gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Herstelbesluit bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Hoofdweg 1247'
Portefeuillehouder	mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Steller	Dominique Ong (023 5676075)
Collegevergadering	26 januari 2021
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2021.0000124

1. Voorstel
Collegebesluit(en)
Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. het raadsvoorstel 'Vaststellen bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Hoofdweg 1247' (2020.0002988) en raadsbesluit van 17 december 2020 in te trekken;
2. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. niet in te stemmen met de zienswijzen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Hoofdweg 1247' omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
5. het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Hoofdweg 1247' met planidentificatie 'NL.IMRO.0394.BPGnwvHoofdweg1247-C001', bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
6. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

2. Samenvatting
De raad heeft op 17 december 2020 het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Hoofdweg 1247' (2020.0002988) vastgesteld. Door een onjuiste registratie in het postsysteem is pas na vaststelling van het bestemmingsplan gebleken dat er tijdig twee zienswijzen waren ingediend. De zienswijzen zijn daardoor ten onrechte niet meegewogen bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Met dit voorstel worden de zienswijzen alsnog aan de raad voorgelegd en wordt na afweging en beantwoording van de zienswijzen (zie paragraaf 3.5) opnieuw besloten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Inhoud bestemmingsplan
Dit bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor de bouw van

23 grondgebonden woningen. De bestaande bedrijfsbebouwing op de locatie wordt gesloopt. Het naastgelegen tankstation aan de Zuiderdreef 4 levert geen LPG meer. De LPG-opslag en -verkoop wordt in dit bestemmingsplan wegbestemd. De aangeduide contouren 'veiligheidszone LPG' worden verwijderd. Deze strekken zich ook uit over gronden die niet tot het plangebied voor de woningen behoren. Deze gronden worden ook meegenomen in het bestemmingsplan en worden conserverend bestemd.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Het doel van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Hoofdweg 1247' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor het plangebied.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Het plangebied

In het plangebied zijn drie aaneengebouwde bedrijfsloodsen en bijbehorende verharde terreinen aanwezig. De bedrijfsloodsen worden gesloopt en op de vrijgekomen gronden worden 23 woningen gerealiseerd.

Het gaat om grondgebonden eengezinsrijwoningen. De woningen keren zich alle naar binnen in de richting van een nieuw, groen aan te leggen middengebied. Zo ontstaat een kleinschalig, op zichzelf staand woonhofje. Het parkeren vindt plaats aan de noordwest- en noordoostrand van het plangebied en de woningen worden via een in-/uitrit ontsloten op het Kreilerhof. De woningen krijgen een maximum bouwhoogte van 11 meter.
Het gehele plangebied wordt voorzien van een groene omzoming in de vorm van een haag. De navolgende afbeelding laat het stedenbouwkundig plan zien van de beoogde situatie van het plangebied.



Stedenbouwkundig plan

MER-beoordelingsplicht en stikstof

De beoogde ontwikkeling is aan te merken als een activiteit als bedoeld in categorie

D.11.2 in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r), namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Het onderhavige project blijft onder de bij deze activiteit genoemde drempelwaarden. Om die reden is formeel een vormvrije m.e.r.-beoordeling vereist. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan (hoofdstuk 5). Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde aspecten geldt dat er geen (negatief) milieueffect optreedt.
De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.
In het kader hiervan is ook onderzoek verricht naar stikstofdepositie. Onze conclusie op dit punt is dat zich geen tot de ontwikkeling herleidbare stikstofdepositie op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zal voordoen. Het aspect stikstof staat de ontwikkeling daarmee niet in de weg.

Geluid
De bouw van een geluidscherm is noodzakelijk ter bescherming van de bewoners; het plan ligt direct naast een tankstation met een aantal faciliteiten (wassen, stofzuigen, reinigen en aanhangerverhuur). Het geluidscherm beperkt de overschrijdingen voor een groot deel maar niet volledig. Er resteren beperkte overschrijdingen op de kopgevels, deze worden doof uitgevoerd.

In verband met wegverkeerslawaai is het is nodig om hogere waarden vast te stellen. De procedure tot vaststelling van de hogere waarde loopt gelijk met die van het bestemmingsplan.

3.3 Wat mag het kosten?
Het voorliggende plan ziet op het realiseren van 23 woningen. Dat is volgens artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening een bouwplan waarvoor kosten verhaald moeten worden. Het kostenverhaal is in dit geval verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Haarlemmermeer en de initiatiefnemer, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

3.4 *Wie is daarvoor verantwoordelijk?*
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is eerste aanspreekpunt binnen het college voor het opstellen van het bestemmingsplan.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 september 2020 zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn twee digitale zienswijzen ingediend door één persoon (reclamant 1). Eén zienswijze is medeondertekend door een andere persoon (reclamant 2). In deze zienswijze wordt voorts aangegeven dat er namens een aantal bewoners gesproken wordt. Uit de zienswijze blijkt niet wie deze bewoners zijn, de zienswijze is niet namens hen ondertekend en namen en adresgegevens ontbreken.

Deze bewoners kunnen daarom niet als ontvankelijke indieners van zienswijzen worden aangemerkt.

De gezamenlijke zienswijze van reclamant 1 en 2 heeft uitsluitend betrekking de verkeersafwikkeling (punt 3). In de zienswijze van reclamant 1 komt dit aspect terug en wordt er dieper op ingegaan.

Hierna hebben wij de zienswijzen puntsgewijs samengevat en van onze reactie voorzien.

1. *Externe veiligheid*
   In de plantoelichting wordt gesteld dat uit de quickscan externe veiligheid blijkt dat de ontwikkellocatie niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6) en/of plasbrandaandachtsgebied van een risicobron ligt. Naast het geplande woongebied is echter het tankstation van Shell gevestigd, waarbij het lospunt van de tankwagen voor het vullen van de ondergrondse voorraadtanks gelegen is aan de Zuiderdreef. Het Scenarioboek Externe Veiligheid bevat beschrijvingen van ongeval-scenario's met gevaarlijke stoffen, waaronder een ongeval met een tankwagen met benzine en de plasbrand die daarbij ontstaat. Uit de tabellen in het scenarioboek kan worden afgeleid dat er tenminste 75 meter afstand tot woningen in acht moet worden genomen. In de huidige situatie wordt daar met betrekking tot de woningen aan de Kreilerhof en Kalslagerring aan voldaan. Dit geldt echter niet voor de nieuwe woningen in het plangebied. Een deel van de woningen zit binnen de 75 meter contour en één of twee woningen binnen de 50 meter contour. Gelet hierop is er geen sprake van een goed woon- en leefklimaat en wordt er niet voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Reactie
De term plasbrandaandachtsgebied beschrijft een ruimtelijke zone langs of nabij een door de Minister van Infrastructuur en Waterstaat vastgelegde transportroute voor gevaarlijke stoffen. In lijn met wet- en regelgeving heeft het plasbrandaandachtsgebied derhalve uitsluitend betrekking op aangewezen wegtrajecten, spoortrajecten of vaarroutes. Conform de in de quickscan externe veiligheid in 2019 weergegeven kenmerken van de ontwikkellocatie bevinden zich in de nabijheid van het plan geen aangewezen transportroutes die een risicobron vormen voor de ontwikkellocatie. Na analyse van de vigerende gegevens op de risicokaart en de lijst wegvakken van de Rijksoverheid is deze informatie ook anno 2021 nog correct.
In het verlengde daarvan kan worden opgemerkt dat het tankstation op basis van de beschikbare informatie niet is aangewezen als risicovolle inrichting conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Daarmee kan samengevat worden dat de in 2019 getrokken conclusie in de quickscan externe veiligheid voldoet aan de destijds en nu geldende wet- en regelgeving en daarmee geen sprake is van een plasbrandaandachtsgebied. Bovendien wordt volgens de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten)-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) voldaan aan de minimaal aan te houden afstand in het kader van gevaar. Een benzineservicestation zonder LPG heeft voor het aspect gevaar namelijk een richtafstand van tien meter. De beoogde woningen zijn op meer dan tien meter afstand van de bestemming 'Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen' gelegen.

Het afleveren en de opslag van vloeibare brandstoffen in/vanuit een ondergrondse tank kent uiteraard risico's. Om deze te beperken heeft de wetgever diverse regels opgesteld en normen ingevoerd die van toepassing zijn op tankstations en bijbehorende activiteiten. Het is evident dat de exploitant van het nabije tankstation moet voldoen aan alle geldende veiligheidseisen. Met betrekking tot mogelijke risico's rondom het in de zienswijze genoemde vulpunt verwijzen wij naar de Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen, editie 28, 'Vloeibare brandstoffen in

ondergrondse installaties en aflevertoestellen' waarin het volgende wordt toegelicht:
'Voor de interne veiligheidsafstanden zijn verder de bovengrondse installatieonderdelen (zoals de vulpunten, de be- en ontluchtingspunten, de afleverzuil, inclusief slang en vulpistool, en de schacht van de dompelpomp) beschouwd in relatie tot interne afstanden. Deze bovengrondse installatie-onderdelen bevatten echter zo weinig vloeibare brandstof dat dit ook nagenoeg geen invloed heeft op een brand. [...] In PGS 28 zijn voor zowel de tankwagen als de opslag van gevaarlijke stoffen dus geen aanvullende voorschriften opgenomen.'
De in het Scenarioboek Externe Veiligheid opgenomen effectafstanden hebben geen planologisch en juridisch bindend effect op de voorgenomen ontwikkeling.

2. <u>*Nadere beschouwing verkeersafwikkeling Duurzaam Veilig*</u>
   De gemeente stelt dat het Kreilerhof een erftoegangsweg is van 6 meter breed en hiermee berekend is op de toename van verkeersbewegingen.
   Reclamant geeft aan dat we volgens de principes van duurzaam veilig drie wegcategorieën kennen: erftoegangswegen, gebiedsontsluitingswegen en stroomwegen. Vervolgens geeft reclamant een opsomming van kenmerken van een erftoegangsweg, waaronder:
   - *erftoegangswegen bieden toegang tot woningen, bedrijven, scholen, winkels, enzovoort;*
   - *erftoegangswegen liggen in een gebied met de functie 'verblijven';*
   - *allerlei soorten verkeer mengen met elkaar;*
   - *de snelheid van het gemotoriseerde verkeer op erftoegangswegen moet laag zijn;*
   - *er geldt een snelheidslimiet van 30 km/uur;*
   - *er zijn meestal fysieke snelheidsremmers nodig;*

   Daarna plaatst reclamant de opmerking dat er naast erftoegangswegen ook erven bestaan, waar:
   - *maximaal 15 km/uur gereden mag worden.*
   - *voetgangers de gehele breedte van de straat mogen benutten om te lopen en te spelen.*

   Reclamant concludeert dat er geen sprake is van een erftoegangsweg. Het eerste gedeelte van de Kreilerhof vanaf de Kalslagerring, tot net voorbij de afvalcontainers, is wellicht nog aan te merken als erftoegangsweg. De beide andere gedeeltes van de Kreilerhof: tussen Kreilerhof 1 tot en met 15 en tussen Kreilerhof 17 tot en met 55 zijn woonerven.

<u>Reactie</u>
Zoals reclamant in zijn zienswijze aangeeft, kennen we volgens de principes van duurzaam veilig drie wegcategorieën: erftoegangswegen, gebiedsontsluitingswegen en stroomwegen.

Het Kreilerhof heeft alle door reclamant opgesomde kenmerken van een erftoegangsweg:
- de straat biedt toegang tot woningen;
- door het ontbreken van een doorgaande route (aangeduid door verkeersbord L8 uit bijlage I van het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens (RVV) 1990) staat de verblijfsfunctie centraal;
- op een suggestiestrook voor voetgangers na, is het verkeer gemengd en zijn er geen aparte voorzieningen voor overige verkeersdeelnemers zoals bijvoorbeeld fietsers;
- de straat nodigt niet uit tot hard rijden;

- aan begin van de straat staat zowel op het wegdek, als door middel van verkeersbord A1(Zone) uit bijlage I van het RVV 1990 duidelijk aangegeven dat er een maximum snelheid geldt van 30 km/uur;
- er is zowel een verticale snelheidsremmer (drempel nabij huisnummer 17) als een horizontale snelheidsremmer (slinger in de weg nabij huisnummer 17).

Het ontbreekt bij het Kreilerhof aan het belangrijkste kenmerk van een (woon)erf, namelijk verkeersbord G5 uit bijlage I van het RVV 1990, wat aangeeft dat men een erf betreedt en verkeersbord G6 uit bijlage I van het RVV 1990 wat aangeeft dat men een erf verlaat. Daarentegen staat aan het begin van de straat wel een verkeerbord waarop staat dat men een 30km-zone betreedt (verkeersbord A1(Zone) uit bijlage I van het RVV 1990) en geldt er dus een maximumsnelheid van 30 km/uur in plaats van 15 km/uur wat bij een erf geldt.
Bovendien is het volgens het RVV 1990 voor het bestuurders van een motorvoertuig verboden binnen een erf te parkeren anders dan op parkeerplaatsen die als zodanig zijn aangeduid of aangegeven (Hoofdstuk 2, Paragraaf 17, Artikel 46. Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990). Parkeerplaatsen worden aangeduid met verkeersbord E4 uit bijlage I van het RVV 1990 of een P-tegel. Dat is in het Kreilerhof ook niet het geval.

Het is daarmee duidelijk dat het Kreilerhof een erftoegangsweg is en geen erf.

Ook als het Kreilerhof een erf zou zijn, wat dus niet het geval is, dan zou dat nog niet betekenen dat dit erf niet vergroot zou kunnen worden met 23 nieuwe woningen. Er geldt geen officieel intensiteitscriterium voor erven of verblijfsgebieden. Binnen de gemeente Haarlemmermeer komen intensiteiten van 2.000 tot 4.000 motorvoertuigen per etmaal voor op wegen binnen verblijfsgebieden.

3. *<u>Nadere beschouwing verkeersafwikkeling</u>*
   De in- en uitrit naar de nieuwe woningen is gelegen aan de Kreilerhof. De gemeente heeft niet gemotiveerd waarom alle verkeer via de Kreilerhof moet worden afgewikkeld en waarom er geen sprake kan zijn van een toegang vanaf de Zuiderdreef. Een mogelijkheid zou zijn dat de helft van het verkeer wordt afgewikkeld via de Kreilerhof.

<u>Reactie</u>
Volgens de wegcategorisering uit de Mobiliteitsvisie van de gemeente Haarlemmermeer is de Zuiderdreef, net als de Kalslagerring, een gebiedsontsluitingsweg waar een maximum snelheid van 50 km/uur geldt. Op gebiedsontsluitingswegen is de verkeersfunctie het belangrijkste. Een gebiedsontsluitingsweg wordt gekenmerkt door de mogelijkheid voor het verkeer om door te stromen en moeten er zo weinig mogelijk verstoringen in deze verkeersstroom optreden. De kans op conflicten met kruisend en overstekend verkeer moeten op gebiedsontsluitingswegen sterk gereduceerd worden. (ASVV 2012).
Ook is een van de functionele eisen voor een duurzaam veilig wegennet, dat er zo groot mogelijke aaneengesloten verblijfsgebieden zijn.

