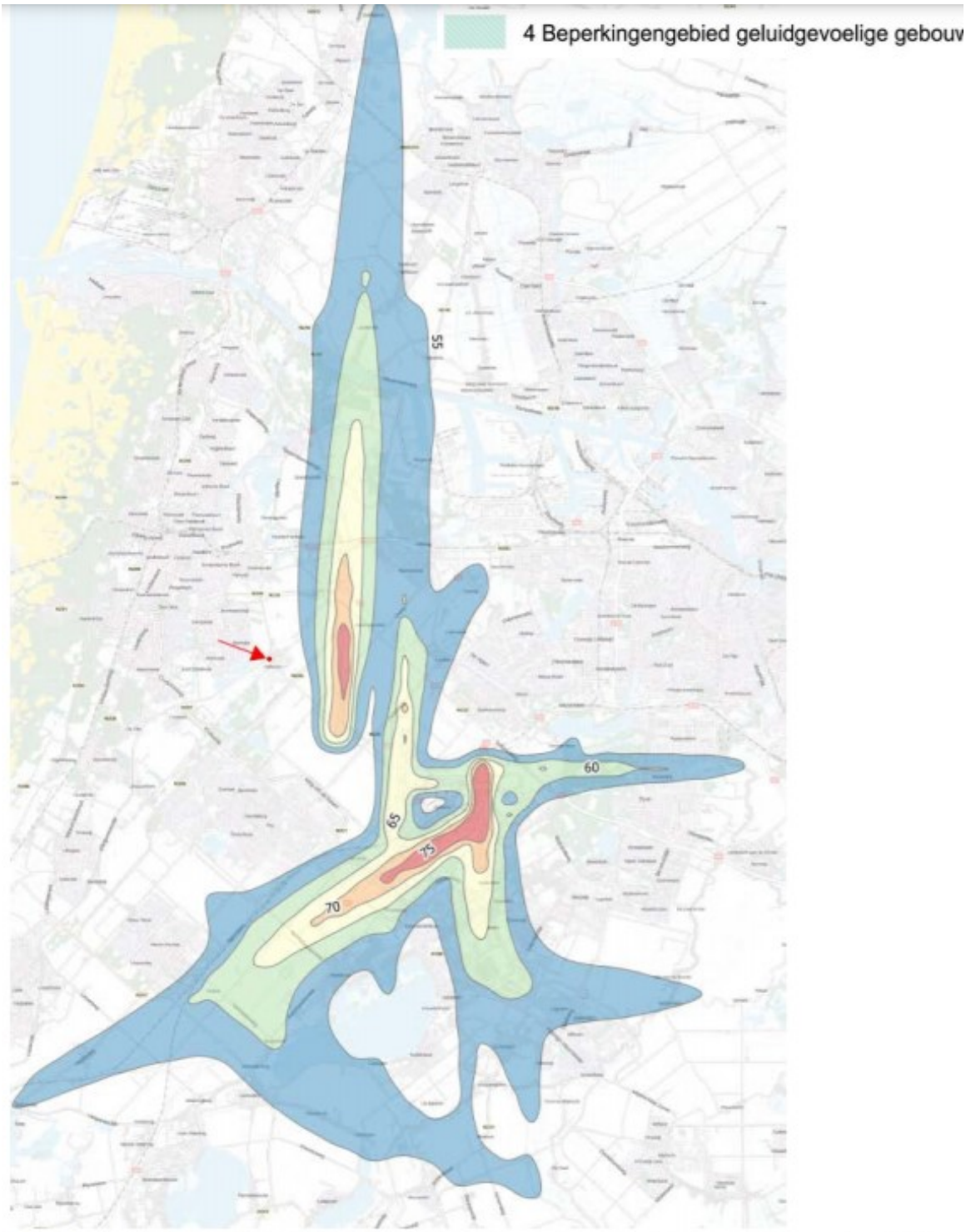
5.6.1 Wet- en regelgeving

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

Spoorweglawaai
In artikel 105 van de Wgh staat dat landelijke spoorwegen een zone hebben. In artikel 106 en verder van de Wgh staan grenswaarden voor het geluid dat geluidgevoelige bebouwing mag ondervinden van railverkeerslawaai. Voor woningen in nieuwe situaties is de voorkeursgrenswaarde Lden = 55 dB. Het gemotiveerd vaststellen van een hogere waarde is mogelijk. De maximaal hogere waarde is afhankelijk van de situatie. Zij is 68 dB voor spoorweglawaai bij nieuwe woningen in stedelijk gebied.

Industrielawaai
Op basis van artikel 40 van de Wgh kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wgh en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Luchtverkeerslawaai
Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting (hele dag (Lden) en ‘s nachts (Lnight) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen. Het plangebied is gelegen binnen de invloedsfeer van vliegveld Schiphol. In het onderstaande kaartje is het beperkingengebied voor geluidgevoelige bebouwing uit het LIB (Luchthavenindelingsbesluit) weergegeven. De locatie ligt buiten de 55 dB(A) en naar grote verwachting ook buiten de 50 dB(A) Lden contour. Gesteld kan worden dat luchtvaartlawaai niet meer relevant is in de cumulatie van alle geluidbronsoorten.



