Project Mercator, Nieuw-Vennep

Motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0489717.100
revisie 04
19 juni 2024

www.anteagroup.nl

Project Mercator, Nieuw-Vennep

Motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit

projectnummer 0489717.100
documentnummer 01
revisie 04
19 juni 2024

Opdrachtgever

VOF Nieuw-Vennep Centrum
Postbus 371
2400 AJ Alphen aan den Rijn

datum	beschrijving	vrijgave
19 juni 2024	Motivering BOPA	

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Ligging en begrenzing van het project 5
1.3 Buitenplanse afwijking van het (tijdelijke) Omgevingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

2. Bestaande situatie 8

3. Omschrijving project 'Mercator' 10

4. Motivering en participatie 13
4.1 Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing 13
4.2 Participatie 13

5. Beleidskaders en programma's 15
5.1 Inleiding 15
5.2 Rijksbeleid 15
5.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020 15
5.2.2 Instructieregels Rijk (AMvB's) 15
5.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 17
5.2.4 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) 18
5.3 Provinciaal beleid 19
5.3.1 Omgevingsvisie NH2050 19
5.3.2 Omgevingsverordening NH2022 20
5.3.3 Woonagenda 2020-2025 & Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025 20
5.4 Regionaal beleid 21
5.4.1 Beleid waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland 21
5.4.2 Regionaal waterprogramma Noord-Holland 23
5.4.3 Intentieovereenkomst Aardgasvrije Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam 24
5.5 Gemeentelijk beleid 25
5.5.1 Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 25
5.5.2 Verdichtingsvisie Haarlemmermeer 2040 26
5.5.3 Programmatische aanpak energietransitie Haarlemmermeer 26
5.5.4 Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom, 2022 27

6. Resultaten relevante onderzoeken milieu- en omgevingsaspecten 29
6.1 Verkeer en parkeren 29
6.1.1 Verkeer 29
6.1.2 Parkeren 30
6.2 Geluid 31
6.3 Luchtkwaliteit 34
6.4 Bodemkwaliteit 35
6.5 Kabels en leidingen 36
6.6 Omgevingsveiligheid 37
6.7 Natuur 39
6.8 Water en watersystemen 40
6.9 Klimaatadaptatie 43
6.10 Duurzaamheid 44
6.11 Archeologie 44
6.12 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw 46
6.13 Ontplofbare Oorlogsresten (OO) 47
6.14 Bedrijven en milieuzonering / milieubelastende activiteiten 49

6.15 Beschermen van de gezondheid 51
6.16 Mer-beoordeling 52

7. Economische uitvoerbaarheid 53
7.1 Financieel economische haalbaarheid 53

8. Conclusie 54

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het centrum van Nieuw-Vennep ontwikkelt zich de komende jaren tot een kloppend hart voor Nieuw-Vennep. Het gebied wordt onder de naam 'Nieuwe Kom' uitgebreid met een mix van woningen (koop en huur), winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Het doel van het project Nieuwe Kom is de herontwikkeling van de bestaande kom tot een levendig en functioneel centrumgebied. Onderdeel hiervan is het bouwplan 'Mercator'. De locatie van dit bouwplan is gelegen in het centrum van Nieuw-Vennep, aan de Venneperstraat. Ter plaatse liggen gronden die in het verleden in gebruik waren ten behoeve van het centrum met winkels en woningen. Na sloop in 2021 liggen de gronden braak. Er is een plan opgesteld met gestapelde woningbouw, met op de begane grond een nieuwe supermarkt alsmede enkele overige commerciële ruimtes, passend binnen het centrum van Nieuw-Vennep.

De beoogde activiteiten met wonen, winkels en een supermarkt passen binnen het vigerende tijdelijke omgevingsplan. Bouwkundig (activiteit bouwen) is het bouwplan op enkele onderdelen echter niet passend binnen de bouwregels uit het tijdelijke omgevingsplan. De ontwikkeling wordt wel wenselijk geacht en is passend binnen de plannen voor de Nieuwe Kom. Om het initiatief duurzaam planologisch in te passen is de initiatiefnemer voornemens een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) aan te vragen, voor de strijdigheid met de activiteiten bouwen en parkeren. Deze omgevingsvergunning wordt aangevraagd op grond van artikel 8.0a lid 2 van het besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierin staat dat een omgevingsvergunning alleen wordt verleend voor een BOPA mits de ontwikkeling zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het doel van deze motivering is om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Deze motivering dient ten behoeve van de voorgenoemde omgevingsvergunning.

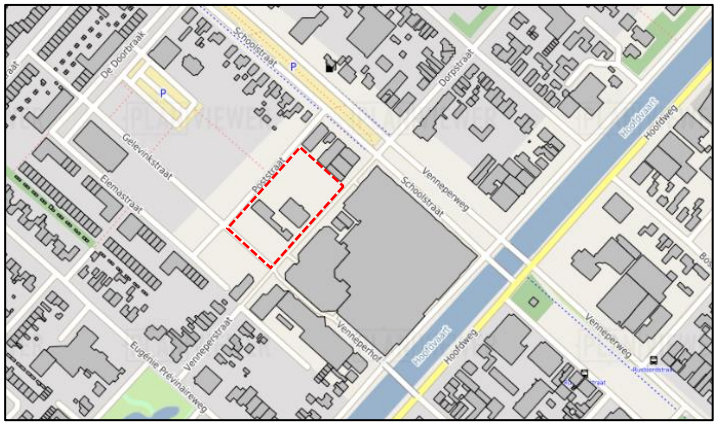
Voor het plan Mercator wordt gekozen voor een BOPA. In de motivering van een BOPA wordt onderbouwd dat er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Net als bij de vroegere Wabo-procedure, wordt bij een BOPA in beginsel de planologische wijziging tegelijkertijd aangevraagd met de bouwaanvraag. Dit betekent dat op het moment van aanvragen het bouwplan (VO/DO) al gereed moet zijn. Voor het plan Mercator is dit (bijna) het geval. Dit rechtvaardigt een omgevingsvergunning voor een BOPA.

Procedure
De Omgevingswet gaat uit van snelle en eenvoudige procedures voor alle vergunningen die verleend moeten worden. Dit betekent dat in principe voor alle plannen de korte (reguliere) procedure uitgangspunt is en daarmee hoofdregel van de omgevingswet. Hiermee is de kruimelregeling komen te vervallen. De beslistermijn voor de korte procedure is normaliter maximaal 8 weken (eventueel +6 weken bij verlenging van de beslistermijn). Daarna is er nog bezwaar en beroep mogelijk.

Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties
Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) betekent dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het omgevingsplan bevat voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) (artikel 4.2 lid 1). In de voorliggende motivering is een verantwoording gegeven, waaruit blijkt dat er met de ontwikkeling 'Mercator' sprake is van een ETFAL.

1.2 Ligging en begrenzing van het project

Onderhavig besluitgebied ligt in het centrum van Nieuw-Vennep, grenzend aan winkelcentrum De Symfonie. De locatie ligt globaal tussen de Venneperstraat, Gelevinkstraat, Poststraat en Schoolstraat en is kadastraal bekend als gemeente Haarlemmermeer, sectie F, perceelnummer 1932, 1933, 2076 (gedeeltelijk), 2529, 3669, 3633, 3635, 4070, 5091 (gedeeltelijk), 5237 en 5238. Daarnaast worden er parkeerplaatsen aangevraagd op perceel 1704.



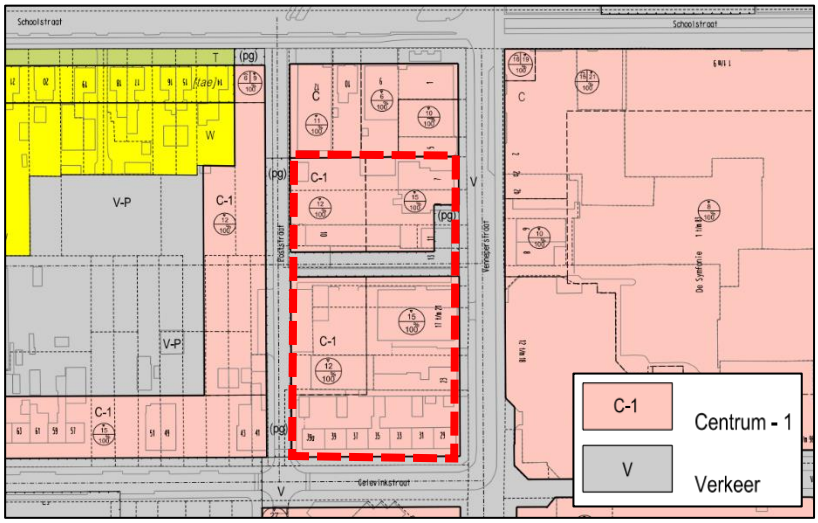
Figuur 1-1 Stratenplan ter hoogte van het centrumgebied van Nieuw-Vennep. Met de rode contour is het besluitgebied geduid. Bron: planviewer.nl

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een parkeerterrein (zie figuur 1-1). Dit parkeerterrein wordt met 40 parkeerplaatsen uitgebreid. Zie paragraaf 6.1.2 voor meer informatie over parkeren.

1.3 Buitenplanse afwijking van het (tijdelijke) Omgevingsplan

Toetsingskader

Het vigerende ruimtelijke regime betreft het tijdelijke omgevingsplan. Dit omgevingsplan bestaat uit: (ruimtelijke) regels uit verschillende, per 1 januari 2024, vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen. In het geval van het plangebied betreft dit het bestemmingsplan “Nieuw-Vennep Centrum 2010” zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 10 juni 2010. Aan de gronden binnen het besluitgebied is de bestemming ‘Centrum - 1’ en ‘Verkeer’ toegekend. Voorts vigeert voor de locatie het bestemmingsplan ‘Parapluplan parkeerregels’ en het bestemmingsplan “Parapluplan wonen”.



Figuur 1-2 Uitsnede van verbeelding behorend bij het bestemmingsplan "Nieuw-Vennep Centrum 2010". Het besluitgebied is rood omkaderd.

Beoordeling

Op de voor ‘Centrum - 1’ aangewezen gronden zijn activiteiten voor onder andere detailhandel, dienstverlening, horeca tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten, wonen vanaf de eerste verdieping en (ondergronds) parkeren toegelaten. Binnen ‘Centrum-1’ is een bouwvlak opgenomen met toegestane bouwhoogtes variërend van 12 meter tot maximaal 15 meter. Binnen het bouwvlak is het toegestaan gebouwen ten behoeve van bovengenoemde functies te realiseren. Daarbij geldt ingevolge de regels dat de maximale omvang van dienstverlening ten hoogste 3.500 m² bedraagt en de maximale omvang van detailhandel ten hoogste 6.750 m².

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden, parkeren en groen. Het realiseren van gebouwen is binnen deze bestemming, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersvoorzieningen, niet toegestaan.

De beoogde activiteiten passen binnen het vigerende tijdelijke omgevingsplan. Het bouwplan kent twee activiteiten die strijdig zijn met het tijdelijke omgevingsplan:

- Activiteit bouwen: de maximale toegestane bouwhoogte wordt overschreden en er is een kleine overschrijding voor bouwen buiten het bouwvlak.
- Activiteit verkeer: de voorziene verbindingsbrug voor de parkeergarage past niet in het tijdelijke omgevingsplan.

Het “Parapluplan parkeerregels” strekt tot het van toepassing verklaren van de parkeernormen van de gemeente Haarlemmermeer in geval nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd. Een parkeerbalans is opgenomen in voorliggende motivering. Het “Parapluplan wonen” introduceert nieuwe begrippen en regels om enkel het gebruik van woningen door één huishouden toe te staan.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van het bouwplan niet passend is op basis van het tijdelijke omgevingsplan. De beoogde buitenplanse omgevingsplanactiviteit voorziet in de motivering om een projectafwijkingsbesluit volgens de omgevingswet te nemen, aan de hand van het doorlopen van de reguliere procedure. Hierin worden de strijdige activiteiten bouwen en parkeren getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.4 Leeswijzer

De Motivering ‘Mercator’ is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het besluitgebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie en de ontwikkeling beschreven. Vervolgens wordt er in hoofdstuk 4 een stedenbouwkundige onderbouwing en participatie informatie gedeeld. In hoofdstuk 5 is het relevante beleidskader geschetst. Hier op volgend komen in hoofdstuk 6 de betreffende milieu hygiënische en planologische aspecten aan bod. In hoofdstuk 7 wordt de economische haalbaarheid beschreven. De conclusie word in hoofdstuk 8 beschreven.

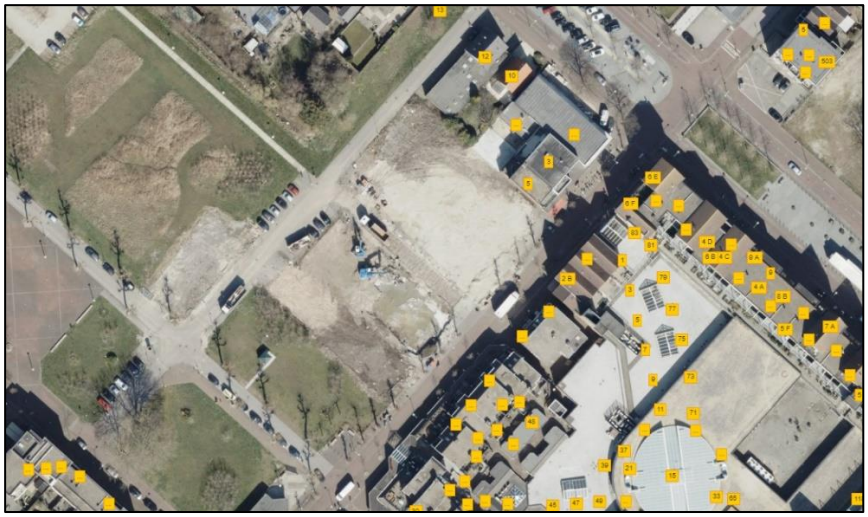
2. Bestaande situatie

Ruimtelijke structuur Nieuw-Vennep
Nieuw-Vennep is na Hoofddorp in grootte de tweede kern van Haarlemmermeer. Nieuw-Vennep is bij de aanleg van de polder als zogenaamd kruisdorp gesticht op de kruising van de Hoofdvaart en de Vennepertocht. Aan beide zijden van de Hoofdvaart en de Vennepertocht werden wegen aangelegd. In het centrum van Nieuw-Vennep herinnert een brede groensingel (deels parkeerterrein) langs de Venneperweg nog aan de hier gedempte Vennepertocht. Het dorp bestond aanvankelijk uit vier kwadranten met een oppervlakte van ongeveer twee hectare rond dit kruispunt. In de eerste honderd jaar na de drooglegging bleef de bebouwing hier lange tijd geconcentreerd.

De bevolking groeide van 1.589 inwoners in 1920 tot 2.408 inwoners in 1947. Na de tweede wereldoorlog stelde de gemeente een tweede uitbreidingsplan vast, waarin de Dreven het belangrijkste element vormen. Om de diepe kavels beter te kunnen benutten wordt er gebouwd achter de eerste ontwikkeling. Hier ontstaan erven met een gevarieerd karakter (1950). Tot in de jaren zestig werd het gebied binnen de Dreven langzaam opgevuld. Hier werden overwegend geschakelde of vrijstaande eengezinshuizen gebouwd. In iedere wijk zijn royale groen- en sportterreinen aanwezig. Langs de Venneperstraat en de Kerkstraat ontwikkelde zich een klein winkelcentrum.

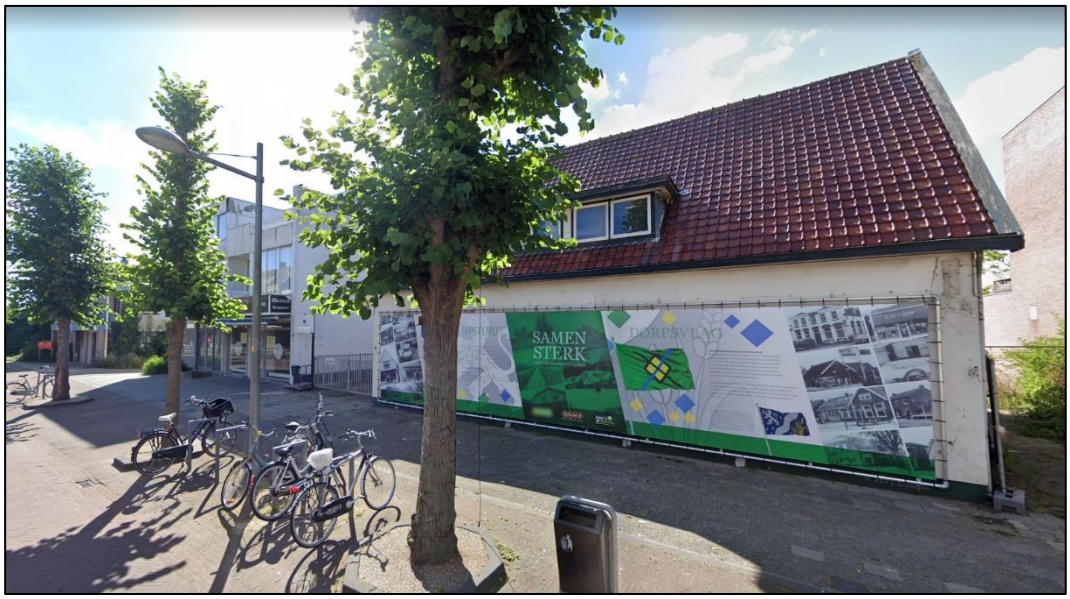
Nieuw-Vennep telde in 1960 bijna 5.000 inwoners. In de tweede helft van de zestiger jaren en in de zeventiger jaren van de twintigste eeuw heeft Nieuw-Vennep een bijzonder snelle groei doorgemaakt. In 1972 telde het dorp ruim 10.000 inwoners. Door de bouw van de woonwijk Linquenda (1970-1975) steeg de bevolking tot ruim 15.000 in 1980. Daarna blijft een kwart eeuw lang het inwonertal nagenoeg gelijk. Met de bouw van de VINEX-woonwijk Getsewoud (1997- 2008), goed voor nog eens 17.000 inwoners, komt aan de concentrische groei een einde. Aan de westkant van het oude dorp komt er een even groot dorp bij. Daar waar het centrum eerst centraal lag ten opzichte van het dorp, hemelsbreed circa één kilometer van het station Nieuw-Vennep en één kilometer van de Nieuwerkerkertocht, is het zwaartepunt van de bevolking in westelijke richting verschoven.

Ruimtelijke en functionele structuur Centrumgebied
Het besluitgebied bevindt zich binnen het centrumgebied van Nieuw-Vennep (westelijke kwadrant) en maakte daar tot voor kort ook functioneel onderdeel van uit. De gronden waren recent nog bebouwd en in gebruik ten behoeve van o.a. detailhandel, dienstverlening en wonen. Vooruitlopend op de beoogde herontwikkeling binnen het besluitgebied zijn de opstallen in 2021 gesloopt. Voorafgaand aan de sloop stonden de panden al enige tijd leeg. Wat resulteerde in een desolaat en sobere uitstraling richting de omgeving.