Door de 23 woningen aan te sluiten op het Kreilerhof i.p.v. op de Zuiderdreef, ontstaat er één verblijfsgebied en één gezamenlijke aansluiting op een gebiedsontsluitingsweg (op de Kalslagerring). Dat scheelt een conflictpunt en dat is gunstiger voor de doorstroming en beter voor de verkeersveiligheid.
Bovendien is de intensiteit op de Kalslagerring ruim de helft lager dan op de Zuiderdreef, waardoor het makkelijker en veiliger is om het gebied via de Kalslagerring te ontsluiten dan via de Zuiderdreef. Gebundeld kan het verkeer van het Kreilerhof en de nieuwe woningen vervolgens naar de Zuiderdreef. Op de kruising van de Zuiderdreef met de Kalslagerring kan

eerst het fietspad worden overgestoken en vervolgens de hoofdrijbaan opgereden worden. Deze kruising is overzichtelijker dan via een inrit pal naast de inrit van het benzinestation. Het verdwijnen van de voormalige inrit van het autobedrijf, heeft dus een gunstig effect op de verkeersveiligheid en de doorstroming op de Zuiderdreef en vermindert het aantal conflictpunten op ontsluitingswegen.
De ontsluiting van de nieuwe 23 woningen via het Kreilerhof i.p.v. via de Zuiderdreef is daarmee een logische en veilige keuze.

Conclusie
Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijzen.

Procedure
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Na die termijn is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld en voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Raad van State.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?
Tot 2040 zijn er ongeveer 250.000 woningen nodig in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Dit plan draagt, ook al is het op beperkte schaal, bij aan de realisering van de woningbouwopgave in de MRA.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

b/a b/a

drs. Carel Brugman Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):
- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Vast te stellen bestemmingsplan

NIEUW-VENNEP HOOFDWEG 1247

toelichting

Versie: 13 januari 2021

Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling
2021

gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING 1

1.1. AANLEIDING 1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED 1
1.3. DOEL EN PLANVORM 3
1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN EN REGELINGEN 3
1.5. PLANPROCES 5
1.6. LEESWIJZER 5

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE 6

2.1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR 6
2.2. FUNCTIONELE STRUCTUUR 9

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING 10

3.1. RIJK EN EUROPA 10
3.2. PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID 13
3.3. GEMEENTELIJK BELEID 16

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE 20

4.1. VISIE OP HET PLANGEBIED 20
4.2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR 21

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN 22

5.1. WATER 22
5.2. BODEM 25
5.3. FLORA EN FAUNA 27
5.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE 29
5.5. GELUID 32
5.6. LUCHT 35
5.7. EXTERNE VEILIGHEID 37
5.8. MILIEUZONERINGEN 39
5.9. MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 40
5.10. VERKEER EN PARKEREN 42

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID 44

6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID 44
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 44

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN 46

7.1. OPZET REGELS EN VERBEELDING 46
7.2. INLEIDENDE REGELS 46
7.3. BESTEMMINGSREGELS 46
7.4. ALGEMENE REGELS 48
7.5. OVERGANGS- EN SLOTREGELS 48
7.6. HANDHAAFBAARHEID 48

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING
BIJLAGE 2: WATERTOETS
BIJLAGE 3: ORIËNTEREND BODEMONDERZOEK
BIJLAGE 4: MILIEUKUNDIG BODEMONDERZOEK
BIJLAGE 5: NADER BODEMONDERZOEK
BIJLAGE 6: QUICK SCAN NATUUR
BIJLAGE 7: AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN LUCHTVERKEERSLAWAAI
BIJLAGE 8: AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI
BIJLAGE 9: QUICK SCAN EXTERNE VEILIGHEID
BIJLAGE 10: VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Ontwikkelcombinatie Hoofdweg Nieuw-Vennep VOF heeft het voornemen om op de locatie Hoofdweg 1247 in Nieuw-Vennep woningbouw bestaande uit 23 grondgebonden woningen te realiseren. De bestaande bedrijfsbebouwing op de locatie wordt gesloopt. Daarnaast wordt bij het naastgelegen tankstation aan de Zuiderdreef 4 geen LPG meer geleverd en de wens is om dit in hetzelfde bestemmingsplan vast te leggen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn op de gewenste woningbouwlocatie geen woningen toegestaan. Bovendien biedt het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid voor de levering van LPG bij het tankstation, waarvoor ook bijbehorende veiligheidszones zijn opgenomen. De hiervoor beschreven voornemens zijn daarom niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Voorliggend document voorziet in een planologisch-juridisch kader dat bovenstaande ontwikkeling mogelijk maakt.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

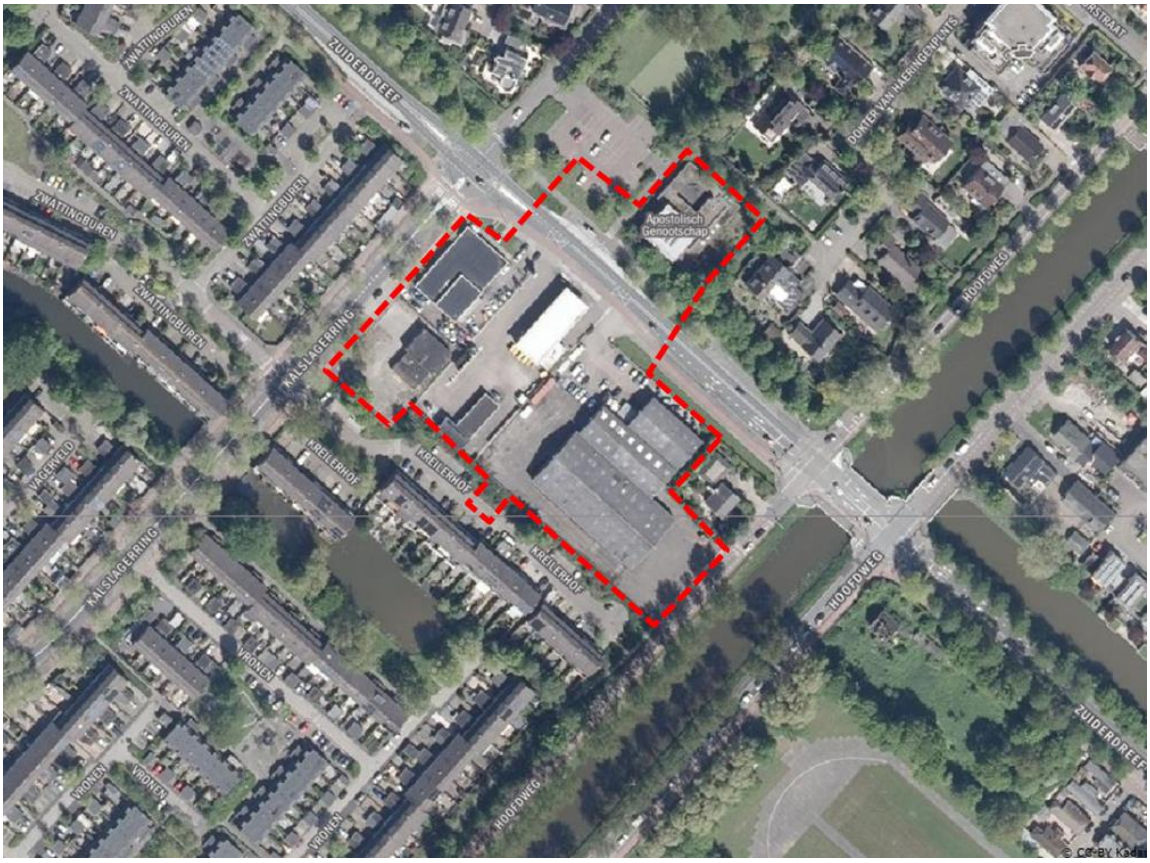
Het plangebied ligt in de kern Nieuw-Vennep (gemeente Haarlemmermeer, provincie Noord-Holland). Nieuw-Vennep ligt ten zuidwesten van Amsterdam en ten zuiden van Haarlem. In de directe omgeving liggen de dorpen Hoofddorp, Aalsmeer, Lisse en Hillegom. De voor Nieuw-Vennep belangrijkste verkeersaders zijn de A4 en de A44.

Het plangebied ligt aan de rand van het centrum in een omgeving met zowel woonhuizen als bedrijven en maatschappelijke functies. Het plangebied wordt aan de zuidwestzijde begrensd door het Kreilenhof en aan de noordwestzijde door de Kalslagerring. Aan de noordoostzijde loopt de grens gedeeltelijk langs de Zuiderdreef en daarnaast over het terrein van het Apostolisch Genootschap Haarlemmermeer aan de Zuiderdreef 3. Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door de Hoofdweg Westzijde en het perceel bij de woning aan de Hoofdweg 1243.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Topografische kaart met de globale ligging van het plangebied (rood omkaderd).Bron: pdokviewer.pdok.nl. Bewerking: SAB.



Luchtfoto met de globale ligging van het plangebied (rood omkaderd). Bron: maps.google.nl. Bewerking: SAB.

1.3. Doel en planvorm

De doelstelling van het bestemmingsplan ‘Nieuw-Vennep Hoofdweg 1247’ is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor het plangebied zoals beschreven in paragraaf 1.2. De planvorm is een gedetailleerd bestemmingsplan. Voor het tankstation en de omgeving is het bestemmingsplan consoliderend, met uitzondering van het toegestane gebruik van LPG bij het tankstation en de bijbehorende veiligheidszone.

1.4. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

De geldende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied zijn:

- bestemmingsplan ‘Nieuw-Vennep’ (vastgesteld op 11 juni 2014);
- bestemmingsplan ‘parapluplan parkeerregels’ (vastgesteld op 4 oktober 2018).

Bestemmingsplan ‘Nieuw-Vennep’

Op grond van het bestemmingsplan ‘Nieuw-Vennep’ heeft het plangebied de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg’, ‘Bedrijf - Garage’, ‘Verkeer’, ‘Groen’ en ‘Maatschappelijk’. Daarnaast is de dubbelbestemming ‘Leiding - Water’ opgenomen

In het zuidoostelijke deel van het plangebied is de woningbouwontwikkeling gepland. De gronden hebben in dit deel de bestemming ‘Bedrijf’ met de gedeeltelijk de aanduiding ‘garage’ en gedeeltelijk de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 2’. Daarnaast is in dit deel van het plangebied de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone - lib’ opgenomen:

- De bestemming ‘Bedrijf’ staat ter plaatse bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij de planregels behorende ‘Staat van Bedrijfsactiviteiten’ toe. Daarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 2’ bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding ‘garage’ zijn de gronden bestemd voor een garagebedrijf. Verder zijn bijbehorende verhardingen, in- en uitritten, fiets- en voetpaden, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming ‘Bedrijf is één bouwvlak aangeduid. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waar een maximum goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 7 meter zijn opgenomen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Voor erf- en terreinafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.
- Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone - lib’ gelden beperkingen voor gevoelige functies en de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten. De beperkingen zijn opgenomen in artikel 2.2.1 en 2.2.2 van het ‘Luchthavenindelingbesluit Schiphol’.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het voorliggende plangebied is daarop met een rode arcering weergegeven.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' met aanduiding plangebied in rood.

Bestemmingsplan 'parapluplan parkeerregels'

Het bestemmingsplan 'parapluplan parkeerregels' bevat regels die ervoor te zorgen dat er bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan verwijst voor de te hanteren parkeernormen naar de beleidsregels voor het parkeren van de gemeente Haarlemmermeer. Dat is op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan het 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018'.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Op basis van de bestemming 'Bedrijf' is het niet toegestaan bebouwing op te richten ten behoeve van de woonfunctie. Bovendien is de nieuwe bebouwing niet passend binnen het opgenomen bouwvlak. De voorgenomen woningbouw past daarom niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

Verder is het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' niet in overeenstemming met de huidige situatie, aangezien hier geen lpg meer wordt verkocht.

1.5. Planproces

Tijdens de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden beantwoord in een bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan.

1.6. Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

2.1.1. Algemeen

Nieuw-Vennep is ontstaan als zogeheten ‘kruisdorp’ op de kruising van de Hoofdvaart/Hoofdweg met de Vennepertocht/Venneperweg. Tot aan het begin van de 20e eeuw bleef alle bebouwing geconcentreerd in de vier kwadranten rond deze kruising. De bebouwing tussen de beide kerken aan de Venneperweg en de molen aan de Madeliefstraat is het oudste deel van het dorp.

Direct na de Tweede Wereldoorlog werd een uitbreidingsplan vastgesteld waarin de bestaande Noorderdreef, Oosterdreef, Zuiderdreef, Westerdreef het belangrijkste element vormden. Het plangebied ligt ten zuiden van de Zuiderdreef in de wijk Linquenda, welke na 1965 aan de zuidzijde van het dorp is ontwikkeld.

Een belangrijke ruimtelijke structuurdrager in de directe omgeving van het plangebied is de Hoofdvaart/Hoofdweg, die aan de zuidoostzijde aan het plangebied grenst.

De bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit rijwoningen met een bouwhoogte tussen de 10 en 13 meter. Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan percelen met vrijstaande woningen op ruimere kavels en het park Dokter van Haeringenplantsoen.

2.1.2. Plangebied

Het grootste deel van het plangebied ligt tussen de Zuiderdreef, de Hoofdweg, het Kreilenhof en de Kalslagerring. Dit deel van het plangebied is nagenoeg geheel verhard. Daarnaast maakt aan de overzijde van de Zuiderdreef een gedeelte van het perceel aan nummer 3 onderdeel uit van het plangebied, samen met het tussenliggende deel van de Zuiderdreef. Hier zijn rondom de aanwezige bebouwing en verharding groenstroken aanwezig.

Het deel van het plangebied waar de woningen gerealiseerd worden is in gebruik ten behoeve van een autobedrijf. Er staan drie aaneengesloten loodsen op het perceel. Verder is het perceel geheel verhard en in gebruik ten behoeve van opslag en het parkeren van auto’s. Het perceel wordt ontsloten via een uitrit op de Hoofdweg en een inrit op de Zuiderdreef.

Dit deel van het plangebied wordt aan drie zijden begrensd door wegen: de Kreilenhof, de Hoofdweg (met aansluitend de Hoofdvaart) en de Zuiderdreef. Tussen de Kreilenhof en het plangebied ligt een smalle groenstrook. Aan de noordwestzijde zijn een tankstation en wasstraat aanwezig, welke onderdeel uitmaken van het gehele plangebied.