Figuur 2.1: Het plangebied (rode cirkel) is gelegen in het gebied waarbinnen beperking kunnen gelden voor de realisatie van geluidgevoelige bebouwing

5.6.2 Onderzoek

Op basis van artikel 77 van de Wgh is bij de vaststelling van een bestemmingsplan het noodzakelijk dat een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd naar de geluidbelasting op

gevels van woningen.

6 Samenvatting en conclusies

In opdracht van Verbeek Interim Management Ontwikkeling & Bouw heeft Cauberg Huygen B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van een woningbouwplan Spieringhof te Vijfhuizen.

In het kader van een bestemmingswijziging moet daarom een onderzoek Wet geluidhinder worden uitgevoerd.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de Vijfhuizerdijk/Cruquiusdijk, Kromme Spieringweg, D'ijserinckweg, Vijfhuizerweg, De Klucht en het Spieringhof. Alle wegen hebben een 30 km/uur regiem. Het plangebied ligt binnen de invloedsfeer van de bedrijven:

- Bakkerij Dijkzeul.
- Dansschool Villa Vijf33.
- BMB techniek.

Conclusies:

1. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer bedraagt cumulatief ten hoogste 40 dB L_{den} na aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} wordt voldaan (indien deze van toepassing zou zijn).
2. De geluidbelasting ten gevolge van Dansschool Villa Vijf33 is verwaarloosbaar.
3. De geluidbelasting ten gevolge van BMB techniek is verwaarloosbaar.
4. De geluidbelasting ten gevolge van bakkerij Dijkzeul bedraagt ten hoogste 50 dB(A). Daartoe wordt op het dak van de eenlaagse garage tussen de bakkerij en de woningen een akoestisch zachte afwerking aangebracht, bijvoorbeeld gras of sedum. Met het nemen van deze maatregel wordt aan de richtwaarde van 50 dB(A) voldaan.
5. Alle woningen zijn voorzien van een stille gevel.

Cauberg Huygen B.V.

De heer ing. F.P. van Dorresteijn
Senior adviseur

5.7. Milieuzonering

Voor het bepalen van een aanvaardbare afstand tussen woningen en milieuhinderlijke bedrijvigheid is door de VNG de Brochure Bedrijfs- en milieuzonering uitgebracht. In die brochure worden aanbevolen richtafstanden gegeven. Bij gemengd gebied zoals hier het geval is, geldt dat ten opzichte van de richtafstandenlijst een afstandsstap kleiner kan worden aangehouden. Indien een kleinere afstand wordt gerealiseerd dan wordt aanbevolen is er aanleiding om naar de specifieke situatie te kijken om de aanvaardbaarheid te beoordelen.

Op het nabij gelegen adres Vijfhuizerdijk 21 is het bedrijf Hovicon International B.V. gevestigd. Dit betreft een kantoor, dat geen geluid- of andere milieuhinder veroorzaakt waarmee rekening gehouden dient te worden. De richtafstand voor kantoren in gemengd gebied is 0 meter. Daaraan wordt voldaan.

Op het adres Kromme Spieringweg 545A is een groothandel voor gereedschap gevestigd. De richtafstand voor dit type bedrijven (Overige grth; bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.) in gemengd gebied is 10 meter. Daaraan wordt voldaan.

Op het adres Kromme Spieringweg 535 is een bakkerij gevestigd. Aan de straatzijde bevindt zich de winkel. Aan de achterzijde de bakkerij waar alle producten worden gemaakt. De richtafstand voor dit type bedrijven (Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen; v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens) in gemengd gebied is 10 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan.
In deze specifieke situatie is van belang dat de productiewerkzaamheden (potentieel hinderlijk) niet aan de achterzijde van het perceel van de bakker plaatsvinden: in de achterste gebouwen is alleen de opslag die niet hinderlijk is. De bron van eventuele hinder is daarom op meer dan 10 meter van de nieuwe woningen gelegen.

Situatieomschrijving
Bakkerij Dijkzeul is gesitueerd aan de Kromme Spieringweg 535 te Vijfhuizen en bevindt zich in gemengd gebied. Op het openliggende terrein direct achter de bakkerij is men voornemens woningen te realiseren. In het Activiteitenbesluit wordt voorgeschreven dat geurhinder voorkomen, of tot een aanvaardbaar niveau beperkt moet worden. De informatie in deze situatieschets geeft de productiesituatie bij Bakkerij Dijkzuil weer, en tevens de genomen maatregelen om de geurbelasting in de omgeving te beperken.

Toetsingskader
Bakkerij Dijkzeul is gevestigd in de provincie Noord-Holland. In tabel 1 wordt het geldende geurbeleid getoond voor bestaande inrichtingen, zoals te vinden in de Beleidsregel beoordeling geurhinder inrichtingen provincie Noord-Holland[1]. De geplande woningen vallen onder aaneengesloten bebouwing, wat neerkomt op 'geurgevoelige objecten' volgens artikel 2 in de beleidsregel. De bestaande geurbelasting bij de bakkerij wordt niet gewijzigd. Uit artikel 5 blijkt dat bij bestaande activiteiten getoetst mag worden aan de hedonisch gewogen grenswaarde voor geurgevoelige objecten:

"Indien een aanvraag als bedoeld in artikel 3, eerste lid, uitsluitend betrekking heeft op bestaande activiteiten, stellen gedeputeerde staten de hedonisch gewogen geurbelasting in de vergunningsvoorschriften of de verklaring vast op ten hoogste de grenswaarde of, indien de bestaande geurbelasting lager is, de bestaande geurbelasting."