Figuur 2-1 Satellietfoto ter hoogte van de Venneperstraat (2022) besluitgebied (bron: Streetsmart)



Figuur 2-2 Aanzicht vanuit de Venneperstraat op het besluitgebied (2023). Bron: Streetview 2022



Figuur 2-3 Aanzicht vanuit de Venneperstraat op het besluitgebied in de tijd dat deze nog bebouwd was (2020). Bron: Streetview 2022

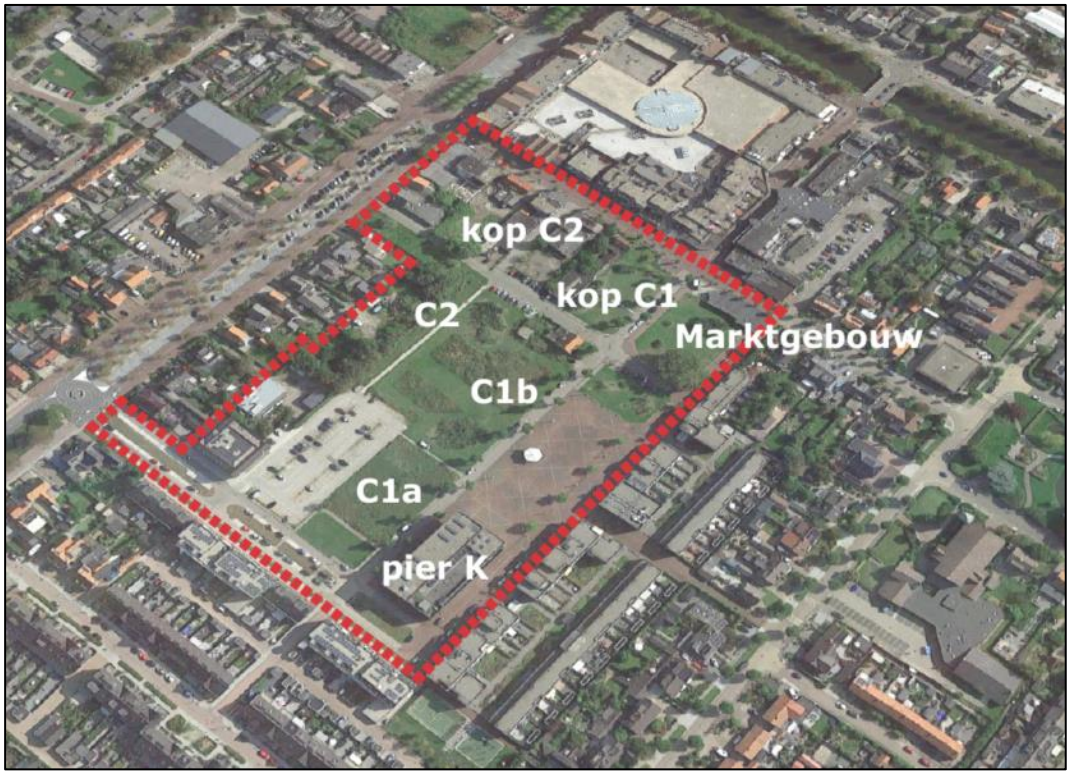
3. Omschrijving project 'Mercator'

Visie centrumgebied de Nieuwe Kom
De gemeente beoogt het centrumgebied van Nieuw-Vennep te voorzien van een uitbreiding en kwaliteitsimpuls. Het beoogde beeld en de sfeer van de toekomstige 'Nieuwe Kom' betreft een functioneel en levendig centrum van een groot dorp waar gewoond, gewinkeld en gerecreëerd wordt en waar gebruik wordt gemaakt van culturele en maatschappelijke functies. Het Beeldkwaliteitplan Nieuwe Kom bevat de uitgangspunten voor het nieuwe centrumgebied:

- Het creëren van een compleet en compact centrum waar gewinkeld en gerecreëerd kan worden en waar het verblijf niet uitsluitend aan winkelen is gekoppeld. Een centrum met culturele en maatschappelijke functies, met ruimte voor verblijf en ontmoeten en een mix van woningen, groen, horeca, cultuur en commerciële en maatschappelijke voorzieningen;
- Het creëren van een netwerk van openbare ruimtes passend bij een centrumgebied: grote en kleine winkelstraten, intieme verblijfsruimtes en een levendige centraal plein met verblijfskwaliteit en diverse functies zoals groen, en kleinschalige evenementen;
- Het toevoegen van woonkwaliteit passend bij een centrumgebied met kenmerkende diverse openbare ruimtes, waar een balans wordt gevonden tussen de reuring van het openbare leven en de rust van het privé-domein;
- Toevoegen van groen, zoals bomen, groene daken en gevels, groene hoven en dergelijke;
- Het creëren van duurzame klimaatadaptieve en hittebestendige bebouwing en openbare ruimte;
- Een vastgestelde route voor de bevoorrading van winkels;
- Er is hiërarchie aangebracht in de routing voor auto/fietser/voetganger waarbij de ontsluiting voor het parkeren integraal is afgewogen;
- Het parkeren opnemen als integraal onderdeel van het stedenbouwkundig plan;
- Locatie C1a, C1b en C2 doorontwikkelen in het stedenbouwkundige plan in de geest van het eind model van het stedenbouwkundig plan uit 2003: gesloten blokken rond een privé-hof. Hierdoor komen er nieuwe straten in het plan met hun eigen sfeer en wordt het netwerk van openbare ruimtes rijker en diverser.

In het Beeldkwaliteitsplan van 2010 werd Nieuwe Kom gezien als het centrum van een klein dorp waar door de ontwikkelingsstrategie van pandje voor pandje de dorpse sfeer van een historisch gegroeid centrum zou moeten worden bewerkstelligd. Sinds 2010 is het aantal inwoners in Nieuw-Vennep toegenomen. Door de geplande ontwikkelingen (Nieuw-Vennep West, de Pionier + Bolsterrein) zullen er vele duizenden inwoners bij komen waardoor Nieuw-Vennep binnen afzienbare tijd gaat veranderen van een klein dorp in een groot dorp. Binnen deze context is het doel een omgeving te maken met de sfeer van een groot dorp waarin recht wordt gedaan aan de geschiedenis van Nieuw-Vennep evenals aan aanstaande ontwikkelingen zoals de verdubbeling van het aantal inwoners in de komende jaren.

Om een gemoderniseerd, levensvatbaar, groen en functierijk centrumgebied te realiseren is het wenselijk ruimte te bieden aan projectmatige aanpak waarbinnen (flexibele) commerciële ruimtes, maatschappelijke en culturele voorzieningen, wonen, verblijven en parkeren integraal worden ontworpen.



Figuur 3-1 Plangebied Nieuwe Kom. Het onderhavig besluitgebied is gelegen binnen een gebied aangeduid als 'kop C2' en 'Kop C1'. Bron: Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom, 2022

Het besluitgebied ligt binnen een gebied dat in het nieuwe beeldkwaliteitsplan uit 2022 is aangeduid als ‘kop C2’ en ‘kop C1’, gelegen aan de Venneperstraat. Beoogd beeld in deze gebieden is de concentratie van winkels gesitueerd in de Venneperstraat, alsmede in de complexen de Symfonie en het Venneperhof. Boven een deel van de winkels wordt gewoond. De bebouwing heeft een centrumkarakter met een hogere dichtheid dan gebruikelijk is in Nieuw-Vennep en voorzien van aaneengesloten gevelwanden.

Besluitgebied

Binnen de kader van de Nieuw Kom en het nieuwe Beeldkwaliteitplan is plan ‘Mercator’ ontwikkeld. Mercator bestaat uit twee bouwmassa’s met wisselende gevels, dakranden en plinten (begane grond), die in uitstraling wel ‘familie’ zijn van elkaar. Elk gebouw bestaat uit een begane grond met voorzieningen, een parkeerverdieping op de eerste bouwlaag en twee of drie woonlagen op de verdiepingen daarboven. De parkeerverdiepingen van beide gebouwen worden verbonden door twee transparante bruggen. Tussen de twee gebouwen blijft hiermee ruimte bestaan voor een doorgang naar het achterliggende gebied. De beoogde voorzieningen die zich vestigen binnen het besluitgebied bestaan uit een nieuwe supermarkt en commerciële ruimten (overige dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandelsvoorzieningen). De bebouwing bestaat uit gesloten bouwblokken die aan de buitenzijde grenzen aan de openbare ruimtes van het centrum, en aan de binnenzijde aan een collectief (woon)hof. Programmatisch houdt het beoogde bouwplan het volgende in:

Tabel 3-1 Programma ‘Mercator’

Programma	Bvo	Toelichting
Wonen	6.895 m^2	81 koopappartementen
Supermarkt	2.333 m^2	
Commerciële ruimte	536 m^2 *)	Overige dagelijkse detailhandel
Commerciële ruimte	1.095 m^2	Niet-dagelijkse detailhandel
Totaal	**10.859 m^2**	

*) Inclusief verkeersruimte

Bevoorrading van de supermarkt vindt plaats in de Doorgang. De Doorgang is te zien in figuur 3-3, de straat tussen de twee bouwblokken. Binnen het besluitgebied zijn hiertoe opstelplaatsen gereserveerd. De parkeervoorzieningen op de verdieping zijn via een hellingbaan aan de Poststraat te bereiken. Autoverkeer wordt daarmee uit het winkelgebied geweerd. Navolgend zijn twee impressies van het planvoornemen opgenomen.



Figuur 3-2 Impressie vanuit de Gelevinkstraat (bron: Stefanova Architecten BV)


Figuur 3-3 Beoogde nieuwe inrichting van het terrein (bron: Stefanova Architecten BV)

4. Motivering en participatie

4.1 Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing

Kader
Om tot een conclusie te komen of de beoogde ontwikkeling van voorliggende motivering past op de aangewezen locatie wordt er in deze paragraaf gekeken naar de volgende aspecten:

- Een planologische onderbouwing waarom de functie past op de locatie
- Een stedenbouwkundige onderbouwing
- Een onderbouwing waarom het project past binnen de huidige stedenbouwkundige structuur

Beoordeling
In paragraaf 1.3 in voorliggende motivering is het bouwplan getoetst aan het tijdelijke omgevingsplan. Hieruit zijn 2 kleine strijdigheden naar voren gekomen in de activiteiten bouwen en activiteit verkeer:

- Activiteit bouwen: de maximale toegestane bouwhoogte wordt overschreden en er is een kleine overschrijding voor bouwen buiten het bouwvlak.
- Activiteit verkeer: de voorziene verbindingsbrug voor de parkeergarage past niet over de gronden van activiteit verkeer.

Het overige deel van het bouwplan is passend op de aangewezen locatie. Dit geldt ook voor details zoals de overstekken van de balkons, die afhankelijk van de straat 30-100 cm. uitsteken boven openbaar gebied met de bestemming Verkeer. Het bestemmingsplan stelt dat ten aanzien van het bouwen ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, schoorstenen, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing blijven, mits de overschrijding van de bouwgrenzen niet meer dan 1 m. bedraagt.

Het bouwplan Mercator is volledig in lijn met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan de Nieuwe Kom (zie hoofdstuk 3 voor de uitgangspunten). Zo zorgt de ontwikkeling voor een compleet en compact centrum waar gewinkeld, gerecreëerd en gewoond kan worden. Het voornemen zal leiden tot een mix van woningen en detailhandel (met daarbij een supermarkt). Met het realiseren van groene binnenpleinen voor de bewoners van Mercator zorgt het voornemen voor woonkwaliteit passend bij een centrumgebied. Het bouwplan is voorzien van alle nodige eisen voor zowel klimaatadaptatie als duurzaamheid. Daarnaast is er een parkeer en verkeer onderzoek uitgevoerd. Tot slot zijn de boogde overstekken van de balkons passend binnen het beeldkwaliteitsplan. Voor de Venneperstraat en Gelevinkstraat bedraagt deze 100 cm. naar buiten ten opzichte van het gevelvlak. Voor de Poststraat en De Doorgang bedraagt deze 30 cm. naar buiten ten opzichte van het gevelvlak.

Het bouwplan Mercator past goed binnen het besluitgebied. In figuur 3-1 is te zien dat het besluitgebied zich bevindt in ‘kop C2’ en ‘kop C1’, gelegen aan de Venneperstraat. Beoogd beeld in deze gebieden is de concentratie van winkels gesitueerd in de Venneperstraat, alsmede in de complexen de Symfonie en het Venneperhof. Boven een deel van de winkel wordt ook gewoond. De bebouwing heeft een centrumkarakter. Het bouwplan Mercator is in lijn met het beoogde beeld binnen de aanduidingen (C1 en C2).

Conclusie
De beoogde ontwikkeling van voorliggende motivering is in lijn met de uitgangspunten die gelden op de aangewezen locatie. Het bouwplan zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de kleine strijdigheid met betrekking tot de activiteiten bouwen (bouwhoogte en bouwen buiten het bouwvlak) en activiteit verkeer is deze motivering tot stand gekomen.

4.2 Participatie

Informatiebijeenkomst
Op 20 april 2022 heeft de initiatiefnemer van het bouwplan een informatiebijeenkomst georganiseerd. Deze bijeenkomst is bijgewoond door circa 20 omwonenden en ondernemers (bewoners en ondernemers met direct zicht op de locatie uit de Venneperstraat, Venneperhof, Schoolstraat en Elemastraat), vertegenwoordigers van

de Dorpsraad Nieuw-Vennep, de gemeente Haarlemmermeer en BIZ. Tijdens de informatiebijeenkomst is het bouwplan gepresenteerd. De presentatie is na afloop met de deelnemers gedeeld. Na afloop van de presentatie is er ruimte geweest voor het stellen van vragen. Hiervan is verslag gedaan, bijgevoegd als bijlage 1 bij deze Ruimtelijke motivering.

Informatiemarkt
De afgelopen 2 jaar, op 8 juli 2023 en 11 juni 2022 was initiatiefnemer voor het project Mercator aanwezig bij de jaarlijkse informatiemarkt, georganiseerd door de gemeente, op het Harmonieplein in centrum van Nieuw-Vennep. Het doel van de informatiemarkt was om bewoners van Nieuw-Vennep bij te praten over de diverse (ruimtelijke) ontwikkelingen. Mercator had een eigen kraampje waarin visualisaties van het project werden getoond. Tijden de informatiemarkt is gesproken met direct omwonenden rond het plangebied van Mercator, maar ook met andere mensen uit de omgeving. Waaronder geïnteresseerden die wel in Mercator zouden willen wonen.

Informatiebijeenkomst februari 2024
Op 15 februari 2024 heeft initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd in het ontmoetingscentrum aan het Harmonieplein in het centrum van Nieuw-Vennep om het geoptimaliseerde plan te presenteren. Voor de inloopavond is dezelfde groep omwonenden uitgenodigd als op de informatiebijeenkomst op 20 april 2022. Daarnaast zijn geïnteresseerden uitgenodigd die zijn ingeschreven op de projectenwebsite van Mercator. Circa 150 personen hebben de informatieavond bezocht.

Op de inloopavond werden door initiatiefnemer visualisaties van het project getoond. Dit waren een situatietekening, plattegronden, aanzichten en 3D renderingen vanuit verschillende perspectieven. Op deze avond kwam voornamelijk naar voren dat men erg uitkijkt naar de ontwikkeling omdat een behoorlijk deel van het centrum al jaren leegstand en verloedering kent. Daarnaast wordt het hoge voorzieningenniveau in de directe omgeving gewaardeerd. Enkele direct omwonenden maken zich zorgen over de parkeervoorzieningen in het openbaar gebied. Zij hebben geen eigen parkeerplek en moeten (steeds) grotere afstanden afleggen tussen een parkeerplek en de voordeur van het appartementencomplex. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de ontwikkeling van Mercator voldoet aan de parkeerbalans en dat voor de verdere inrichting van het openbaar gebied de bewoners in gesprek moeten met de gemeente Haarlemmermeer.

Directe buren
Door de tijd heen zijn diverse gesprekken geweest met de eigenaren van de opstallen die direct grenzen aan het perceel waar Mercator wordt ontwikkeld, dit zijn Koophuis makelaardij en Parfumwebshop.nl. Parfumwebshop.nl heeft voornamelijk zorgen over de omvang van Mercator en de impact die dit heeft ten opzichte van de huidige situatie. In de gesprekken is door initiatiefnemer aangegeven dat het plan wordt ontwikkeling binnen de planologische mogelijkheden van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Om enigszins tegemoet te komen zijn de bergingen van blok C2 wat van de erfgrens naar voren geschoven. De relatie tussen initiatiefnemers en de directe buren is goed en de gesprekken zullen ook na indiening van de omgevingsvergunning worden voorgezet

Vooroverleg
Artikel 16.55 van de omgevingswet luidt: ‘De gemeenteraad kan gevallen van activiteiten aanwijzen waarin participatie van en overleg met derden verplicht is voordat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is, kan worden ingediend.’

Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vóór het opstarten van de procedure wordt deze BOPA ter vooroverleg opgestuurd naar de diverse instanties.

Tervisielegging
De resultaten van de tervisielegging zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige motivering.

5. Beleidskaders en programma's

5.1 Inleiding

De beleidscontext voor het besluitgebied wordt gevorm door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevantie beleid samengevat.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020

Kader
Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tegelijkertijd met het vervallen van de SVIR vervalt ook het Nationaal Milieubeleidsplan.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling
De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.

Conclusie
Het planvoornemen past binnen de Nationale Omgevingsvisie.

5.2.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Kader
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in getreden. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is gewijzigd in de Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's). In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan de rijksinstructieregels. De hoofdonderwerpen van deze regels zijn:

- Waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van de gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);

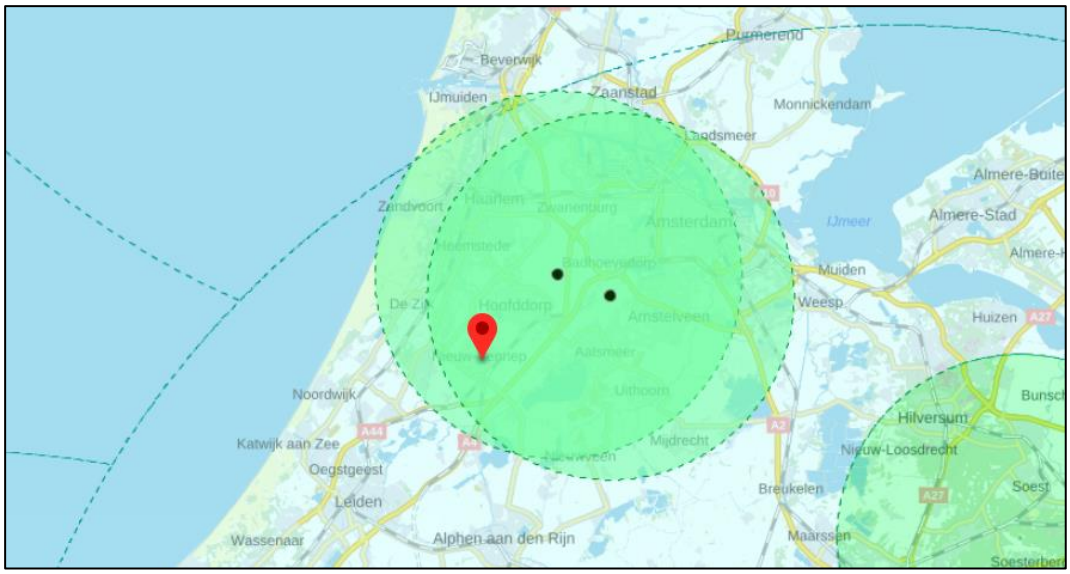
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- De activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van de instructieregels;
- De omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbreidingsbesluit);
- De omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of rijk, belemmert.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen en het radarstation op Schiphol. Rondom deze radarstations mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. De maximale toegestane hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied van radarstation Schiphol bedraagt 19 meter boven N.A.P., oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf de radarantenne. In het onderhavige plan wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt boven de maximale toegestane hoogtes. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor radarstations.