Luchtfoto met globale ligging plangebied (rode lijn)



Impressie bedrijfsloodsen in plangebied gezien vanaf de Hoofdweg



Impressie noordwestelijke deel plangebied gezien vanaf de Zuiderdreef



Impressie bedrijfsloodsen in plangebied, gezien vanaf de Zuiderdreef



Impressie noordoostelijke deel plangebied, gezien vanaf de Zuiderdreef

2.2. Functionele structuur

In de directe omgeving van het plangebied komen voornamelijk woningen voor, maar ook bedrijven en maatschappelijke functies. De gronden in het plangebied zijn grotendeels in gebruik door bedrijven, waaronder een tankstation, een wasstraat en een autobedrijf. Daarnaast hebben de gronden aan de noordoostzijde een maatschappelijke functie.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Rijk en Europa

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

In de SVIR is uiteengezet dat het Rijk drie doelen kiest om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen waarvoor zij verantwoordelijk is en resultaten wil boeken.

Vergroten concurrentiekracht

1. Nationaal belang 1: Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

5. Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Nationaal belang 7: Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Nationaal belang 13: Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de rijksbelangen uit de SVIR.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Randstad 2040 geeft aan hoe de Randstad tot 2040 kan uitgroeien tot een internationaal krachtige, duurzame en aantrekkelijke regio. In de visie staan de steden centraal: door nieuwe woonhuizen en kantoren vooral in de steden te bouwen kan de stad sterker en aantrekkelijker gemaakt worden. Het platteland wordt daarmee ontzien waardoor dit open en groen kan blijven. Nabij de steden komen plekken van groene topkwaliteit.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen nationale belangen uit het Barro en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

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

Het doel dat met de ladder wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Uit diverse uitspraken blijkt dat de Afdeling de realisatie van 11 woningen of minder niet beschouwt als een woningbouwlocatie. In dit geval is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is het niet noodzakelijk om de ladder te doorlopen.

Toetsing
Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 23 grondgebonden rijwoningen. Aangezien sprake is van de ontwikkeling van meer dan 12 woningen, is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarom is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen[1], welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

In deze toets wordt geconcludeerd dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

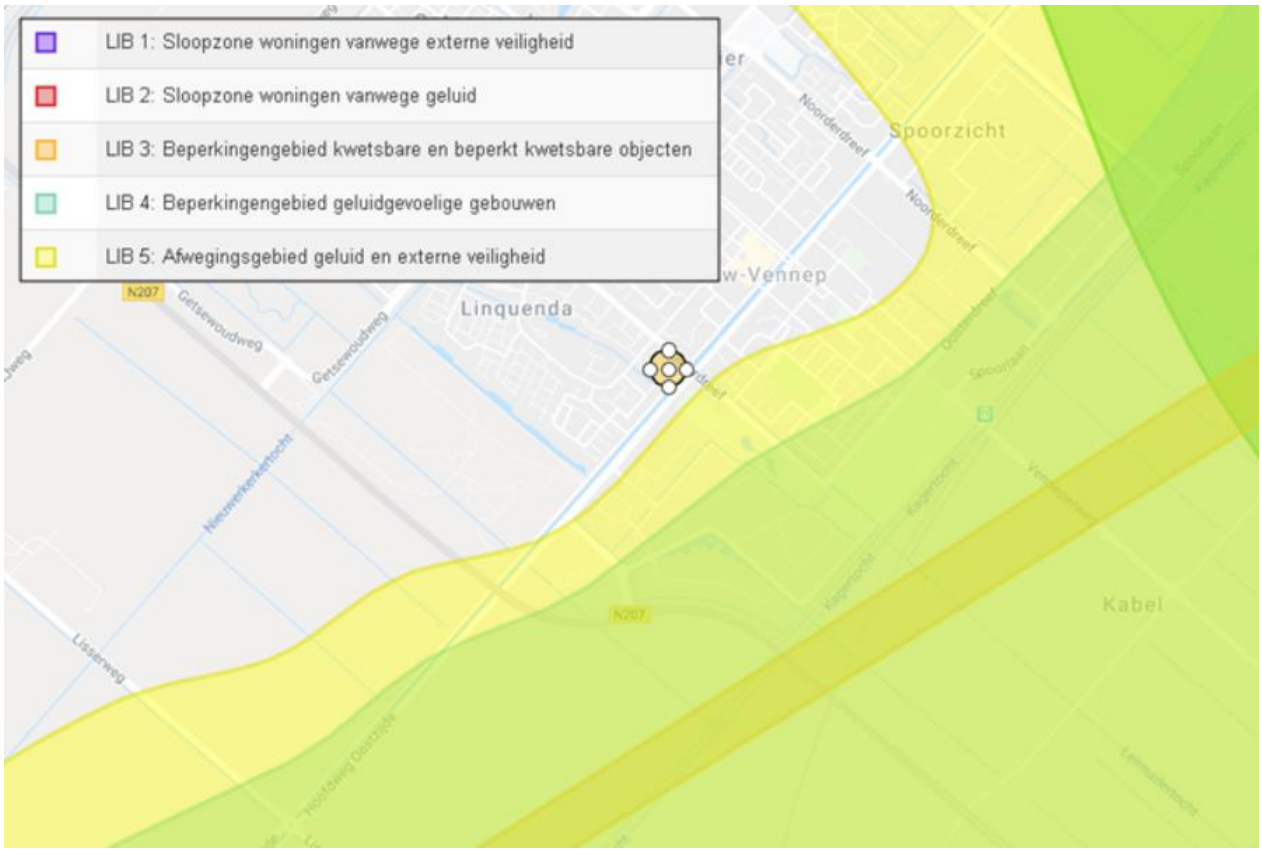
3.1.4. Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de Wet Luchtvaart die op 20 februari 2003 in werking is getreden (verder gewijzigde Wet Luchtvaart genoemd). De gewijzigde Wet Luchtvaart is gericht op het tot stand brengen van een wettelijke grondslag voor het nieuwe regime voor de luchthaven Schiphol. Deze wet vormt de grondslag voor twee uitvoeringsbesluiten: het Luchthavenverkeersbesluit en het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen in overeenstemming te zijn met het Luchthavenindelingbesluit. In dit Besluit wordt een beperkingengebied aangegeven. Hierin worden beperkingengebieden ten aanzien van Schiphol weergegeven met betrekking tot externe veiligheid, geluidbelasting, hoogtebeperkingen en vogelaantrekkende werking.

Toetsing
In het LIB Schiphol zijn begrenzingen opgenomen voor het luchthavengebied en het beperkingengebied. Daaruit volgt dat het plangebied binnen het beperkingengebied ligt. Voor ontwikkelingen binnen het beperkingengebied gelden aanvullende regels. Deze regels zijn afhankelijk van de specifieke ligging van de ontwikkellocatie.

Beperkingen bebouwing
In de volgende afbeelding is de kaart met de beperkingsgebieden voor bebouwing opgenomen (LIB 1-5). Hierop is te zien dat er ter plaatse van het plangebied geen beperkingen voor bebouwing gelden.

[1] Toets ladder voor duurzame verstedelijking Nieuw-Vennep, Hoofdweg 1247, SAB, projectnummer 190191, 25 november 2019.



Uitsnede webapplicatie LIB Schiphol met beperkingsgebieden voor bebouwing en globale ligging plangebied (gele cirkel)

Maatgevende toetshoogte
Het plangebied ligt in een gebied waar maximale hoogtes gelden voor objecten. De maatgevende toetshoogte in het plangebied (exclusief de radar) is 130 meter. De maatgevende toetshoogte met betrekking tot de radar is 71 meter. In het plangebied worden geen objecten hoger dan 10 meter mogelijk gemaakt. Aan de toetshoogtes wordt hiermee ruimschoots voldaan.

Beperkingen vogels
Het plangebied ligt tot slot buiten de zone waarin beperkingen gelden voor het aantrekken van vogels.

Conclusie
Het voorliggende plan is niet in strijd met het LIB Schiphol.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 staat een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving centraal. De leefomgeving is de basis, met een samenleving die wensen en behoeften heeft en de leefomgeving gebruikt voor ruimtelijk- economische ontwikkelingen. De hoofdambitie is gericht op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De belangrijkste onderwerpen zijn:

1. Klimaatverandering bedreigt onze leefomgeving; de ambitie is een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland
2. Verbetering van bodem, water- en luchtkwaliteit; de ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
3. Biodiversiteit; de ambitie luidt deze te vergroten;
4. Economische transitie; ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor.
5. Energietransitie; de ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.
6. 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
7. Wonen en Werken: de ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn;
8. Landschap: de ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

In overeenstemming brengen vraag en aanbod van woon- en werklocaties
In de provincie Noord-Holland blijft een aanhoudende vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven. De provincie wil wonen en werken binnenstedelijk concentreren (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij heeft de provincie oog voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden en de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag. Regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen moeten bij de vraag blijven aansluiten, waarbij de bestaande voorraad woningen wordt betrokken.

Toetsing
Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van maximaal 23 woningen. In paragraaf 3.1.3 is het plan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat het plan gerealiseerd wordt binnen bestaand stedelijk gebied en dat het plan voorziet in zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. De ontwikkeling sluit hiermee aan bij het beleid uit de Omgevingsvisie voor woonlocaties.

3.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening

Bij de Structuurvisie Noord-Holland 2040 hoort de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn de regels opgenomen waaraan bestemmingsplannen in Noord-Holland moeten voldoen.

Toetsing
Raadpleging van de PRV wijst uit dat de verordening locatiespecifiek voor het plangebied regels stelt ten aanzien van windturbines. Aangezien voorliggend initiatief geen ontwikkelingen met windturbines bevat, zijn deze regels hier niet relevant. Daarnaast gelden de algemene regels uit de PRV, bijvoorbeeld ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen, detailhandel, weidewinkels en de transformatie van glastuinbouw. Daaruit volgt dat voor dit plan de regels ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkelingen en de regels ten aanzien van energie en duurzaam bouwen van toepassing zijn.

De regels voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn opgenomen in artikel 5a van de Verordening (zie volgende kader). Hieruit volgt dat de ontwikkeling in overeenstemming moet zijn met de binnen de regio gemaakte afspraken. De woningbouwafspraken zijn regionaal vastgelegd in het Regionaal Actie Programma Wonen. In paragraaf 3.2.3 is het voorliggende plan hieraan getoetst. Hierin wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de afspraken. Het plan voldoet hiermee aan het gestelde in artikel 5a van de verordening.

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze 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 regels voor energie en duurzaam bouwen zijn opgenomen in artikel 33 van de Verordening (zie volgende kader). Hieruit volgt dat bestemmingsplannen moeten beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en dat moet worden voldaan aan de eisen van duurzaam bouwen. In paragraaf 3.3.2 wordt het voorliggende plan getoetst aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Haarlemmermeer. Hier is toegelicht op welke wijze het initiatief bijdraagt aan energiebesparing. Het plan voldoet hiermee aan het gestelde in artikel 33 van de verordening.

Artikel 33 Energie en duurzaam bouwen

1. Bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa.
2. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.

3.2.3. Regionaal Actie Programma Wonen

Conform het gestelde in de provinciale verordening zijn op regionaal niveau woningbouwafspraken gemaakt. Voor de regio Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland geldt dat in juli 2017 een tweede Regionaal Actie Programma (RAP) is vastgesteld. In de RAP's maken de regio's afspraken over de woningbouwproductie, de kwantitatieve opgave op basis van de (provinciale) prognoses. Ook worden er in de RAP's kwalitatieve afspraken gemaakt, zoals op het gebied van zorg en duurzaamheid. Het nu geldende RAP voor de regio richt zich op de periode 2016-2020.

Kwantitatief gezien is bij de vaststelling van het RAP voor de regio inzichtelijk gemaakt wat de behoefte is in de periode 2017-2027 en hoe de plancapaciteit er uit ziet. Het RAP laat zien dat de woningbouwproductie tot 2027 kan worden gerealiseerd binnen de nu al bekende planvoorraad. Het gaat hierbij om het totaal aan harde (onherroepelijke en vastgestelde bestemmingsplannen) en zachte plannen (in voorbereiding en potentieel). Daarbij wordt aangegeven dat een groot deel van de plannen nog een zachte planstatus heeft en de regio nog een forse inspanningsopgave heeft om deze plannen daadwerkelijk tot productie te brengen.

In het RAP is ook gekeken naar de kwalitatieve woonbehoefte in de regio. In het RAP wordt geconcludeerd dat in vrijwel alle marktsegmenten een tekort bestaat. Deze tekorten zijn het grootste bij eengezinswoningen, betaalbare huurwoningen en betaalbare/middeldure koopwoningen. Alleen

voor de meergezinswoningen in het stedelijk woonmilieu geldt dat er voldoende plancapaciteit beschikbaar is om in de vraag te kunnen voorzien. Dit geldt ook voor de dure huurwoningen.

Toetsing
De provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam monitoren jaarlijks de aanwezige woningbouwcapaciteit. De resultaten hiervan zijn op de website www.plancapaciteit.nl terug te vinden. De monitor biedt een actueel beeld van de huidige capaciteit en maakt daarbij een onderscheid in 'harde' (vastgestelde) en 'zachte' (potentiële) woningbouwplannen. Het plangebied is reeds opgenomen als ontwikkeling binnen de plancapaciteit. Daarbij wordt aangegeven dat de realisatieperiode van de ontwikkeling 2020-2024 is en dat er rekening wordt gehouden met 25 woningen.

Daarnaast sluit de realisatie van eengezinswoningen in het plangebied ook aan op de kwalitatieve woonbehoefte in de regio. Hiermee voldoet het plan dus aan het Regionaal Actie Programma Wonen.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (2012)
De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (2012) beschrijft de belangrijke ambities, speerpunten en opgaven voor Haarlemmermeer in de periode tot 2030. Hierin wordt ingegaan op structurerende zaken met ontwerpprincipes voor duurzaamheid, een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem, energie, netwerk- en ketenmobiliteit, de synergie met Schiphol, ruimte voor attracties, en de cultuurhistorie en diversiteit als drager van de ontwikkelingen. Ook over de wijze waarop wordt ontwikkeld en het centraal stellen van de mens in dit ontwikkelproces worden belangrijke uitspraken gedaan. Het accent ligt hierbij op sociale duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.
Het doel van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is het bieden van een kader, waarmee Haarlemmermeer:
1. de ruimtelijk bestaande situatie, de huidige ontwikkelingen en de gewenste toekomstige ontwikkelingen in hun onderlinge samenhang (voor de periode tot 2030) borgt;
2. het toetsingskader voor het ruimtelijk beleid voor de periode 2010-2020 geeft;
3. de kaders voor het maken van financiële afspraken met overheden en marktpartijen voor bovenplanse verevening biedt.

Haarlemmermeer positioneert zich ook in de toekomst als een attractieve ontmoetings- en vestigingsplaats. Duurzaamheid en oog voor bestaande structuren zijn leidend bij de toekomstige ruimtelijke, economische en sociale ontwikkelingen. De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn daarmee:
a) sterk gevarieerd en gebruikmakend van de atypische stedelijkheid;
b) duurzaam en klimaatbestendig;
c) fysiek en sociaal verbonden met elkaar en met de omgeving, en
d) blijvend gepositioneerd als attractieve ontmoetingsplaats.