Tabel 1. richt- en Grenswaarde Bestaande activiteit in ouE(H)/m³.

Soort object	98-percentiel		99,9-percentiel	
	Richtwaarde	Grenswaarde	Richtwaarde	Grenswaarde
Geurgevoelig	0,5	1	2	4
Minder geurgevoelig	1	2	4	8
Overige geurgevoelig	10	20	40	80

[1] https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Gezonde_leefomgeving_Milieu/Geur/Beleidsdocumenten/Beleidsregel_beoordeling_geurhinder_inrichtingen_provincie_Noord_Holland.pdf

Quikscan Geur

Aard van de geur
Om te bepalen of geur overlastveroorzakend is wordt de aard van de geur meegerekend als factor. In de beleidsregel van Noord-Holland wordt gerekend met de concentratie bij een hedonische factor van -1. Uit een meting uitgevoerd door Buro Blauw zijn de hedonische waarden voor het bakken van brood bepaald op respectievelijk 7,2 en >13,2 ouE/m3 voor H=-1 en H=-2[2].

Voor bakkerijen is tevens een brancheonderzoek uitgevoerd waarop de Bijzondere Regeling B3 Grote bakkerijen is gebaseerd. In deze inmiddels vervallen Bijzondere Regeling blijkt dat blootstelling aan bakkerijgeur geen ernstige hinder veroorzaakt bij respondenten bij concentraties tussen 8 ou_E/m^3 als 98 percentiel en een indicatief maximum van 55 ou_E/m^3. Tevens waren er nergens meer dan 12% gehinderden[3].

Aanwezige geurbronnen
Bakkerij Dijkzeul beschikt over twee ovens:
- Stenenvloeroven met een capaciteit van 180 broden per uur
- Rotatieoven met een capaciteit van 120 broden per uur.

Van deze twee ovens is bekend dat enkel de rotatieoven actief afgezogen wordt via een uitblaas op het dak. De uitblaas vindt in horizontale richting plaats. De uitblaas wordt door een actief koolfilter geleid, wat voor een geurreducerende functie zorgt.

Emissieschatting
Enkel de emissie van de rotatieoven wordt actief afgezogen en via de uitblaas op het dak naar de buitenlucht geëmitteerd. Derhalve wordt enkel met de productie van 120 broden per uur gerekend in deze schatting.

De bakkerij is geopend van maandag t/m vrijdag van 07:30 tot 17:30 en zaterdag van 07:00 tot 16:00[4]. Uit een eerder onderzoek uitgevoerd door Buro Blauw aan een kleinschalige bakkerij zijn productietijden bekend en is gebleken dat tijdens winkelopeningstijden er gemiddeld één uur per dag een oven in bedrijf is, ter opwarming van diverse producten. Op basis van dat onderzoek is voor deze situatieschets uitgegaan van productietijden tussen 22:00-03:00 gedurende de bedrijfsdagen, en één extra uur voor bovengenoemde opwarming van producten. Dit resulteert in een jaarlijkse productietijd van 1.872 uur.

Voor de emissieberekening wordt een kental gebruikt op basis van beschikbare geurmetingen aan een bakkerij, uitgevoerd door Buro Blauw. Uit dit onderzoek is een geuremissie van 35 MouE/uur gebleken bij een productie van 4.200 broden/uur[5]. Uitgaande van de maximale capaciteit van 120 broden per uur voor enkel de rotatieoven met actieve afzuiging, resulteert dit in een ongereinigde geuremissie van 1 MouE/uur. De emissie wordt bij bakkerij Dijkzeul door een actief koolfilter geleid. Actief koolfilters hebben een verwijderingsefficiëntie dat ligt tussen 80-95%[6]. In deze schatting is uitgegaan van een efficiëntie van 85%. Dit resulteert in een geschatte geuremissie van 0,15 MouE/uur gedurende 1.872 uur.

Resultaten
Uit deze situatieschets is gebleken dat bakkerij Dijkzeul enkel één van de twee aanwezige ovens afzuigt via de uitblaas op het dak. Deze emissie wordt tevens door een actief koolfilter geleid, wat zorgt voor een reductie in geur. Bakkerijlucht blijkt volgens eerder onderzoek pas bij relatief hogere concentraties voor overlast te zorgen. Gezien de kleinschaligheid van Bakkerij Dijkzeul en de genomen geurreducerende maatregelen, is het onwaarschijnlijk dat er een overschrijding plaatsvindt ter hoogte van de geplande woningbouw. Definitieve conclusies kunnen echter enkel met een geurverspreidingsberekening vastgesteld worden.

Met vriendelijke groeten,



Klaas Zijlstra

Adviseur geur en luchtkwaliteit

Quikscan Geur

5.8. Lucht

5.8.1. Wet- en regelgeving

Wet luchtkwaliteit

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

Wet Milieubeheer

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

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

- Grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
- Per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM_{10} en NO_2), of
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB '*Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} en/of NO_2. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB 'Gevoelige Bestemmingen' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.8.2. Onderzoek

De omgevingsvergunning leidt tot de toevoeging van 3 nieuwe woningen. Dit ligt ver onder de drempel van 1.500 woningen, zodat zeker is dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt'. Onderzoek is niet nodig.

Er is geen sprake van gevoelige bestemmingen en evenmin is de locatie gelegen binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen.

5.8.3. Conclusie

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.9. Externe veiligheid

5.9.1. Wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarden voor het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Het groepsrisico is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen gedefinieerd als: "de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen -opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen is geregeld via de "Wet Basisnet", een stelsel van wetten en regels. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In de gemeente Haarlemmermeer zijn daarnaast routes voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld.

In aanvulling op de landelijke wet- en regelgeving kent de gemeente Haarlemmermeer ook eigen externe veiligheidsbeleid. Specifiek gaat het om regels over de aanvaardbaarheid en verantwoording van het groepsrisico. Een belangrijke richtsnoer is onder andere dat objecten met niet- of met beperkt zelfredzame personen buiten het invloedsgebied van een risicobron worden geprojecteerd.

Daarnaast biedt risicokaart.nl inzicht in risicosituaties in de leefomgeving. Dit instrument kan gebruikt worden als informatievoorziening om te helpen bij het voorkomen, bestrijden en beperken van de gevolgen van rampen en zware ongevallen.

5.9.2. Onderzoek

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden.

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, maar ook de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht. De risicomaten zijn vastgelegd in diverse besluiten en beleidsnotities en -nota’s.

Er bevinden zich geen risicobronnen met een invloedssfeer die reikt tot aan de projectlocatie. Het plaatsgebonden risico noch het groepsrisico vormen een belemmering voor het project.

5.9.3. Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.10. Luchtvaartverkeer

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenluchtverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart. Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien het plangebied gelegen is binnen het beperkingengebied gelden beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Het gaat daarbij om afwegingen die moeten worden gemaakt met betrekking tot hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder een het voorkomen van het aantrekken van vogels.

5.10.1. Onderzoek

Voor de onderhavige locatie geldt, dat de functie woningbouw niet wordt belemmerd. De toegelaten bouwhoogte is hier beperkt tot maximaal 41 meter NAP (zie afbeelding).



5.10.2. Conclusie

Voor de locatie leidt het LIB niet tot belemmering van het project. De woonfunctie is toegestaan er wordt ruimschoots voldaan aan de maximum bouwhoogte.

5.11. Milieueffectrapportage

Op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd in werking getreden, naar aanleiding van een wijziging van de Europese Richtlijn m.e.r. Deze wijziging heeft tot gevolg dat voor elke vergunningsaanvraag een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Voor een nieuw of de wijziging van stedelijk ontwikkelingsproject dient door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie op te stellen.
Het project voorziet in een kleinschalige ontwikkeling, waarbij geen negatieve effecten op de omgeving worden verwacht. Geconcludeerd kan worden dat het bij dit project niet

gaat om bijzondere omstandigheden, zodat geen m.e.r. en ook geen m.e.r.-beoordeling nodig is.

5.11.1. Conclusie

Het project voorziet in een kleinschalige ontwikkeling, die niet aan te merken is als een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij geen negatieve effecten op de omgeving worden verwacht. Geconcludeerd kan worden dat het bij dit project niet gaat om bijzondere omstandigheden, zodat geen m.e.r. en ook geen m.e.r.-beoordeling nodig is.

5.12. Behoefte

In het per 1 oktober 2012 aangevulde Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro toegevoegd. Dit artikellid is recent (1 juli 2017) gewijzigd. In artikel 3.1.6, tweede lid, van Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro luidt:

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

Bepaald moet worden of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro:

> "Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Het onderhavige project kwalificeert niet als een woningbouwlocatie zoals bedoeld in het Bro en is dus geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

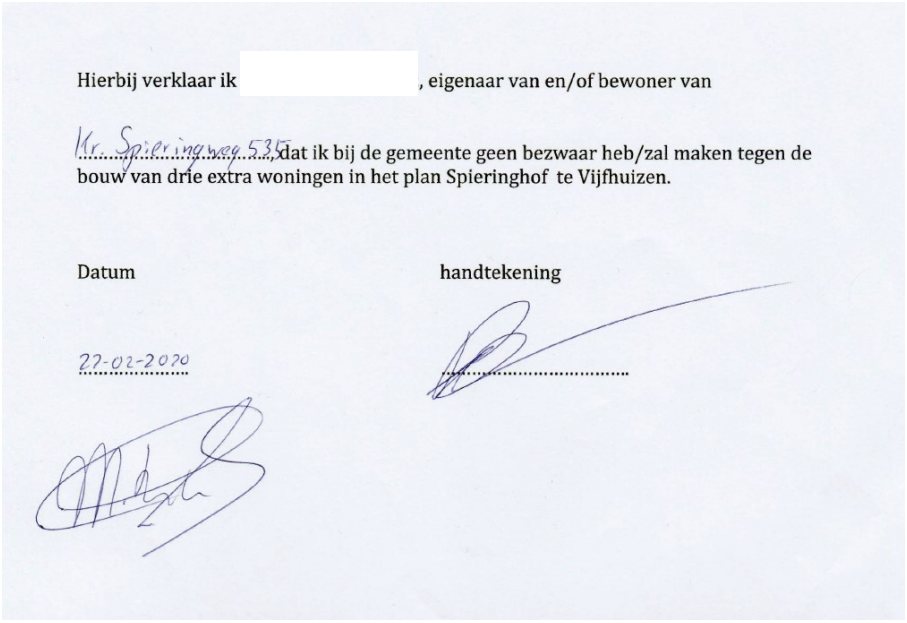
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan, dan wel een omgevingsvergunning in afwijking daarvan, een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het besluit nieuwe, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.
In dit geval wordt een anterieure overeenkomst afgesloten voorafgaand aan vergunningverlening, zodat het kostenverhaal verzekerd is.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft met de omwonenden overleg gevoerd. De bewoners van Kromme Spieringweg 533 en Vijfhuizerdijk 15 hebben aangegeven geen bezwaar tegen het bouwplan te hebben zie ondertekende verklaringen. De bewoner van Kromme Spieringweg 535 is voornemens een van de woningen te kopen. In overleg met de bewoner van Vijfhuizerdijk 14 is de situatie aangepast, deze bewoner heeft vervolgens mondeling aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bouwplan.



Hierbij verklaar ik , eigenaar van en/of bewoner van

Kr. Spieringweg 535, dat ik bij de gemeente geen bezwaar heb/zal maken tegen de bouw van drie extra woningen in het plan Spieringhof te Vijfhuizen.

Datum handtekening

27-02-2020

Hierbij verklaar ik . , eigenaar van en/of bewoner van

Vijfhuizerdijk 15, dat ik bij de gemeente geen bezwaar heb/zal maken tegen de bouw van drie extra woningen in het plan Spieringhof te Vijfhuizen.

Datum	Mevrouw	Pauline Verbeek-Oelderik namens Zuidhofverbeek
19-12-2017		

Hierbij verklaar ik . , eigenaar van en/of bewoner van

..... ezwaar heb/zal maken tegen de bouw van drie extra woningen in het plan Spieringhof te Vijfhuizen.

Kromme Spieringweg 533, 2141 AK Vijfhuizen

ZuidhofVerbeek draagt zorg voor:

- Het vervangen van het hek.
- Het realiseren van een deur in het hek op de erfgrens.
- Het indien mogelijk behouden van de huidige grens.

Datum	Familie	Pauline Verbeek-Oederik Namens ZuidhofVerbeek
14-11-2017		

Verklaringen geen bezwaar, geanonimiseerd cf. AVG.

6.3. Planschade

Wettelijk kader

In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een belanghebbende op diens verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekennen, voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van onder andere de bepalingen van een bestemmingsplan of een ander ruimtelijk besluit schade lijdt of zal lijden en de schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de belanghebbende behoort te blijven en voor zover tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Er geldt een eigen risico van 2% voor degene die planschade lijdt (normaal maatschappelijk risico).

Jurisprudentie

Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft overwogen (overzichtsuitspraak van 28 september 2016, overweging 5.14, ECLI:NL:RVS:2016:2543), is inbreiding van woningen in een bestaande woonkern in beginsel een normale maatschappelijke ontwikkeling, die zich voordoet in veel centra van steden en dorpen in Nederland. Dat betekent op zichzelf echter nog niet dat de planologische ontwikkeling ook in de lijn der verwachtingen lag. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 29 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3851).

Indien de planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag betekent dit op zichzelf nog niet dat de gevolgen van de ontwikkeling onder het normaal maatschappelijk risico vallen. In dit verband komt tevens betekenis toe aan het antwoord op de vraag of de schade onevenredig is in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak.

Bij waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling, zoals woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern, waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, is een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak, in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, substantieel, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten. Dit betekent dat een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak in deze categorie gevallen in beginsel tot het normaal maatschappelijke risico van de aanvrager behoort. Vergelijk de overzichtsuitspraak van de Afdeling van 28 september 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2543).

Uit de uitspraak van de Afdeling van 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4668) volgt dat het bestuursorgaan beoordelingsruimte heeft bij de vaststelling van de omvang van het normaal maatschappelijk risico. De rechter toetst de motivering en kan de omvang van het normaal maatschappelijk risico vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel redelijk is.

In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Beoordeling

Het voorliggende bouwplan is ter vervolmaking van een eerder ingezette ontwikkeling van de Spieringhof. Voor de bewoners van de eerste nieuwbouwfase was de realisatie van de tweede fase voorzienbaar en is van een planschaderisico met betrekking tot deze eigenaren van woningen niet aan de orde.

Inbreiding van woningen in een bestaande woonkern is in beginsel een normale maatschappelijke ontwikkeling. Het bouwplan betreft enkele laagbouwwoningen gerealiseerd in een woonkern met laagbouw. Het bouwplan past binnen de ruimtelijke structuur en in het gemeentelijke beleid. De afstand van het bouwplan tot de omliggende woningen is binnen deze woonkern niet afwijkend. Realisatie van de woningen lag daarom in de lijn der verwachting.

De aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel bestaat in dit geval uitsluitend uit verminderde bezonning in de tuinen van de ten noorden van het bouwplan bestaande woningen. Dit nadeel doet zich bij twee woningen voor en is, in de context van een bestaande woonkern, niet onevenredig.

In dit geval is het reëel ervan uit te gaan dat de ontwikkeling in de lijn der verachting lag en niet leidt tot een nadeel dat het normaal maatschappelijk risico (5%) overstijgt. Het risico dat zich planschade voordoet dat voor vergoeding in aanmerking komt is daardoor klein.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Opzet vergunning en Ruimtelijke Onderbouwing

De vergunning en de aanvraagtekening/formulier vormen samen het juridisch bindende gedeelte van de omgevingsvergunning. De Ruimtelijke Onderbouwing is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de omgevingsvergunning.

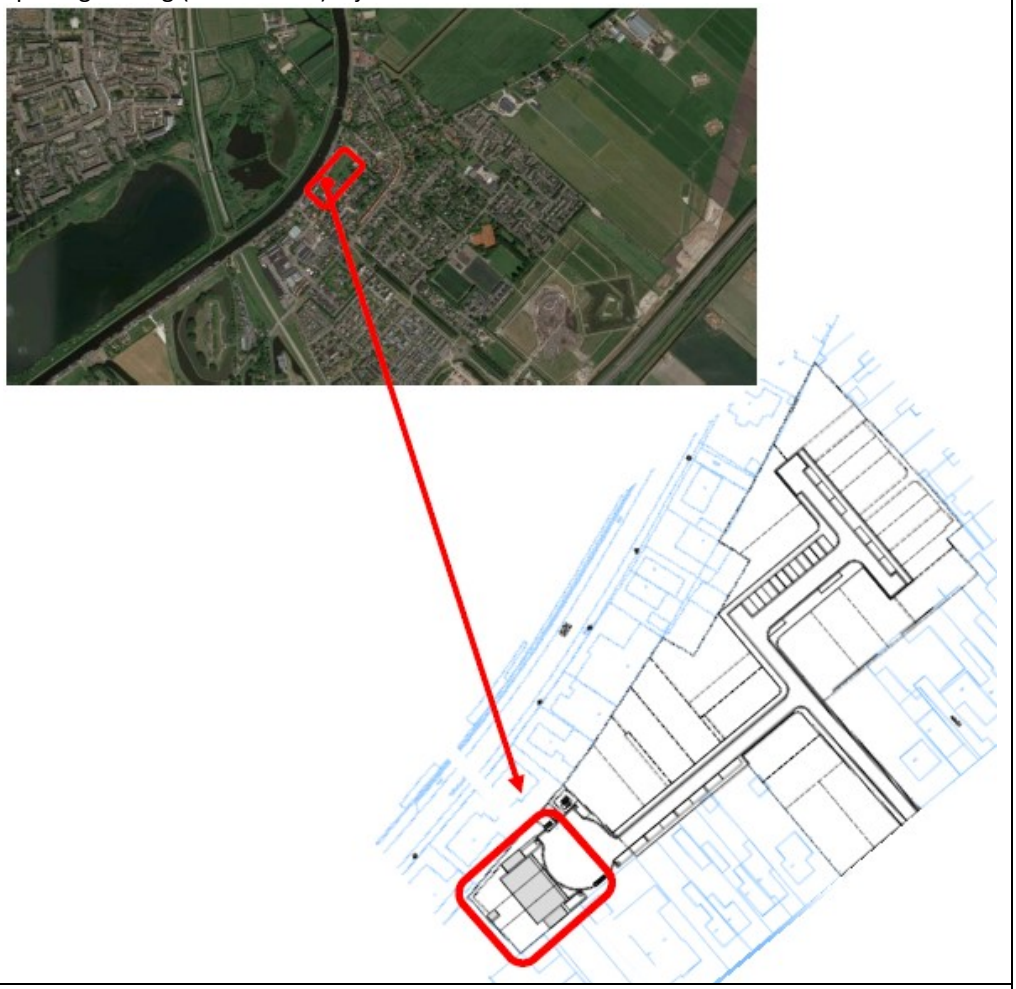
7.2. Handhaafbaarheid

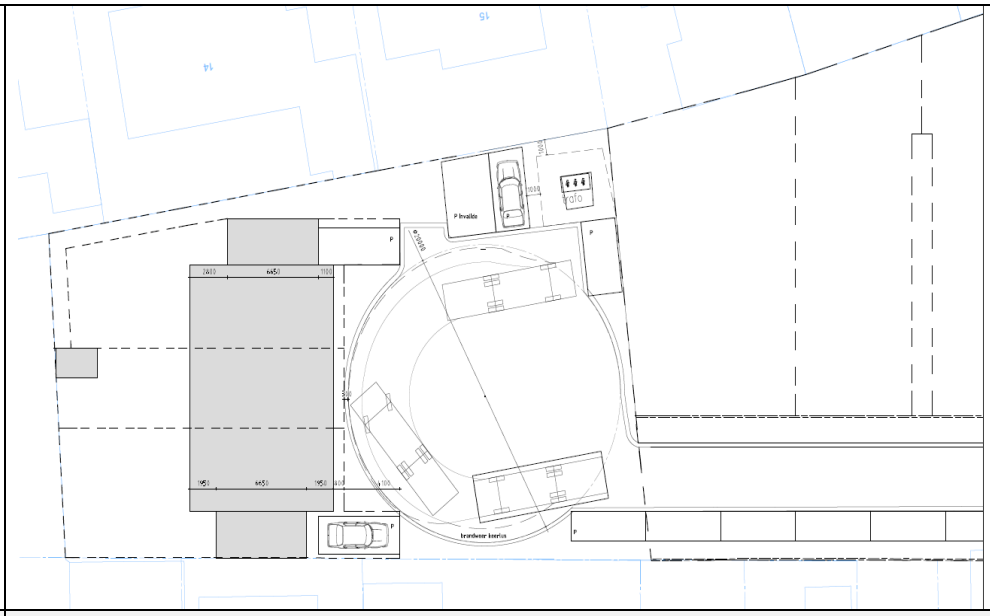
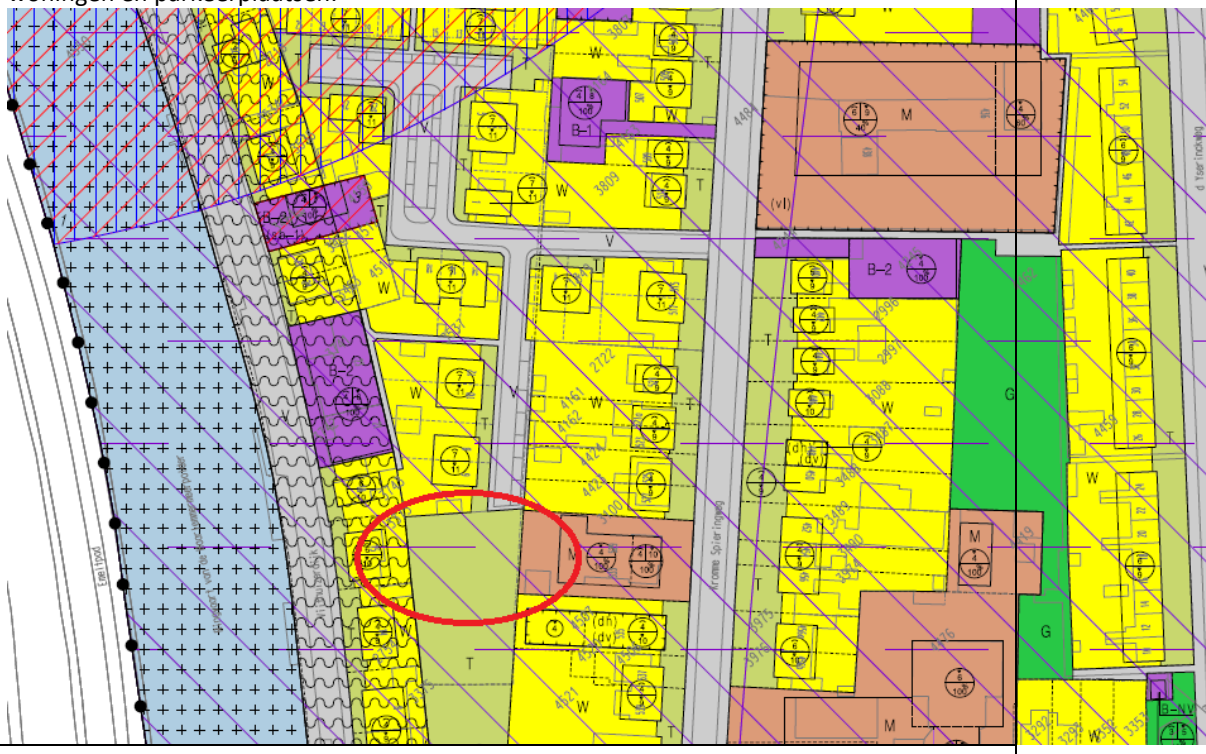
De omgevingsvergunning is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In deze omgevingsvergunning zijn voorwaarden gegeven waarbinnen de transformatie kan plaatsvinden. Het handhavingsbeleid is er op gericht dat deze voorwaarden ook worden nageleefd. De omgevingsvergunning bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan de vergunning gehouden te worden.

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

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

FORMULIER BEOORDELING AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING	
Naam steller cluster Ruimte, Economie en Duurzaamheid (RED)	Peter Blom
Manager	Hans Poulssen
Datum behandeling WRA	2 september 2019
Datum behandeling staf RO	5 september 2022
Gegevens aanvraag	
Adres	Spieringhof ong.(kavel B4716) Vijfhuizen 
Cosa/Mozardnummer	9132429 – OLO-3355615
Uitgebreide of reguliere procedure?	Uitgebreid, definitieve aanvraag
Inhoud aanvraag	De realisatie van de tweede fase van de woningbouwontwikkeling tussen de Vijfhuizerdijk en de Kromme Spieringweg te Vijfhuizen. De tweede fase betreft de afronding van het project met drie woningen aan de westzijde van de ontwikkellocatie.

	
Toetsing aanvraag	
Strijdigheid bestemmingsplan	Het perceel ligt in het vigerend bestemmingsplan ‘Vijfhuizen 2010’. De gronden zijn bestemd voor Tuinen, het plan is daarmee in strijd omdat het de bouw betreft van 3 woningen en parkeerplaatsen. 
Strijdigheid Provinciale ruimtelijke verordening (PRV)	Er is geen sprake van strijd met de PRV. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied.
Strijdigheid LIB, zoja welke zone (beperkingen benoemen)	Er is geen strijd met de regels van het Lib (de bebouwing mag niet hoger zijn dan toetshoogte 41m; dit voldoet. Toetshoogte radar is 56 m).