Figuur 5-1 Ligging van het besluitgebied binnen het radarverstoringsgebied van Schiphol en radarstation Herwijnen. Met de rode aanwijzer wordt het besluitgebied aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2022

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige besluitgebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling in lijn is met de instructieregels uit het Bkl.

5.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Kader
In paragraaf 5.1.5.4 artikel 5.129g van het Bkl staat de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Met de toevoeging van dit artikel in het Bkl is beoogd vanuit een oogpunt van ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Er wordt daarom rekening gehouden met:

- De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1 Bkl laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling
De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bkl is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Onder de Omgevingswet blijft een toetsing van woningbouw en overige ontwikkelingen aan de ladder voor duurzame verstedelijking nodig (artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving).

<u>Wonen</u>
Onderhavig tijdelijke omgevingsplan maakt de toevoeging van maximaal 81 woningen mogelijk. Ingevolge jurisprudentie is er vanaf de ontwikkeling van 12 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

<u>Detailhandel</u>
Daarnaast voorziet de ontwikkeling in 3.804 m^2 bvo aan detailhandel, waarvan 2.333 m^2 voor een supermarkt, 376 m^2 voor overige dagelijkse detailhandel en 1.095 m^2 voor niet dagelijkse detailhandel. In het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010' geldt voor het plangebied de bestemming 'Centrum 1'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om detailhandel, dienstverlening, educatieve, sociale, culturele, medische en/of levensbeschouwelijke voorzieningen en/of voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, horeca, en wonen vanaf de eerste verdieping te realiseren. Daarbij is de omvang voor detailhandel gemaximaliseerd op 6.750 m^2. In de toekomstige situatie wordt het totaal aantal m^2 detailhandel ca. 3.804 m^2 bvo. Er is geen sprake van een toevoeging van het aantal m^2 detailhandel. De ontwikkeling van detailhandel betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft daarom niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wel zal in het kader van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' de behoefte aan detailhandel moeten worden onderbouwd. Deze onderbouwing is opgenomen in bijlage 2.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen (bijlage 2). De ontwikkeling sluit aan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2.4 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)

Vanaf 20 februari 2003 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) van kracht, welke nadien enkele malen is gewijzigd. Dit besluit wijst rond het luchthavengebied een beperkingengebied aan. Binnen dat gebied gelden regels voor beperkingen van bestemming en gebruik van grond. Het gaat om beperkingen voor bebouwing, hoogte en het realiseren van vogelaantrekkende bestemmingen, vogelaantrekkend gebruik, windturbines en lasers. Deze paragraaf gaat in op deze beperkingen en eventuele gevolgen voor het planvoornemen.

Bebouwing en gebruik
Binnen het besluitgebied gelden geen beperkingen voor bebouwing en het gebruik daarvan als bedoeld in artikel 2.2.1 tot en met 2.2.1.e van het LIB voor het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting door het luchthavenverkeer. Het besluitgebied ligt namelijk niet in een aan- en uitvliegroute van het vliegverkeer en daarnaast op een grote afstand van de luchthaven.

Hoogte
Voor het hele besluitgebied gelden wel hoogtebeperkingen op basis van de artikelen 2.2.2 en 2.2.2a van het LIB. De hoogtebeperkingen zorgen ervoor dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen. De maximaal toegestane hoogte op grond van artikel 2.2.2 bedraagt 100+ meter NAP. Deze bouwhoogte wordt bij lange na niet overschreden.

Vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik
In een gebied rondom Schiphol is het niet toegestaan om vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik mogelijk te maken volgens het LIB. Dit voorkomt concentraties vogels in de nabijheid van de luchthaven die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen. Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan: industrie in de voedselsector met extramurale opslag of overslag; viskwekerijen met extramurale bassins; opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking; natuurreservaten en vogelreservaten; moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare. Dit plan maakt geen vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik mogelijk en is evenmin gelegen binnen een beperkingsgebied.

Windturbines en lasers
Rondom de luchthaven Schiphol wijst het LIB een toetszone aan waarin extra beperkingen voor windturbines en vaste laserinstallaties gelden. Deze regels moeten hinder voor landend en startend vliegverkeer voorkomen en een goede werking van de luchtverkeersapparatuur waarborgen. Windturbines kunnen hierop namelijk van extra invloed zijn door onder andere hun hoogte en de aanwezigheid van bewegende delen. Het gebruik van laserinstallaties met een bepaalde lichtintensiteit op de grond en in de directe omgeving van Schiphol kan de vliegveiligheid ook beïnvloeden.

Voor nieuwe windturbines geldt een maximaal toegestane tiphoogte van 35 meter of bij plaatsing van een dakturbine op een gebouw een maximale tiphoogte van de turbine van 5 meter waarbij de hoogte van het gebouw inclusief de tiphoogte van de turbine de 35 meter niet mag overschrijden. Uiteraard blijven daarnaast de eerder genoemde hoogtebeperkingen gelden. Afwijking van één van de hoogtebeperkingen is niet toegestaan tenzij een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart is verkregen. Ook voor nieuwe laserinstallaties met een bepaalde lichtintensiteit binnen de toetszone is een dergelijke verklaring van geen bezwaar nodig.

Voor dit ruimtelijk plan hebben de extra beperkingen geen gevolgen omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het plan biedt voldoen aan de gestelde beperkingen c.q. niet zien op windturbines/ lasers.

Conclusie
Het planvoornemen is in overeenstemming met het LIB. De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw is gelegen onder de maximaal toegestane hoogte op grond van het LIB. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Omgevingsvisie NH2050

Kader
De "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" is op 19 november 2018 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 betreft een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. In de omgevingsvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren.

Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat Noord-Holland een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau heeft. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op 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. Dit is de hoofdambitie. In de omgevingsvisie worden ook subambities genoemd op het gebied van de leefomgeving, het gebruik van de leefomgeving en de energietransitie.

De ambities ten aanzien van de leefomgeving luiden:
- Klimaatverandering: Noord Holland moet voorbereid zijn op klimaatverandering en waterrobuust worden ingericht.
- Gezondheid en veiligheid: de ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woon-werkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.
- Biodiversiteit en natuur: de ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Dit betekent dat ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief zullen zijn.

De ambities ten aanzien van het gebruik van de leefomgeving luiden:
- Economische transitie: de ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.
- Wonen en werken: de ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. Daarbij moet woningbouw, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends, vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland.
- Mobiliteit: de ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.
- Landschap: de ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

De ambities ten aanzien van de energietransitie is tot slot dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

Beoordeling
Voor onderhavige locatie is met name het uitgangspunt uit de Omgevingsvisie van belang dat de woningbouwbehoefte (en andere stedelijke functies) vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden wordt gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Het besluitgebied ligt in het bestaande stedelijke gebied en voorziet in een behoefte aan woningen en voorzieningen in Nieuw-Vennep (zie tevens hoofdstuk 3). Het planvoornemen is daarmee in overeenstemming met het provinciale beleid zoals vervat in de Omgevingsvisie.

Het planvoornemen neemt ook maatregelen op gebied van biodiversiteit en waterretentie. Biodiversiteit wordt bevorderd door de daktuinen en dak bergingen natuurinclusief in te richten met inheemse beplanting. Op deze

daktuinen worden ook retentiekratten voor wateropvang gerealiseerd. Daarnaast wordt in de ontwikkeling aandacht gegeven aan gevelgroen en plaatsen van bomen.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is passend binnen de provinciale Omgevingsvisie NH2050.

5.3.2 Omgevingsverordening NH2022

Kader
Bij de Omgevingsvisie hoort een Provinciale Omgevingsverordening. Op 11 januari 2024 is de omgevingsverordening NH2022 in werking gegaan en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. In de Omgevingsverordening zijn de regels vastgelegd waaraan het Omgevingsloket in Noord-Holland moeten voldoen. De Omgevingsverordening stelt algemene regels aan (tijdelijke) omgevingsplannen met als doel het veiligstellen van de provinciale belangen.

Beoordeling
Het voorliggende plangebied is gelegen binnen Bestaand stedelijk gebied (BSG). De provincie geeft gemeenten binnen BSG veel beleidsvrijheid. De provincie stimuleert om ruimtelijke ontwikkelingen zoveel als mogelijk binnen het BSG te realiseren. Binnen het BSG is het wel van belang dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen regionaal worden afgestemd. Artikel 6.13 gaat hierover en luidt:

1. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

De provincie heeft in haar verordening geregeld dat een (tijdelijke) omgevingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakt schriftelijke afspraken (artikel 6.13 Omgevingsverordening). Uit paragraaf 5.2.3 en 5.3.3 blijkt dat de voorgestane ontwikkeling past binnen de regionaal gemaakte afspraken. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6.13 van de Omgevingsverordening NH2022.

Op grond van artikel 6.75 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheersgebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In paragraaf 6.10 zijn onder andere uitgangspunten op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Daarnaast wordt het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het onderhavige planvoornemen is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2022.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is passend binnen de provinciale Omgevingsverordening NH2022.

5.3.3 Woonagenda 2020-2025 & Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025

Kader
In de Woonagenda 2020 - 2025 heeft de provincie bepaald dat er voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen moeten komen. De woningbouwproductie moet omhoog, waarbij binnenstedelijk bouwen de voorkeur heeft. Buitenstedelijk zijn er ook mogelijkheden, maar dient er wel sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. De afstemming binnen de regio gebeurt via op te stellen 'woonakkoorden' tussen provincie en gemeenten. Voor Haarlemmermeer betreft dit het Woonakkoord Amstelland-Meerlanden.

Het Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025 (28 mei 2021) is een bestuurlijk akkoord tussen de provincie Noord-Holland en de zes gemeenten in de regio Amstelland-Meerlanden: gemeente Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn. De provincie en AM-gemeenten stellen in het Woonakkoord de volgende prioriteiten:

- We verbinden ons aan versnelling van de woningbouwrealisatie met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor verschillende doelgroepen;
- We willen de bestaande betaalbare woningvoorraad beter benutten;
- Als er knelpunten zijn in de samenwerking, dan maken we die zoveel mogelijk bespreekbaar – en werken we samen aan een oplossing;
- Samen sterk in de regionale samenwerking: waar mogelijk trekken we als partners op – binnen AM en de MRA en naar het Rijk. Ieder vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid.

De behoefte aan extra woningen doet zich voor in alle prijsklassen, zowel huur als koop, maar betaalbare woningen zijn een belangrijk aandachtspunt. Voor Haarlemmermeer is afgesproken de woningbouw te versnellen.

De geraamde extra woningbehoefte in de periode 2020 tot 2030 is voor de regio AM 18.580 woningen. Het huidige tekort is hierin niet meegerekend. Dit is dus te zien als de minimale behoefte. De plannen van de gemeenten in deze regio voorzien op dit moment in ongeveer 38.000 woningen tussen 2020 en 2030. Dit zijn zowel plannen waarvan de planologische procedure is afgerond (harde plancapaciteit), als plannen die nog in voorbereiding zijn of genomen moeten worden (zachte plancapaciteit). Het aandeel van Haarlemmermeer is hierin ongeveer 14.500 woningen. Ook als een deel van de plannen afvalt of wordt uitgesteld, lijken er voldoende plannen te zijn om in de extra woningbehoefte te voorzien en wellicht nog wat extra te bouwen om de druk te verlichten. De opgave ligt dan ook vooral op het ‘hard’ maken van de zachte plannen en uiteindelijk het daadwerkelijk realiseren van de voorgenomen plannen. Doel is het versnellen van de woningbouwrealisatie met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor verschillende doelgroepen.

Beoordeling en conclusie
Om de regionale doelstelling te kunnen behalen is het belangrijk dat de gemeente Haarlemmermeer de zachte plancapaciteit omzet in harde plancapaciteit. Met het voorliggende planvoornemen worden 81 woningen toegevoegd aan de harde plancapaciteit. Daarmee sluit het plan aan bij de ambities uit het woonakkoord en de woonagenda.

5.4 Regionaal beleid

5.4.1 Beleid waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland

Op 6 oktober 2021 heeft het algemeen bestuur van Rijnland het waterbeheerplan (WBP6) vastgesteld. In het Waterbeheerplan (WBP) geeft het hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op het meebewegen met water in plaats van het strijden tegen water. De vijf hoofddoelen zijn waterveiligheid, voldoende water, schoon en gezond water, waterketen en Rijnland duurzaam en circulair. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijke toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomst vast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Schoon en gezond water is gericht op het verbeteren van de ecologische en chemische waterkwaliteit voor inwoners, bedrijven en natuur. Voor het doel waterketen richt Rijnland zich erop de afvalwaterketen te optimaliseren en het afvalwater te zuiveren door minder energie en grondstoffen te gebruiken. Voor het laatste hoofddoel ‘Rijnland duurzaam en circulair’ werkt het hoogheemraadschap om de kringloop van grondstoffen, water en energie te sluiten, energie te besparen, en biodiversiteit te versteken. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Rijnland is verantwoordelijk voor het waterbeheer, inclusief de Afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) en de waterstaatkundige veiligheid in het beheergebied. Om haar taak uit te kunnen oefenen maakt het hoogheemraadschap onder andere gebruik van de keur. In de keur staan regels ter bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken (zoals stuwen en gemalen). Zo is in de keur geregeld welke handelingen en activiteiten in en nabij watergangen, waterkeringen en waterbergingsgebieden niet zijn toegestaan zonder vergunning. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 13 mei 2020 de meest recente Keur en de daarbij behorende uitvoeringsregels vastgesteld.

Waterschapsverordening
Sinds 1 januari 2024 heeft Rijnland een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de Keur. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij oppervlaktewater, dijken en gemalen. Onderstaand staan de meest relevante artikelen voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit is echter niet volledig en er dient gekeken te worden in de verordening.

In Artikel 7.9 'Meer dan 5.000 m² hard oppervlak maken in andere gebieden' is opgenomen dat een vergunning nodig is voor het maken van nieuwe bestrating, een nieuwe gesloten teeltvloer, een nieuwe weg of een nieuw pad, als:
a. de toename aan hard oppervlak van nieuwe de bestrating, gesloten teeltvloer, wegen, paden en bouwwerken bij elkaar groter is dan 5.000 m²; en
b. dit is in een gebied zonder hoger gelegen zandgronden; en
c. de grond nog geen hard oppervlak heeft.

In Artikel 7.10 'Waterberging niet in oppervlaktewater' is opgenomen dat een vergunning nodig is voor het maken van nieuwe bestrating, een nieuwe gesloten teeltvloer, een nieuwe weg of een nieuw pad als er op grond van artikel 41.3 of artikel 41.16 een verplichting is om waterberging te maken en deze waterberging niet plaatsvindt in oppervlaktewater.

In Artikel 7.20 'Voorwaarden voor 500 m² tot en met 5.000 m² hard oppervlak in andere gebieden' is opgenomen dat de voorwaarden uit afdeling 41.2 gelden bij het maken van nieuwe bestrating, een nieuwe gesloten teeltvloer, een nieuwe weg of een nieuw pad als:
a. de toename aan hard oppervlak van nieuwe de bestrating, gesloten teeltvloer, wegen, paden en bouwwerken bij elkaar minimaal 500 m² is; en
b. de toename aan hard oppervlak van nieuwe de bestrating, gesloten teeltvloer, wegen, paden en bouwwerken bij elkaar maximaal 5.000 m² is; en
c. dit is in een gebied zonder hoger gelegen zandgrond, en
d. de grond nog geen hard oppervlak heeft.

In Artikel 21.1 'Lozen van afvloeiend hemelwater' is opgenomen dat:
1. Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater kan afvloeiend hemelwater worden geloosd op een oppervlaktewaterlichaam, als dat hemelwater:
    a. niet afkomstig is van een bodembeschermende voorziening;
    b. geen drainagewater als bedoeld in paragraaf 4.77 van het Besluit activiteiten leefomgeving is; en
    c. geen overig afvalwater van een kas als bedoeld in paragraaf 4.78 van dat besluit is.
2. In afwijking van het eerste lid wordt afvloeiend hemelwater afkomstig van buiten de bebouwde kom gelegen rijkswegen en provinciale wegen, alleen op een aangewezen oppervlaktewaterlichaam geloosd als lozen op of in de bodem redelijkerwijs niet mogelijk is.
3. In afwijking van het eerste lid wordt afvloeiend hemelwater afkomstig van buiten de bebouwde kom gelegen rijkswegen en provinciale wegen, alleen op een niet-aangewezen oppervlaktewaterlichaam geloosd als lozen op of in een aangewezen oppervlaktewaterlichaam of in een schoonwaterriool redelijkerwijs niet mogelijk is.

In Artikel 22.1 'Lozen van huishoudelijk afvalwater' is opgenomen dat:
1. Met het oog op het voorkomen van verontreiniging van een oppervlaktewaterlichaam wordt huishoudelijk afvalwater alleen op een oppervlaktewaterlichaam geloosd als het lozen plaatsvindt buiten

een bebouwde kom of binnen een bebouwde kom van waaruit stedelijk afvalwater wordt geloosd met een vervuilingswaarde van minder dan 2000 inwonerequivalenten, en de afstand tot het dichtstbijzijnde vuilwaterriool of een zuiveringtechnisch werk waarop kan worden aangesloten meer bedraagt dan:
    a. 40 m bij niet meer dan 10 inwonerequivalenten;
    b. 100 m bij meer dan 10 maar minder dan 25 inwonerequivalenten;
    c. 600 m bij 25 of meer inwonerequivalenten maar minder dan 50 inwonerequivalenten;
    d. 1.500 m bij 50 of meer inwonerequivalenten maar minder dan 100 inwonerequivalenten; en
    e. 3.000 m bij 100 of meer inwonerequivalenten.
2. De afstand, bedoeld in het eerste lid, wordt berekend:
    a. vanaf de kadastrale grens van het perceel waar het huishoudelijk afvalwater vrijkomt; en
    b. langs de kortste lijn waarlangs de afvoerleidingen zonder overwegende bezwaren kunnen worden aangelegd.
3. In afwijking van het tweede lid, aanhef en onder a, wordt de afstand tot het dichtstbijzijnde vuilwaterriool of zuiveringtechnisch werk bij voortzetting van het lozen van huishoudelijk afvalwater in het oppervlaktewaterlichaam dat voor 1 maart 1997 al plaatsvond, berekend vanaf het gedeelte van het gebouw dat zich het dichtst bij een vuilwaterriool of een zuiveringtechnisch werk bevindt.
4. In afwijking van het eerste lid kan huishoudelijk afvalwater op een oppervlaktewaterlichaam worden geloosd:
    a. vanuit een spoorvoertuig als bedoeld in artikel 1 van de Spoorwegwet; of
    b. op militaire oefenterreinen in het kader van militaire oefeningen.