Deze ambities wil de gemeente verwezenlijken door:
1. Het realiseren van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat, dat klaar is voor de realiteit van morgen;
2. netwerken en knooppunten, die bijdragen aan een evenwichtige balans tussen dynamiek en rust;
3. een ruimtelijk raamwerk dat de gewenste ontwikkelingen mogelijk maakt en ze herkenbaar en samenhangend inbedt in de bestaande situatie.

Voor het voorliggende plan is het realiseren van een aantrekkelijk woon-, werk- een leefklimaat relevant. Hiervoor zet de gemeente onder andere in op de bouw van voldoende en op de vraag afgestemde nieuwe woningen, met ruimte voor ontspanning in de omgeving. De stedelijke functie is en blijft geconcentreerd in Schiphol, Hoofddorp en Nieuw-Vennep. Uitbreiding hiervan krijgt zijn vertaling vooral in een sterke verdichting van het grondgebruik en niet zozeer in hoogbouw.

Toetsing
De structuurvisie van de gemeente Haarlemmermeer bevat geen concrete ambities of beleidsdoelstellingen ten aanzien van het plangebied en haar omgeving. Het voorliggende plan voor de herontwikkeling van een binnenstedelijke bedrijfslocatie naar woningbouw past binnen de ambities van de gemeente voor de bouw van nieuwe woningen onder andere binnen Nieuw-Vennep. Bovendien is sprake van op de vraag afgestemde woningen. In paragraaf 3.1.3 is het plan namelijk getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en wordt geconcludeerd dat het voorziet in zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte.

3.3.2. Duurzaamheidsbeleid gemeente Haarlemmermeer
Duurzaamheid is een belangrijk thema voor de gemeente Haarlemmermeer. Het duurzaamheidsbeleid is beschreven is verschillende beleidsdocumenten, zoals het "Programma Haarlemmermeer Duurzaam 2015 - 2018", het "Uitvoeringsprogramma 2017 - 2018 en monitor 2016", de "Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (2015)" en de "Gemeentelijke Prestatie Richtlijn". Hieronder is het beleid samengevat.

De Gemeentelijke Prestatie Richtlijn geeft streefwaarden aan op vijf verschillende duurzaamheidsthema's. Voor woningbouw zijn deze vastgesteld op 8,5 voor energie; 7,0 voor milieu; 8,0 voor gezondheid; 7,5 voor gebruikswaarde en 7,0 voor de toekomstwaarde. Naast deze streefwaarden zijn er op de afzonderlijke thema's ook andere richtlijnen en ambities vastgesteld. In Haarlemmermeer wordt gestreefd naar een aardgasloze en energieleverende gemeente. Hierdoor kunnen energienota's op nul uitkomen of zelfs positief zijn. Ook voorziet deze ambitie in de groeiende vraag naar energie voor elektrische mobiliteit. Naast deze ambitie is sinds 2015 de energieprestatiecoëfficiënt (EPC-waarde) vastgesteld op 0,4.

Het uitvoeringsprogramma 2017 - 2018 heeft als hoofdambitie om te streven naar een circulaire samenleving. De gemeente wil namelijk grondstoffen zo lang mogelijk in de kringloop houden en voorkomen dat er afval ontstaat. Vanuit de principes van de circulaire economie stimuleert de gemeente het hergebruik van aanwezig grondstoffen, het toepassen van een grondstoffenpaspoort en het remontabel en flexibel bouwen van woningen. Hiermee kunnen woningen gemakkelijker aangepast worden aan veranderende woonwensen en demografie waardoor toekomstige sloop zoveel mogelijk wordt uitgesteld of voorkomen. Daarnaast wordt het gebruik van herbruikbare

biobased materialen in de bouw ook aangemoedigd waardoor minder fossiele grondstoffen nodig zijn en CO2 uitstoot wordt verminderd.

Naast energie en circulariteit zijn er in Haarlemmermeer polderspecifieke wateropgaven. Klimaatverandering zal voor heftigere buien zorgen die niet meer altijd direct door riolering opgevangen kunnen worden. Hierdoor is het van belang om vertraagde afvoer te realiseren en infiltratie van water in de bodem mogelijk te houden. Dit kan bijvoorbeeld door het maken van groene daken en tuinen, het afkoppelen van regenpijpen, het creëren van oppervlaktewater en het aanleggen van wadi's. Deze maatregelen dragen daarnaast bij aan het voorkomen van hittestress, het stimuleren van biodiversiteit en het afvangen van fijnstof.

Toetsing
Bij de realisatie van de toekomstige woningen zal rekening worden gehouden met de duurzaamheidsambities van de gemeente. De nieuw te bouwen woningen zullen voldoen aan de wettelijke en gemeentelijke vereisten op het gebied van isolatie. Bovendien is aardgasvrij bouwen (wet VET) de norm. In de wet voortgang energietransitie is bepaald dat per 1 juli 2018 de nieuw te bouwen bouwwerken niet meer aangesloten worden op het gasnet.

Met de nieuw te bouwen woningen ontstaat bovendien een uitgelezen kans tot verduurzaming. Daarnaast is herstructurering van deze locatie met verdichting de ultieme vorm van duurzaam ruimtegebruik.

3.3.3. Woonvisie Haarlemmermeer
Het woonbeleid van de gemeente Haarlemmermeer is vervat in een Woonvisie. De Woonvisie heeft een looptijd van 2012 tot en met 2015, maar bij het opstellen van de Woonvisie is rekening gehouden met een blik op de woningmarkt met een termijn die verder reikt dan 2015. De centrale doelstelling in de woonvisie is: 'Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen en wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk'. Daarbij zijn drie pijlers verwoord, die aangevuld zijn met de facetten inbraakpreventie, duurzaamheid en toegankelijkheid. Het gaat om de volgende pijlers:

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

Toetsing

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 23 grondgebonden rijwoningen. De richtlijn voor het gemeentelijk nieuwbouwprogramma omvat drie categorieën, te weten het sociale segment (30%), het derde segment voor middeninkomens (10%) en het marktsegment (60%). Het college van burgemeester en wethouders heeft op 11 juli 2017 besloten dat dit uitgangspunt niet geldt bij nieuwbouw- en transformatiegebieden met 30 of minder woningen in een binnenstedelijk gebied. In voorliggende situatie is dan ook sprake van programmatische vrijheid. Dit neemt niet weg dat met voorliggend project ingespeeld wordt op de woonbehoefte van gezinnen in een suburbaan woonmilieu. Het voorliggende plan voldoet hiermee aan het beleid uit de Woonvisie Haarlemmermeer.

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1. Visie op het plangebied

In het plangebied zijn drie aaneengebouwde bedrijfsloodsen en bijbehorende verharde terreinen aanwezig. De bedrijfsloodsen worden gesloopt en op de vrijgekomen gronden worden 23 woningen gerealiseerd.

Het gaat om grondgebonden eengezinsrijwoningen. De woningen keren zich allen naar binnen in de richting van een nieuw, groen aan te leggen middengebied. Zo ontstaat een kleinschalig, op zichzelf staand woonhofje. Het parkeren vindt plaats aan de noordwest- en noordoostrand van het plangebied en de woningen worden via een in/uitrit ontsloten op het Kreilerhof. De woningen krijgen een maximum bouwhoogte van 11 meter.

Het gehele plangebied wordt voorzien van een groene omzoming in de vorm van een haag. De navolgende afbeelding laat het voorlopig stedenbouwkundig plan zien van de beoogde situatie van het plangebied.



Inrichtingsplan, bron: MB architecten

4.2. Ruimtelijke en functionele structuur

De woningen in de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk rijwoningen met een bouwhoogte tussen de 10 en 13 meter. Aan de overzijde van de Zuiderdreef ligt een wijkje met vrijstaande woningen met een bouwhoogte van 8 meter. Het plan voor de ontwikkeling van rijwoningen met een bouwhoogte van maximaal 10 meter sluit hiermee ruimtelijk aan bij de bebouwing in de omgeving.

De omgeving van het plangebied is een gemengd gebied, waar naast woningen, bedrijven en maatschappelijke functies voorkomen. Functioneel wordt met de toekomstige woonfunctie daarom ook aangesloten op het omliggende gebied.

Ten slotte komt het schrappen van de toegestane verkoop van lpg bij het nabijgelegen tankstation het woon- en leefklimaat van de bestaande en nieuwe woningen ten goede.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Alleen in het gedeelte van het plangebied waar de woningbouw plaatsvindt is sprake van wijzigingen ten opzichte van de huidige en/of planologische situatie die relevant zijn bij de toets aan deze aspecten. Dit hoofdstuk heeft daarom alleen betrekking op dit deel van het plangebied.

5.1. Water

5.1.1. Wet- en regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water

De kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren. Hiermee wordt beoogd vervuiling te voorkomen en te beperken, duurzaam gebruik van water te bevorderen, het aquatische milieu te beschermen en te verbeteren en de effecten van overstromingen en droogte in te perken. De algemene doelstelling is om een goede milieutoestand te bereiken voor alle wateren.

Waterwet

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

Waterbeheerplan 5 2016-2021

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

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

Riolering en afkoppelen
Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

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

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

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

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

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

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

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019
De gemeente is op grond van de Wet milieubeheer verplicht periodiek een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vast te stellen om invulling te geven aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP bevat rioleringsbeleid en een overzicht van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen, inclusief de actuele toestand ervan en de te verwachten vervangingsperioden.

Ook geeft het plan inzicht in de wijze waarop de riolering wordt beheerd, welke effecten er zijn voor het milieu en hoe het beheer wordt gefinancierd.

De gedachten vanuit de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030, Proeftuin klimaatbestendige stad en het integraal Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030 zijn ook van toepassing op het gemeentelijke riolerings- en grondwaterbeleid. De rode draad in het beleid is dat de gemeente streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.
Het GRP geeft de basis voor de planning van nieuwe aanleg, plannen om vuiluitworp te reduceren en plannen voor beheer en onderhoud voor de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de verdere toekomst.
Bij nieuwbouw en verbouw is het gescheiden aanbieden van het afvalwater en het hemelwater het uitgangspunt. Voor nieuwbouwwijken en grotere reconstructiegebieden wordt uitgegaan van een zwaardere ontwerpnorm voor het rioolstelsel, waardoor zwaardere regenbuien minder snel overlast veroorzaken.
Om overlast door grondwater te voorkomen voorziet het GRP in de aanleg van drainage in vijf wijken: Rijsenhout-Zuid, Pax, Graan voor Visch (Hoofddorp), Linquenda, Welgelegen (Nieuw-Vennep), en het uitvoeren van grondwatermaatregelen in Zwanenburg.

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

5.1.2. Onderzoek
Huidige en toekomstige verharding
In de huidige situatie is het perceel geheel bebouwd en verhard. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt de aanwezige bebouwing gesloopt en de verharding verwijderd. In de toekomstige situatie worden op het perceel 23 woningen en bijbehorende verhardingen gerealiseerd. Daarnaast zal een deel van het perceel in gebruik zijn ten behoeve van openbaar groen en tuinen. De oppervlakte aan verharding neemt hierdoor af ten opzichte van de bestaande situatie.

Oppervlaktewater
In de huidige situatie en toekomstige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig op het perceel.

Hemelwater en afvalwater
Het hemelwater wordt in de toekomstige situatie niet afgekoppeld. Voor de afvoer van hemel- en afvalwater wordt aangesloten op de bestaande rioleringen. In de nabijheid van het plangebied ligt een gescheiden stelsel. Het hemelwater vanuit de nieuwbouwontwikkeling wordt aangesloten op de bestaande regenwaterafvoerleiding richting de Hoofdvaart gelegen aan de linkerzijde van het plangebied. In het plangebied moet nieuwe riolering worden aangelegd om de nieuwe woningen aan te sluiten op de bestaande riolering.

Watertoets
Voor het voorliggende plan is de digitale watertoets[2] doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het waterschap dat er een waterbelang is bij de plannen. Verzocht wordt om de plannen in te dienen bij ruimtelijkeplannen@rijnland.net.

Reactie waterschap
Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft voorliggend plan beoordeeld en heeft het akkoord bevonden. In haar reactie heeft het Hoogheemraadschap aangegeven dat het hemelwater vanuit de nieuwbouwontwikkeling aangesloten zal worden op de bestaande regenwaterafvoerleiding richting de Hoofdvaart aan de linkerzijde van het plangebied.

5.1.3. Conclusie
Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5.2. Bodem

5.2.1. Algemeen
De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van een functieverandering of een ander gebruik. De bodem en het grondwater moeten geschikt zijn voor de nieuwe functie.

5.2.2. Onderzoek

Oriënterend bodemonderzoek
In 2004 is in het plangebied een oriënterend bodemonderzoek[3] uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgen de volgende bevindingen:

- Ter plaatse van de overkapping waar opslag van garageafval plaatsvindt is in de zandige bovengrond een sterk verhoogde concentratie minerale olie gemeten (10.000 mg/kg d.s.). Gezien het gaschromarogram betreft het hier een zwaardere oliesoort (smeerolie/motorolie). Waarschijnlijk is deze verontreiniging ontstaan door plaatselijk lekken en/of morsen. In de onderliggende kleilaag is een licht verhoogde concentratie minerale olie aangetoond. De omvang van de verontreiniging is nog niet bepaald, wel heeft de verontreiniging een maximale dikte van 1,0 meter.
- Ter plaatse van de voormalige ondergrondse diesel- en smeerolietank zijn in de grond licht verhoogde concentraties benzeen en minerale olie gemeten. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties arseen, benzeen, xylenen en minerale olie aangetoond. De licht verhoogde concentraties aromaten en minerale olie zijn te relateren aan de voormalige ondergrondse diesel- en smeerolietank.
- Verspreid over het terrein zijn licht verhoogde concentraties vermoedelijk te relateren aan de voormalige ondergrondse tanks en de bedrijfsactiviteiten (garagebedrijf). De licht verhoogde concentratie arseen in het grondwater is waarschijnlijk van natuurlijke herkomst.

[2] Watertoets, Hoogheemraadschap van Rijnland, kenmerk: 20200115, 15 januari 2020.
[3] Oriënterend bodemonderzoek Hoofdweg 1243 te Nieuw Vennep (Cluster Zuid), De Straat Milieu-adviseurs B.V., projectnummer: B03G0187, 5 augustus 2004.

Op basis van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- Gezien de sterk verhoogde concentraties minerale olie kan er sprake zijn van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Gezien de aangetoonde verontreinigingen met minerale olie in de bovengrond wordt geadviseerd een nader onderzoek uit te voeren om de omvang, ernst en urgentie van de verontreiniging vast te stellen.
- Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er aanwijzingen dat de (voormalige) bedrijfsactiviteiten op de locatie tot een mogelijk ernstig geval van bodemverontreiniging hebben geleid.
- Bij grondverzet op de locatie dient men rekening te houden met de sterk verhoogde concentratie minerale olie en de licht verhoogde concentratie PAK, minerale olie en aromaten in de grond.