Kwetsbare of geluidsgevoelige functie?	Ja, beide.
Aangewezen monument?	--
In beschermd stads- of dorpsgezicht?	--
Historisch gebruik locatie?	--
Beleidstoets en ruimtelijke aspecten (indien van toepassing)	
Structuurvisie	--
Ruimte voor ruimte	--
Stedenbouw	Het dossier kent een lange voorgeschiedenis met eerder door de gemeente gedane toezeggingen. De bebouwing is als logische afsluiting van planfase 1 neergezet. Dit plan is gezien de beperkte ruimte op de locatie het maximaal haalbare.
Landschap	--
Economie	--
Ringvaart- en ringdijkbeleid	De woningen liggen niet aan de ringdijk maar er onderaan. Het plan is naar de letter niet in strijd met de visie ringdijk ringvaart, maar de huizen zijn wel zichtbaar vanaf de dijk (Onderbouwing blz. 9). Vanuit landschappelijk oogpunt bezien is de hele wijk een voorbeeld van hoe het niet moet. De nieuwe huizen zijn er in gepropt en staan pal tegen de achtertuin van de dijkwoningen. Dit tast het beeld vanaf de dijk aan. Ditzelfde geldt straks ook voor deze drie woningen. Zoals ook in eerdere adviezen al door de stedenbouwkundige is opgemerkt is er eigenlijk maar ruimte voor twee huizen. Door in het verleden gedane toezeggingen kunnen we hier echter niet meer op terugkomen. Voor toekomstige ontwikkelingen willen we dit soort uitbreidingen echter niet meer toestaan.
Duurzaamheid (bijv zonnepanelen)	--
Externe veiligheid	Niet van toepassing. De locatie ligt ruim buiten het invloedsgebied van het LPG tankstation.
Verkeer en ontsluiting	Akkoord
Parkeren	Akkoord
Luchtkwaliteit	--
Geluid Is akoestisch onderzoek nodig in het kader Wet geluidhinder en/of Activiteitenbesluit?	Ten aanzien van Geluid zijn verschillende opties overwogen. Een geluidsscherm op het dak tussen de woning en ventilatieunit van de bakkerij is stedenbouwkundig niet akkoord bevonden. Een alternatief is gevonden door het dak van de garage van de nieuwe woning – tussen de maatgevende woning en de bakkerij - geheel te voorzien van een akoestisch zachte afwerking, bijvoorbeeld gras of sedum. Dit is doorgerekend en meegenomen in de geluidsrapportage (d.d. 28-6-2022) en de GRO (d.d. 28-6-2022). Dit is een aanvaarbare oplossing waarmee het plan vanuit Geluid akkoord is bevonden.
Water	--
Flora en Fauna	Akkoord. Er is een ecologische quickscan uitgevoerd. Vanuit de wet Natuurbescherming gezien is er geen belemmering om dit plan uit te voeren. In de begroeiingen zijn algemene broedvogels niet uit te sluiten. Om verstoring te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen – globaal van maart tot en met juli –van vogels te starten. Sommige soorten broeden ook eerder/later, ook dan is de bescherming van toepassing. Dit dient vooraf aan de werkzaamheden te worden.

	gecontroleerd. Dat dient als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden te worden. Om verstoring van vleermuizen en vogels in de omgeving van het plangebied, door verlichting, te voorkomen, dient tijdens de bouw gebruik te worden gemaakt van amberkleurige led-verlichting. Dat dient als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden te worden.
Archeologie	--
Milieu (bedrijven- en milieuzonering	Het aspect geur is voldoende uitgewerkt en akkoord. De geurhinder van bakkerij Dijkzeul is een aandachtspunt. Er is een quickscan geur uitgevoerd. Deze is getoetst door de OD. In de huidige situatie bevinden de ovens (en de afzuiging van die ene oven) zich op meer dan 10m afstand van de nieuwe woningen. Dat betekent dat de nieuwbouw vergund kan worden.
Overige (beleids)aspecten	Op de locatie is vervuilde grond aanwezig, de bodem dient gesaneerd te worden hetgeen als voorwaarde bij de omgevingsvergunning opgenomen moet worden.
Afwegingen en conclusies van de beleidstoets	-
Procedures	
Vvgb van toepassing?	Ja
Vormvrije m.e.r. nodig?	Nee, de toevoeging van 3 woningen betreft een kleinschalige ontwikkeling.
Akoestisch onderzoek nodig?	nee
Hogere waardebesluit nodig?	nee
Ontheffing Wet natuurbeheer nodig?	nee
Afwijkingsbesluit Externe Veiligheid nodig?	nee
Verantwoording Externe Veiligheid nodig?	nee
Overige afwegingen en conclusie	--

Ruimtelijk Advies (beschrijving van overwegingen en/of randvoorwaarden die leiden tot meewerken of niet meewerken aan een initiatief.)

<u>Advies d.d. 24 augustus 2022</u>
Het plan en de planstukken zijn volledig en akkoord bevonden. Bij de omgevingsvergunning dienen enkele voorwaarden te worden opgenomen ten aanzien van flora- en fauna en bodemsanering.