In Artikel 41.3 ‘Maken van waterberging’ is opgenomen dat:
1. De initiatiefnemer moet waterberging maken als het hard oppervlak 500 m^2 of groter is.
2. Dijkgraaf en hoogheemraden kunnen afwijken van lid 1 als:
    a. de toename aan hard oppervlak maximaal 1 jaar aanwezig blijft en niet zorgt voor wateroverlast, en/of;
    b. het hard oppervlaklijnvormig is en neerslag niet versneld in het oppervlaktewater stroomt, en/of;
    c. het hard oppervlak zo wordt gemaakt dat de neerslag helemaal in de bodem zakt.

In Artikel 41.16 ‘Maken van waterberging’ is opgenomen dat:
1. De initiatiefnemer maakt nieuw oppervlaktewater.
2. Dijkgraaf en hoogheemraden kunnen met een maatwerkvoorschrift afwijken van lid 1 als:
    a. de toename aan hard oppervlak maximaal 1 jaar aanwezig blijft en niet zorgt voor wateroverlast, en/of;
    b. het hard oppervlaklijnvormig is en de neerslag niet versneld in het oppervlaktewater stroomt, en/of;
    c. het hard oppervlak zo wordt aangelegd dat de neerslag helemaal in de bodem zakt.

In Artikel 41.12 ‘Grootte van de waterberging’ is opgenomen dat (samengevat):
1. Als neerslag in het oppervlaktewater kan komen, dan kan de waterberging minimaal 55 liter per m^2 toename hard oppervlak bergen.
2. De afvoer van de waterberging is 0,6 liter per uur per m^2 toename hard oppervlak .
3. De toename van hard oppervlak is het nieuwe hard oppervlak min het verwijderde hard oppervlak.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is in lijn met het beleid van het waterschap. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 6.8 en 6.9 (water en klimaatadaptatie).

5.4.2 Regionaal waterprogramma Noord-Holland

Het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 werd vastgesteld door Provinciale Staten op 31 januari 2022. Het programma is opgesteld in overleg met gemeenten, waterbeheerders, drinkwaterbedrijven, veiligheidsregio’s en aangrenzende provincies. Met dit programma wordt invulling gegeven aan het waterbeleid in Omgevingsvisie NH 2050 voor zover het uitvoering van Europese richtlijnen over water betreft. Een goede

waterkwaliteit, duurzaam voorraadbeheer en bescherming tegen overstroming zijn de centrale elementen van het programma. Voor de deelprogramma's oppervlaktewater, grondwater en overstromingsrisico's is uitgewerkt welke doelen de provincie wil bereiken en hoe hieraan een bijdrage wordt geleverd met een breed pakket aan maatregelen. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan natuurgebieden, drinkwaterwinningen en zwemwateren, die volgens Europese richtlijnen worden beschermd vanwege de specifieke eisen die hier gelden.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is in lijn met het beleid van het regionaal waterprogramma Noord-Holland. Dit wordt toegelicht in paragraaf 6.8 en 6.9 van voorliggende motivering.

5.4.3 Intentieovereenkomst Aardgasvrije Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam

Kader
De energievoorziening van Nederland gaat wijzigen. Uiterlijk 2050 moet de gehele gebouwde omgeving aardgasvrij zijn. Gemeenten krijgen een belangrijke en bepalende rol bij deze transitie. De transitie is dermate complex dat zij alleen gefaseerd kan worden uitgevoerd. Gegeven de tijdsdruk, moet er echter zo snel mogelijk mee worden begonnen.

De metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft de ambitie uitgesproken om de gebouwde omgeving al grotendeels aardgasvrij te maken per 2035. Dat zorgt voor een grote opgave voor de bestaande woningvoorraad binnen de regio. Om die opgave niet groter te maken dan die nu al is, is het een logische stap als regio zo snel mogelijk aan de slag te gaan met aardgasvrije nieuwbouw.

In de brief aan de raad van Haarlemmermeer van 19 december jl. (X2017.50561) over de moties ruimtelijke ontwikkelingen (waaronder van gas los, nul op de meter en circulair) hebben wij aangegeven: "Gasloos bouwen wordt op dit moment al grootschalig toegepast in Haarlemmermeer. In de Parken worden bij alle nieuwbouwontwikkelingen waar nog geen contractuele binding is afspraken gemaakt met de ontwikkelaars om aardgasloos te bouwen". En: "Het actief uitdagen van de markt op het gebied van aardgasloos bouwen, zal een stimulerend effect hebben en nodig zijn om aan de toekomstige vraag te voldoen. Dit geeft de lokale en regionale markt de kans om koploper te zijn".

De MRA heeft de betrokken gemeenten opgeroepen om op 1 februari 2018 een intentieovereenkomst aan te gaan met als doel alle nieuwbouwprojecten voortaan aardgasvrij te realiseren. Dit sluit aan op de gezamenlijke afspraken in de MRA en het beleid zoals hierboven verwoord. Door dit gezamenlijk als regio te doen ontstaat ook een gelijk speelveld voor ontwikkelaars.

Beoordeling
Het planvoornemen vervangt verouderde bebouwing binnen het centrumgebied van Nieuw-Vennep. Hiermee wordt niet enkel vanuit uiterlijke verschijningsvorm een kwaliteitsimpuls voorgestaan, maar vindt ook verduurzaming van het voorzieningen- en woningaanbod binnen Haarlemmermeer plaats.

Het uitgangspunt van de ontwikkeling is dat woningen energieneutraal, gasloos en onderhoudsarm worden geproduceerd.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is in lijn met de intentieovereenkomst Aardgasvrije Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam.

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040

Kader
Op 3 maart 2022 is de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 vastgesteld. De ambitie is dat Haarlemmermeer groeit naar 200.000 inwoners in 2040. Daarbij moet het een aantrekkelijke plek zijn om te wonen en werken, voor nu en in de toekomst. De omgevingsvisie helpt om zuinig en zorgvuldig met de ruimte in Haarlemmermeer om te gaan. Ze beschrijft ambities en doelen voor verschillende thema's en zet de koers voor 2040, dit betekent:

- blijven inzetten op het fysiek en sociaal verbonden zijn met elkaar en de omgeving;
- gebruik blijven maken van onze grote variatie en diversiteit in landschappen en kernen;
- ons blijven positioneren als attractieve ontmoetingsplaats.

Dit lezen we terug in vier verhaallijnen:

1. Wonen waar dorp en stad samenkomen

De dorpen in de gemeente worden gewaardeerd om hun kleinschaligheid en voorzieningen op loopafstand. Het zijn gezellige woongebieden waar je elkaar tegenkomt op straat. Dit moet zo blijven. De grotere kernen worden wat meer 'stads' gemaakt doordat hier meer woningen en voorzieningen bijkomen.

2. Economisch krachtig en divers

Haarlemmermeer is economisch sterk door de luchthaven en Amsterdam ligt dichtbij. De gemeente streeft naar meer economische diversiteit door zich te richten op andere bedrijven en aantrekkelijk te blijven voor ondernemers, bijvoorbeeld door goed openbaar vervoer en veilige en toekomstgerichte bedrijventerreinen.

3. Ontspannen in het buitengebied

Het gebied buiten de kernen is waardevol om te ontspannen, sporten, wandelen, fietsen of varen. De gemeente zet het groen en buitengebied in om de openheid tussen de kernen te waarborgen. Bijvoorbeeld met de ontwikkeling van PARK21 tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep.

4. Slim en stevig verbonden met onze netwerken

Netwerken, zoals wegen, leidingen en energie, zijn belangrijk voor de toekomst van Haarlemmermeer. Ze zijn belangrijk voor de bereikbaarheid en het functioneren van de gemeente, maar kunnen ook overlast veroorzaken. Daarom worden ze gebundeld om zo overlast te beperken en ruimte te winnen. Daarnaast zijn er ook sociale netwerken tussen mensen. Deze zijn belangrijk voor de sociale cohesie en mentale gezondheid. De gemeente zet daarom in op aantrekkelijke pleinen en andere ontmoetingsplekken. Haarlemmermeer is in te delen in vijf gebieden Noord, Hoofddorp, West, Zuid en Oost en Nieuw-Vennep. Per gebied is gekeken naar diverse wensen en behoeften. Dit heeft geresulteerd in gebied specifieke opgaven. Daarnaast worden ambities en uitgangspunten van verschillende onderwerpen beschreven, zoals economie, luchtvaart, wonen, landschap en schone energie, die gelden voor heel Haarlemmermeer.

Beoordeling
De gemeente streeft naar 'stadse' kernen waar verschillende functies samenkomen, zoals wonen, werken en ontspannen. Daarnaast dienen de winkelcentra die Haarlemmermeer rijk is ook in de toekomst levendig en aantrekkelijk te zijn. Centrumgebied de Nieuwe Kom alsook het onderhavige planvoornemen wordt vanuit deze gedachte ontwikkeld door naast woningen ook een levendig voorzieningencentrum te ontwikkelen. Het woningaanbod sluit aan bij diverse woonbehoefte en leefstijlen. Om het centrum van Nieuw-Vennep klaar te maken voor de toekomst moet de strategie voor verbetering doorgezet worden in concrete uitvoering. Hiermee wordt met het onderhavige planvoornemen een eerste stap gezet.

Conclusie
Het planvoornemen is passend binnen de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040.

5.5.2 Verdichtingsvisie Haarlemmermeer 2040

Kader
Het aantal woningen, voorzieningen en werklocaties neemt de komende jaren flink toe in de gemeente Haarlemmermeer. Zo komen er 20.000 woningen bij. Om het landschap om de kernen heen te beschermen en samenhang te creëren is een verdichtingsvisie opgesteld. Samen met de bewoners en andere belanghebbenden wordt hierin bepaald waar en hoe Haarlemmermeer de komende jaren kan groeien.

Op de verdichtingskaart ligt het besluitgebied binnen een van de centrumgebieden van Haarlemmermeer. In deze gebieden bevinden zich de voorzieningen en is sprake van een hoge woningdichtheid. Randvoorwaarden op hoofdlijnen binnen de centrumgebieden betreffen volgens de verdichtingsvisie:

- De openbare ruimte is een plek van verblijf en ontmoeting en gebouwen sluiten er goed op aan met levendige plinten;
- Meer draagvlak voor voorzieningen en voldoende ruimtereservering voor werk, onderwijs en voorzieningen;
- Kwaliteitsimpuls voor groen;
- Meer ruimte voor voetganger en fietser.

Beoordeling
Het onderhavige planvoornemen voorziet in een nieuwe kwaliteitsimpuls voor het centrumgebied van Nieuw-Vennep. Door voorzieningen te projecteren op de begane grond ontstaan levendige plinten. De bestaande wegenstructuur kan behouden blijven met ruimte voor voetganger en fietser. Indachtig de verdichtingsvisie draagt het planvoornemen hiermee bij aan een verantwoorde groei van Haarlemmermeer en een kwaliteitsimpuls voor Nieuw-Vennep.

Conclusie
Het planvoornemen is passend binnen de Verdichtingsvisie Haarlemmermeer 2040.

5.5.3 Programmatische aanpak energietransitie Haarlemmermeer

Kader
In de Programmatische aanpak energietransitie Haarlemmermeer staat vastgesteld hoe de gemeente Haarlemmermeer haar energievraag wil verminderen en hoe de productie van duurzame energie kan worden opgesteld. Dit om te voldoen aan de klimaatdoelstellingen van een reductie van broeikasgassen van 49%, naar uiteindelijk nul emissies in 2050.

Beoordeling
Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Het uitgangspunt van de ontwikkeling is dat woningen energieneutraal, gasloos en onderhoudsarm worden geproduceerd. De ambitie van dit plan is om duurzame systemen te implementeren en zo klimaat bestendig te bouwen. Daarbij kan worden gedacht aan een warmtepompsysteem, ventilatiesysteem en zonnepanelen. Een warmtepomp verwarmt de woningen en zorgt voor warm water om te douchen. Een door CO^2-sensoren gestuurde ventilatie meet hoeveel lucht er moet worden aan- en afgevoerd. Door dit slimme systeem gaat er nauwelijks energie verloren aan het verwarmen van overtollige lucht. De energiemonitor geeft continu aan hoeveel energie er verbruikt én opwekt wordt. Daken kunnen worden bekleed met zonnepanelen waarmee eigen energie wordt opwekt. De ligging van de kavels hiervoor is gunstig. Dankzij deze maatregelen hebben bewoners die bewust met energie omgaan nauwelijks energiekosten meer.

Het planvoornemen vervangt verouderde bebouwing binnen het centrumgebied van Nieuw-Vennep. Hiermee wordt niet enkel vanuit uiterlijke verschijningsvorm een kwaliteitsimpuls voorgestaan, maar vindt ook verduurzaming van het voorzieningen- en woningaanbod binnen Haarlemmermeer plaats.

Conclusie
Het planvoornemen is in lijn met de Programmatische aanpak energietransitie Haarlemmermeer.

5.5.4 Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom, 2022

Kader
Het eerste Beeldkwaliteitsplan (BKP) Nieuwe Kom dateert uit 2010. In de periode tussen 2010 en 2021 is er veel veranderd in Nieuw-Vennep: Nieuw-Vennep groeit, en er is een andere woningbouwopgave. Het Beeldkwaliteitsplan uit 2010 is thans ontoereikend om sturing te geven aan de nieuwe uitdagingen. Het is dan ook tijd voor een actualisatie van het BKP Nieuwe Kom zodat deze effectief ingezet kan worden in de huidige context.

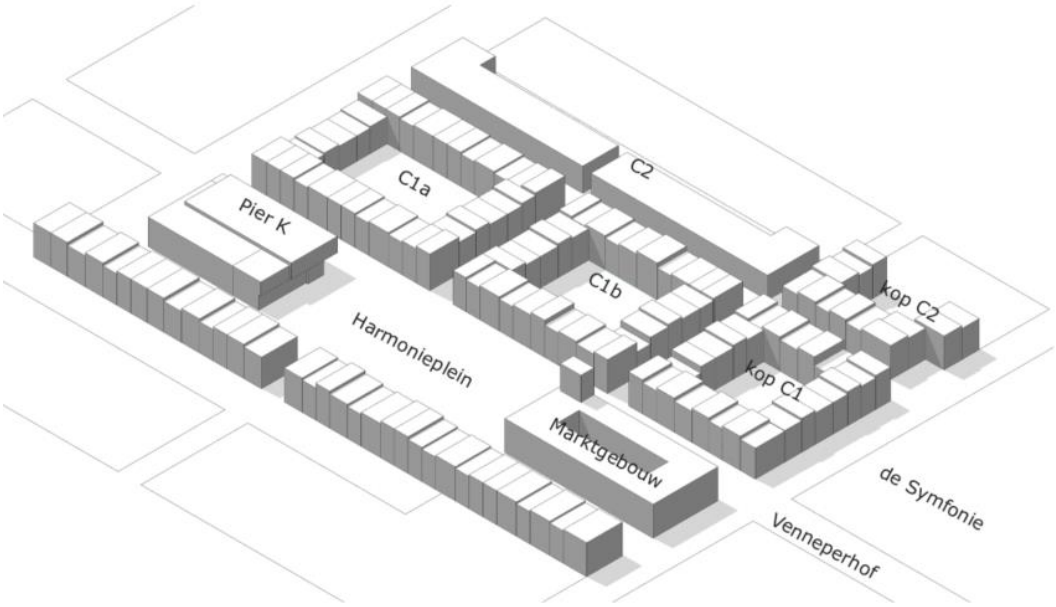
Het Beeldkwaliteitsplan ondersteunt het realiseren van het beoogde beeld en de sfeer van de toekomstige Nieuwe Kom als een functioneel en levendig centrum van een groot dorp waar gewoond, gewinkeld en gerecreëerd wordt, en waar gebruik wordt gemaakt van cultureel/ maatschappelijke functies. Het betreft de gebouwen en de openbare ruimte in het gebied dat ligt tussen de Venneperstraat, Elemastraat, de Doorbraak en de achterzijde van de bebouwing aan de Schoolstraat.

De ontwikkelingsplannen van Nieuwe Kom hebben inmiddels een geschiedenis van ongeveer 20 jaar: In 2003 is er een stedenbouwkundig plan gemaakt voor een groter gebied dat in dit BKP aan de orde is en een deel van dat plan (de bebouwing aan de Elemastraat en de Doorbraak) is inmiddels gerealiseerd. In 2008 is dit stedenbouwkundige plan tegen het licht gehouden met diverse aanpassingen tot gevolg, die in 2010 in een nieuwe plankaart van het bestemmingsplan zijn vast gelegd. Nu, anno 2021, staat Nieuwe Kom voor nieuwe vragen en uitdagingen. Terwijl het plan uit 2010 nog steeds een goed uitgangspunt is voor de ontwikkeling van het gebied is het wel nodig gebleken om het plan opnieuw tegen het licht te houden en aan te passen aan de huidige inzichten en behoeftes.

In het Beeldkwaliteitsplan van 2010 werd Nieuwe Kom gezien als het centrum van een klein dorp waar door de ontwikkelingsstrategie van pandje voor pandje de dorpse sfeer van een historisch gegroeid centrum zou moeten worden bewerkstelligd. Sinds 2010 is het aantal inwoners in Nieuw-Vennep toegenomen. Door de geplande ontwikkelingen (Nieuw-Vennep West, de Pionier + Bolsterrein) zullen er vele duizenden inwoners bij komen waardoor Nieuw-Vennep binnen afzienbare tijd gaat veranderen van een klein dorp in een groot dorp. Binnen deze context is het doel een omgeving te maken met de sfeer van een groot dorp waarin recht wordt gedaan aan de geschiedenis van Nieuw-Vennep evenals aan aanstaande ontwikkelingen zoals de verdubbeling van het aantal inwoners in de komende jaren. Ook dient deze nieuwe omgeving te beantwoorden aan actuele gebruikseisen en klimaatadaptieve eisen betreffende gebouwen en openbare ruimte. Om een gemoderniseerd, levensvatbaar, groen en functierijk centrumgebied te realiseren is het wenselijk ruimte te bieden aan projectmatige aanpak waarbinnen (flexibele) commerciële ruimtes, maatschappelijke en culturele voorzieningen, wonen, verblijven en parkeren integraal worden ontworpen.