Milieukundig bodemonderzoek

In 2016 is in het plangebied een milieukundig bodemonderzoek[4] uitgevoerd, waarin onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van teerhoudend asfalt, een puinfunderingslaag, de gemiddelde milieukundige bodemkwaliteit en de milieukundige bodemkwaliteit ter plaatse van de ondergrondse tanks, de voormalige smeerolietank en de olie-benzineafscheider. Verder is de omvang van de verontreiniging in de toplaag ter plaatse van de voormalige opslag van garageafval vastgesteld. Uit dit onderzoek zijn de volgende aandachtspunten naar voren gekomen:

- Onder de asfaltverharding zijn puinlagen aanwezig. Deze puinlagen kunnen plaatselijk ook in de ondergrond worden aangetroffen. Puinlagen zijn in principe asbestverdacht. Derhalve wordt geadviseerd om, na sloop van de bebouwing en verwijdering van de maaiveldverharding, na te gaan wat de samenstelling/ hergebruiksmogelijkheden van het puin is en in hoeverre het puin asbestverdacht materiaal bevat.
- Ter plaatse van de olie-benzineafscheider is de toplaag (grond) sterk verontreinigd met minerale olie. Geadviseerd wordt om, middels een nader bodemonderzoek, de verontreinigingsomvang vast te leggen teneinde te bepalen in hoeverre sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Indien hier sprake van is dient rekening te worden gehouden met een saneringsnoodzaak. In dat geval dient een saneringsplan/BUS melding te worden ingediend. Rekening dient te worden gehouden met de benodigde proceduretijd hiervoor.
- Ter plaatse van de voormalige opslag van garageafval is de grond matig verontreinigd met minerale olie. Aanbevolen wordt deze verontreiniging te verwijderen.

Nader bodemonderzoek

In 2019 is een nader bodemonderzoek[5] uitgevoerd ter plaatse van het plangebied naar asbest, de matige verontreiniging van de bovengrond met minerale olie ter plaatse van voormalige opslag garageafval en de sterke verontreiniging met minerale olie in de bovengrond. Hieruit volgen de volgende conclusies en aanbevelingen:

- Asbest: De Repac uit mengmonster MM02 bevat een asbestconcentratie van 160 mg/kg d.s. Deze asbestconcentratie bevat een gehalte boven de norm van 100 mg/kg d.s. De Repac afkomstig uit dit monster dient te worden afgevoerd als asbesthoudend puin. De oppervlakte bedraagt ca. 2.200 m2. Het betreffende puin is tot een diepte van 1,00 meter beneden maaiveld aanwezig. Het volume bedraagt ca. 2.200 m3 (4.000 ton).

[4] Milieukundig bodemonderzoek Hoofdweg 1243 te Nieuw Vennep, Milieu Adviesbureau Adverbo., rapportnummer: 16.10.0711.0579, 4 oktober 2016.
[5] Nader bodemonderzoek Hoofdweg 1243 te Nieuw-Vennep, Milieu Adviesbureau Adverbo, rapportnummer: 19.10.1661.0579, 25 juli 2019.

Het puin is indicatief op asbest onderzocht. Om een goede indicatie te krijgen van het gehalte aan asbest dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden conform de NEN 5897.

- Matige verontreiniging met minerale olie in de bovengrond van B06 (voormalige opslag garageafval): De zandlaag tussen de betrating en de puinlaag (boring 06) is in de omliggende boringen niet meer aangetroffen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de matige verontreiniging met minerale olie zeer beperkt van omvang is.
- Sterke verontreiniging met minerale olie in de bovengrond van B26 (OBAS): Geconcludeerd kan worden dat de sterke minerale olieverontreiniging zich beperkt tot de bovenlaag van B26 en de verontreiniging een volume heeft van minder dan 25 m^3 en geen geval van ernstige bodemverontreiniging is.
  Aanbevolen wordt een plan van aanpak op te stellen voor de sanering van de sterke minerale olieverontreiniging en ter goedkeuring aan het bevoegd gezag voor te leggen.

Nader onderzoek asbest
Het nader asbestonderzoek vindt plaats na het slopen van de loodsen en het verwijderen van de terreinverharding. In het kader van de omgevingsvergunningsprocedure zal hier aan worden getoetst. Zodoende is het onderzoek gewaarborgd.

5.2.3. Conclusie
Voor de sanering van de sterke minerale olieverontreiniging zal in het kader van de omgevingsvergunning een plan van aanpak worden opgesteld en aan het bevoegd gezag worden voorgelegd. Het nader onderzoek asbest wordt eveneens uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure.

5.3. Flora en fauna

5.3.1. Algemeen
Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

5.3.2. Onderzoek
Gebiedsbescherming
Uit de quick scan natuur[6] blijkt dat Natura 2000-gebied “Kennemerland-Zuid” in de buurt van het plangebied ligt. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen echter op voorhand uitgesloten. Voor wat betreft mogelijke

[6] Quick scan natuur, Nieuw-Vennep, Hoofdweg 1247, SAB, projectnummer 190191, 5 februari 2020.

stikstofdepositie wordt dit eveneens bevestigd in een stikstofberekening[7] die is uitgevoerd in het kader van het project. In deze stikstofberekening is de stikstofdepositie tijdens de bouw- en gebruiksfase van het voorliggende plan berekend met gebruik van het programma Aerius. De stikstofberekening is een bijlage bij de quick scan natuur.

Uit deze berekening volgt dat zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er zijn geen belemmeringen voor het aspect stikstof voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming nodig.

Uit de quick scan natuur dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming
In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Uit de quick scan blijkt verder dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Nestplaatsen van vogelsoorten waarvan het nest jaarrond is beschermd worden niet verwacht. Nader onderzoek naar deze soorten is niet nodig en de bescherming van deze soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Bescherming houtopstanden
Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.3.3. Conclusie
Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

[7] Rekenresultaten AERIUS Calculator, Hoofdweg 1247 Nieuw Vennep, 24 januari 2020. Dit is een bijlage bij de quick scan natuur.

5.4. Cultuurhistorie en archeologie

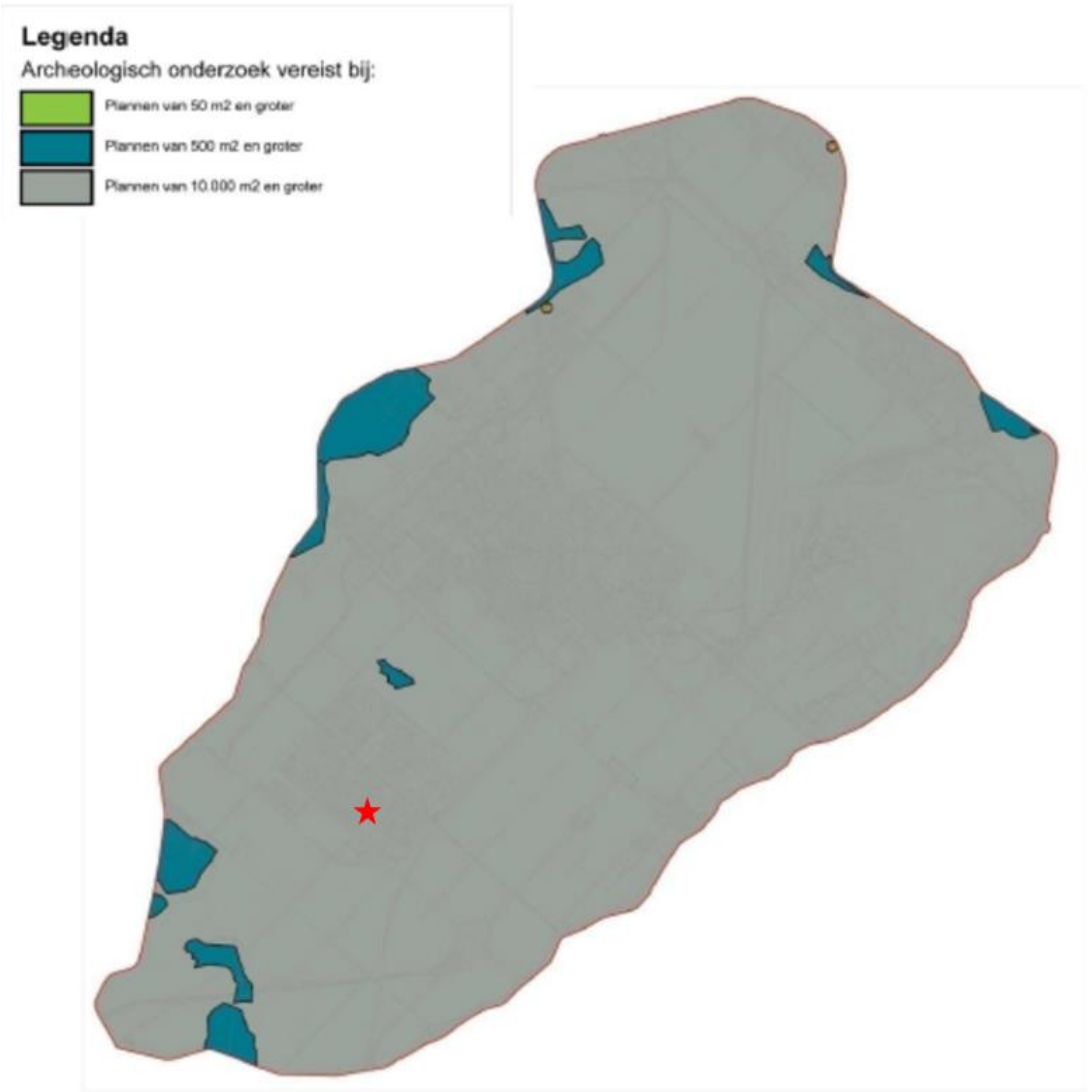
5.4.1. Wet- en regelgeving

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

5.4.2. Toetsing

Archeologie

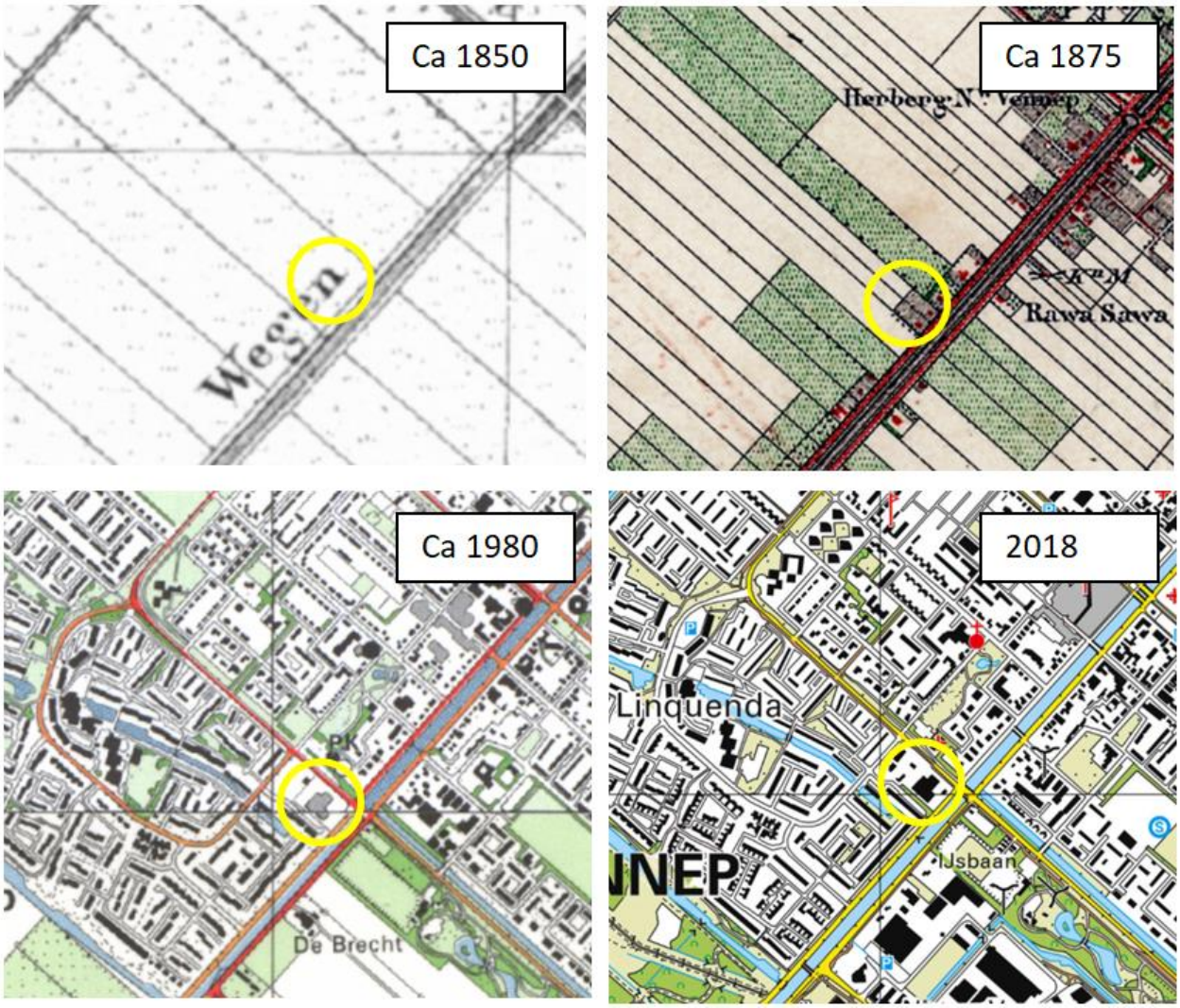
Op 17 februari 2012 heeft de gemeente Haarlemmermeer de nota ‘Erfgoed op kaart’ vastgesteld. In de volgende afbeelding is het plangebied weergegeven op de archeologische waardenkaart die onderdeel uitmaakt van deze nota. Het plangebied ligt binnen een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat alleen bij ingrepen groter dan 10.000 m2 nader onderzoek moet worden gepleegd. Voor voorliggende ontwikkeling is een archeologisch onderzoek daarom niet nodig.



Archeologische waardenkaart Haarlemmermeer met globale aanduiding plangebied (rode ster)

Cultuurhistorie

Historische kaarten laten zien dat de locatie vanaf ca 1875 onderdeel uitmaakte van de lintbebouwing langs de Hoofdweg en aan de zuidwestzijde deels bebouwd is geweest. Vanaf ca 1980 is de uitbreiding van Nieuw-Vennep waar het plangebied onderdeel vanuit maakt zichtbaar op de kaarten. De bedrijfsbebouwing in het plangebied is gerealiseerd in 1971.