De bestaande openbare ruimte wordt uitgebreid en verrijkt met nieuwe straten en pleinen die samen een netwerk vormen met de bestaande structuur en in samenhang de sfeer van de Nieuwe Kom bepalen. Het karakter van de bestaande straten wordt in ere gehouden en waar nodig versterkt. De nieuwe straten en pleinen zijn: Gelevinkstraat, Poststraat, Doorgang, Oostweststraat en Harmoniesteeg, het Harmonieplein en het Symfonieplein. Het karakter van de straten en pleinen hangt samen met de functies en de ligging in het plan. Zo krijgen bijvoorbeeld de Vennepperstraat en het Harmonieplein een uitgesproken levendig centrumkarakter waar de voetganger de hoofdgebruiker is en de voertuigen ten behoeve van bevoorrading te gast zijn in venstertijden. De Oostweststraat daarentegen is een woon/werkstraat met een verkeersfunctie. De bebouwing langs de straten en aan de pleinen bestaat uit een combinatie van wonen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen, inritten van inpandige/ondergrondse parkeergarages en eventueel een ‘mobiliteitshub’.

De bebouwing heeft een centrumkarakter met een hogere dichtheid dan gebruikelijk is in Nieuw-Vennep, en voorzien van aaneengesloten gevelwanden. De wanden bestaan uit visueel gedifferentieerde eenheden als ware het zelfstandige panden. Deze zijn niet breder dan hoog en hebben een verticale uitstraling die past bij een centrumfunctie van de kern van een groot dorp. De opbouw, hoogte en korrelgrote zijn gerelateerd aan de bijbehorende openbare ruimte.



Figuur 5-2 Visueel gedifferentieerde panden langs de straten. Bron; Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom, 2022.

Beoordeling
Het doel van het BKP is sturing te geven aan architectonische ontwerpen van de gebouwen in Nieuwe Kom en te dienen als toetsingskader voor de supervisor en de welstandscommissie. Als onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag wordt het bouwplan derhalve getoetst aan het nieuwe beeldkwaliteitsplan. Daarbij is beoordeeld dat het bouwplan passend is binnen het Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom.

Conclusie
Het planvoornemen is in lijn met het Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom.

6. Resultaten relevante onderzoeken milieu- en omgevingsaspecten

6.1 Verkeer en parkeren

6.1.1 Verkeer

Kader
Nieuwe woningen en winkels zullen leiden tot meer en nieuwe voertuigstromen in het gebied. De verkeersgeneratie van een gebouw is het aantal motorvoertuigstromen dat per etmaal ontstaat door het bestaan van dat gebouw. In de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente Haarlemmermeer zijn geen verkeersgeneratie normen opgenomen. Om deze reden is met behulp van CROW-publicatie 381 het aantal motorvoertuigen per etmaal bepaald. Als uitgangspunt is aangehouden dat de ontwikkellocatie wordt gecategoriseerd als 'sterk stedelijk'. Evenals bij de parkeernormen is de gemiddelde waarde aangehouden. Het weergegeven getal geeft het gemiddelde aantal motorvoertuigbewegingen per weekdag weer. Voor werkdagen wordt het aantal verkeersbewegingen berekend door het getal dat geldt voor het weekdagetmaal te vermenigvuldigen met 1,11.

Tabel 6-1 Kencijfers verkeersgeneratie CROW

Programma	Kencijfers verkeersgeneratie CROW
Koop, appartement, midden	4,1 per woning
Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 30,000 – 50.000	26,9 per 100 m2

Beoordeling
Wonen
In totaal zijn er 81 koopwoningen beoogd. Deze woningen worden onder geschaald in 'koop, appartement, midden'.

Tabel 6-2 Mvt/etm wonen

Programma	Eenheden	Per	Aantal mvt/etm weekdag	Aantal mvt/etm werkdag
Middeldure koop appartement	81	Woning	332	369

Winkels
De supermarkt, winkels/ commerciële ruimtes (incl. inpandige verkeersruimte) zijn toebedeeld onder 'Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 30.000 – 50.000 inwoners'. De BVO's van deze onderdelen zijn bij elkaar opgeteld en berekend via de CROW kencijfers (zie tabel hieronder).

Tabel 6-3 Mvt/etm commerciële ruimten

Programma	Aantal m2	Per	Aantal mvt/etm weekdag	Aantal mvt/etm werkdag
Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 30.000 – 50.000 inwoners	3.964	100 m2	1.066	1.184

Het nieuwe plan leidt tot een gemiddelde aantal motorvoertuigbewegingen per weekdag van 1.398 en per werkdag van 1.553. Het verkeer zal naar verwachting met name via de Schoolstraat richting de Hoofdweg Oostzijde of via de Venneperweg ontsluiten. Daarmee vindt ontsluiting van het besluitgebied hoofdzakelijk plaats

via de bestaande doorgaande wegen zonder de woonstraten van Nieuw-Vennep te belasten. Van de voornoemde doorgaande wegen kan worden aangenomen dat deze over voldoende capaciteit beschikken om het verkeer veilig af te wikkelen.

Conclusie
Ten aanzien van het aspect verkeer is met het bouwplan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.1.2 Parkeren

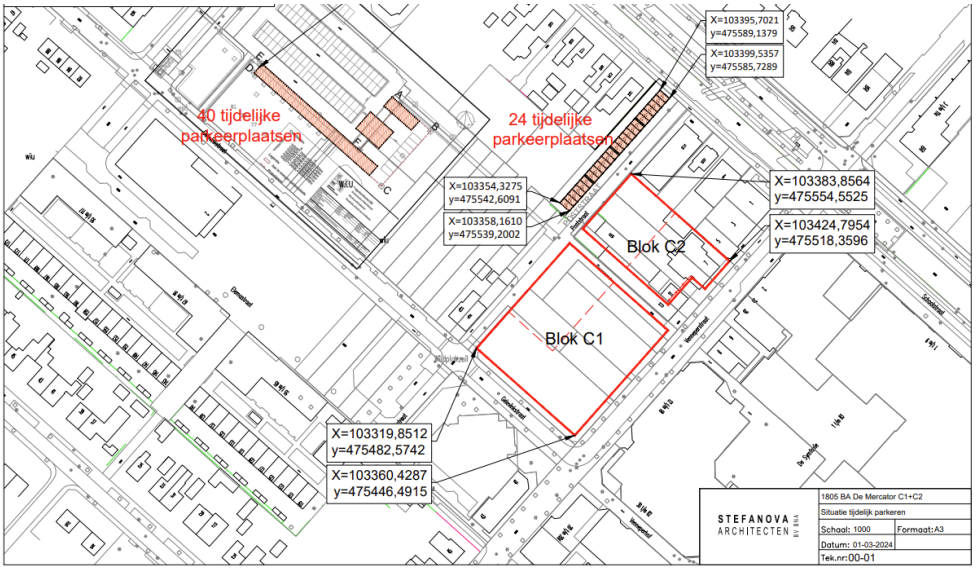
Kader
Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. Er dient inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Beoordeling
In een notitie, bijgevoegd als bijlage 3 bij deze ruimtelijke motivering, is de wijze waarop de parkeeropgave van de ontwikkeling wordt georganiseerd beschreven. Uit deze notitie volgt dat op het maatgevende moment (de koopzondag), bij volledig dubbelgebruik van alle parkeerplaatsen, vanwege de ontwikkeling er een aanbod van 201 parkeerplaatsen benodigd is.

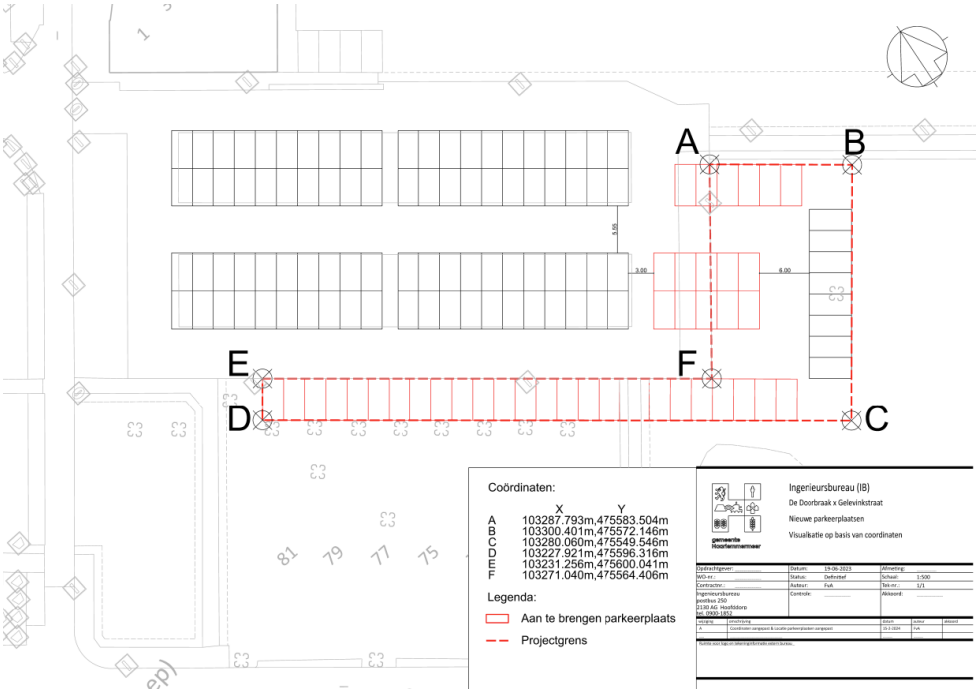
Het parkeeraanbod voor het project Mercator (bouwblok C1 en C2) bestaat uit drie locaties met totaal 201 parkeerplaatsen:
- De parkeergarage als onderdeel van de ontwikkeling met 137 parkeerplaatsen.
- Een uitbreiding van het bestaande parkeerterrein aan De Doorbraak met 40 parkeerplaatsen.
- Realisatie van 24 parkeerplaatsen aan de Poststraat.

Hiermee voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid. De parkeerplaatsen aan De Doorbraak en Poststraat zijn benodigd, doordat Mercator de eerste deelontwikkeling is binnen het totale plangebied (Nieuw Kom). Hoe lang de parkeerplaatsen benodigd zijn is afhankelijk van de voortgang van de gemeente met de omgevingsontwikkeling. Om te voorkomen dat er op termijn een parkeertekort ontstaat zullen de plekken echter pas worden opgeheven nadat een permanente oplossing gerealiseerd is voor de Nieuwe Kom. Hiermee zal het plan ten alle tijden voldoen aan de parkeerbalans.

<u>Fietsparkeren</u>
Fietsparkeren voor de bewoners is inpandig voorzien en voldoet aan de gemeentelijke eisen. Verder verzorgt de gemeente via het inrichtingsplan openbare ruimte het fietsparkeren voor de aanvullende commerciële meters.



Figuur 6-1 Parkeerplaatsen



Figuur 6-2 Parkeerplaatsen (40)

Conclusie
Zoals uit de notitie volgt is er een parkeereis van 201 parkeerplaatsen. Het planvoornemen voorziet in dit aantal parkeerplaatsen. Ten aanzien van het aspect parkeren is met het bouwplan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.2 Geluid

Kader
<u>Omgevingswet (geluid (spoor)wegverkeer en industrieterreinen)</u>
Ingevolge de Omgevingswet dient voor het opstellen van een omgevingsplan of in het kader van de beoordeling van een aanvraag voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) rekening te worden gehouden met het geluid door wegen op geluidgevoelige gebouwen. Hierbij dient te worden beoordeeld in hoeverre het geluideffect

aanvaardbaar is en daarmee, vanuit optiek van geluid, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om de aanvaardbaarheid van het geluid te kunnen beoordelen, zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) waarden en eisen opgenomen ten aanzien van het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw.

Indien wordt voldaan aan de standaardwaarde, is het geluid aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen, tot ten hoogste de grenswaarde. Deze waarden zijn opgenomen in onderstaande tabellen.

De standaardwaarde voor het geluid is opgenomen in artikel 5.78t en in 5.78u

Tabel 6-4 standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen (tabel 5.78t en tabel 5.78u)

Geluidbronsoort	Standaardwaarde	Grenswaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}	60 L_{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L_{den}	70 L_{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L_{den}	65 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den} 40 L_{night}	55 L_{den} 45 L_{night}

De waarden in tabel 6-4 zijn alleen van toepassing op verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder productieplafond, met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde (artikel 5.78 lid 1 onder c van het Bkl).

Indien de standaardwaarde wordt overschreden, kan het gebouw alsnog worden toegestaan. Het besluit om meer geluid aanvaardbaar te achten dan de standaardwaarde moet voldoen aan de eisen uit de instructieregels. Deze instructieregels zijn opgenomen in artikel 5.78u t/m 5.78 ad Bkl. Hierbij dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan (artikel 5.78u Bkl):

- Er kunnen geen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;
- De overschrijding van de standaardwaarde wordt zo veel mogelijk beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen;
- Het geluid op de geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de grenswaarde, opgenomen in tabel 5.78u.

Hierbij geldt dat geluidbeperkende maatregelen zoals hierboven genoemd, in aanmerking worden genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.

Indien niet aan de standaardwaarde kan worden voldaan, dient ook het gecumuleerd geluid te worden beoordeeld.

De berekening van het gecumuleerde geluid houdt rekening met de verschillen in hinderlijkheid tussen verschillende soorten geluid. Deze rekenmethode is opgenomen in artikel 3.25 van de Omgevingsregeling. Het gecumuleerde geluid (Lcum) wordt niet aan een normenkader getoetst, het gecumuleerde geluid geeft inzicht in de geluidkwaliteit bij de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Het bevoegd gezag beoordeelt mede aan de hand van het gecumuleerde geluid op de gevel(s) of en in welke mate het verantwoord is de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten. In deze afweging worden de omstandigheden en belangen gewogen.

Naast het gecumuleerde geluid dient eveneens het gezamenlijk geluid berekend te worden, indien de standaardwaarde wordt overschreden. Het gezamenlijk geluid is het geluid van de verschillende geluidbronnen tezamen op de gevel. Het geluid van de aanwezige geluidbronnen, worden ongewogen bij elkaar opgeteld, zonder correcties voor verschillen in hinderlijkheid. Het gezamenlijk geluid wordt gebruikt om de binnenwaarde van het geluidgevoelig gebouw te waarborgen.

Bedrijven en milieuzonering

Voor een BOPA dient rekening te worden gehouden met het geluid door activiteiten op (bestaande en/of beoogde) geluidgevoelige gebouwen, waarbij wordt beoordeeld in hoeverre het geluideffect aanvaardbaar is en daarmee, vanuit optiek van geluid, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Middels de VNG-publicatie 'Servicedocument Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (Milieuzonering Nieuwe stijl)' uit 2022 kan voor het milieuaspect geluid worden ingeschat of een bepaalde activiteit past op de locatie aan de hand van drie opties (zie de uitgangspunten voor de drie opties in bijlage 4):

1. Geluidcriteria: beantwoorden van vragen m.b.t. de activiteit, zie alle vragen in bijlage 4;
2. Transponering VNG-tabel 2009: bijlage 1 van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 biedt goede aanknopingspunten voor een indicatie van de inpasbaarheid van activiteiten, aan de hand van de SBI-codes. Aan de hand van zones wordt een indicatie gegeven of en welke minimale afstand een goede indicatie is van de inpasbaarheid.
    a. De voorliggende activiteiten vallen onder zone 1 (30 meter afstand)
3. Geluidonderzoek: slechts voor bepaalde activiteiten geldt dat in het omgevingsplan is aangegeven dat toelating alleen mogelijk is als er een geluidonderzoek is uitgevoerd.

Beoordeling

Antea Group heeft voor de beoogde ontwikkeling een geluidsonderzoek uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

Plansituatie

In onderhavige situatie is het plangebied gelegen in het geluidaandachtsgebied van de volgende gemeente wegen:

- Venneperstraat
- Poststraat
- Gelevinkstraat
- Schoolstraat
- Venneperweg
- Hoofdstraat West

Het geluid op de gevels is derhalve getoetst aan de streefwaarde 53 Lden en de grenswaarde 70 Lden.

Geluid op de gevels

Uit de resultaten blijkt dat het geluid ten gevolge van de gemeentelijke wegen ten hoogste 62 dB is. Dit is aan de noordzijde van het plangebied. Dit is hoger dan de standaardwaarde van 53 dB Lden. Het geluid is lager dan de grenswaarde van 70 dB Lden. Het gezamenlijk- en gecumuleerd geluid is eveneens 62 dB.

Vanwege het wegverkeerslawaai wordt niet op alle woningen voldaan aan de standaardgrenswaarde. Maatregelen stuiten op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren. Alle appartementen hebben een geluidluwe gevel. Wel dient middels een gevelgeluidweringsonderzoek worden aangetoond dat bij de appartementen wordt voldaan aan het binnenniveau van ten hoogste 33 dB.

Bedrijven en milieuzonering

Middels drie opties kan een inschatting worden gemaakt over de inpasbaarheid van bedrijven voor het aspect geluid. Binnen het plangebied zijn een supermarkt en detailhandel voorzien. In principe vallen deze bedrijven binnen zone 1, waarbij functiemenging een optie is. Aan de hand van beantwoording van de vragen van optie 1, kan worden onderbouwd of de beoogde bedrijven zijn in te passen op de locatie. Met name voor deze bedrijvigheid is het laden en lossen van belang.

Het laden en lossen is conform de aangeleverde documenten in de doorgang beoogd tussen de twee gebouwen. Belangrijk hierbij is dat wordt voldaan aan de eisen uit artikel 5.65 Bkl, tabel 5.65.1 en tabel 5.65.2. Indien niet aan de standaardwaarden uit tabel 5.65.1 Bkl kan worden voldaan, dient te worden getoetst aan de grenswaarden uit tabel 5.65.2. Deze grenswaarden mogen niet worden overschreden. Bij het ontwerp en de realisatie van het gebouw is het belangrijk te kijken naar de akoestiek in deze doorgang. De doorgang moet namelijk niet als klankkast gaan werken voor al het geluid wat daar wordt geproduceerd.

Uit de berekeningsresultaten blijkt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) als gevolg van het laden en lossen ten hoogste 48 dB(A) te zijn. Dit is lager dan de standaardwaarde uit tabel 5.65.1 van het Bkl.

Conclusie
Ten aanzien van het aspect geluid is met het bouwplan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.3 Luchtkwaliteit

Kader
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit de artikelen 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:
1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening met behulp van de NIBM-tool voldoende zijn. Het kan ook zijn dat detailberekeningen als aanvulling op de NIBM-tool nodig zijn.

<u>Aandachtsgebieden</u>
Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51, lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:
- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter of als een tunnel gewijzigd wordt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of autosnelweg.

Beoordeling
Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 81 gestapelde woningen en commerciële voorzieningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op bouw van 1.500 woningen (één ontsluitingsweg), niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Onderstaand is daarvoor ook nog de NIBM tool ingevuld. Deze toont eveneens aan dat het plan, op basis van de verkeersgeneratie uit paragraaf 6.1 niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1398
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,94**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,22**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2021 (http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg is de Schoolstraat. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het besluitgebied sprake van een aanvaardbaar verblijfklimaat. Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit een goed verblijfklimaat binnen het besluitgebied is gegarandeerd.

Conclusie
Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is met het bouwplan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.4 Bodemkwaliteit

Kader
Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).
Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Beoordeling
Antea Group heeft onderzoek gedaan naar alle bodeminformatie die bekend is op de ontwikkellocatie. Dit is samengevat in een oplegnotitie. Voor het volledige document wordt verwezen naar bijlage 5 van deze motivering.

Tussen 2019 en 2021 zijn diverse bodemonderzoeken en 2 saneringen uitgevoerd binnen het plangebied. Een bodemonderzoek in Haarlemmermeer is in principe 5 jaar geldig, alle beschreven onderzoeken op de locatie zijn derhalve nog voldoende actueel. Uit luchtfoto's blijkt dat er de afgelopen jaren is gesloopt, verder is er geen aanleiding om te verwachten dat de bodemkwaliteit sindsdien is veranderd. Bij het onderzoek van Soilution uit 2021 waren reeds een deel van de panden gesloopt en is er daarnaast inpandig geboord in de Poststraat 12. Uit dit onderzoek komt geen aanleiding om te verwachten dat de bodemkwaliteit onder de overige gesloopte panden afwijkt van de reeds bekende gegevens. Daarnaast hebben er geen verdachte activiteiten plaatsgevonden in de panden. Actualisatie van de bodemkwaliteit na de sloop van de panden wordt door sommige bevoegde gezagen echter wel geëist. Dit is aan het bevoegd gezag. Een dergelijk bodemonderzoek kan veelal met een beperkte onderzoeksopzet waarbij de bovengrond onder de gesloopte panden wordt onderzocht.

Na het uitvoeren van de 2 beschreven saneringen in het plangebied (blz. 6 van de notitie) is er in de bodem alleen een overschrijding van de interventiewaarde met minerale olie bekend bij een slootdemping onder de Poststraat. Deze ligt op de rand van het besluitgebied. Aangezien het om een immobiele verontreiniging gaat (veroorzaakt door bitumen en maximaal licht verhoogd in het grondwater) worden deze onderzoeksgegevens nog als voldoende actueel gezien. De verontreiniging heeft een omvang kleiner dan 25 m^3 waardoor deze conform het Omgevingsplan van de gemeente Haarlemmermeer geen belemmering vormt voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Verder wordt de toelaatbare kwaliteit bodem binnen het gebied niet overschreden, waardoor de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling.

Nabij de onderzoekslocatie is een VOCl verontreiniging in het grondwater bekend. Deze is afgeperkt richting het besluitgebied en vormt geen risico voor de voorgenomen herontwikkeling. Bij het onttrekken van grondwater dient wel te worden voorkomen dat verplaatsing van de verontreinigd plaatsvindt.

Conclusie
Gezien het grote aantal bodemonderzoeken dat in de afgelopen 5 jaar op de locatie is uitgevoerd wordt actualiserend bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht voor het geplande gebruik van winkels op de begane grond en woningen op de bovenverdiepingen. Ten aanzien van het aspect bodem is met het bouwplan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De definitieve beslissing hiertoe is aan het bevoegd gezag.

6.5 Kabels en leidingen

Kader
De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant:

a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger (art. 22a Elektriciteitswet 1998);
b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 5.18 en 5.135 Bkl, tevens art. 3.101 Bal);
c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 3.101 Bal);
d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom (art. 3.135 en art. 3.101 Bkl);
e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken (art. 3.101 Bal).[1]

Beoordeling
Ter plaatse van het besluitgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie
Ten aanzien van kabels en leidingen is met het bouwplan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

[1] Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

6.6 Omgevingsveiligheid

Kader
De maatschappelijk doelen van de Omgevingswet zijn het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Omgevingsveiligheid gaat daarbij over de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen bij een milieubelastende activiteit (mba). Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), een uitvoeringsbesluit van de Omgevingswet, geeft de hoofdlijnen voor de beoordeling voor de omgang met omgevingsveiligheid.

Binnen de omgevingsveiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt. Aansluitend worden ander belangrijke begrippen toegelicht.

Plaatsgebonden risico (PR)
Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die 24 uur per dag op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De bescherming die binnen deze contouren geboden moet worden is afhankelijk van de kwetsbaarheid van de functies in de gebouwen en locaties. Bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving maakt onderscheidt in zeer kwetsbare functies zoals ziekenhuizen en kinderdagverblijven, kwetsbare functies zoals woningen, en beperkt kwetsbare functies zoals kleine kantoren en werkplaatsen.

Binnen de 10^{-6}/jaar-contour (welke als wettelijk grenswaarde fungeert) mogen geen nieuwe (zeer) kwetsbare gebouwen en functies gerealiseerd/bestemd worden. Voor beperkt kwetsbare gebouwen geldt de 10^{-6}/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een standaardwaarde. Dat betekent dat die functies in principe niet zijn toegestaan, maar dat het bevoegd gezag met een goede motivatie mogelijk kan afwijken.

Aandachtsgebieden en groepsrisico (GR)
Vanaf het van kracht worden van de Omgevingswet bestaan er, voor toen bestaande risicovolle mba's, van rechtswege aandachtsgebieden langs of rondom een risicovolle mba. In bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt – voor de daarin aangewezen risicobronnen – een vaste afstand voor deze aandachtsgebieden gegeven, of is aangegeven dat deze aandachtsgebieden berekend moeten worden. Een aandachtsgebied is een gebied waarbinnen personen in een gebouw onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen. De Omgevingswet kent drie soorten aandachtsgebieden:

- een brandaandachtsgebied (bijvoorbeeld voor een plasbrand langs het spoor of fakkelbrand bij een hogedruk aardgastransportleiding);
- een explosieaandachtsgebied (bijvoorbeeld voor een BLEVE langs het spoor of bij een LPG-tankstation);
- een gifwolkaandachtsgebied (bijvoorbeeld rondom chemische bedrijven).

Binnen een aandachtsgebied moet de gemeente in het omgevingsplan beschouwen hoe groepen mensen beschermd worden en of deze bescherming afdoende is (artikel 5.15 Bkl). Een gemeente kan daarbij gebruik maken van een groepsrisicoberekening om de rekenkundige hoogte van het groepsrisico te bepalen.

Kans en effect
Een aandachtsgebied markeert het gebied waarbinnen het effect van een incident met gevaarlijke stoffen het meest nadrukkelijk optreedt. De omvang van een aandachtsgebied zegt niets over de kans op een incident. Het aandachtsgebied langs de Betuweroute is bijvoorbeeld even breed als het aandachtsgebied langs een spoorlijn waarover maar weinig gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De plaatsgebonden risicocontour, de contour die de kans op een incident ruimtelijk weergeeft, is langs de Betuweroute echter vele meters breder dan bij een spoorlijn met weinig vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voorschriftengebieden
Aandachtsgebieden zijn geïntroduceerd om een betere communicatie over de ruimtelijke impact van incidenten met gevaarlijke stoffen mogelijk te maken. Binnen een brand- en explosieaandachtsgebied moet een gemeentevoorschriftengebieden aanwijzen als het omgevingsplan zeer kwetsbare functies toestaat. Als het omgevingsplan geen zeer kwetsbare functies toestaat, maar enkel kwetsbare of beperkt kwetsbare functies, kán

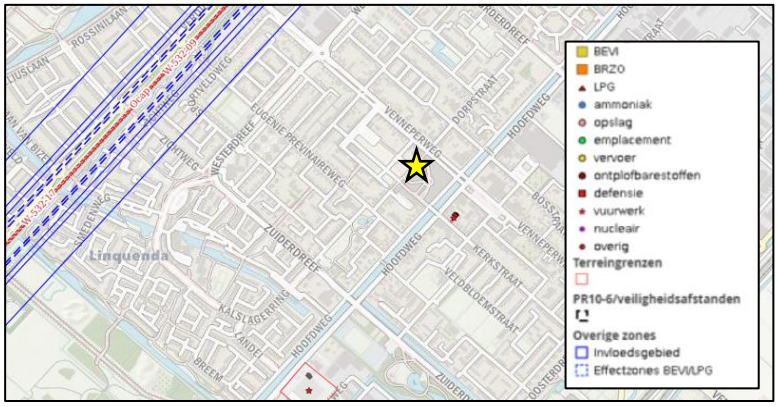
een gemeente een voorschriftengebied aanwijzen. Binnen een voorschriftengebieden gelden er bij nieuwbouw aanvullende bouwkundige eisen, conform artikel 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze bouwkundige eisen gelden niet voor de bestaande bebouwing of bij verbouw.

Attentiegebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden waar personen binnenshuis onvoldoende bescherming kunnen hebben in geval van een incident met gevaarlijke stoffen. Omdat personen niet enkel binnen verblijven hanteren Veiligheidsregio's deze zogenaamde attentiegebieden, met als doel om binnen deze gebieden te toetsen hoe de veiligheid voor personen in de open lucht geoptimaliseerd kan worden.

Beoordeling inrichtingen omgevingsveiligheid

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het BKL van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd.



Figuur 6-3 Uitsnede van de risicokaart. met de gele ster is globaal het besluitgebied geduid. Bron: risicokaart.nl, 2022

De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft een inrichting met een vuurwerkopslagplaats aan de Kerkstraat 12 te Nieuw-Vennep. Er is sprake van een plaatsgebonden risicocontour die niet reikt tot binnen het besluitgebied. Deze inrichting heeft derhalve geen invloed op het onderhavige planvoornemen.

Voor het overige zijn er geen relevante inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico gelegen nabij het besluitgebied.

Deelconclusie inrichtingen

Ten aanzien van het aspect inrichtingen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling transport en omgevingsveiligheid

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het besluitgebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het besluitgebied is gelegen op circa 3,15 kilometer afstand van de Rijksweg A4. Over deze transportroute vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor de transportroutes geldt dat er op basis van de risicokaart geen sprake is van een risicocontour waar onderhavig plangebied in is gelegen. Gelet op de ruime afstand van de transportroute tot het plangebied vormt de ligging hiervan geen belemmering voor onderhavig voornemen ten aanzien van het plaatsgebonden risico of het groepsrisico.

Deelconclusie transport

Ten aanzien van het aspect transport is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling buisleidingen en omgevingsveiligheid

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het besluitgebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde hogedruk buisleiding is gelegen op een afstand van circa 850 meter ten noordwesten van het besluitgebied. Gelet op de ruime afstand van de buisleiding tot het besluitgebied vormt de ligging van de leiding geen belemmering voor onderhavig voornemen.

Deelconclusie buisleidingen
Ten aanzien van het aspect buisleidingen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie
Ten aanzien van het aspect omgevingsveiligheid is met het bouwplan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.7 Natuur

Kader
Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Ontwikkelingen mogen niet zonder meer plaatsvinden indien deze negatieve gevolgen hebben op beschermde natuurwaarden (soorten, gebieden en/of houtopstanden). Er is daarom inzicht gewenst in de aanwezige beschermde natuurwaarden en de mogelijke effecten die op deze beschermde natuurwaarden kunnen optreden door de ontwikkeling.

Beoordeling gebiedsbescherming
Natuurnetwerk Nederland
Het werkterrein is niet gelegen in een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is gelegen op tenminste 1,5 kilometer van het werkterrein. Gezien deze grote afstand kunnen negatieve effecten door de werkzaamheden op NNN-gebieden uitgesloten worden. Bovendien kent de provincie Noord-Holland geen beleid omtrent toetsing van externe werking op NNN-gebieden.

Natura 2000-gebieden
Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft ‘Kennemerland-Zuid’ dat is gelegen op een afstand van ruim 7,5 kilometer tot onderhavig besluitgebied. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. Daar het besluitgebied niet grenst aan een Natura 2000-gebied, is van directe schade geen sprake. Mogelijk kan depositie van stikstof vanwege het planvoornemen wel negatieve gevolgen hebben voor omliggende Natura 2000-gebieden. Daarom is ten behoeve van het planvoornemen een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd, bijgevoegd als bijlage 6 bij deze motivering.

Met behulp van het rekenprogramma AERIUS Calculator 2023.1 zijn de effecten m.b.t. stikstofdepositie als gevolg van de voorliggende ontwikkeling in beeld gebracht. Er zijn twee berekeningen uitgevoerd, van de realisatiefase en de gebruiksfase. De uitgangspunten van het stikstofonderzoek zijn:

- In de realisatiefase
  - De emissies van werktuigen;
  - De emissies van de vervoersbewegingen van en naar het plangebied ten behoeve van de realisatiefase.
- Om de gebruiksfase
  - Emissies die plaatsvinden door het gebruik van voertuigen van en naar het plangebied ten behoeve van de gebruiksfase.

Voor de voorgenomen ontwikkeling toont AERIUS Calculator voor de realisatiefase en de gebruiksfase geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Zie voor de resultaten ook de bijlage.

Beoordeling Flora en Fauna
Voor de beoordeling van Flora en Fauna is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd, bijgevoegd als bijlage 7 bij deze BOPA. Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten

aanwezig zijn die volgens het BKL een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Uit de quickscan volgt dat binnen het besluitgebied de aanwezigheid van beschermde soorten is uit te sluiten. Wel zijn mogelijk broedplaatsen van huismussen gierzwaluwen en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig rondom het besluitgebied. Indien buiten het broedseizoen / actieve periode gewerkt wordt of mitigerende maatregelen die toezien op het reduceren van geluid/trilling door het heien genomen worden, is overtreding van het BKL echter uit te sluiten. Uitgangspunt is dat de palen deels worden aangebracht door middel van heien prefab palen en deels door boorpalen. Er is geen ontheffingsaanvraag noodzakelijk met mitigerende en compenserende maatregelen. Daarmee is een gunstige instandhouding van beschermde diersoorten te waarborgen en heeft het plan geen significant negatief effect op beschermde diersoorten.

Conclusie
Ten aanzien van het aspect natuur en stikstof is met het bouwplan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.8 Water en watersystemen

Kader
Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht. In deze paragraaf wordt inzicht verkregen in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid als het beleid van het waterschap. De beschrijving van de wateraspecten bestaat uit een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, de relevante wet- en regelgeving en de voorgenomen ontwikkeling, met daarbij de mogelijke maatregelen. In het kader van de weging van het waterbelang wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder(s).

Beoordeling
Het gebied tussen de Poststraat, Gelevinkstraat en Venneperstraat in Nieuw-Vennep wordt heringericht ten behoeve van woningbouw, winkelruimten en een supermarkt. Deze herinrichting zal meer mensen trekken, waardoor het daarnaast nodig is dat er extra parkeervoorzieningen gerealiseerd worden. De werkzaamheden omvatten sloop (reeds plaatsgevonden) en nieuwbouw van bebouwing en herziening van de infrastructuur. Ten behoeve van het voorgenomen plan moet het omgevingsplan worden gewijzigd. In het kader van de procedure moet er een weging van het waterbelang plaatsvinden en hieronder is de door Antea Group opgestelde waterparagraaf beschreven. De volledige rapportage van de weging van het waterbelang is als bijlage 8 bij deze motivering opgenomen.

<u>Huidige situatie</u>
Het plangebied bevindt zich redelijk centraal in Nieuw-Vennep, tussen de Poststraat, de Gelevinkstraat en de Venneperstraat. Het maaiveld varieert van ca. NAP -4,5 m tot ca. NAP -3,8 m. De bodem bestaat voor ca. de eerste 13 meter uit een Holocene deklaag, bestaande uit opeenvolgend kleiig zand, zandige klei en leem; fijn zand, klei en kleiig zand; zandige klei en leem; organisch materiaal (veen); en fijn en midden zand. Onder de Holocene deklaag liggen goed doorlatende zandige lagen.

De grondwaterstanden zijn afgeleid aan de hand van de aanwezige peilbuizen in het gebied uit DINOloket. Hieruit blijkt dat de gemiddelde grondwaterstand in de periode 17-10-1968 tot 30-10-2020 varieert tussen de NAP -5,24 m en NAP -5,57 m, dit is -1,08 m beneden maaiveld. De GLG in die periode ligt tussen de NAP -5,69 m en NAP -6,01 m en de GHG ligt tussen de NAP -4,81 m en NAP -5,17 m. Stijghoogtes liggen boven maaiveld, wat wijst op kwel. Om wateroverlast tegen te gaan is er drainage aanwezig.

In het plangebied zijn geen oppervlaktewateren of waterkeringen aanwezig.

<u>Toekomstige situatie</u>
Er zullen 81 woningen en winkelruimten gerealiseerd gaan worden.

Tevens vindt er een ontwikkeling plaats ten noorden van het plangebied om extra parkeerplaatsen te realiseren. Volgens dit ontwerp worden er 64 extra parkeerplaatsen gerealiseerd, zie paragraaf 6.1.2. Het is onbekend hoe lang de parkeerplaatsen behouden zullen blijven, maar in ieder geval tot het moment dat elders in de omgeving nieuwe parkeerplaatsen zijn gerealiseerd om de parkeerbalans voor Mercator sluitend te houden. Voor de plannen wordt uitgegaan van permanente parkeerplaatsen.

Het plan omvat een verhardingsopgave binnen het plangebied en bij de parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie zal het plangebied volledig verhard zijn.

Waterberging

Zowel binnen het plangebied als voor de realisatie van de extra parkeerplaatsen neemt het verhard oppervlak toe en zou de ontwikkeling dus nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding. De toename aan verhard oppervlak ter plaatse van de bebouwing bedraagt ca. 1.700 m^2. De toename aan verhard oppervlak bij de parkeerplaatsen bedraagt 875 m^2 of 1.034 m^2 (inclusief het stuk grond tussen de parkeerplaatsen). De totale toename aan verhard oppervlak bedraagt 2.575 m^2 tot 2.734 m^2 (inclusief het stuk grond tussen de parkeerplaatsen).

Conform de waterschapsverordening van Hoogheemraadschap van Rijnland moet er waterberging gemaakt worden. Deze berging moet minimaal 55 liter per m^2 toename hard oppervlak bergen (zie hoofdstuk 3.4). De grootste toename in verhard oppervlak in de toekomstige situatie (worst-case) is 2.734 m^2. Voor de compensatie conform de verordening betekent dit dat 2.734 m^2*0,055 = 150 m^3 waterbergingscapaciteit.
Dit kan opgesplitst worden in een benodigde waterberging bij de bebouwing van afgerond 93 m^3, en een benodigde waterberging bij de parkeerplaatsen van afgerond 57 m^3.

In het plangebied is waterberging aanwezig in de vorm van groene daken (zie bijlage 1). Op deze groene daken (daktuinen) zijn waterretentiekratten voorzien (type WRB85). Deze kratten hebben een hoogte van 8,5 cm, wat betekent dat er 85 liter water opgeslagen kan worden per vierkante meter. De kratten voorzien in totaal in 150 m^3 waterberging daarmee kan voldaan worden aan de totale opgave. De kratten storten op het riool door middel van smart control voordat er buien aankomen. Daardoor is het dak niet afhankelijk van het riool tijdens piekafvoer momenten. Naast de waterretentiekratten kan ook water opgeslagen worden in het plantsubstraat op de groene daken.