Historische kaarten met globale aanduiding plangebied (gele cirkel), bron: topotijdreis.nl

In en rond het plangebied bevinden zich verder geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of objecten. De te slopen bebouwing is niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument en kent geen cultuurhistorische waarde.

5.4.3. Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.5. Geluid

5.5.1. Wet- en regelgeving

Wegverkeer
In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde "Hogere waarde". De Hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de Hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.[8]

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

Luchtverkeerslawaai
Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting (overdag (Lden) en ‘s nachts (Lnight) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

5.5.2. Onderzoek
Weg- en luchtverkeerslawaai
In het kader van het voorliggende plan is een onderzoek weg- en luchtverkeerslawaai[9] uitgevoerd. Het plangebied ligt binnen de geluidszones van de wegen Zuiderdreef, Hoofdweg-Oostzijde en de

[8] Conform artikel 110g Wgh mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.
[9] Akoestisch onderzoek weg- en luchtvaartlawaai 23 woningen Hoofdweg 1247 te Nieuw-Vennep, Blonk Advies, kenmerk: 2018098-02b, 8 december 2019

Kalslagerring. Aangezien het plangebied binnen zones van meerdere wegen is gelegen, dient de geluidsbelasting te worden getoetst aan de grenswaarden volgens de Wet geluidhinder.

De wettelijke rijsnelheid op de Hoofdweg-Westzijde en het Dokter van Haeringenplantsoen bedraagt ter hoogte van het plangebied 30 km/h. Aangezien deze wegen van rechtswege geen zone hebben, hoeven de optredende geluidsbelastingen niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van goede ruimtelijke ordening is in dit onderzoek de geluidsbelasting ten gevolge van deze weg wel inzichtelijk gemaakt.

Daarnaast is in de Wet geluidhinder bepaald dat een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden naar de samenloop (cumulatie) van verschillende geluidbronnen (art. 110f, lid 1 Wgh). In dat kader is in het onderzoek ook de invloed van het luchtvaartlawaai vanwege Schiphol beschouwd.

Uit het onderzoek volgen de volgende conclusies:
- De geluidsbelasting ten gevolge van de Zuiderdreef bedraagt ten hoogste Lden = 55 dB (incl. aftrek art.110g Whg). Op 10 woningen bedraagt de geluidsbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet meer dan de grenswaarde van 63 dB. Op de overige 13 woningen voldoet de geluidsbelasting ten gevolge van deze weg aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De geluidsbelasting ten gevolge van de Hoofdweg-Oostzijde bedraagt ten hoogste Lden = 54 dB (incl. aftrek art. 110g Whg). Op 7 woningen bedraagt de geluidsbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet meer dan de grenswaarde van 63 dB.
- Op de overige 16 woningen voldoet de geluidsbelasting ten gevolge van deze weg aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting ten gevolge van de overige wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Zuiderdreef en Hoofdweg-Oostzijde wordt overschreden zijn in het onderzoek bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen. Indien het bevoegd gezag aanvullende bron- en overdrachtsmaatregelen als niet doelmatig aanmerkt, dienen hogere waarden te worden vastgesteld van ten hoogste:
- Lden = 55 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) ten gevolge van de Zuiderdreef;
- Lden = 54 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) ten gevolge van de Hoofdweg-Oostzijde.

In het onderzoek zijn tevens de gecumuleerde geluidsbelastingen LCUM berekend. Hierbij is rekening gehouden met een geluidsbelasting ten gevolge van het luchtvaartlawaai van Lden = 52 dB. De hoogste gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt LCUM = 63 dB. Er zal hiervoor een hogere grenswaardeprocedure doorlopen worden. De procedure tot vaststelling van de hogere grenswaarde wordt gelijktijdig met de planprocedure opgestart. Daarbij zal moeten worden getoetst of de geluidwering van de gevels voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.

Industrielawaai
Het plangebied grenst aan een tankstation en wasstraat. In paragraaf 5.8 is het voorliggende plan getoets aan de richtafstanden uit de publicatie ‘bedrijven en milieuzonering’. Uit deze toets blijkt dat wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Evenwel is in het kader van een goede ruimtelijke

ordening een akoestisch onderzoek industrielawaai10 uitgevoerd, om te bepalen of ter plaatse van de toekomstige bouwvlakken sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Hierin wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de bestaande woningen in de omgeving de geluidsbelasting ten gevolge van Shell Zuiderdreef voldoet aan de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) kan ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen 1, 2 en 9 (zie de volgende afbeelding) niet voldoen aan de streefwaarden volgens stap 2 van de VNG-publicatie en de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit van 50 dB(A) in de dagperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode. Het maximaal geluidsniveau kan ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen 1, 9 en 10 niet voldoen aan de streefwaarden volgens stap 2 de VNG-publicatie en de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit van 70 dB(A) in de dagperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode.

Daarom zijn in het onderzoek maatregelen overwogen om de geluidsbelasting te reduceren. Om de geluidsbelasting doelmatig te reduceren dient op de erfgrens tussen het tankstation en de nieuw te bouwen woningen een geluidsscherm te worden geplaatst (zie de volgende afbeelding). Het betreft een scherm met een totale lengte van 44,5 meter en heeft aan de zuidwestzijde een hoogte van 2,5 meter en loopt met stappen van 0,5 meter op naar 4,0 meter. Het scherm mag reflecterend worden uitgevoerd maar dient een massa te bezitten van tenminste 10 kg/m2. Tevens dienen van de twee westelijke woningen (1 en 9) de noordwestgevels van de eerste en tweede verdieping te worden uitgevoerd als een dove gevel.

Met de aangegeven maatrelen bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de te beoordelen gevels van de nieuw te bouwen woningen ten hoogste LAr,LT = 48 dB(A) in de dagperiode en LAr,LT = 40 dB(A) in de nachtperiode. Hiermee kan worden voldaan aan de aan de streefwaarden volgens stap 2 van de VNG-publicatie en de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit van 50 dB(A) in de dagperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode.

Met de aangegeven maatregelen bedraagt het maximaal geluidsniveau ter plaatse van de te beoordelen gevels van de nieuw te bouwen woningen ten hoogste Lmax = 64 dB(A) in de dagperiode en LAmax = 60 dB(A) in de nachtperiode. Hiermee kan worden voldaan aan de aan de streefwaarden volgens stap 2 van de VNG-publicatie en de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit van 70 dB(A) in de dagperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode.

De geluidsbelasting ten gevolge van de indirecte hinder bedraagt ter plaatse van de maatgevende nieuw te bouwen woning 46 dB(A) etmaalwaarde. De geluidsbelasting ten gevolge van de indirecte hinder voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

[10] Akoestisch onderzoek industrielawaai tankstation Shell, Blonk Advies, kenmerk: 2018098-03b, 8 december 2019



Toekomstige situatie in plangebied en aanduiding geluidscherm (blauwe lijn)

5.5.3. Conclusie

In het voorliggende plan is de realisatie van het geluidscherm gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Na plaatsing van het scherm is ter plaatse van het toekomstige bouwvlak sprake van een goed woon en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.6. Lucht

5.6.1. Wet- en regelgeving

Wet luchtkwaliteit

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

Wet Milieubeheer

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM10), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en

berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

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

- grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of;
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of;
- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM10 en NO2)11, of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)12.

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB 'Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen en dergelijke op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en/of NO2. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB 'Gevoelige Bestemmingen' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.6.2. Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van 23 woningen. In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

---

[11] De AMvB '*Niet In Betekenende Mate bijdragen*' legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3%-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO_2) of fijn stof (PM_{10}). Dit komt overeen met 1,2 µg/m^3 voor zowel stikstofdioxide als fijn stof. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

[12] Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdrages van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

Wat betreft de blootstelling zijn de kaarten met betrekking tot luchtkwaliteit uit de atlas leefomgeving geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen in een omgeving met lage achtergrondconcentraties fijnstof. De achtergrondconcentraties fijnstof zijn met 20-25 (µg/m3) enigszins verhoogd, maar blijven ruim beneden de grenswaarden. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

5.6.3. Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.7. Externe veiligheid

5.7.1. Wet- en regelgeving

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (bijvoorbeeld een chemische fabriek of lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (bijvoorbeeld route gevaarlijke stoffen of buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans op een dodelijk ongeval binnen een bepaald gebied. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is gedefinieerd in het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen). Tot de kwetsbare objecten worden onder meer gerekend:

- woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen en woonwagens die aangemerkt worden als beperkt kwetsbare objecten;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten (bijvoorbeeld ziekenhuizen, bejaardenhuizen, verpleeghuizen, scholen);
- gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn;
- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht

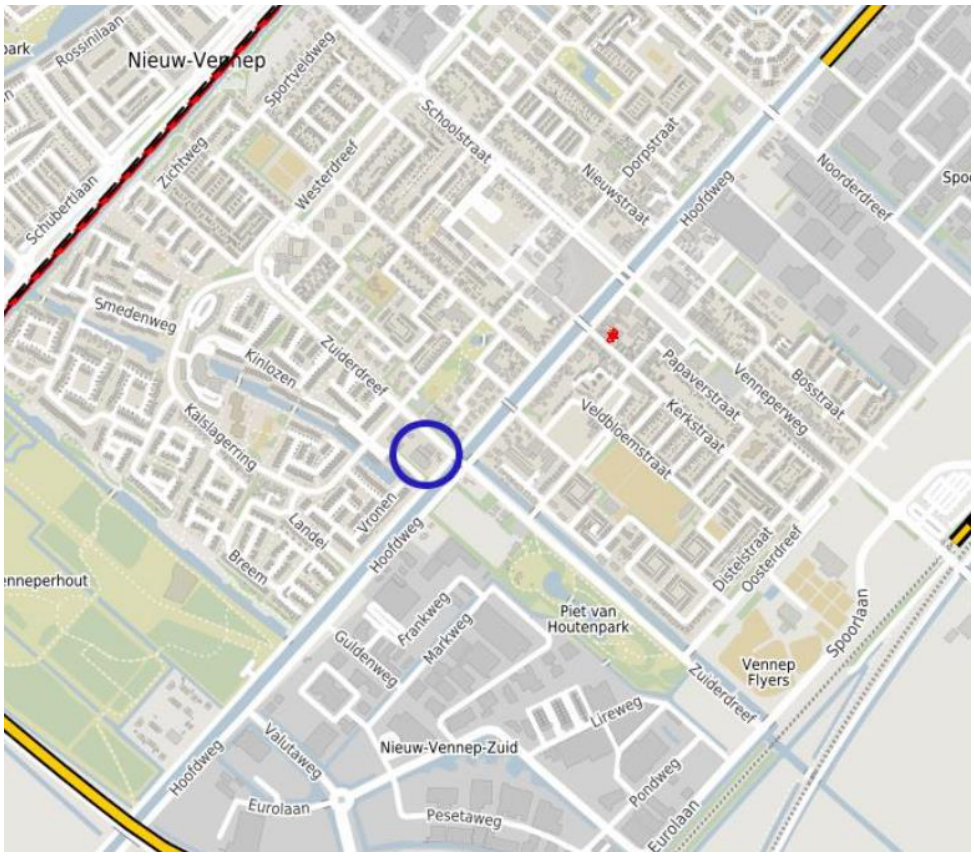
wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. Bij de verantwoording moet een vergelijking worden gemaakt met de oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waar het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan moet houden, echter hier kan gemotiveerd van af worden geweken.

5.7.2. Onderzoek

In een quick scan externe veiligheid[13] zijn de risicobronnen in de omgeving van het plangebied in kaart gebracht. Bij raadpleging van de risicokaart blijken zich hier de volgende risicobronnen te bevinden:

- buisleidingen;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen over wegen.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel)

[13] Quick scan externe veiligheid Hoofdweg 1247 te Nieuw-Vennep, SAB, kenmerk: 190191, 17 december 2019.

Uit de quick scan blijkt dat de ontwikkellocatie niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6) en/of plasbrandaandachtsgebied van een risicobron ligt. Wel ligt de ontwikkellocatie binnen het invloedsgebied van één risicobron. Het gaat om de transportroute van gevaarlijke stoffen over wegen 'Wegvak A4: afrit 4 (Hoofddorp) - afrit 4 (Nieuw Vennep)'.

De ontwikkellocatie bevindt zich ten aanzien van deze risicobron buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone). Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) betekent dit dat het groepsrisico voor de risicobron beperkt dient te worden verantwoord. Er moet worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld worden om een advies hierover uit te brengen. De veiligheidsregio Kennemerland heeft in zijn reactie aangegeven dat er wordt gekozen voor een repressieve bluswatervoorziening. Dat wil zeggen dat in eerste instantie met waterwagens wordt uitgerukt, die in latere instantie, indien nodig, worden aangevuld/vervangen door een watertransportsysteem. Hierdoor is de bluswatervoorziening, zowel op de ramplocatie als ter plaatse van de ontwikkellocatie, in principe op orde. Tevens is de zelfredzaamheid van de gebruikers van de ontwikkellocatie als ruim voldoende beoordeeld.

In de quick scan externe veiligheid is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

5.7.3. Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5.8. Milieuzoneringen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieu-categorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk of rustig buitengebied en kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd

indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Gemengde gebieden zijn gebieden met functiemenging.

5.8.1. Toetsing

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een bedrijfslocatie naar woningbouw. In de huidige en de toekomstige situatie komen in de directe omgeving van het plangebied zowel woningen als bedrijven en maatschappelijke functies voor. Daarnaast ligt het plangebied direct naast hoofdinfrastructuur waar zich van oudsher een verscheidenheid aan functies langs heeft gevestigd. Het gebied is hierdoor te typeren als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verlaagd.
In het plangebied wordt een hindergevoelige functie gerealiseerd (woningen). Dit betekent dat moet worden getoetst of deze functie past binnen de omgeving. De dichtstbijzijnde hinderveroorzakende functies zijn geïnventariseerd en beoordeeld.

Adres	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (rustige woonwijk)				Gemeten afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Zuiderdreef 3	Buurt- en clubhuizen	0	0	10	0	60 meter
Zuiderdreef 4	Benzineservicestations zonder LPG	10	0	10	0	12,5 meter
Zuiderdreef 4	Autowasserijen	0	0	10	0	12,5 meter
Zuiderdreef 6	Bedrijven met ten hoogste milieucategorie 2	10	10	10	10	44 meter
Kalslagerring 4	Bedrijven met ten hoogste milieucategorie 2	10	10	10	10	44 meter

In het plangebied worden geen hinderveroorzakende functies gerealiseerd. Dit betekent dat de nieuwe functie past in de omgeving.

5.8.2. Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.9. Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Overigens moet daarnaast worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijke milieueffecten kan hebben, waarbij naast de drempelwaarden ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken. Dit in verband met het arrest van het Hof van Justitie van de EU van 15 oktober 2009 (C-225/08).

Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

5.9.1. Onderzoek

Onderhavig plan betreft de sloop van bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van 23 grondgebonden woningen. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:
- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan blijft ver onder de indicatieve drempelwaarden en daarmee kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:
- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling[14] uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen negatief effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

5.9.2. Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

[14] Vormvrije m.e.r.-beoordeling Nieuw-Vennep, Hoofdweg 1247, SAB, kenmerk: 190191, 10 juni 2020.

5.10. Verkeer en parkeren

5.10.1. Verkeer

Verkeersaantrekkende werking
De verkeersaantrekkende werking van de toekomstige woningen is berekend op basis van de CROW-notitie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Hierbij is uitgegaan van de ligging in de categorie 'rest bebouwde kom' en van een sterk stedelijk gebied. Hiermee wordt aangesloten bij de stedelijkheidsgraad en ligging die vanuit het 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer' voor deze locatie van toepassing zijn.

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW[15] kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Om te kunnen bepalen welk effect de planontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur is in onderstaande tabel een vergelijking gemaakt tussen de verkeersgeneratie in de huidige situatie en de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie. De verkeersgeneratie is voortgekomen uit de CROW-kencijfers, waarbij voor de huidige situatie is gekeken naar de kencijfers voor 'bedrijf arbeidsintensief/ bezoekers extensief' en een oppervlakte van 2071 m^2 bvo (BAG). Voor de toekomstige situatie is gekeken naar de kencijfers voor 'koop, huis, tussen/hoek'.

	Huidige verkeersgeneratie (2071 m^2 bvo bedrijf arbeidsintensief/bezoekers extensief)	**Toekomstige verkeersgeneratie (23 koop, huis, tussen/hoek)**	**Verschil**
Minimaal	8,3 x 20,7 = 171,9	6,7 x 23 = 154,1	- 17,8
Maximaal	10,1 x 20,7 = 209,2	7,5 x 23 = 172,5	- 36,7

Tabel verkeersgeneratie huidige en toekomstige situatie (motorvoertuigbewegingen per etmaal)

Zoals uit bovenstaande tabel is af te leiden neemt de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie met minimaal 18 verkeersbewegingen per etmaal af ten opzichte van de huidige situatie.

Ontsluiting
In de huidige situatie wordt het plangebied ontsloten via een in/uitrit op de Hoofdweg en een in/uitrit op de Zuiderdreef. In de toekomstige situatie vindt de ontsluiting plaats op het Kreilerhof. De huidige in/uitritten komen te vervallen.

Het verkeer zal via het Kreilerhof direct worden afgewikkeld op de Kalslagerring. Op deze twee wegen zal door de verplaatsing van de ontsluiting sprake zijn van een toename van maximaal 173 extra verkeersbewegingen per etmaal. Het Kreilerhof is een doodlopende woonstraat met 28 tussen/hoek woningen. In de huidige situatie zijn er maximaal 210 mvt/e op deze weg (op basis van CROW

[15] CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

kencijfers voor de 28 woningen). In de toekomstige situatie zal sprake zijn van maximaal 383 mvt/e. Het Kreilerhof is een erftoegangsweg van 6 meter breed en is hiermee berekend op een dergelijke hoeveelheid verkeersbewegingen. De Kalslagerring is een wijkontsluitingsweg met volgens de gemeentelijk prognose een voertuigintensiteit van 3.100 verkeersbewegingen per etmaal in 2030. De verkeersaantrekkende werking van de toekomstige ontwikkeling kan hier worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Er zijn daarom geen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk te verwachten.

5.10.2. Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer is vastgelegd in het ‘handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018’. Voor deze locatie moet op basis van het handboek worden uitgegaan van een ligging in de categorie 'rest bebouwde kom’ en van een sterk stedelijk gebied. Voor een woning (koop, tussen/hoek) geldt hier een gemiddelde parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Hieruit volgt dat voor de 23 nieuwe woningen 42 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In het inrichtingsplan wordt in het plangebied voorzien in 43 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

5.10.3. Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

6.1.1. Aangewezen bouwplannen in plangebied

Het voorliggende plan ziet op het realiseren van 23 woningen. Dat is op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen als bouwplan. Op grond daarvan is het nodig om een besluit te nemen over het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan. In dit geval is een exploitatieplan niet noodzakelijk, omdat het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Haarlemmermeer en de initiatiefnemer.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners wordt daarom ook de dorps- en wijkraden van het plangebied betrokken. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode worden voorzien van een beantwoording en verwerkt in het bestemmingsplan.

6.2.1. Resultaten wettelijk vooroverleg

Een voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de rijksoverheid, de provincie en het waterschap. Niet in alle gevallen is het echter nodig een voorontwerp bestemmingsplan voor te leggen aan provincie en rijk. Alleen als er rijks- of provinciale belangen in het geding zijn is vooroverleg nodig. Er zijn geen belangen in het geding voor het rijk of voor de provincie. Wel hebben het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Veiligheidsregio Kennemerland een reactie toegestuurd op het bestemmingsplan.

Voor het voorliggende plan is de digitale watertoets doorlopen (zie paragraaf 5.1.). Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het Hoogheemraadschap dat er een waterbelang is bij de plannen. Verzocht wordt om de plannen in te dienen bij ruimtelijkeplannen@rijnland.net. In haar reactie heeft het hoogheemraadschap aangegeven dat het plangebied kan worden aangesloten op de bestaande regenwaterafvoerleiding. Het plan is verder akkoord bevonden voor wat betreft het aspect water.

De Veiligheidsregio Kennemerland heeft aangegeven dat er in eerste instantie gebruik zal worden gemaakt van een repressieve bluswatervoorziening, eventueel aangevuld/vervangen door een watertransportsysteem. Daarmee is de bluswatervoorziening op orde. De zelfredzaamheid wordt tevens als ruim voldoende beoordeeld.

Ten slotte is de dorpsraad in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Aangenomen wordt dat de dorpsraad kan instemmen met dit bestemmingsplan.

6.2.2. Resultaten inspraak op ontwerp bestemmingsplan

Op 25 juni 2020 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden met betrekking tot het voorliggende plan. In deze bijeenkomst is een toelichting gegeven op het plan, zijn impressies van de beoogde woningbouw gepresenteerd, is een planning uiteengezet en is de mogelijkheid gegeven om vragen te stellen. De vragen zijn naar tevredenheid beantwoord, en hebben niet gezorgd voor wijzigingen voor het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Nieuw-Vennep Hoofdweg 1247’ heeft vanaf 16 september 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn twee zienswijzen ingediend.
In het raadsvoorstel zijn de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Opzet regels en verbeelding

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- De 'Inleidende regels', bestaande uit een begrippenlijst en regels met betrekking tot de 'wijze van meten';
- De 'Bestemmingsregels', die in dit bestemmingsplan te onderscheiden zijn in regels voor 'gewone', rechtstreekse bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- De 'Algemene regels' die in principe betrekking hebben op alle bestemmingen die in het plangebied voorkomen;
- De 'Overgangs- en slotregels' die bestaan uit het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

7.2. Inleidende regels

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

7.3. Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de hoofdbestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Bedrijf - Garagebedrijf’, ‘Bedrijf-Verkooppunt motorbrandstoffen’, ‘Groen’, ‘Maatschappelijk’, ‘Verkeer’ en ‘Wonen’ voor. Daarnaast is de dubbelbestemming ‘Leiding - Water’ opgenomen.
De gronden ter plaatse van het LPG-tankstation en de bijbehorende veiligheidszone uit het vigerende plan hebben in het voorliggende plan de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Bedrijf - Garagebedrijf’, Bedrijf-Verkooppunt motorbrandstoffen’, ‘Groen’, ‘Verkeer’ en ‘Maatschappelijk’ en de dubbelbestemming ‘Leiding - Water’. Het voorliggende plan is voor deze gronden consoliderend, behalve dat de mogelijkheid om LPG te leveren en de bijbehorende veiligheidszone niet meer zijn opgenomen bij het tankstation. In het plan zijn voor deze bestemmingen daarom dezelfde gebruiks- en bouwregels

opgenomen als in het bestemmingsplan ‘Nieuw-Vennep’. De regeling is geactualiseerd conform recentere gemeentelijke standaarden.

De bestemmingen ‘Verkeer’ en ‘Wonen’ zijn opgenomen ter plaatse van de toekomstige woningbouw. De inhoud van deze bestemmingen wordt hier verder toegelicht.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen ter plaatse van de toekomstige ontsluitingsweg en parkeerplaatsen. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden, verblijfsgebied, parkeervoorzieningen en groen. Daarnaast zijn bijbehorende water, en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan, met daaraan ondergeschikt kunstobjecten en reclame-uitingen.

Gebouwen zijn toegestaan ten behoeve van verkeersafwikkeling en speelvoorzieningen (met een maximale bouwhoogte van 4 m en een maximale oppervlakte van 10m^2) en bergbezinkbassins (niet dieper dan 4 meter). Bouwwerken geen gebouwen zijnde hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Wonen

De bestemming ‘Wonen’ is opgenomen ter plaatse van de toekomstige woningen en tuinen en het tussenliggende groen. Hierbinnen zijn maximaal 23 woningen en aan huis gebonden beroepsuitoefening toegestaan. Er zijn drie bouwvlakken opgenomen.

De bouwregels zijn verder als volgt:

- hoofdgebouwen: gebouwd binnen het bouwvlak, met een goot- en bouwhoogte van maximaal 7 en 11 meter;
- bijbehorende bouwwerken: zowel binnen als buiten het bouwvlak, waarbij de maximum oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m², 90 m² mag zijn vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m² tot een maximum van 250 m² aan bijbehorende bouwwerken, met een maximum goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 6 meter;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde: zijn alleen toegestaan voor zover de in artikelen 2 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde situaties (opgenomen in de bijlage bij de regels) dit toelaten. Daarnaast mogen erfafscheidingen in het achtererfgebied op de perceelsgrens worden gebouwd. Verder is binnen een bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - pergola’ de bouw van een pergola aan de voorgevel van een hoofdgebouw (woning) toegestaan. De diepte van de pergola mag maximaal 1,5 m bedragen en de bouwhoogte mag maximaal gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag vermeerderd met 0,30 meter. De pergola moet bestaan uit een open constructie;
- Ondergrondse gebouwen: zijn alleen toegestaan waar ook bovengronds gebouwd is of mag worden, met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 3,5 meter.

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

Tot slot is in de specifieke gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding ‘geluidscherm’. Het is niet toegestaan om gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming in gebruik te nemen, zonder dat ter plaatse van de aanduiding ‘geluidscherm’ een geluidscherm is gerealiseerd. De afmetingen en massa van het geluidscherm moeten voldoen aan de maten en het gewicht die in bijlage 3 bij de regels zijn opgenomen.

7.4. Algemene regels

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

7.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

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

Slotregel

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

7.6. Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn voorschriften opgesteld waarbij het bestaande gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt vormt. Dit betekent dat de huidige situatie in regels is vastgelegd. Het handhavingsbeleid is er op gericht dat deze regels ook worden nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

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

Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Onder handhaving wordt niet alleen het repressief optreden verstaan, maar ook preventie en voorlichting. Repressief optreden bestaat uit toezicht en opsporing en in het verlengde daarvan – na afweging van belangen waaronder de effectiviteit van optreden – correctie, bestaande uit sancties en maatregelen. De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele afwijkingen.

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Nieuw-Vennep Hoofdweg 1247

Gemeente Haarlemmermeer

Datum: 13 januari 2021

Projectnummer: 190191

ID: NL.IMRO.0394.BPGnwvHoofdweg1247-C001

INHOUD

REGELS

1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	**Begrippen**	**3**
Artikel 2	**Wijze van meten**	**6**
2	**Bestemmingsregels**	**8**
Artikel 3	**Bedrijf**	**8**
Artikel 4	**Bedrijf - Garagebedrijf**	**10**
Artikel 5	**Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen**	**12**
Artikel 6	**Groen**	**13**
Artikel 7	**Maatschappelijk**	**14**
Artikel 8	**Verkeer**	**15**
Artikel 9	**Wonen**	**16**
Artikel 10	**Leiding - Water**	**19**
3	**Algemene regels**	**21**
Artikel 11	**Anti-dubbeltelregel**	**21**
Artikel 12	**Algemene afwijkingsregels**	**21**
Artikel 13	**Algemene wijzigingsregels**	**22**
Artikel 14	**Luchtvaartverkeerzone - lib**	**22**
Artikel 15	**Parkeerregels**	**23**
4	**Overgangs- en slotregels**	**24**
Artikel 16	**Overgangsrecht**	**24**
Artikel 17	**Slotregel**	**24**

Bijlagen

Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2: Artikel 2 en 3 Bijlage II Bor
Bijlage 3: Geluidscherm

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan ‘Nieuw-Vennep Hoofdweg 1247’ met identificatienummer NL.IMRO.0394.BPGnwvHoofdweg1247-C001 van de gemeente Haarlemmermeer

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.5 aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening:
het in of aan huis uitoefenen van (vrije) beroepen en/of het in of aan huis ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten door de bewoner(s) van dat huis en maximaal één werknemer, die door de beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend

1.6 bebouwing:
één of meerdere gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde

1.7 bedrijf:
een onderneming die goederen vervaardigt, bewerkt, installeert, inzamelt en/of verhandelt, evenals diverse vormen van opslag en logistiek

1.8 bedrijfsgebouw:
een gebouw dat blijkens aard en indeling bruikbaar en noodzakelijk is voor de uitoefening van een bedrijf, met uitzondering van (bedrijfs)woningen

1.9 bestaand bouwwerk:
het op de dag van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan legaal bestaand bouwwerk, evenals een bouwwerk dat wordt of mag worden gebouwd krachtens een voorafgaand aan deze dag verleende of krachtens een voor deze dag aangevraagde, maar nog te verlenen omgevingsvergunning

1.10 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak

1.11 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.12 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak

1.13 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk

1.14 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak

1.15 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten

1.16 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten

1.17 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden

1.18 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit

1.19 dienstverlening:
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, met uitzondering van garagebedrijven en seksinrichtingen.

1.20 garagebedrijf:
een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor onderhoud en reparatie van motorvoertuigen al dan niet met verkoop van auto's

1.21 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt

1.22 hoofdgebouw:
één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is

1.23 horeca:
een bedrijfsfunctie die is gericht op het verstrekken van logies en/of ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie

1.24 huishouden:
een vorm van wonen, zowel in de traditionele vorm van gezin als in de minder traditionele vorm, mits sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning met een zekere mate van onderlinge verbondenheid tussen de bewoners en continuïteit in de samenstelling

1.25 kantoor:
een (deel van een) gebouw waarin directie en/of administratie van een (dienstverlenend) bedrijf zijn gevestigd

1.26 kunstobject:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat strekt tot het tot uitdrukking brengen van een kunstzinnig idee, door het op creatieve wijze vormgeven aan materiaal of materialen

1.27 pand:
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is

1.28 peil:
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil)
- voor een bouwwerk op een viaduct of brug: de hoogte van de kruin van het viaduct of de brug ter plaatse van het bouwwerk

1.29 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen vergoeding

1.30 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte of locatie waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichtingen wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar

1.31 wonen:
het wonen in een woning

1.32 woning:
een complex van ruimten dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Hieronder vallen tevens bijzondere woonvormen in de vorm van begeleid wonen

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand:
de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinste is

2.2 (bouw)hoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen

2.3 dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.4 goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; de goothoogte van dakkapellen, topgevels, trappenhuizen, liftkokers, schoorstenen en andere gelijksoortige ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten

2.5 hoogte van windturbines:
vanaf het peil tot aan de as van de windturbine

2.6 hoogte van een zend-/ ontvangstinstallatie:
de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie, bliksemafleiders en dergelijke niet meegerekend

2.7 inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen

2.8 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren)

2.9 oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk

2.10 verticale diepte:
de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de beganegrondvloer tot het laagste punt van het gebouw, danwel wanneer geen sprake is van een bovenliggende beganegrondvloer, gemeten van het peil tot het laagste punt van het gebouw

2.11 ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakterrasafscheidingen aan de achterzijde van dijkwoningen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen c.q. bestemmingsgrenzen (dus niet goot- en bouwhoogten) niet meer dan 1 meter bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor

a bedrijfsactiviteiten;
   1 ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 2’ bedrijfsactiviteiten behorende tot milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met daarbij behorend(e):

b verhardingen, in- en uitritten;
c fiets- en voetpaden;
d groen;
e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f nutsvoorzieningen;
g parkeervoorzieningen;
h kantoren;

met dien verstande dat:

i garagebedrijven niet zijn toegestaan;
j geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
k verkooppunten van motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
l risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ is de aangegeven maximum bouwhoogte toegestaan.

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

a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

a het bepaalde in 3.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:
   - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag zijn dan 40 m^2;
   - de goothoogte niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 5 meter.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m^2.

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

a het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 3.1 sub a;

b het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 3.1;

c het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;

d het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 3.1 als 3.4.2 sub a voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één milieucategorie hoger zijn ingeschaald en voor bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

a deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen de betreffende bestemming;

b het geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit betreft.

Artikel 4 Bedrijf - Garagebedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Bedrijf - Garagebedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a bedrijfsactiviteiten ten behoeve van garagebedrijven die vallen in categorie 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met daarbij behorend(e):

b verhardingen, in- en uitritten;
c fiets- en voetpaden;
d groen;
e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f nutsvoorzieningen;
g parkeervoorzieningen;
h kantoren.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd,
b ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)’ zijn de aangegeven maximum bouwhoogte toegestaan.

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

a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 sub a voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

a de omvang van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag zijn dan 40 m^2;
b de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m^2.

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

a het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 4.1 sub a;
b het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 4.1;
c het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
d het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één categorie hoger zijn ingeschaald, met dien verstande dat:

a deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen de betreffende bestemming;

b het geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit betreft.

Artikel 5 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg en de daarbij behorende voorzieningen;

met daarbij behorend(e):

b verhardingen, in- en uitritten;
c fiets- en voetpaden;
d groen;
e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f nutsvoorzieningen;
g parkeervoorzieningen;
h kantoren.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a gebouwen dienen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ is ten hoogste de aangegeven maximum bouwhoogte toegestaan.

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

a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

a het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, horeca en dienstverlening anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 5.1;
b het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
c het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

5.3.2 Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m^2.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

b wandel- en fietspaden;
c speelvoorzieningen;
d bergbezinkbassins;
e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f kunstobjecten.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen;
b de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 4 meter;
c de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 10 m^2;
d de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

6.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 6 meter.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a educatieve voorzieningen;
b voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/ of naschoolse opvang;
c voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven;
d voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg;
e welzijnsinstellingen;
f sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen;
g openbare dienstverlening.

met daarbij behorend(e):

h verhardingen, in- en uitritten;
i groen;
j water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k nutsvoorzieningen;
l parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)’ is de aangegeven maximum bouwhoogte toegestaan.

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

a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

a de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 40 m^2;
b de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

a het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel en horeca anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 7.1;
b het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
c het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden en verblijfsgebied;
b parkeervoorzieningen;
c groen;
d een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding ‘geluidscherm’;

met daarbij behorend(e):

e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen;
g nutsvoorzieningen;
h speelvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

i kunstobjecten;
j reclame-uitingen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a toegestaan zijn gebouwen ten behoeve van verkeersafwikkeling, bergbezinkbassins en speelvoorzieningen;
b de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 4 meter;
c de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 10 m^2;
d de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

8.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 10 meter, met dien verstande dat de hoogte van een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' maximaal 4 meter mag zijn.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden ten behoeve van bedrijfsmatige opslag en/of handel.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a wonen, met dien verstande dat maximaal 23 woningen zijn toegestaan;
b aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening;

met daarbij behorend(e):

c tuinen en erven;
d parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximum goothoogte en maximum bouwhoogte toegestaan;
c bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
d de maximum oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag, in het geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m^2, 90 m^2 zijn vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m^2 tot een maximum van 250 m^2 aan bijbehorende bouwwerken, met een maximum goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 6 meter.

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

a bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan voor zover de artikelen 2 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage genoemde situaties, dit toelaten;
b in afwijking van het bepaalde onder 9.2.2 sub a mogen erfafscheidingen in het achtererfgebied op de perceelsgrens worden gebouwd;
c in afwijking van het bepaalde onder 9.2.2 sub a. mogen binnen een bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - pergola' aan de voorgevels van hoofdgebouwen pergola's worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1 de diepte van de pergola maximaal 1,5 m uit de voorgevel mag bedragen;
    2 de bouwhoogte van de pergola maximaal gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter;
    3 de pergola een open constructie heeft.

9.2.3 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a ondergrondse gebouwen zijn alleen daar toegestaan daar waar ook bovengronds gebouwd is of mag worden;
b de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer zijn dan 3,5 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 sub d en toestaan dat de goot- respectievelijk bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:

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

9.3.2 De in 9.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m^2.

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

a het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
b het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
c het bij aan huis verbonden beroeps- en/ of bedrijfsuitoefening ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
d het ten behoeve van beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
e het gebruik ten behoeve van detailhandel;
f het wonen in een woning door meer dan één huishouden;
g het gebruik van de woning voor de uitoefening van een bed & breakfast of logiesfunctie;
h het gebruik van de woning voor bedrijfsmatige kamerverhuur, indien de verhuur betrekking heeft op meer dan twee kamers;
i het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van een geluidscherm of een vergelijkbare voorziening met de minimale afmetingen en massa zoals opgenomen in bijlage 3 ‘geluidscherm’, ter plaatse van de aanduiding ‘geluidscherm’, zoals aangegeven in artikel 8 Verkeer.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.4.2 onder i met betrekking tot de minimale afmetingen en massa van het geluidscherm of een vergelijkbare voorziening, mits wordt aangetoond dat ter plaatse van de bouwvlakken sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Artikel 10 Leiding - Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a een ondergrondse leiding voor het transport van water;

met daarbij behorend(e):

b toegangswegen.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a op deze gronden mogen ten behoeve van de onder 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;

b de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter;

c ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en nadat de leidingbeheerder gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen gevoelige objecten worden toegelaten.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;

b het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

c het indrijven van voorwerpen in de bodem;

d het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

e het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

f het permanent opslaan van goederen.

10.4.2 Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

a die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
b die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
c welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen;
d mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

10.4.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

10.4.4 Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen inzake de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade. De leidingbeheerder krijgt gedurende drie weken de gelegenheid om schriftelijk advies uit te brengen.

3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

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

a het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of - intensiteit daartoe aanleiding geven;

b het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 m van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;

c de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;

d het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de bovenste verdiepingsvloer;

e de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;

f het gebruik van gronden die worden toegevoegd aan woonpercelen, voor de functie wonen of tuin, en kunnen daarbij toestaan dat een erfafscheiding op de nieuwe perceelsgrens aan de achterzijde van het achtererf van maximaal 2 meter hoog is toegestaan. Bij een hoekwoning geldt dat de erfafscheiding op de achtererfgrens alleen binnen de denkbeeldige lijn langs de zijgevel van het hoofdgebouw naar de achtererfgrens (=voorgevelrooilijn zijgevel) 2 meter hoog mag zijn.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

Artikel 14 Luchtvaartverkeerzone - lib

14.1 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.1

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.1, zoals aangegeven in de kaarten bij het "Luchthavenindelingsbesluit Schiphol", gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing en het gebruik daarvan, gesteld in artikel 2.2.1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

14.2 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.2

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.2, zoals aangegeven in de kaarten bij het "Luchthavenindelingsbesluit Schiphol", gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

14.3 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.2a

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.2a, zoals aangegeven in de kaarten bij het "Luchthavenindelingsbesluit Schiphol", gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van objecten, gesteld in artikel 2.2.2a van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

14.4 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.3

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, zoals aangegeven in de kaarten bij het "Luchthavenindelingsbesluit Schiphol", gelden beperkingen met betrekking tot de vogel aantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

Artikel 15 Parkeerregels

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

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

15.2 Beleidsregels en peildatum

Het bevoegd gezag past de in 15.1 genoemde regels toe met inachtneming van de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

15.3 Specifieke gebruiksregels

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

15.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.1, indien:

a op basis van gegronde redenen aangetoond kan worden dat het voldoen aan deze bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, en bovendien;

b op andere wijze in de nodige ruimte voor het parkeren, stallen laden en/of lossen van voertuigen blijvend wordt voorzien.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2 Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.1 sub 1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 16.1 sub 1 met maximaal 10 %.

3 Het bepaalde in 16.1 sub 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 16.2 sub 1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3 Indien het gebruik, bedoeld in 16.2 sub 1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

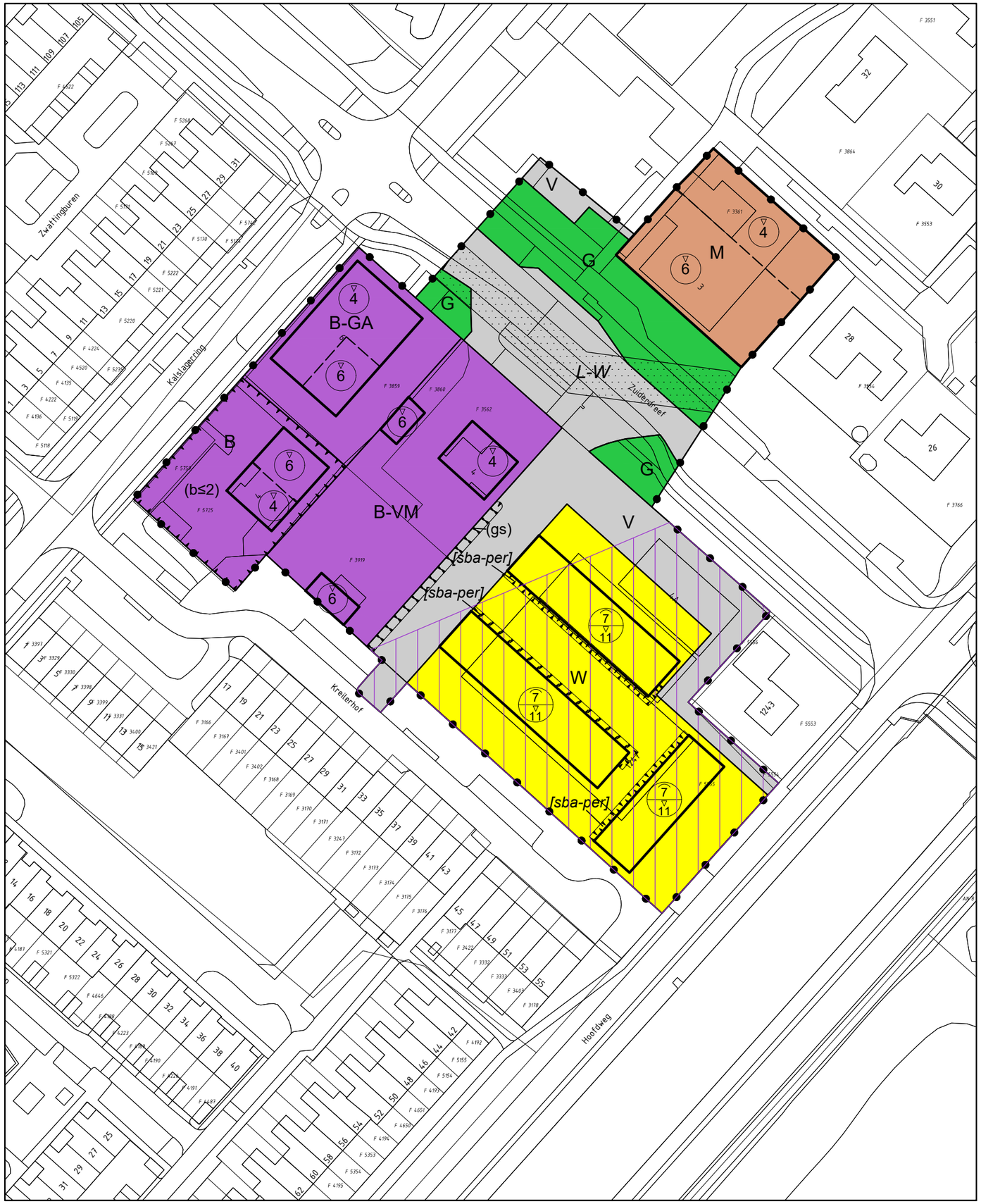
4 Het bepaalde in 16.2 sub 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

16.3 Hardheidsclausule

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

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Hoofdweg 1247'.



LEGENDA

PLANGEBIED

plangebied

BESTEMMINGEN

- B — Bedrijf
- B-GA — Bedrijf - Garagebedrijf
- B-VM — Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen
- G — Groen
- L-W — Leiding - Water
- M — Maatschappelijk
- V — Verkeer
- W — Wonen

AANDUIDINGEN

- luchtvaartverkeerzone - lib
- (b≤2) — bedrijf tot en met categorie 2
- (gs) — geluidscherm
- bouwvlak
- [sba-per] — specifieke bouwaanduiding - pergola
- 6 — maximum bouwhoogte (m)
- 7 / 11 — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

VERKLARING

35 / 37 — BGT- en kadastrale gegevens

bestemmingsplan **Nieuw-Vennep Hoofdweg 1247**

schaal :	1 : 1000	datum :	13-01-2021
formaat :	A3	datum ondergrond :	16-12-2019
projectnummer :	190191	voorontwerp :	-
bladnummer :	1	ontwerp :	25-08-2020
aantal bladen :	1	vaststelling :	-
Identificatiecode :	NL.IMRO.0394.BPGnwvHoofdweg1247-C001		

gemeente **Haarlemmermeer**

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
Postbus 479, 6800 AL Arnhem I T 026 357 69 11 I www.sab.nl