Hierbij is het wel belangrijk om rekening te houden met het feit dat de groene tuinen niet over het gehele dak aangelegd worden. Om het hemelwater van het gehele dak te verwerken in de groene tuinen (de hogere daken lozen niet op de binnentuin), moeten voorzieningen aangelegd worden om het hemelwater af te voeren naar de groene tuinen.

Conform het beleid van de gemeente Haarlemmermeer wordt het geadviseerd om een stresstest met een regenbui van 120 mm in twee uur uit te voeren, dit om mogelijke knelpunten vroegtijdig in beeld te krijgen.

De benodigde waterberging van de parkeerplaatsen en eventuele nieuwe verharding kan worden opgevangen in de gemeentelijke wadi. Deze is voorzien ten westen van het projectgebied met een oppervlak van 750 m^2 en een diepte van 0,45 cm. De tekening daarvan is opgenomen in bijlage 2 van de watertoets. De gemeente is voornemens deze wadi te realiseren om de extra verharding die ontstaat door de ontwikkeling van Mercator en het Marktgebouw te compenseren. De gemeente heeft bij het bepalen van de omvang van de wadi geen rekening gehouden met de waterbergingscapaciteit die Mercator zelf heeft. Aangezien Mercator voldoende waterbergingscapaciteit heeft op de binnentuinen om de extra verharding te compenseren heeft de gemeentelijke wadi overcapaciteit voor de parkeerplaatsen.

Afwatering en riolering

De riolering zal worden aangepast voor de toekomstige situatie. Het hemelwater zal gescheiden van het afvalwater worden afgevoerd. Er zullen leidingen verwijderd worden, en er zal nieuwe DWA-riolering, hemelwaterriolering en drainage aangelegd worden. Op een aantal plekken liggen de nieuwe leidingen op dezelfde plek als de bestaande leidingen, van deze bestaande leidingen zal de diameter vergroot worden. Afhankelijk van de mogelijkheden van het nieuwe plan komt er wellicht nog een stukje riool in de Poststraat bij.

De gemeente is voornemens om het rioleringsplan te herzien, voor meer informatie wordt daarom verwezen naar de gemeente Haarlemmermeer.

Droogtestress
Door de toename van verhard oppervlak ten opzichte van de oorspronkelijke situatie neemt de droogtestress in het gebied toe. Infiltratievoorzieningen voor regenwater gaan dit tegen. Ook vanuit droogte is de toepassing van vasthouden (infiltreren) of bergen in combinatie met hergebruik dus wenselijk.

Vanwege de waterretentiekratten in de groene tuinen, is aanvullende irrigatie alleen nodig in zeer droge perioden.

Infiltratievoorzieningen dienen boven de GHG aangelegd te worden. Daarnaast moeten ze goed onderhoudbaar zijn om de werking ervan ook op langere termijn te garanderen. Gezien de diepte van de GHG (0,65 m -mv.) zijn bergings- en infiltratievoorzieningen direct onder de bestrating (bijvoorbeeld Aquaflow) in deze situatie het beste inpasbaar.

Grondwater
De grondwaterstand nabij van het plangebied betreft -1,53 m tot -0,65 m onder maaiveld. Hierbij is uitgegaan van een maaiveldhoogte van NAP -4,16 m en een grondwaterstand tussen de NAP -5,24 m en NAP -4,81 m.

Binnen de gemeente Haarlemmermeer wordt een ontwateringsdiepte onder maaiveld gehanteerd op basis van de leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR). In nieuwbouwgebieden met een stedelijke functie is het uitgangspunt een grondwaterstand die niet vaker dan eens in de twee jaar en niet langer dan vijf dagen achtereen hoger is dan DIOR:

- 0,70 m onder de as van de weg;
- 0,90 m onder maaiveld bij gebouwen met kruipruimte
- 0,50 m onder maaiveld bij gebouwen bij kruipruimteloos bouwen;
- 0,50 m onder maaiveld bij groenstroken en tuinen.

De GLG is ca. 1,5 m onder maaiveld, de GG is 1,1 m onder maaiveld, en de GHG is 0,65 m onder maaiveld. Er wordt derhalve voldaan aan de eisen vanuit DIOR voor groenstroken/tuinen en gebouwen zonder kruipruimte. De GHG is hoger dan de DIOR eis voor wegen en gebouwen met kruipruimte, hier dient rekening mee gehouden te worden. Dit kan door het maaiveld op te hogen of door geen kruipruimtes aan te leggen. Het verlagen van grondwaterstanden is geen mogelijkheid, dit vanwege het beginsel hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Waterkwaliteit
Het oppervlaktewater in Haarlemmermeer is zeer voedselrijk en wordt door de kwel die door diepere zoute bodemlagen naar boven komt steeds zouter. Het chloridegehalte van deze kwel zal de komende vijftig jaar met 25% toenemen. De waterkwaliteit is dus slecht en moet worden verbeterd ten behoeve van de landbouw en van flora en fauna. In de toekomstige situatie mag de waterkwaliteit niet verder verslechteren. Derhalve dient gewerkt te worden met niet-uitlogende materialen.

Waterveiligheid
Er zijn geen waterkeringen met beschermingszones in en rondom het plangebied aanwezig.

Voor zowel het plangebied als de locatie van de parkeerplaatsen is een kans op overstroming eens per 1.000 jaar. Via de overstromingskaarten van LIWO is te zien dat de overstromingsdiepte 0 tot 1 m bedraagt.

De voorgenomen ontwikkeling betreft hoogbouw, dus in geval van een overstroming vormt het een vluchtlocatie.

Klimaatadaptatie
Het realiseren van de daktuinen heeft meerdere positieve effecten. Ten eerste creëert het waterberging, wat de waterhuishouding in het plangebied ten goede komt. Ten tweede heeft het een verkoelend effect, vanwege de planten. En ten derde creëert het meer biodiversiteit.

In het plan is ook de mogelijkheid opgenomen om groene gevels te realiseren, waarmee middels stalen frames en kabels klimplanten langs de gevels van het gebouw omhoog kunnen groeien. Ook dit heeft positieve effecten wat betreft hittestress en biodiversiteit.

In het plan wordt voorgesteld om de waterretentiekratten te lozen op het riool. Vanuit klimaatadaptief oogpunt is het wenselijk om dit water niet op de riolering te lozen maar om dit lokaal in de bodem te infiltreren. Echter is dit niet mogelijk vanwege de kleiige bodem waarin water niet goed infiltreert. Daarom wordt geadviseerd om het water vertraagd af te voeren naar de hemelwaterriolering.

Zie paragraaf 6.9 voor een verdere uitwerking van klimaatadaptatie.

Conclusie
Ten aanzien van het aspect water is met het bouwplan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.9 Klimaatadaptatie

Kader
Het klimaat verandert: het wordt warmer er natter. Ook zijn er vaker lange periodes van droogte en neemt de kans op overstromingen toe. Inspelen op de gevolgen van klimaatverandering wordt klimaatadaptatie genoemd. Klimaatadaptatie is een opgave voor én door iedereen. De gevolgen van klimaatverandering zijn de 4 thema's: hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen. Rijk, gemeenten, waterschappen, provincies en veiligheidsregio's zijn met dit onderwerp bezig met als doel in 2050 klaar te zijn voor extremere weersomstandigheden en de stijgende zeespiegel.

Klimaatverandering heeft grote impact op de bebouwde omgeving. Om schade en overlast door weersextremen te beperken, moet de manier waarop steden worden gebouwd en ingericht worden aangepast. Tot 2040 worden in Noord-Holland ongeveer 230.000 woningen gebouwd. Het is belangrijk om deze nieuwbouw duurzaam en dus klimaatadaptief te ontwikkelen om toekomstige extra investeringen te voorkomen. Het uitgangspunt is om gebouwen (nieuwe ontwikkelingen) klimaatadaptief in te richten.

<u>Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer</u>
Met het Klimaatadaptatiebeleid wordt gezorgd voor een klimaatbestendig Haarlemmermeer in 2050. Zo worden gevolgen en schade van droogte, hitte, wateroverlast en overstromingen beperkt (nu en in de toekomst). Haarlemmermeer heeft drie ambities om te komen tot een klimaatbestendig gebied:

1. Een koele woon- en werkomgeving: in een koele woon- en werkomgeving zorgen we ervoor dat gezondheidsschade door oververhitting minder vaak optreedt.
2. Verminderen van droogtegevoeligheid: het verminderen van droogtegevoeligheid gaat om het vergroten van de hoeveelheid zoet grond- en oppervlaktewater
3. Een waterrrobuuste leefomgeving: in een waterrobuuste leefomgeving blijven de gevolgen van zware neerslag zo klein mogelijk.

Beoordeling
<u>Daktuinen</u>
Het ontwerp van de daktuin geeft invulling aan twee belangrijke doelstellingen: het opslaan van regenwater en het bieden van ruimte voor zoveel mogelijk groen. Onder de gehele daktuin wordt een laag van waterretentiekratten aangebracht, waarop een laag met plantsubstraat wordt aangebracht. Het regenwater dat in de kratten en in het substraat wordt opgeslagen, staat ter beschikking voor de beplanting op de daktuin. Het groen neemt het vocht op via de wortels en verdampt via het blad. Deze verdamping zorgt op warme dagen voor een aanzienlijke verkoeling van de binnentuin en de directe omgeving. Daarnaast zorgt de schaduwkering van het groen voor verkoeling. De bomen, heesters en vaste planten zijn grotendeels inheemse soorten, die van nut zijn voor lokaal voorkomende insecten en vogels. Door deze ontwerpkeuzes in de daktuin, wordt tegengaan van hittestress, vergroten van biodiversiteit en waterberging optimaal gecombineerd.

Parkeren
Parkeren op openbaar terrein kan worden uitgevoerd in half-verharding. Aangezien het gaat om parkeren totdat het middengebied is ontwikkeld is dit legitiem.

Naast het bovengenoemde worden er ook groene componenten toegevoegd aan de ontwikkeling:
- Groene binnenpleinen
- Gevelgroen aan de Poststraat

Conclusie
Ten aanzien van het aspect klimaatadaptie is met het bouwplan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.10 Duurzaamheid

Kader
Onder huidig recht stellen de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving geen eisen aan duurzaamheid die bij een bestemmingsplanprocedure in acht genomen moeten worden. Als er sprake is van dergelijke eisen vloeien die meestal voort uit gemeentelijk beleid. Wel stelt artikel 1.3 van de Omgevingswet dat de doelen van de wet gesteld zijn met het oog op duurzame ontwikkeling. Deze bepaling kan duurzaamheid een prominente positie in planvorming geven. Vooralsnog is dat niet het geval omdat omgevingsplannen in de eerste fase na inwerkingtreding van de wet vooral beleidsneutrale omzettingen van bestaande regels zijn. Om die reden wordt gesteld dat in die fase de onderzoekslasten voor duurzaamheid niet veranderen.

Beoordeling
Voor alle nieuwbouw waaronder ook voorliggende ontwikkeling, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De woningen van voorliggende ontwikkeling worden energieneutraal, gasloos en onderhoudsarm geproduceerd. De volgende duurzame gereedschappen worden gebruikt bij de ontwikkeling:
- Warmtepompsystemen: verwarmen van de woningen en zorgt voor warm water.
- Ventilatiesystemen: een door CO2-sensoren gestuurde ventilatie meet hoeveel lucht er moet worden aan- en afgevoerd. Hierdoor gaat er nauwelijks energie verloren.
- Zonnepanelen: daken worden bekleed met zonnepanelen waarmee eigen energie wordt opgewekt. De ligging van de kavels hiervoor is gunstig.

Dankzij deze maatregelen hebben bewoners die bewust met energie omgaan nauwelijks energiekosten meer.
Het planvoornemen vervangt verouderde bebouwing binnen het centrumgebied van Nieuw-Vennep. Hiermee wordt niet enkel vanuit uiterlijke verschijningsvorm een kwaliteitsimpuls voorgestaan, maar vindt ook verduurzaming van het voorzieningen- en woningaanbod binnen Haarlemmermeer plaats.

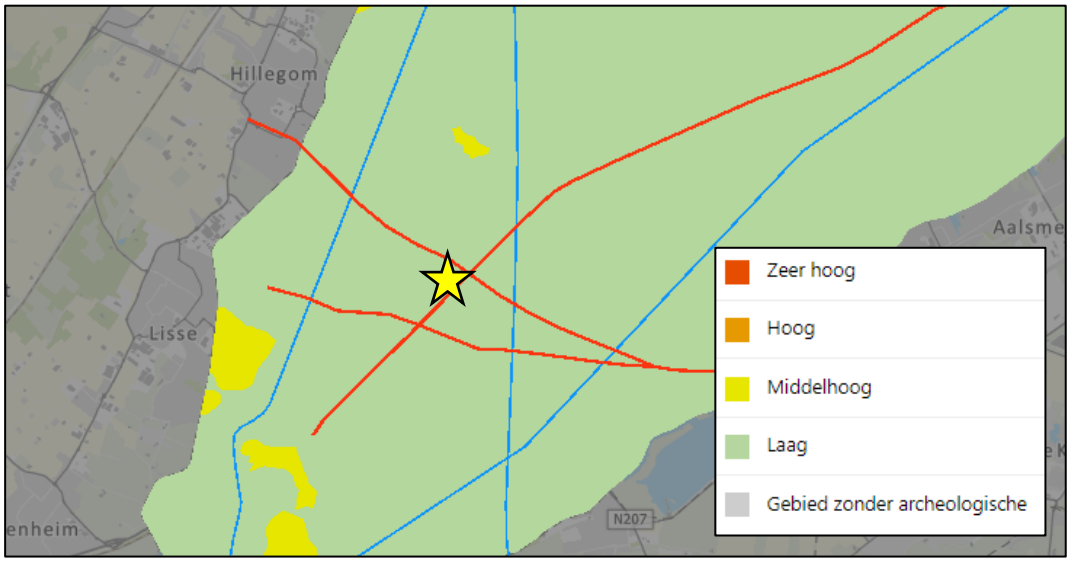
Conclusie
Ten aanzien van het aspect duurzaamheid is met het bouwplan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.11 Archeologie

Kader
In Europees verband is het zogenaamde ‘Verdrag van Malta’ tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect ‘archeologie’ is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaalt dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie

over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

In de Erfgoedwet is bepaald dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek moet worden gedaan door organisatie die is gecertificeerd middels de Beoordelingsrichtlijn Archeologie (BRL SKIB 4000). De Omgevingswet zal de regels gaan bevatten over ruimtelijk cultureel erfgoed en de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving. Ook archeologische monumenten, waarden en onderzoek zal onder de Omgevingswet geregeld worden. Artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zal na de inwerkingtreding de regels bevatten ten aanzien van archeologische monumenten en waarden. Er kunnen in het kader van archeologische monumentenzorg in het omgevingsplan regels worden opgenomen over de wijze waarop opgravingen moeten worden verricht en het begeleiden van activiteiten die leiden tot bodemverstoring. Tevens kunnen in het omgevingsplan gevallen worden aangewezen waarbij van archeologisch onderzoek kan worden afgezien. Wanneer een omgevingsplan regels voorschrijft over het verrichten van archeologisch onderzoek, dan dienen deze regels niet van toepassing te worden verklaard op activiteiten met minder dan 100 m^2 oppervlakte. Toch kan van het voorgaande worden afgeweken door het vaststellen van een andere oppervlakte. Het gevolg hiervan is dat gemeenten een grotere oppervlakte kunnen opnemen in het omgevingsplan waarbij geen archeologisch onderzoek is vereist.



Figuur 6-4 Uitsnede archeologische verwachtingenkaart gemeente Haarlemmermeer. het besluitgebied is globaal geduid met gele ster

Beoordeling
Op basis van de Archeologische verwachtingskaart van de gemeente Haarlemmermeer is aan het besluitgebied een lage archeologische verwachting gekoppeld. De beleidsmatige vertaling daarvan gaat uit van een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 10.000 m^2 en dieper dan 40 centimeter. Deze grenswaarden worden vanwege onderhavig bouwplan niet overschreden. Daarmee behoeft op voorhand geen rekening te worden gehouden met het doen van archeologisch onderzoek. In zijn algemeenheid geldt wel dat als er archeologische resten (vondsten, sporen et cetera) worden aangetroffen bij de grondwerkzaamheden, deze op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet gemeld moeten worden bij de Minister van OCW en bij de gemeente.

Conclusie
Het besluitgebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Ten aanzien van het aspect archeologie is met het bouwplan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.12 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

Kader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet, die sinds 1 juli 2016 in werking is getreden, regelt de wet- en regelgeving op rijksniveau in het kader van cultureel erfgoed. De wet regelt de aanwijzing van monumenten en archeologische monumenten. Om als monument te kunnen worden aangewezen dient een object van belang te zijn vanwege zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde. Wanneer dit monument van algemeen belang is, dan kan deze zelfs als rijksmonument worden aangewezen. Van belang is dat verandering van het monument niet is toegestaan zonder vooraf verkregen vergunning. Het kader dat de Erfgoedwet schept wordt doorgezet onder de Omgevingswet. In dit verband is vooral artikel 5.130 van het Bkl relevant.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met het belang en het behoud van cultureel erfgoed (artikel 5.130 Bkl). Uit het besluit volgt een aantal beginselen waarmee rekening gehouden dient te worden bij het stellen van regels in een omgevingsplan. Zo gelden als beginselen het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en archeologische monumenten en het voorkomen van verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten. Ook moet rekening worden gehouden met het bevorderen van het gebruik van monumenten en het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten. Alsmede het voorkomen van aantasting van de omgeving van rijksmonumenten, voorbeschermde rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan worden beschermd en het voorkomen van de aantasting van het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- en dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen.

Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie is opgenomen als nationaal belang “het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang”. Daarnaast is ook “het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit” als nationaal belang opgenomen dat het erfgoedbelang benadrukt. Voor het behoud van cultureel erfgoed dient de Nederlandse overheid niet alleen met het nationale recht rekening te houden, maar ook met internationaal recht. Overheden moeten zicht daarbij houden aan de verplichtingen die voortvloeien uit het verdrag van Granada, het verdrag van Valletta, het Europees landschapsverdrag en het Werelderfgoedverdrag. Vanuit het Rijk is er de mogelijkheid voor de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap om rijksmonumenten, cultuurgoed of een beschermde verzameling aan te wijzen.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden ‘landschappen’ als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd.

In de toelichting van het tijdelijke omgevingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden. De opsteller en vaststeller van het plan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Holland

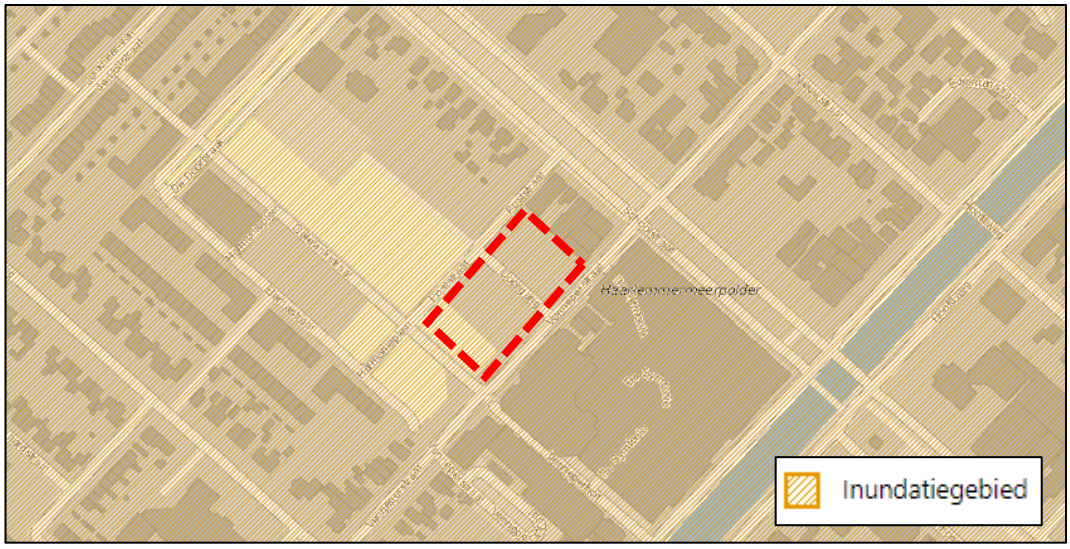
In de provincie Noord-Holland dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Na raadpleging van de provinciale Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie blijkt in het besluitgebied geen cultureel erfgoed te liggen of andersoortige cultuurhistorisch waardevolle elementen waar bij de planvorming

rekening mee moet worden gehouden. Binnen het besluitgebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig of andere beeldbepalende bebouwing. Ook is de aangrenzende wegenstructuur niet als waardevol aangeduid. Op basis van de provinciale Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie maakt het besluitgebied wel deel uit van een inundatiegebied. Een inundatiegebied is een gebied dat ten behoeve van de verdediging onder enkele decimeters water kon worden gezet. Het onder water zetten van het land, bijvoorbeeld door een dijk door te steken, was eeuwenlang een veel toegepaste tactiek in tijden van oorlog. Het doel was een onbegaanbaar en onbevaarbaar terrein te creëren om de vijand tegen te houden. Het inundatiegebied bestrijkt de gehele kern van Nieuw-Vennep. Voor dit gebied geldt geen concreet beleidsadvies.

De inpassing van het grote bebouwde oppervlak met de daarbij behorende bouwhoogtes leidt niet tot stedenbouwkundige bezwaren, omdat aan de kant van de Venneperstraat een soortgelijk winkelcentrum is gepositioneerd. Het ontwerp past daarmee goed bij het karakter van de omgeving. Daarnaast wordt het besluitgebied omringd door wegen. in het westen en zuiden is er geen bebouwing in de buurt. Het ontwerp van voorliggende ontwikkeling houdt daarnaast rekening met het beeldkwaliteitsplan de Nieuw Kom uit 2022. Het besluitgebied bevindt zich niet in een historische omgeving.



Figuur 6-5 Uitsnede informatiekaart landschap en cultuurhistorie. Het besluitgebied is globaal geduid met de rode contour.

Gezien het voorgaande valt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen aantasting van cultuurhistorische waarden te verwachten.

Conclusie
Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het besluitgebied. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie is met het bouwplan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

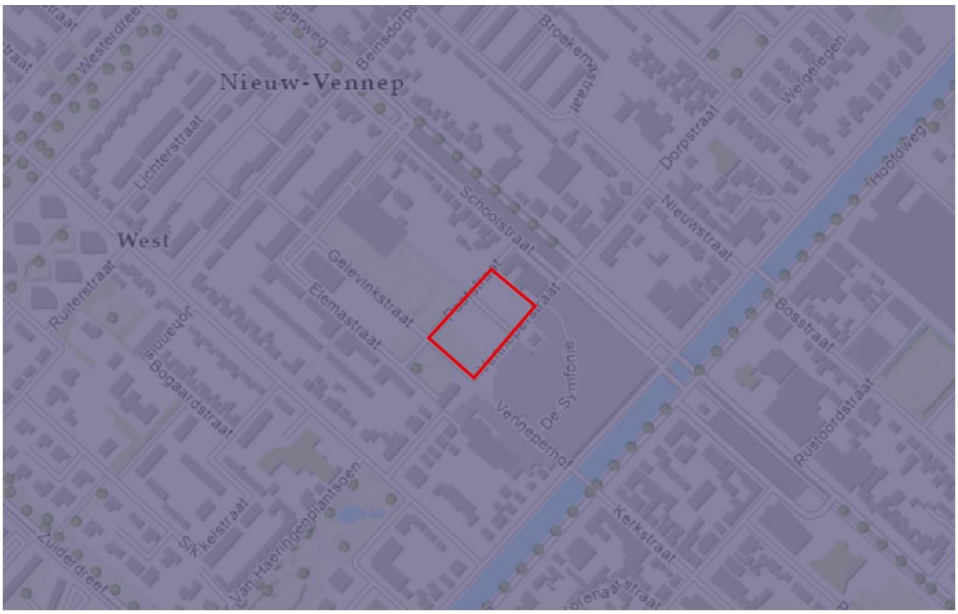
6.13 Ontplofbare Oorlogsresten (OO)

Kader
Niet gesprongen explosieven kunnen een gevaar vormen wanneer er trillingen worden veroorzaakt in de grond door bijvoorbeeld heiwerkzaamheden. Deze niet gesprongen explosieven kunnen dan alsnog afgaan. De initiatiefnemer zal degene zijn die het onderzoek naar niet gesprongen explosieven zal uitvoeren. Dit gelet op de verplichting tot het doen van een risico-inventarisatie en -evaluatie ex artikel 5 Arbeidsomstandighedenwet. De burgemeester kan voor het handhaven van de openbare orde of voor het beperken van eventueel gevaar bevelen of algemeen verbindende voorschriften opstellen voor de locatie(s) waar een niet gesprongen explosief is aangetroffen (artikel 172, 175 en 176 Gemeentewet). Daarbij valt onder andere het vervaardigen, verhandelen, vervoeren, voorhanden hebben en dragen van niet gesprongen explosieven onder de Wet Wapens en Munitie. Deze opsporing dient te worden gedaan door een bedrijf die gecertificeerd is op grond van de

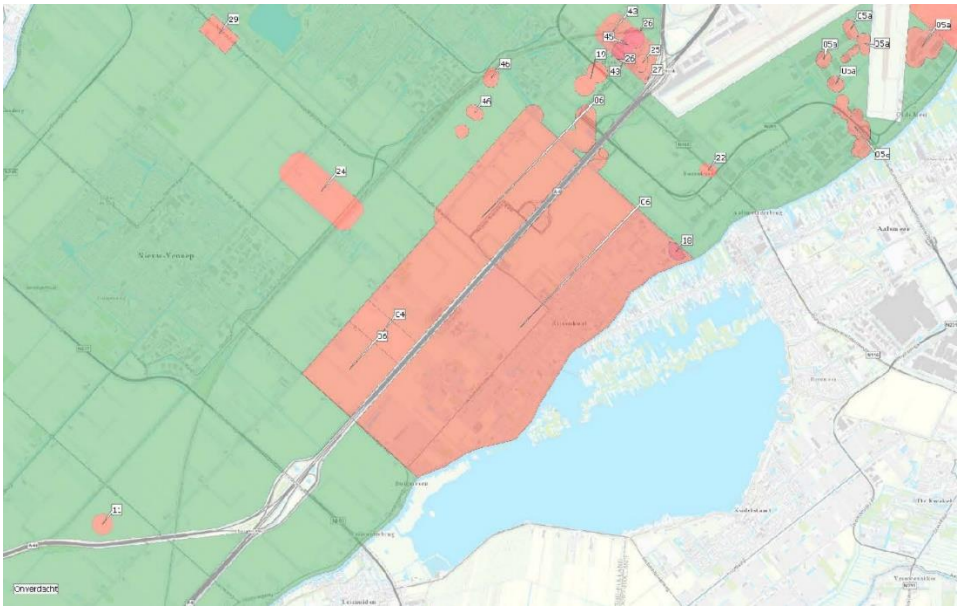
Beoordelingsrichtlijn voor het Procescertificaat “Opsporen Conventionele Explosieven (OCE)” zoals bedoeld in artikel 4.10 Arbobesluit. Sommige gemeenten hebben een explosievenkaart waarop verdachte gebieden kunnen worden weergegeven. Indicatoren voor verdachte gebieden kunnen daarnaast worden afgeleid uit historische gegevens, militaire archieven en eerdere vondsten.

Vanwege de nadruk op openbare orde en veiligheid worden regels over niet gesprongen explosieven niet opgenomen in het omgevingsplan. De omgang met niet gesprongen explosieven wordt ook niet gereguleerd door de Omgevingswet omdat de wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsomstandigheden voorziet in regulering.

Beoordeling
Voor de gemeente Haarlemmermeer is er geen explosievenkaart bekend. Op de bommenkaart van de Vereniging voor Explosieven Opsporing is te zien dat er (voor)onderzoek is gedaan binnen het plangebied (figuur 6-5). Uit dit onderzoek blijkt dat het besluitgebied van voorliggende ontwikkeling niet in verdacht gebied valt met betrekking tot ontplofbare oorlogsresten. Zie figuur 6-6 voor een uitsnede van verdacht en niet verdacht gebied in Haarlemmermeer.



Figuur 6-6 Uitsnede bommenkaart, blauw gemarkeerd gebied is gebied waar (voor)onderzoek is verricht



Figuur 6-7 Uitsnede HO CE bodembelastingkaart Haarlemmermeer, groene zone is niet verdacht gebied (d.d. 03-05-2018, recentste versie)

Naast het bovenstaande is Nieuw-Vennep een dorp dat zich pas na de tweede wereldoorlog snel is gaan ontwikkelen.

Conclusie
Uit het bovenstaande kan afgeleid worden dat het gebied al eens is onderzocht en dat de conclusie is dat het plangebied niet in verdacht gebied valt. Ten aanzien van het aspect OO is met het bouwplan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.14 Bedrijven en milieuzonering / milieubelastende activiteiten

Kader
Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten 'geluid', 'geur', 'stof' en 'gevaar', waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt. In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Milieu-categorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied[a]	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Figuur 6-8 Richtafstanden VNG-brochure

De bovengenoemde richtafstanden ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding. Voor gemengde gebieden waar wonen en werken samengaan, is gekozen voor een andere categorie aanduiding, namelijk 'functiemengingsgebieden'. Binnen gebieden met functiemenging heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. De richtafstanden uit de VNG-handreiking zijn dan niet toepasbaar. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Beoordeling
De omgeving van de ontwikkeling aan de Venneperstraat is een gebied dat in de huidige situatie al een sterke functiemening kent. Het ruimtelijke beleid is er ook op gericht om deze functiemening te behouden. Dit blijkt onder meer uit het huidige vigerende bestemmingsplan ‘Nieuw-Vennep Centrum 2010’ alsmede de plannen voor de Nieuwe Kom. Binnen het vigerende bestemmingplan zijn naast woningen diverse niet- woonfuncties toegestaan. Het betreft onder andere detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Het besluitgebied maakt onderdeel uit van het hoofdwinkelcentrumgebied en valt daarom binnen een gebied dat conform de VNG-brochure kan worden aangemerkt als een ‘gebied met functiemening’. De beoogde ontwikkeling maakt een supermarkt, overige detailhandel en woningen mogelijk.

Detailhandel is op basis van de bedrijvenlijst in de VNG-brochure ingedeeld in categorie A. Dit betekent dat de functie zodanig weinig milieubelastend is dat deze aanpandig aan woningen kan worden uitgevoerd. Er hoeft dus geen ‘vrije’ afstand in acht te worden genomen tussen het perceel van een detailhandelsvoorziening en een nabijgelegen woning. In de praktijk wordt dit ook al in de omgeving toegestaan. Boven detailhandelvoorzieningen zijn nu ook al woningen gesitueerd. Op grond van de VNG-brochure kan worden geconcludeerd dat er uit oogpunt van milieuhinder geen bezwaren zijn om de beoogde detailhandelsvoorzieningen te vestigen binnen het besluitgebied.

Een supermarkt is ingedeeld in categorie B. Deze functie is toelaatbaar indien deze bouwkundig is afgescheiden van woningen. Omdat de nieuwbouw niet aan omliggende bestaande functies wordt gebouwd, is de supermarkt bouwkundig afgescheiden van bestaande gevoelige functies. Ook voor de supermarkt zijn er daarmee op grond van de VNG-brochure uit oogpunt van milieuhinder geen bezwaren zijn om deze te vestigen binnen het besluitgebied.

Omliggende milieubelastende functies bestaan uitsluitend uit centrumfuncties. Het betreft onder andere detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Dit zijn functies die op basis van de bedrijvenlijst in de VNG-brochure zijn ingedeeld in ten hoogste categorie B. De beoogde nieuwe woningen zijn afgescheiden van bestaande omliggende milieubelastende functies. De toevoeging van de woningen leidt daarmee niet tot beperkingen in de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies, waardoor tevens een goed woon- en leefklimaat binnen de beoogde woningen gegarandeerd wordt.

Gelet op bovenstaande zijn de beoogde nieuwe functies vanuit het oogpunt van milieuzonering passend binnen het besluitgebied. Deze functies zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan bovendien reeds toegestaan binnen het besluitgebied. Vanuit het oogpunt van milieuzonering is daarmee geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat of vestigingsklimaat binnen en rondom het besluitgebied.

Conclusie
Binnen en rondom het besluitgebied is met betrekking tot milieuzonering een acceptabel woon- en leefklimaat verzekerd. Onderhavig initiatief belemmert daarnaast omliggende inrichtingen niet in hun bedrijfsvoering. Ten aanzien van milieuzonering is met het bouwplan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.15 Beschermen van de gezondheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het project rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- Het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)
- Het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Kader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. Binnen de Omgevingswet kunnen overheden eigen gezondheidsambities vastleggen en uitwerken. De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn.

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de gezondheid die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het betreft de aspecten geur, geluid, trillingen, luchtkwaliteit, stof en spuitzoneringen. Deze aspecten zijn meetbaar en hebben vooral betrekking op de fysieke gezondheid. Sociale gezondheid wordt ook meegenomen en is net zo belangrijk als fysieke gezondheid.

In de volgende artikelen van de omgevingswet staan de regels over de gezonde fysieke leefomgeving:

- In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.
- In artikel 3.3 van de Omgevingswet van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgbeginsel en andere milieubeginselen.
- In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.
- Over gezondheid in de omgevingsvergunning gaan de artikelen 5.32 en 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en de artikelen 8.101 en 8.102 van het Bkl.

In de omgevingsvisie NH2050 staat de volgende ambitie voor gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woon-werkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling zorgt in de bouwfase voor een tijdelijke verstoring van de luchtkwaliteit, geluid, trillingen en bodem. Het voornemen leidt tot twee bouwmassa’s met wisselende gevels, dakranden en plinten (begane grond), die in uitstraling wel familie zijn van elkaar. Binnen de twee bouwmassa’s bevinden zich 81 woningen, een supermarkt en overige dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandelsvoorzieningen. Het plan heeft na de bouw geen nadelige gevolgen voor één van de gezondheidsaspecten (geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem, zie ook de voorgaande paragraven). Het voornemen leidt dan ook niet tot nadelige gevolgen in fysieke gezondheid. De sociale gezondheid wordt met dit voornemen bevordert door het toevoegen van een ontmoetingsplek in de vorm van een supermarkt en commerciële voorzieningen en groene binnenpleinen voor de bewoners. Daarnaast worden de gevels aan de Poststraat van de ontwikkeling groen ingericht. Op korte afstand van het plangebied bevindt zich ook het groene park ‘Haeringen plantsoen’. In dit park kunnen de bewoners van Mercator wandelen in een groene omgeving.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect gezondheid is met het bouwplan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.16 Mer-beoordeling

Kader
Het instrument milieueffectrapportage (mer) is ontwikkeld om het milieubelang een volwaardige plaats in bepaalde plan- en besluitvormingsprocessen te geven. In het milieueffectrapport (MER) worden de effecten van een ontwikkeling voor alle relevante milieuaspecten systematisch in beeld gebracht. Tevens wordt nagegaan of er alternatieven of maatregelen zijn waarmee eventuele negatieve effecten kunnen worden verminderd of voorkomen. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapport (MER) de initiatiefnemer bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken.

De verplichting een MER op te stellen is van kracht sinds 1 september 1987 en is verankerd in de Omgevingswet (en voorheen Wet Milieubeheer). Voor sommige plannen of projecten geldt direct de verplichting om een MER op te stellen, maar er zijn ook plannen waarvoor het bevoegd gezag moet beoordelen of zij het nodig vindt om ter voorbereiding van een besluit een MER te laten maken. In het Omgevingsbesluit is opgenomen voor welke activiteiten de mer-(beoordelings)plicht bestaat. Het gaat dan met name om activiteiten die aanzienlijke nadelige effecten kunnen hebben op het milieu.

Beoordeling
Voor de voorgenomen ontwikkeling is een mer-beoordeling uitgevoerd. Deze mer-beoordeling is opgenomen als bijlage 9 bij deze motivering. Hieronder wordt ingegaan op de conclusie van de beoordeling.

De beoogde ontwikkeling wordt in bijlage V van het Omgevingsbesluit aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen (categorie J11). Voor dit project geldt, op basis van kolom 2, geen mer-plicht. Op basis van kolom 3 geldt echter wel een mer-beoordelingsplicht. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie die niet in of bij beschermde natuurgebieden ligt en het feit dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten, maakt dat kan worden volstaan met een mer-beoordeling.

Conclusie
Op basis van de aanmeldnotitie mer kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van het besluitgebied niet leidt tot nadelige milieueffecten. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure of het opstellen van een MER. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7. Economische uitvoerbaarheid

7.1 Financieel economische haalbaarheid

De economische uitvoerbaarheid is voldoende geborgd vanuit het beoogde programma van wonen en commerciele ruimtes. Er is tevens een koopovereenkomst overeengekomen met de gemeente Haarlemmermeer. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

8. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van project Mercator in Nieuw-Vennep. Het programma bevat woningen, een supermarkt en commerciële ruimte. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het tijdelijk omgevingsplan op de activiteit bouwen en verkeer. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt er op de grond van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) een omgevingsvergunning aangevraagd. Om de omgevingsaanvraag te kunnen indienen dient er aangetoond te worden dat de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op basis van voorliggende motivering kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het voornemen heeft geen negatieve effecten op milieu- en/of omgevingsaspecten.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK Almere
Postbus 10044
1301 AA Almere

Copyright © 2024
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl