gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van negen woningen aan de IJweg 1192 A tot en met D en 1194 A tot en met E in Hoofddorp
Portefeuillehouder	mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Steller	Clarissa Mornout
Collegevergadering	1 maart 2022
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2022.0000367

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van negen woningen aan de IJweg 1192 A tot en met D en 1194 A tot en met E in Hoofddorp.

2. Samenvatting

Wij willen een omgevingsvergunning verlenen voor het realiseren van negen woningen in de vorm van een nieuw boerenerf aan de IJweg 1192 A t/m D en 1194 A t/m E in Hoofddorp.
Wij kunnen deze omgevingsvergunning alleen verlenen nadat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Het project kan namelijk niet worden geschaard onder één van de categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) vereist is volgens het raadsbesluit van 3 oktober 2019 (2019.040560)

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij willen een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van negen woningen in de vorm van een nieuw boerenerf aan de IJweg 1192 A t/m D en 1194 A t/m E in Hoofddorp.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Aanvraag

De aanvraag betreft de bouw van negen woningen in de vorm van een nieuw boerenerf aan de IJweg 1192 A t/m D en 1194 A t/m E in Hoofddorp.

Bestemmingsplantoets
In het bestemmingsplan 'Toolenburg 2007' (NL.IMRO.0394.BPGhfdtoole2007-C001) heeft het perceel deels de bestemmingen Wonen, Tuin, Erf en Groen. Binnen dit gebied zijn drie bouwvlakken gesitueerd waar in totaal drie woningen gerealiseerd kunnen worden.
Het bouwen van negen woningen is niet toegestaan op grond van het bestemmingsplan.

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

Overweging
Onderdeel van de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing, waarin is onderbouwd dat het plan past binnen Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De ruimtelijke onderbouwing en het ruimtelijk advies zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. Het ruimtelijk advies is positief.

Stedenbouwkundig gezien is het een goed plan. Het aantal woningen is passend voor een nieuw boerenerf en het totale plan is een leuke interpretatie van een erf in de 21e eeuw.
Op dit deel van de IJweg is er verkeerskundig gezien ruimte voor de toevoeging van deze negen woningen.

Met de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij kunnen de omgevingsvergunning alleen verlenen nadat de raad heeft verklaard een vvgb te geven voor dit plan. Het project kan namelijk niet worden geschaard onder één van de categorieën waarvoor geen vvgb vereist is volgens het raadsbesluit van 3 oktober 2019 (2019.0040560).

Procedure
De ontwerp vvgb heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Zowel tegen de ontwerp omgevingsvergunning als tegen de ontwerp vvgb kon een ieder zienswijzen indienen (artikel 3.11 Besluit ruimtelijke ordening). Er is één zienswijze ingediend, die later weer is ingetrokken.
Nu de terinzage termijn is afgelopen en er geen zienswijzen zijn, wordt de raad voorgesteld de vvgb te verlenen.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

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

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de raad bevoegd te besluiten over een vvgb. De bevoegdheid om te besluiten over een aanvraag omgevingsvergunning ligt bij ons college. Binnen het college is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening het eerste aanspreekpunt.

3.5 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

De raad zal in kennis worden gesteld van een eventuele beroepsprocedure.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

Michiel Ruis Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- ruimtelijke onderbouwing IJweg 1192 - 1194 Hoofddorp
- ruimtelijk advies IJweg 1192 A t/m D en 1194 A t/m E Hoofddorp

Ruimtelijke onderbouwing

Project	IJweg 1192-1194 Hoofddorp
Status	1.0
Projectnummer	20032
Datum	16 juni 2021
Auteur	M.T. van der Horst
Controleur	mr. A.B. Groeneveld



Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
info@meesruimteenmilieu.nl | www.meesruimteenmilieu.nl | | IBAN NL94ABNA0587770562 | KvK 34237628

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Projectplan	6
2.3	Vigerend bestemmingsplan	8
3	Ruimtelijk beleid	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Omgevingsaspecten	22
4.1	Stedenbouwkundige motivering/ Landschappelijke inpassing	22
4.2	Motivering behoefte/ Ladder voor duurzame verstedelijking	23
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.4	Bedrijven en milieuzonering	27
4.5	Bodem	28
4.6	Duurzaamheid	29
4.7	Externe veiligheid	31
4.8	Geluid	32
4.9	Kabels en leidingen	33
4.10	Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)	36
4.11	Luchtkwaliteit	38
4.12	Natuur	39
4.13	Verkeer en parkeren	40
4.14	Water	42
4.15	(Vormvrije) m.e.r-beoordeling	45
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	46
5.1	Economische uitvoerbaarheid	46
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	47

Bijlagen

1	Verkennend bodemonderzoek, Grondslag Bodemkwaliteitsbureau, 2017
2	Actualisatie onderzoek bodemkwaliteit, Grondslag Bodemkwaliteitsbureau, 2020
3	Ecologische quickscan, de Bouwecoloog, 2021
4	Stikstofdepositie onderzoek, M+P, 2021
5	KLIC-melding
6	Onderzoek geluidswering gevel, M+P, 20 april 2021

1 INLEIDING

In opdracht van De Peppelgaard Project B.V. heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van een negen woningen ter plaatse van de IJweg 1192-1194 te Hoofddorp. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘planologisch strijdig gebruik’. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

2 PROJECTBESCHRIJVING

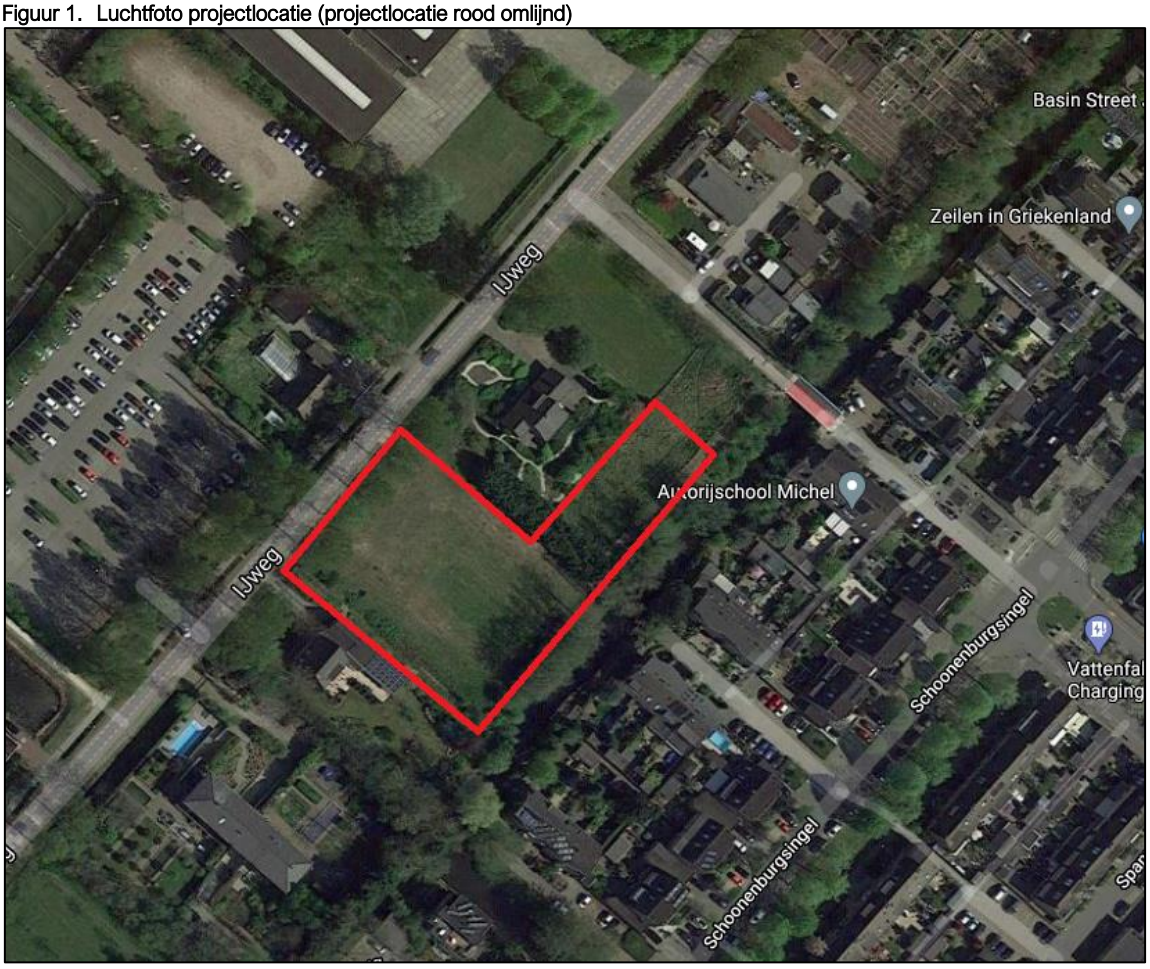
2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan de IJweg 1192-1194 te Hoofddorp. De projectlocatie betreft een braakliggend terrein. Ter plaatse van de bestemming 'Erf' is de ontwikkeling van woningbouw niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Hoofddorp Toolenburg 2007'. De projectlocatie is kadastraal bekend bij de gemeente Haarlemmermeer, sectie Q, nummer 3838 en 3839. Verder is de projectlocatie omringd door de IJweg, een sloot en omliggende woningen.

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de IJweg, de straat die de volledige Haarlemmermeerpolder doorkruist, tussen de woonwijken Toolenburg en de sportvelden van S.V. Hoofddorp.

Het projectgebied bestaat uit twee delen in de vorm van een "L". Een deel van kavel IJweg 1192-1194 is gelegen aan de IJweg en een deel achter de kavel IJweg 1190. Dit laatste deel grenst aan een openbaar terrein aan de Schoonenburgsingel, een langzaam verkeersverbinding naar de woonwijk. De projectlocatie is een braakliggend terrein tussen twee bestaande kavels met bebouwing van elk één bouwlaag met kap. Beide kavels hebben een groene haag die het plangebied afschermt. Parallel aan de IJweg liggen sloten die een belangrijke afwateringsfuncte hebben.

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (projectlocatie rood omlijnd)

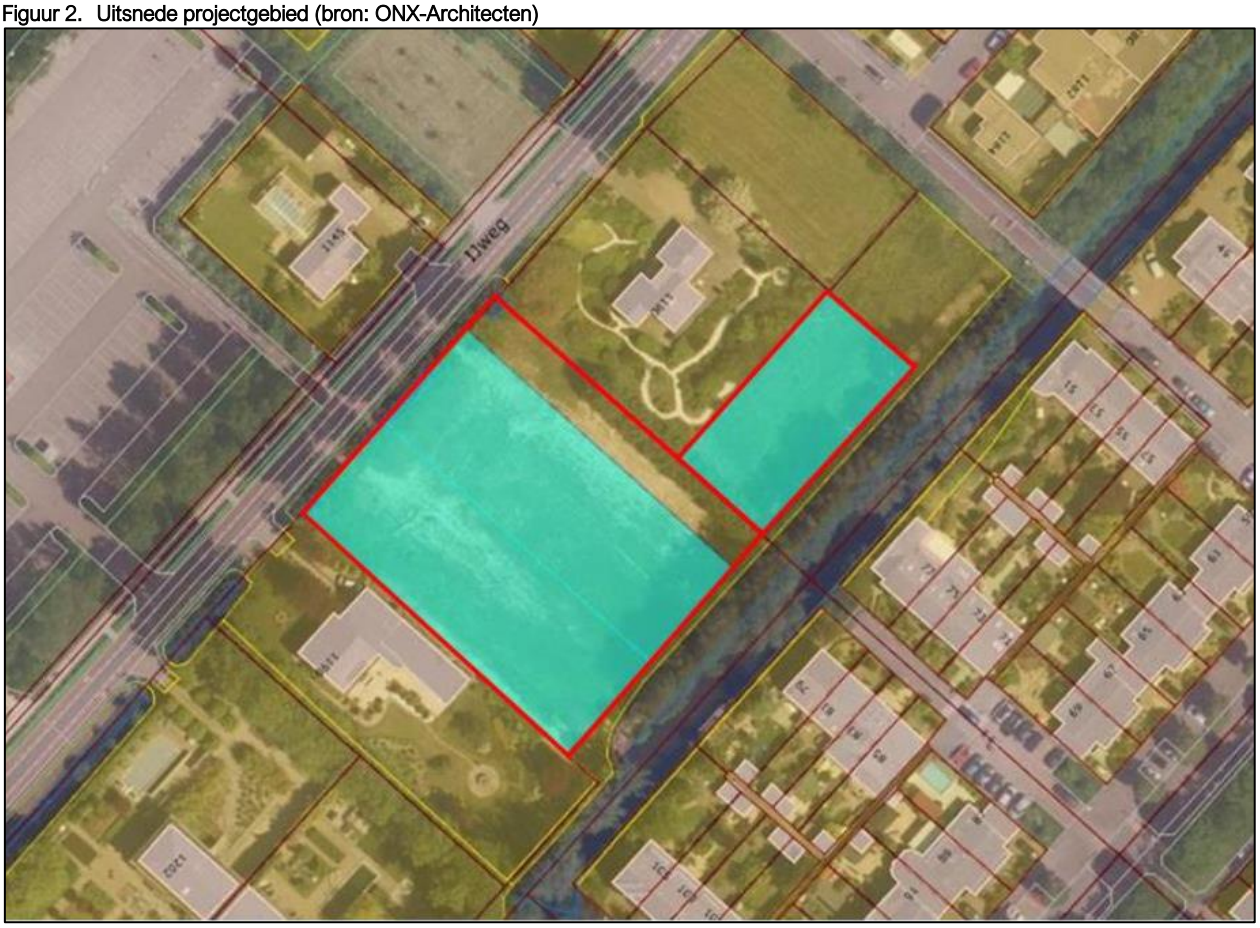


2.2 PROJECTPLAN

Beoogd is om negen woningen te realiseren op de projectlocatie. Deze woningen bestaan uit een voorhuis en vier stalwoningen met een bouwhoogte van 12,7 meter, twee hooischuurwoningen met een bouwhoogte van 11,4 meter en twee werkschuurwoningen met een bouwhoogte van 9 meter.

Het doel is om de woningen mogelijk te maken door af te wijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning.

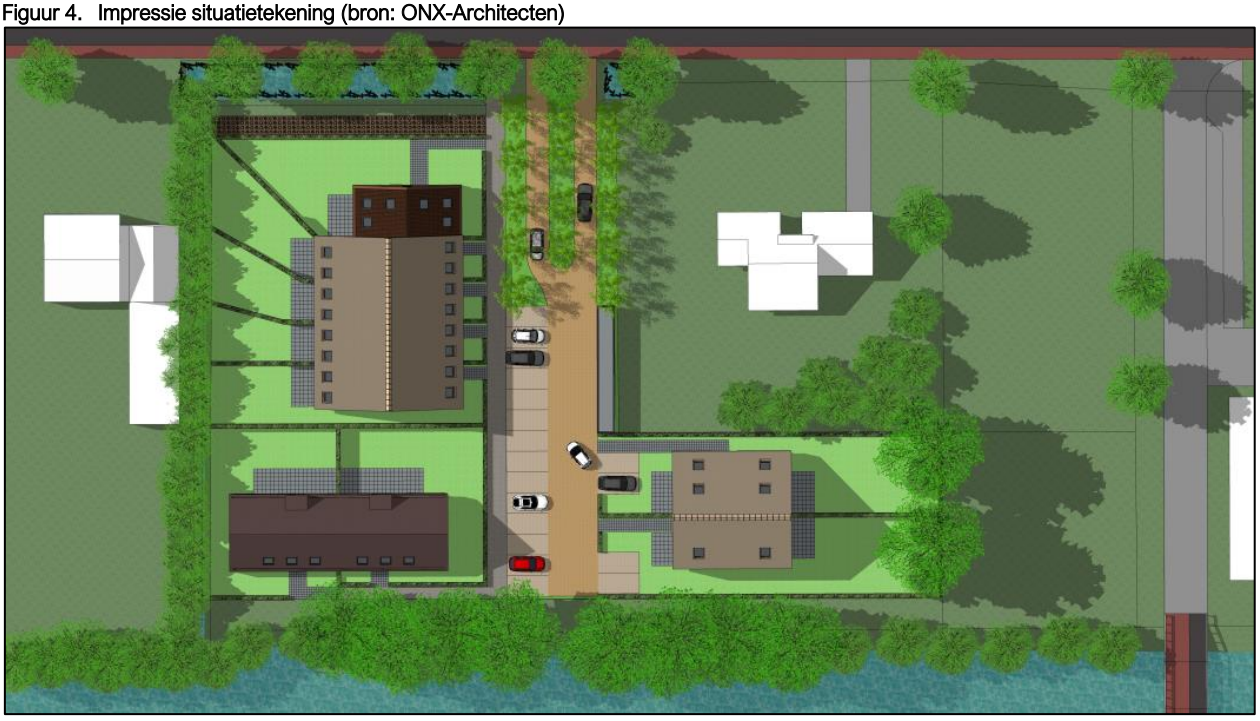
Figuur 2. Uitsnede projectgebied (bron: ONX-Architecten)



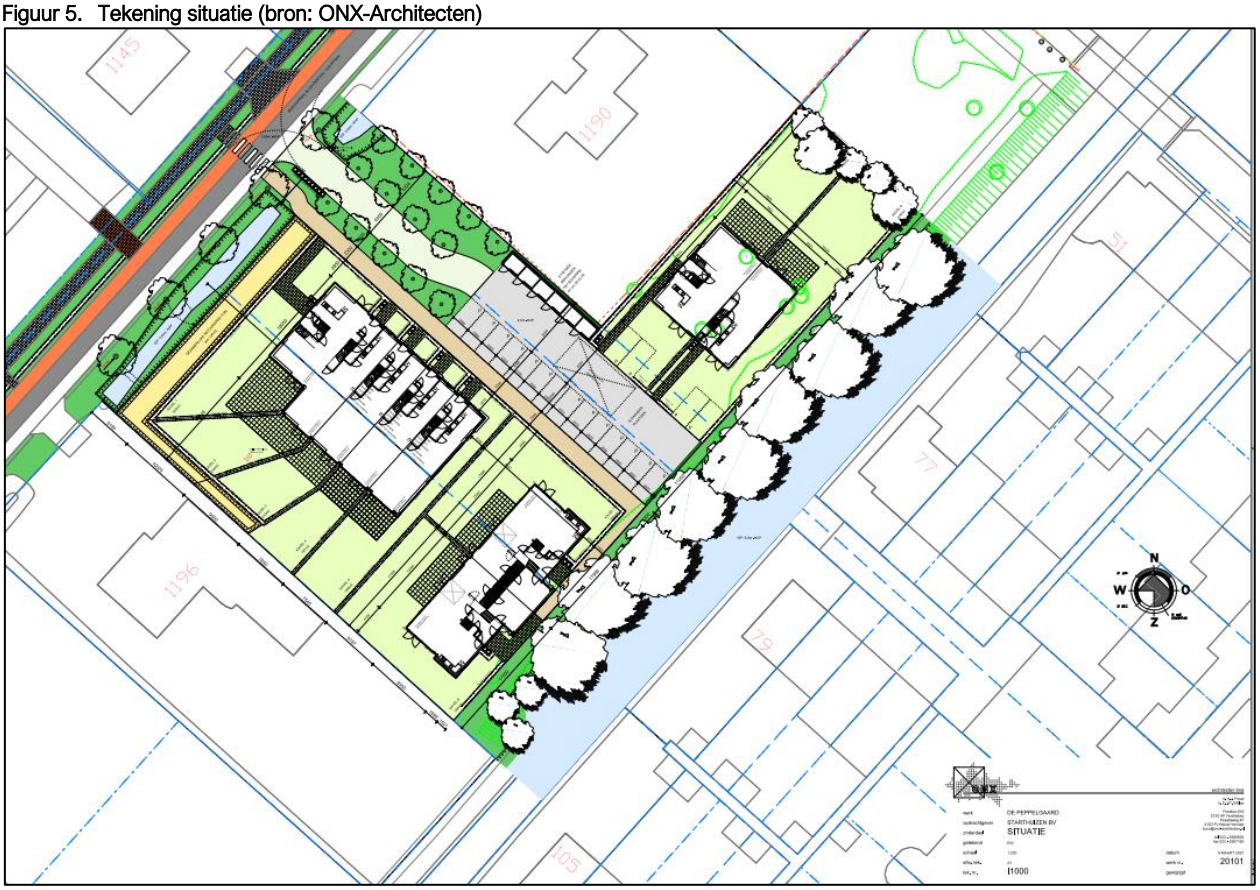
Figuur 3. schets toekomstige situatie (bron: ONX-Architecten)



Figuur 4. Impressie situatietekening (bron: ONX-Architecten)



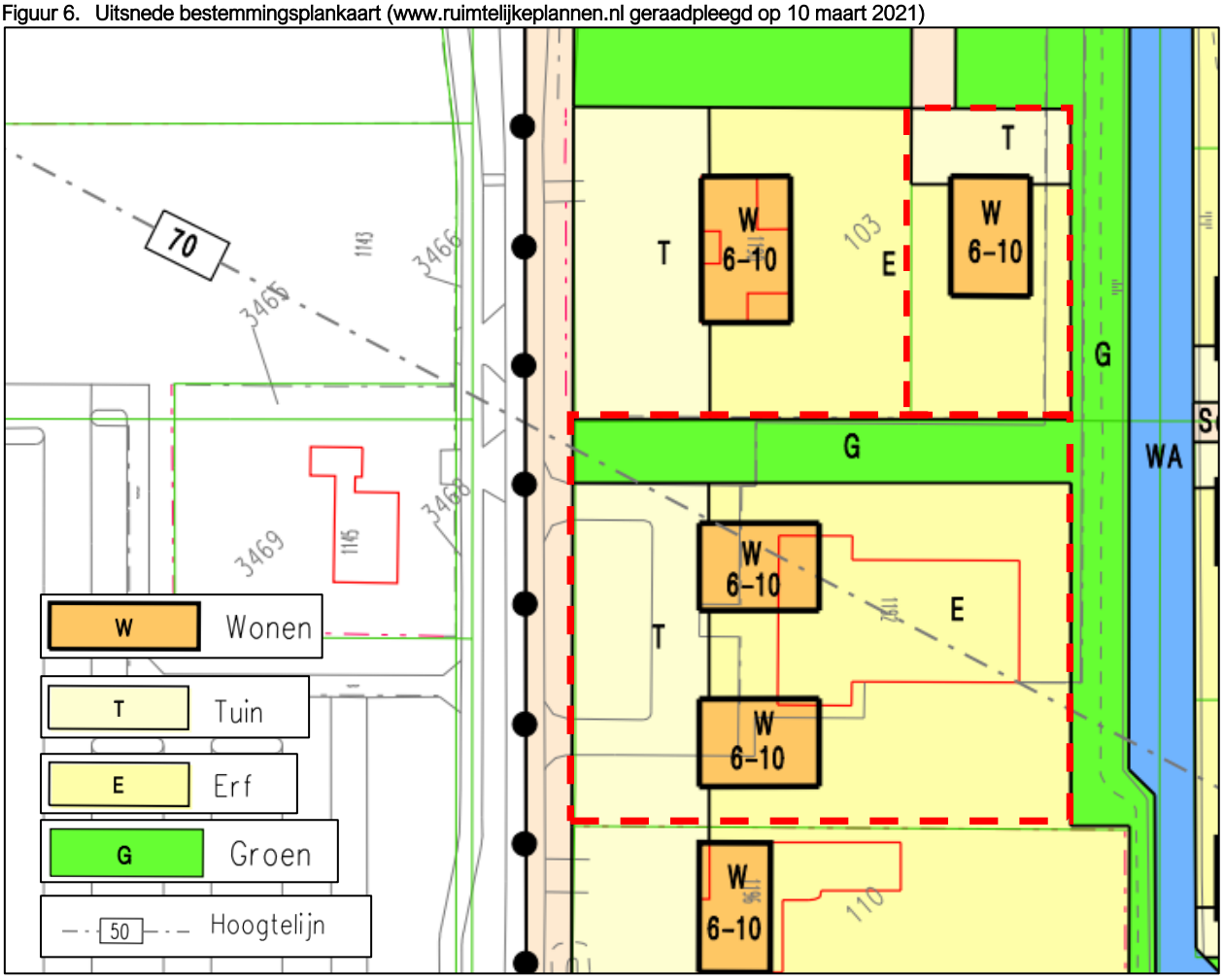
Figuur 5. Tekening situatie (bron: ONX-Architecten)



2.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan “Hoofddorp Toolenburg 2007” vigerend. Dit plan is op 9 januari 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer. De projectlocatie heeft de bestemming ‘Erf’, ‘Wonen’ en ‘Tuin’. Er zijn drie bouwvlakken binnen het plangebied gelegen, waarbinnen woningbouw mogelijk is met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Onderstaand figuur bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Vervolgens worden de relevante bepalingen uit de regels weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkeling en daarmee niet limitatief.

Figuur 6. Uitsnede bestemmingsplankaart (www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd op 10 maart 2021)



Artikel 4 – Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 25 'Zone(s) Luchthavingindelingbesluit', bestemd voor:

a. Hoofdgebouwen in de vorm van woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
b. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

Met daarbij behorende:

c. Tuinen en erven;
d. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

Alsmede bestemd voor:

e. 'Verkeer en verblijf', overeenkomstig het bepaalde in artikel 20, voorzover op de gronden op de plankaart op de aanduiding 'overbouwing' geldt en ter plekke de bestemmingen 'Verkeer en Verblijf' en 'Wonen' aan elkaar grenzen.

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

a. Per bouwperceel is één zelfstandig hoofdgebouw toegestaan;
b. Daar waar de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' grenst aan de bestemming 'Water', wordt in dit bestemmingsplan de naar 'Water' gekeerde gevel beschouwd als de voorgevel en de naar 'Water' gekeerde bebouwingsgrens als de voorste bebouwingsgrens;

c. Voorzover voor hoofdgebouwen de aanduiding 'beperking voor bovenste bouwlaag' is opgenomen, mag de bovenste bouwlaag niet meer dan 80% van de verdiepingsvloer van de daaronder liggende bouwlaag betreffen;
d. Voorzover de gronden vallen binnen de begrenzing van het gebied 'opbouw toegestaan' is in afwijking van de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte, aan de achterzijde een dakopbouw aan de bovenste bouwlaag toegestaan recht opgaand vanaf de verdiepingsvloer van de bovenste bouwlaag;
e. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter zijn;
f. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter zijn;
g. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen, tot een verticale diepte van niet meer dan 3 meter;
h. Een dakhelling mag niet meer dan 60° zijn;
i. In geval op grond van een verleende bouwvergunning bestaande gebouwen niet voldoen aan de in dit lid genoemde maten en oppervlakten, gelden de gerealiseerde maten en oppervlakten als hetgeen maximaal is 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 dan 2 meter zijn;
b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter zijn.

Gebruiksvoorschriften
4.3.1 Het gebruik van een woning en/of aan- en uitbouwen ten dienste van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan tot niet meer van 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m^2, zulks met inbegrip van de oppervlakte gebouwd op gronden met de bestemming 'Erf' en 'Tuin' en 'Tuin bebouwing'.

4.3.2 Het gebruik als dakterras van dakafdekkingen van dakopbouwen die zijn toegevoegd aan de oorspronkelijke bebouwing is niet toegestaan, met uitzondering van dakafdekkingen van dakopbouwen aan de tweede bouwlaag binnen het op de plankaart aangegeven gebied 'opbouw toegestaan'.

4.3.3 Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, als bedoeld in artikel 29 'Gebruiksbepaling' wordt in ieder geval ook gerekend:
a. Het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
b. Het gebruik van een hoofdgebouw als meer dan één woning.

Artikel 8 – Erf

8.1 Bestemmingsomschrijving
De op de plankaart voor 'Erf' (E) aangewezen gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 25 'Zone(s)' Luchthavenindelingbesluit' bestemd voor:
a. Tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met daarbij behorende;
b. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen, behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwvoorschriften
8.2.1 Niet meer dan 50% van de gronden mag worden bebouwd en niet meer dan 60 m^2.
8.2.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden tevens de volgende bepalingen:
a. Aan- en uitbouwen mogen worden gebouwd tot maximaal 3 meter achter de achterste bouwgrens en tot maximaal 3 meter naast de zijdelingse bouwgrens, zoals die gelden voor het bij de betreffende gronden behorende hoofdgebouw.
b. De goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer zijn dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning waar tegenaan gebouwd wordt, met dien verstande dat de goothoogte niet mag worden overschreden, geen gebouw zijnde, zoals een hekwerk;

c. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter zijn;
d. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 4 meter zijn;
e. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder aan- en uitbouwen tot een verticale diepte van niet meer dan 3 meter;
f. In geval p grond van een verleende bouwvergunning bestaande gebouwen niet voldoen aan de in dit lid genoemde maten en oppervlakte, gelden de gerealiseerde maten en oppervlakte als hetgeen maximaal is toegestaan.

8.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden tevens 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 dan 3 meter zijn.

8.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften
8.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
a. Het bepaalde in artikel 8.2.1. tot een oppervlakte van niet meer dan 150 m^2, mits het genoemde percentage maximaal 50 blijft;
b. Het bepaalde in artikel 8.2.2. onder d. voor het vergroten van de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot niet meer dan 6 meter.

8.4 gebruiksvoorschriften
8.4.1 Het gebruik van aan- en uitbouwen ten dienste van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat:
a. Indien behorende bij een hoofdgebouw met de bestemming “Wonen” (W), hiervoor niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en aan- en uitbouwen mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m^2, zulks met inbegrip van de oppervlakte gebouwd op gronden met de bestemming “Wonen” en “Tuin”.
b. Indien behorende bij een hoofdgebouw met de bestemming ‘Wonen beroep aan huis’ (Wb) hiervoor niet meer dan 100 m^2 mag worden gebruikt, zulks met inbegrip van de oppervlakte gebouwd op gronden met de bestemming ‘Wonen beroep aan huis’ en “Tuin”.

8.4.2 Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, als bedoeld in artikel 29 ‘Gebruiksbepaling’ wordt in ieder geval ook gerekend:
a. Het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
b. Het, al dan niet gedeeltelijk, gebruik van daken van aan- of uitbouwen of bijgebouwen als dakterras.

Artikel 9 – Tuin (T)

9.1 bestemmingsomschrijving
De op de plankaart voor Tuin (T) aangewezen gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 25 ‘Zone(s) Luchthavenindelingsbesluit’, bestemd voor:
a. Tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met daarbij behorende:
b. Aanbouwen, behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwvoorschriften
9.2.1. Voor het bouwen van aanbouwen gelden de volgende bepalingen:
a. De diepte van de aanbouw gemeten vóór de voorste bebouwingsgrens die geldt voor de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, mag niet meer zijn dan:
   1. 1,5 meter, mits de afstand tussen aanbouw en de voorste bestemmingsgrens minimaal 2 meter bedraagt.
   2. 1 meter, mits de afstand tussen de aanbouw en de voorste bestemmingsgrens minimaal 1,25 meter bedraagt.

3. 0,75 meter, mits de afstand tussen de aanbouw en de voorste bestemmingsgrens minimaal 1 meter bedraagt.

b. De aanbouw mag niet meer dan 65% van de voorgevelbreedte van het betreffende hoofdgebouw beslaan;
c. De bouwhoogte mag niet meer dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waartegen aan gebouwd wordt; een en ander met dien verstande dat de bouwhoogte niet mag worden overschreden door bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals een hekwerk;
d. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder aan- en uitbouwen tot een verticale diepte van niet meer dan 3 meter.
e. De afstand van de aanbouw tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 0,25 meter te zijn, tenzij in het verleden voor het betreffende bouwwerk vrijstelling is verleend van deze minimale vereiste afstand;
f. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

9.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter zijn;
b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter zijn.

9.3 vrijstelling van de bouwvoorschriften
Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 9.2.1. onder e voor afstand kleiner dan 0,25 meter tot de zijdelingse perceelgrens.

9.4 Gebruiksvoorschriften
9.4.1. Het gebruik van aan- en uitbouwen ten dienste van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat:
a. Indien behorende bij een hoofdgebouw met de bestemming 'Wonen' (W) hiervoor niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en aan- en uitbouwen mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m^2, zulks met inbegrip van de oppervlakte gebouwd op gronden met de bestemming 'Wonen' en 'Erf'.
b. Indien behorende bij een hoofdgebouw met de bestemming 'Wonen beroep aan huis' (Wb) hiervoor niet meer dan 100 m^2 mag worden gebruikt, zulks met inbegrip van de oppervlakte gebouwd op gronden met de bestemming 'Wonen beroep aan huis' en 'Erf'.

9.4.2. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, als bedoeld in artikel 29 'Gebruiksbepaling' wordt in ieder geval gerekend:
a. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. Het, al dan niet gedeeltelijk, gebruik van daken van aan- of uitbouwen of bijgebouwen als dakterras.

Artikel 22 Groen (G)

22.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Groen' (G) aangewezen gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 25 'Zone (s) Luchthavenindelingbesluit' en artikel 26 'Leidingen', bestemd voor:

a. Groenvoorzieningen;
b. Paden;
c. Waterpartijen en watergangen;
d. Speelvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

e. Verhardingen in de vorm van wandel- en fietspaden, parkeervoorzieningen, op- en inritten;

met de daarbij behorende:

f. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

22.2 Bouwvoorschriften

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 25 Zone(s) Luchthavenindelingbesluit

25.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor:

- Zone hoogte beperking;
- Hoogtelijn;
- Beperkingen vogelaantrekkende bestemmingen;

Aangeduide gronden zijn, onverminderd de voor deze gronden andere aangewezen bestemmingen, primair bestemd voor het beperken van veiligheidsrisico's vanwege de luchthaven Schiphol.

De volgende bepalingen gelden niet voor zover het hierna omschreven gebruik of bestemming rechtmatig was op 20 februari 2003.

25.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

Beperkingen hoogte

a. De op de kaart aangegeven maatvoering voor de 'zone hoogte beperking' geeft de maximale bouwhoogte aan van bebouwing, gezien in een horizontaal vlak;
b. De op de kaart aangegeven maatvoering 'hoogtelijn' geeft de maximale bouwhoogte aan van bebouwing, waarbij geldt dat voor de tussen twee maatvoeringen gelegen gronden sprake is van een rechtlijnig verloop van de maximale bouwhoogte;
c. De hoogte van een object wordt gemeten in relatie de referentiehoogte van de luchthaven Schiphol, zijnde -4,00 meter NAP.

25.3 Aanlegvergunning in verband met beperkingen hoogte

Het is op de onder a. en b. bedoelde gronden verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voorzover deze reiken tot een hoogte boven de onder a. en b. bedoelde maximale waarden.

25.4 Gebruiksvoorschriften

Beperkingen vogelaantrekkende bestemmingen

Op de in het plangebied begrepen gronden is een grondgebruik of een functie binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

1. Industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;

2. Viskwekerijen met extramurale bassins;
3. Opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
4. Natuurreservaten en vogelreservaten;
5. Moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Toets aan bestemmingsplan

De ontwikkeling van de woningen is op onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Hoofddorp Toolenburg 2007'. Zo worden meer woningen gerealiseerd dan is toegestaan. Daarnaast worden de woningen buiten het bouwvlak gerealiseerd en overstijgen ze maximale bouwhoogte. Ten slotte zijn er geen woningen als hoofdgebouw toegestaan op de bestemmingen 'Erf' en 'Tuin', maar alleen aan- en uitbouwen. De toets aan het Luchthavenindelingbesluit vindt plaats in paragraaf 4.10 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'.

3 RUIMTELIJK BELEID

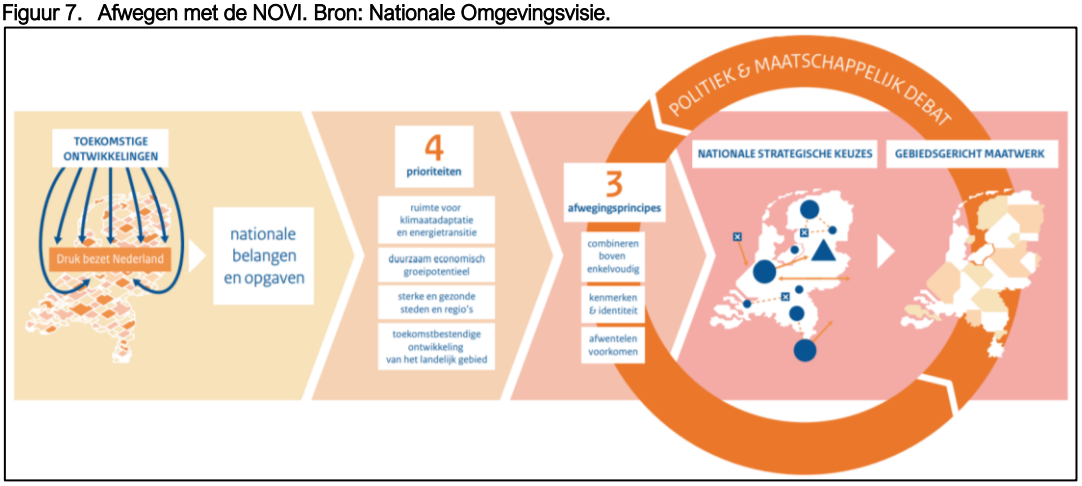
3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahangprocedure kunnen in de Nationale omgevingsvisie nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 7. Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

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

Drie afwegingsprincipes
Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling
In de omgevingsvisie is in beleidskeuze 2.4 het volgende opgenomen: *"overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een onderscheidend en aantrekkelijk vestigingsklimaat".*

Economische activiteiten en hoogopgeleiden concentreren zich in steden en stedelijke regio's. De aanwezigheid van universiteiten en hogescholen speelt hierbij een belangrijke rol. Hierdoor neemt de economische dynamiek toe, maar ook de druk op de leefomgeving. Duurzame stedelijke groei en innovaties in mobiliteit zijn randvoorwaardelijk voor de groei van de stedelijke economie. Het vraagt extra inzet in de stedelijke regio's om de leefomgevingskwaliteit, het milieu en de bereikbaarheid op peil te brengen, omdat dat bijdraagt aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

De mogelijke ontwikkelingen kunnen voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Woningen en levensmiddelenvoorzieningen kunnen bijdragen aan het aantrekkelijker maken van de projectlocatie.

In opgave 5 uit de Nationale Omgevingsvisie is beschreven dat de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen vergroot moet worden binnen 30 jaar. De opgave is om de goede kwaliteit woningvoorraad te behouden door onder meer sloop en renovatie van woningen van slechte kwaliteit. Met de Nationale Omgevingsvisie wordt er gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en dorpen. Een doelstelling is om woningbouw vooral binnen het Stedelijk Netwerk Nederland plaats te laten vinden. Hoofddorp valt onder het Stedelijk Netwerk Nederland en voorziet in een grote woningbehoefte binnen 30 jaar.

De beoogde ontwikkeling van negen woningen aan de IJweg 1192-1194 te Hoofddorp geeft invulling aan de grote woningbouwbehoefte.

3.1.1.2 Conclusie
De NOVI levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan. Het plan is in lijn met de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling
Geen van de nationale belangen zijn van toepassing op de projectlocatie.

3.1.2.2 Conclusie

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden nagenoeg allen behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

3.1.3.2 Conclusie

Vooralsnog kan geconcludeerd worden dat het Bro geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het ‘waarom’ en ten dele over het ‘wat’. Onder de hoofdambitie, ‘balans tussen economische groei en leefbaarheid’, zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De omgevingsvisie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie vijf samenhangende bewegingen, die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Deze bewegingen zijn niet overkoepelend en zijn locatie- of onderwerp specifiek. Het gaat om de onderwerpen: Dynamisch Schiereiland, Metropool in ontwikkeling, Sterke kernen, sterke regio’s, Nieuwe energie en Natuurlijk en Vitaal landelijke omgeving.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het planologische mogelijk maken van de nieuwbouw van negen woningen. De te bouwen woningen zijn beoogd binnen de bebouwde kom ter plaatse van een perceel waar in de directe omgeving van gewoond wordt. De woningen passen binnen de ruimtelijke uitstraling van de omgeving.

3.2.1.2 Conclusie

De Omgevingsvisie NH2050 vormt geen belemmering voor het project.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening NH2020 is op 17 november 2020 in werking getreden.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen in een gebied waar de aspecten bodemsanering en peilbesluit van toepassing zijn op grond van de kaart van de Omgevingsverordening. De verschillende artikelen uit de Omgevingsverordening zullen nader benoemd worden.

Figuur 8. Artikel 6.82 van de Omgevingsverordening Noord-Holland (Peilbesluit)

1. Het waterschapsbestuur stelt een of meer peilbesluiten vast voor de oppervlaktewaterlichamen in de gebieden binnen het werkingsgebied peilbesluit.
2. Peilbesluiten moeten actueel zijn en in ieder geval rekening houden met veranderingen in de omstandigheden ter plaatse en met de aanwezige functies en belangen.

Figuur 9. Artikel 4.42 tot en met 4.46 van de Omgevingsverordening Noord-Holland (Bodemsanering)

Artikel 4.42 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over het saneren van de bodem als bedoeld in artikel 1 van de Wet bodembescherming voor het werkingsgebied Bodemsanering, dit betreft het hele grondgebied van Noord-Holland met uitzondering van het grondgebied van de gemeenten Amsterdam, Zaanstad, Haarlem en Alkmaar, omdat zij zelfstandig bevoegd gezag Wet bodembescherming zijn, zoals bedoeld in artikel 88 van de Wet bodembescherming.

Artikel 4.43 Oogmerk

Deze afdeling stelt regels met het oog op de bescherming van de bodem.

Artikel 4.44 Meldingsplichten Wet bodembescherming

1. Degene die de sanering feitelijk uitvoert op grond van een saneringsplan waarmee Gedeputeerde Staten op basis van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming hebben ingestemd, meldt uiterlijk een week voor de feitelijke aanvang van de grondsanering, respectievelijk de grondwatersanering schriftelijk bij Gedeputeerde Staten de aanvangsdatum van de grondsanering, respectievelijk de grondwatersanering.

2. Indien de grondsanering respectievelijk de grondwatersanering niet zal worden gestart op de overeenkomstig het eerste lid gemelde aanvangsdatum of de overeenkomstig dit lid aangepaste aanvangsdatum, meldt de in het eerste lid bedoelde persoon dit onverwijld schriftelijk aan Gedeputeerde Staten, onder opgave van de nieuwe aanvangsdatum. Indien de nieuwe aanvangsdatum op dat moment nog niet bekend is, meldt de in het eerste lid bedoelde persoon de nieuwe aanvangsdatum minimaal een week voor deze datum schriftelijk aan Gedeputeerde Staten.

3. Indien bij de sanering ontgraving van verontreinigde grond plaatsvindt, stelt de in het eerste lid bedoelde persoon uiterlijk twee dagen voorafgaand aan het tijdstip waarop over het hele gebied van de ontgraving de einddiepte bereikt zal worden en tot aanvulling van de ontgraving zal worden overgegaan Gedeputeerde Staten van dat tijdstip op de hoogte. Bij ontgraving en aanvulling in gedeeltes, geldt voornoemde verplichting tot melding per gedeelte.

Artikel 4.45 Evaluatieverslag Wet bodembescherming

Degene die de bodem heeft gesaneerd dan wel een fase van de sanering heeft uitgevoerd als bedoeld in artikel 38, derde lid, Wet bodembescherming biedt uiterlijk dertien weken na beëindiging van de saneringswerkzaamheden het evaluatieverslag aan Gedeputeerde Staten aan.

Artikel 4.46 Nazorg saneringen
1. Afvalzorg Bodemservice B.V. geniet een uitsluitend recht in geval van nazorg in het kader van saneringen in opdracht van de provincie.

2. Indien na sanering door of namens de provincie verontreiniging in de bodem is achtergebleven en hierop nazorgmaatregelen noodzakelijk zijn die op basis van langdurige afkoopafspraken door of namens de provincie worden uitgevoerd of van de provincie worden overgenomen, worden deze maatregelen onder voorwaarden opgedragen aan Afvalzorg Bodemservice BV.

3.2.2.2 Conclusie
Aan de regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening wordt, voor zover relevant in het kader van de beoogde ontwikkeling, voldaan.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

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

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 geeft voor de komende jaren de koers aan op ruimtelijk gebied. Met andere woorden de Structuurvisie is toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen, waarbij het accent ligt op de toetsingscriteria: sociale duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn:

- Het versterken van atypische stedelijkheid;
- Het duurzaam en klimaatbestendig inrichten van de gemeente;
- Het versterken van de fysieke en sociale verbondenheid;
- Een aantrekkelijke ontmoetingsplaats zijn en blijven.

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling
De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van negen woningen die passen binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving. De woningen zullen een boerderij-achtige uitstraling krijgen. Door middel van deze woningen wordt voldaan aan de ambitie ‘het versterken van atypische stedelijkheid’. Deze woningen zijn namelijk anders dan de omliggende woningen, maar passen binnen de groene omgeving van de projectlocatie. Door deze woningen wordt voldaan aan de ambitie om de atypische stedelijkheid te versterken, maar hierdoor kan Haarlemmermeer ook een aantrekkelijkere ontmoetingsplaats worden/blijven. Indien meer atypische woningen worden gerealiseerd, kan dit zorgen voor een aantrekkelijke ontmoetingsplaats.

3.3.1.2 Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de structuurvisie Haarlemmermeer 2030.

3.3.2 Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030

In de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 wordt aangegeven dat de kern Hoofddorp is veranderd van een dorp in de richting van een stad, met de bijbehorende positieve en negatieve effecten. De woningbouwbehoefte in Haarlemmermeer blijft onverminderd groot, het streven en beleid van Rijk en Provincie zijn erop gericht om vooral binnenstedelijk te ontwikkelen. Dat leidt ertoe dat de binnenstedelijke woningbouwopgave voor Hoofddorp groot is. De gemeente wil van Hoofddorp een levendige, duurzame en goed bereikbare stad maken. De deelstructuurvisie geeft richting voor ontwikkelingen. Hierbij zijn tien opgaven uitgewerkt:

1. bouwen van minimaal 3300 woningen voor starters, nieuwkomers en doorstromers,
2. voorzieningen realiseren die passen bij de veranderende behoeften,
3. herstructureren en transformeren van oudere bedrijven en sportgebieden,
4. bereikbaarheid garanderen door scheiden lokaal van regionaal verkeer
5. fiets- en openbaar vervoer-infrastructuur verbeteren,
6. het centrum op een logische en toekomstgerichte wijze bereikbaar houden,
7. koppelen van het werkgebied ten oosten van het spoor aan het centrum en het woongebied aan de westzijde van het spoor,
8. versterken en combineren van groen, water en ecologie met routes,
9. identiteit en herkenbaarheid van Hoofddorp verbeteren, en
10. van Hoofddorp een klimaatbestendige en klimaatneutrale plaats maken.

3.3.2.1 Betrekking tot de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwbehoefte in Hoofddorp en verbetert de identiteit en herkenbaarheid van Hoofddorp.

3.3.3 Woonvisie

In 2012 heeft de gemeenteraad de nota 'Woonvisie 2012-2015' vastgesteld. De Woonvisie is het kader voor het woonbeleid van Haarlemmermeer. Voorspelbaarheid en maakbaarheid zijn op de achtergrond gedrongen door de hoge dynamiek in de samenleving en op de woningmarkt.

De Woonvisie heeft als centrale doelstelling:

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

Drie belangrijke pijlers daarin zijn:

- 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.
- Inspelen op de woningmarkt. De woningmarkt, vraag en aanbod, is het uitgangspunt.
- Wonen en zorg/ bijzondere doelgroepen. De vergrijzing zorgt voor een veranderende woonvraag en het huisvesten van bijzondere doelgroepen heeft onze extra aandacht. Mede door het scheiden van wonen en zorg en de decentralisatie van taken naar de gemeente, spelen partners die gespecialiseerd zijn in wonen, zorg en welzijn hierbij een sleutelrol.

Conclusie

Met de ontwikkeling van 9 duurzame woningen wordt bijgedragen aan de doelstelling, zoals deze is opgenomen in de Woonvisie.

3.3.4 IJweg de spiegel van de polder (2000)

In 2000 heeft het college van burgemeester en wethouders de visie “IJweg de spiegel van de polder” vastgesteld. De visie beschrijft het karakter van de polderweg en de lopende ontwikkelingen. Daarnaast geeft de visie richtlijnen voor nieuwe initiatieven. Uitgangspunt is dat het cultuurhistorische karakter van de IJweg herkenbaar blijft. De gronden aan de IJweg hebben een groen karakter waar bebouwde gedeelten worden afgewisseld door onbebouwde gronden, met doorzichten naar het achterliggende gebied.

3.3.4.1 Betrekking tot de ontwikkeling

In de Kavelpaspoort voor de beoogde ontwikkeling heeft de gemeente Haarlemmermeer de stedelijke randvoorwaarden afgestemd op deze visie. De ontwikkeling betreft een uitwerking van deze stedelijke randvoorwaarden en is hiermee in lijn met de visie “IJweg de spiegel van de polder”.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 STEDENBOUWKUNDIGE MOTIVERING/ LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De gemeente Haarlemmermeer heeft voor de ontwikkeling een kavelpaspoort opgesteld d.d. 30 september 2020. De kavel wordt volgens de hoofdlijnen van de visie IJweg 2000 ingepast.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden uit IJweg visie 2000

- Bij voorkeur grote bouwkavels met footprint vanaf 200m² en kavelgrootte vanaf 3.000m².
- Kavel is minimaal 30 meter breed.
- Doorgaand profiel IJweg is de basis, dus standplaats van bomen en wegsloot respecteren.
- De massa is gericht op de IJweg en wordt ontsloten vanaf de IJweg middels max. één damduiker.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein, en dient achter de rooilijn van het gebouw (niet zichtbaar vanaf de IJweg) te worden gerealiseerd. Ruimte t.b.v. het halen/ brengen bewoners en bezorgdiensten kunnen daarentegen wel voor de voorgevelrooilijn opgelost worden

Overige stedenbouwkundige randvoorwaarden

- Het ontwerp dient de uitstraling te hebben van een boerenerf met een duidelijke hiërarchie in bebouwing. Namelijk een hoofdgebouw aan de zijde van de IJweg en een aantal daaraan ondergeschikte gebouwen, wat betref goot- en nokhoogte, footprint en volume. Deze laatst genoemde gebouwen staan altijd achter het hoofdgebouw.
- Binnen de gebouwen kunnen meerdere woningen gerealiseerd.
- De gebouwen onderscheiden zich van elkaar in uitstraling maar zijn stedenbouwkundig wel “familie” van elkaar.
- De groene uitstraling en continuïteit van de IJweg dient te worden gehandhaafd.
- Bergingen ten behoeve van de woningen dienen als bouwvolume aaneengesloten te zijn en ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Per wooneenheid kan maximaal één berging worden gerealiseerd. Bergingen dienen mee ontworpen te zijn en kunnen tevens inpandig worden gerealiseerd.

Groen

- Nieuwe plannen moeten voorzien in landschappelijke inpassing, passend bij de cultuurhistorische en ecologische kwaliteit; een goede landschappelijke inpassing is een belangrijk aspect van het ontwerp. Daarom wordt gevraagd om in de ontwerpen ook een beplantingsplan op te nemen, waarbij de beplanting passend is bij het historische IJweg profiel.
- De groene laan en bosschages aan de zuidoostzijde dienen behouden te blijven als ruimtelijke buffer naar de aanliggende woonwijk.
- Heldere/groen erfafscheiding: Bij het beplantingsplan bijzondere aandacht voor de erfafscheiding passend in de uitstraling van de IJweg. Van belang is dat de beplanting een relevante bedrage levert aan de versterking van de biodiversiteit en ingezet wordt voor klimaatadaptieve maatregelen bij realisatie van het ontwerp.
- De voortuin van het erf dient een groene en landschappelijke uitstraling te hebben met een aantal bomen. Een boomgaard of siertuin is passend in dit concept.

Met betrekking tot de ontwikkeling
Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de IJweg, één van de oorspronkelijke kavelwegen die de Haarlemmermeer doorkruisen, tussen de woonwijken Toolenburg en de sportvelden van S.V. Hoofddorp. Op dit gedeelte van de IJweg is het oorspronkelijke profiel met twee bermsloten, een smalle rijbaan en aan één zijde laanbeplanting (populieren) nog grotendeels intact (de westelijke bermsloot is niet meer aanwezig). Naast het karakteristieke profiel zijn de groenzones en de monumentale boerderijen een belangrijke kwaliteit.

De kavel wordt volgens de hoofdlijnen van de visie IJweg 2000 ingericht. Uitgangspunt is dat het cultuurhistorische karakter herkenbaar blijft, en dat het karakteristieke korrelige karakter van de IJweg met doorzichten naar achter wordt gevolgd. In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied ingevuld met twee vrijstaande woningen langs de IJweg en een vrijstaande woning in de tweede lijn. Deze ontwikkeling sluit minder goed aan op de uitgangspunten van de IJwegvisie.

“De Peppelgaard” steekt in op de vervanging van deze (geplande) vrijstaande woningen door het ontwikkelen van een “boerensemble”: Een boerderij met voorhuis aan de zijde van de IJweg en daarachter twee schuren rondom een gemeenschappelijk erf. Het erf wordt “boers” ingericht met half-verhardingen, een boomgaard en een moes(speel)tuin op de voorgrond. De verschillende erfzones worden afgebakend door ligusterhagen en de overige erfbeplanting is afgestemd op het boerenkarakter. De architectuur is eigentijds met een verwijzing naar traditionele boerderijen.

Met het behoud van de karakteristieke rij populieren (peppels) en de bermsloot langs de IJweg ontstaat een nieuw groen beeld dat refereert aan de oorspronkelijke boerderijverkavelingen in de polder.

Het nieuwe verkavelingsplan is in overleg met de gemeentelijke afdeling stedenbouw tot stand gekomen.

4.2 MOTIVERING BEHOEFTE/ LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

4.2.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: 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.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling omvat negen woningen op één locatie. De ontwikkeling voorziet niet in meer dan 11 woningen. Gelet op hun onderlinge afstand kunnen de woningen als één woningbouwlocatie worden aangemerkt. Hierdoor is de ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro en hoeft de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden. In het kader van provinciaal beleid is de ontwikkeling wel getoetst aan de behoefte in de regio. De behoefte aan woningbouw is in de beleidsparagrafen omschreven. Binnen de gemeente Haarlemmermeer is er behoefte aan nieuwe woningen en met deze ontwikkeling wordt hieraan invulling gegeven.

4.3 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.3.1 Algemeen

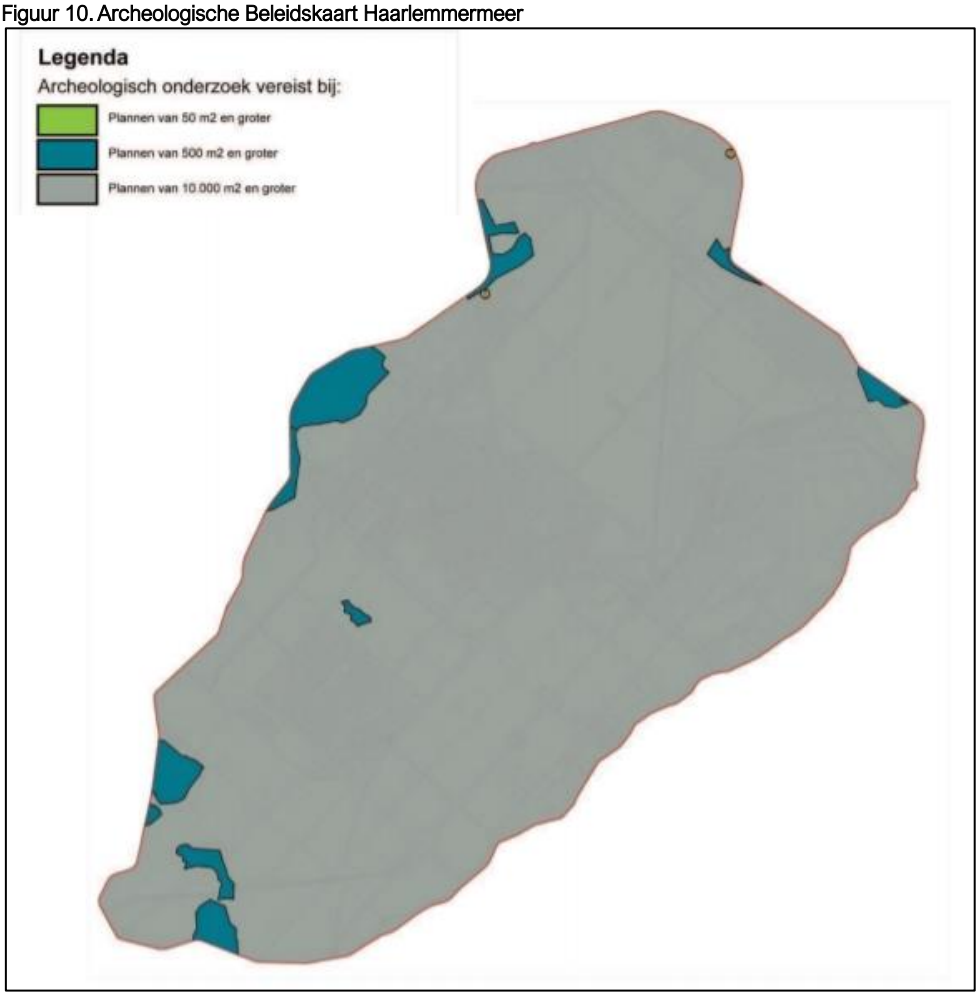
Erfgoedwet
De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2021 in werking treedt.

Nota Belvedère (1999)
Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvedère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

<u>Archeologie</u>
De gemeente Haarlemmermeer heeft de ‘Nota Erfgoed op de kaart’ opgesteld. In deze nota is op de ‘Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer’ te zien dat archeologisch onderzoek vereist is bij plannen groter dan 10.000 m^2 op de projectlocatie. De locatie kent een kavelgrootte van 3.958 m^2 en hiervan wordt 904 m^2 en 663 m^2 verhard en 386 m^2 half verhard. Aangezien dit onder de grens van 10.000 m^2 blijft, is geen nader archeologisch onderzoek benodigd.

Figuur 10. Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer



Het aspect archeologie zal geen belemmering veroorzaken voor de beoogde ontwikkeling op de projectlocatie.

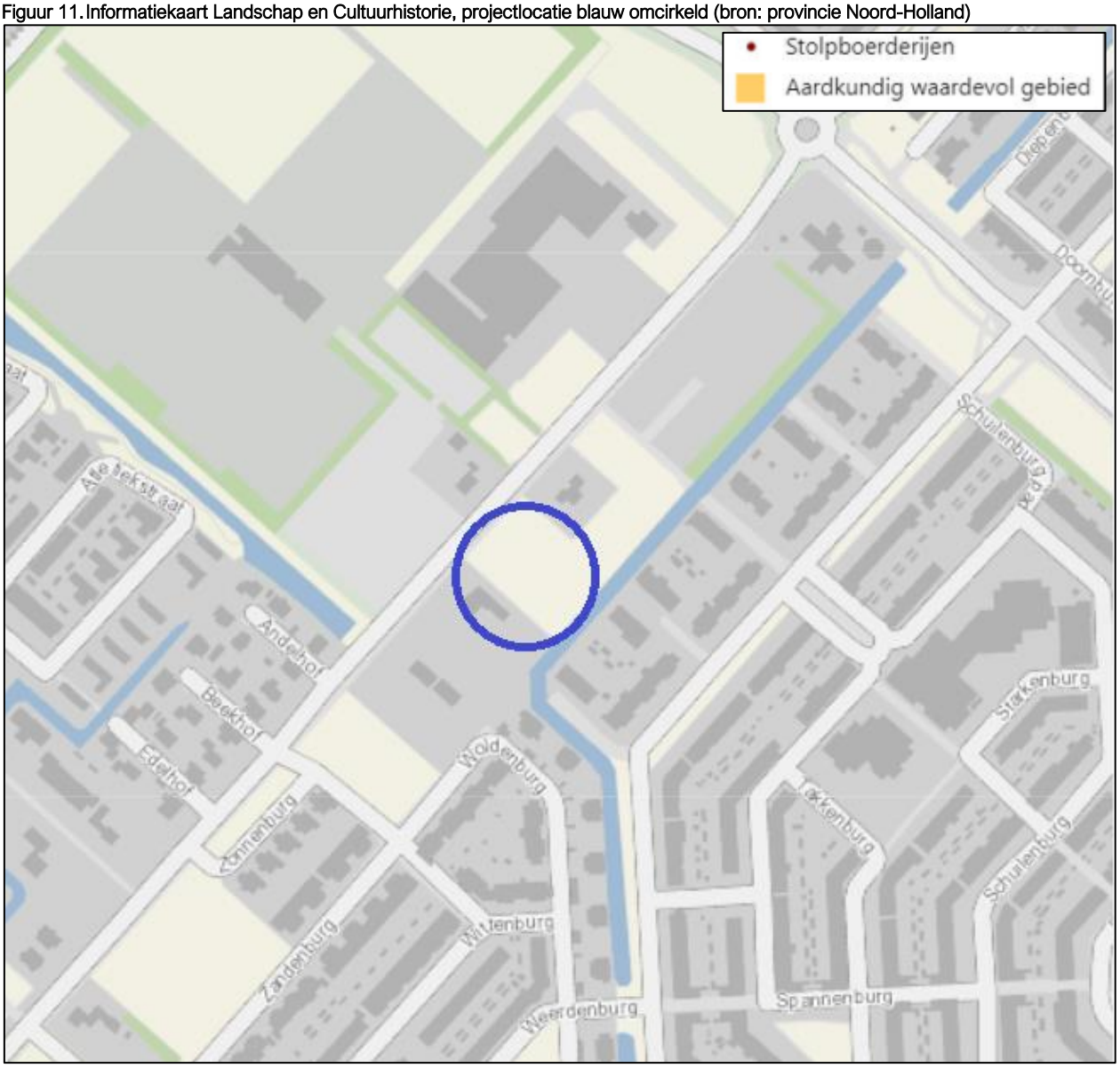
Cultuurhistorie

De projectlocatie is braakliggend en er zijn geen gemeentelijke of rijksmonumenten op de locatie gelegen.

De provincie Noord-Holland heeft de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. De informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geeft onder andere informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten en historische dijken.

Op de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie is zichtbaar dat in de nabije omgeving van de projectlocatie geen stolpboerderijen en aardkundig waardevol gebied bevinden. De projectlocatie zelf is ook geen cultuurhistorisch waardevol object of monument en is tevens niet gelegen in aardkundig waardevol gebied.

Figuur 11. Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie, projectlocatie blauw omcirkeld (bron: provincie Noord-Holland)



4.3.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.4.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1 Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

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

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richt afstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemming 'Erf'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend woningen met een erf of tuin. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een rustige woonwijk.

Aan de overkant van de IJweg zijn sportvelden gelegen en is een agrarisch hulp- en nevenbedrijf gelegen. Volgens het bestemmingsplan "Hoofddorp Floriande Zuid 2007" moet hier onder worden verstaan: een bedrijf, gericht op het verlenen van diensten en het leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven, dan wel op het verwerken, opslaan en verhandelen van dieren of producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven.

Het agrarisch hulp- en nevenbedrijf is op circa 50 meter afstand van de projectlocatie gelegen. Ter plaatse van deze locatie is tegenwoordig het bedrijf Ruvo BV voor diervoeding gelegen. In de KVK is benoemd dat dit bedrijf onderverdeeld in de SBI-hoofdcategorie 'Industrie', 'Vervaardiging van voedingsmiddelen' en de subcategorie 'Vervaardiging van diervoerders'. In de VNG-richtafstandenlijst is deze subcategorie onderverdeeld in veevoerfabrieken (SBI-2008 code 1091) en vervaardiging van voer voor huisdieren (SBI-

2008 code 1092). De minimale milieucategorie is 4.1 en de maximale milieucategorie is 5.2. De richtafstand is minimaal 200 meter en maximaal 700 meter, uitgaande van het omgevingstype rustige woonwijk. Aan beide richtafstanden wordt niet voldaan. Echter wordt het bedrijf al belemmerd door woningen die op een gelijke afstand gelegen zijn of zelfs dichterbij gelegen zijn. Hierdoor dient het bedrijf in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer rekening te houden met deze woningbouw en te voldoen aan de milieunormen. Er is geen sprake van maatwerk voor geluid, zodat kan worden gesteld dat aan de standaard normering voor geluid wordt voldaan. Piekgeluid van laad- en losactiviteiten zijn niet gereguleerd in het Activiteitenbesluit. Uitgaande van een gangbaar bronvermogen voor piekgeluid van laden en lossen van circa $L_{WA,max}$=110 dB(A) bij de loodsen van Ruvo kan bij de woningen een piekgeluidsniveau van circa 60 dB(A) worden verwacht. Een dergelijk geluidsniveau wordt in de dagperiode gezien als passend.

De bestemmingsgrens (grens bestemming 'Sport' in het bestemmingsplan) van de sportvelden van SV Hoofddorp zijn op circa 25 meter afstand van de projectlocatie gelegen. De sportvelden kunnen worden getypeerd als een veldsportcomplex met verlichting SBI-code 931, nr. G met een richtafstand van 50 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Echter ligt aan het sportcomplex al een woning, die zorgt voor belemmering van de bedrijfswoning. De nieuwbouw is verder van het parkeerterrein en sportvelden gelegen. Bovendien ligt op circa 25 meter de parkeerplaatsen en de inrit van het complex, niet de sportvelden zelf. Deze liggen op circa 90 meter afstand en voldoende afstand van de projectlocatie. Voor wat betreft het parkeren kunnen pieken door dichtslaan van portieren hinderlijk zijn. Rekening houdende met een bronvermogen van $L_{WA,max}$ = 92 tot $L_{WA,max}$ = 98 dB(A) is bij de nieuwe woningen een piekgeluidsniveau te verwachten van 53 dB(A) tot 59 dB(A). Een dergelijk geluidsniveau wordt in de dag- avond en nachtperiode gezien als passend.

Op circa 160 meter afstand zijn maatschappelijke voorzieningen, in het bijzonder scholen gelegen. Scholen zijn in de VNG-richtafstanden lijst opgenomen met SBI 2008 codes 852, 8531 en kennen een richtafstand van 30 meter. Hier wordt aan voldaan.

<u>Eigen parkeerplaats woningen</u>
De nieuwe woningen hebben een gezamenlijke parkeerplaats die op circa 22 m van de dichtstbijzijnde bestaande woning is gelegen. Geluid van een dergelijke privé-parkeerplaats is niet gereguleerd. Voor wat betreft het parkeren kunnen pieken door dichtslaan van portieren hinderlijk zijn. Rekening houdende met een bronvermogen van $L_{WA,max}$ = 92 tot $L_{WA,max}$ = 98 dB(A) is bij de nieuwe woningen een piekgeluidsniveau te verwachten van 51 dB(A) tot 57 dB(A). Een dergelijk geluidsniveau wordt in de dag- avond en nachtperiode gezien als passend.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie. Ook het niet gereguleerde geluid van parkeren en laden- en lossen is geen belemmering en past in een 'goede ruimtelijke ordening'.

4.5 BODEM

4.5.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van woningen. Woningen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wbb, waarvan de gebruikers beschermd dienen te worden tegen onacceptabele verontreinigen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. Ten behoeve van de planrealisatie is derhalve een bodemonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau 'Grondslag bodemkwaliteitsbureau'. De rapportages 14 april 2017 en 4 september 2020 zijn opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

In het verkennend bodemonderzoek van 14 april 2017 is geconcludeerd dat de bodem op de projectlocatie niet verontreinigd is. Op de projectlocatie is een lichte verhoging aan barium gemeten, maar de verwachting is dat dit uit natuurlijke herkomst is. Verder is er geen asbestverdacht materiaal gevonden op de projectlocatie.

Uit het actualisatieonderzoek van 4 september 2020 is geconcludeerd dat de bodem op de projectlocatie niet verontreinigd is. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodem dezelfde situatie betreft als in het onderzoek uit 2017. Op de projectlocatie worden hooguit lichte verontreinigen verwacht en daarom is het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aan de IJweg 1192-1194 te Hoofddorp.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.6 DUURZAAMHEID

4.6.1 Algemeen

4.6.1.1 Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030

De centrale doelstelling van het gemeentelijk milieubeleid is in deze nota als volgt geformuleerd: "In 2030 hebben we de voorwaarden bereikt voor een duurzame en leefbare groei en ontwikkeling". In deze gemeentelijke visie concentreren de milieu-inspanningen zich op drie hoofdonderwerpen:

- Ontwikkeling: maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen die vooral de milieudruk beogen te verminderen (bijvoorbeeld grondstoffen besparing, beperken wateroverlast, gezond bouwen);
- Beheer: milieu-inspanningen die de leefomgeving beogen te verbeteren (bijvoorbeeld vermindering afval, garanderen veiligheid en luchtkwaliteit);
- Klimaat: alle activiteiten die ervoor zorgen dat er minder CO2 de lucht in gaat teneinde het broeikaseffect te verminderen (realiseren van windmolens, energiebesparing, enzovoorts).

Een van de speerpunten is dat ruimtelijke-ontwikkelingsprojecten duurzaam worden ontwikkeld volgens het ambitieniveau uit de daarvoor ontwikkelde beleidskaders.

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

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

4.6.1.2 Programmatische aanpak Energietransitie Haarlemmermeer 'Licht, warm en mobiel zonder fossiel'

De energietransitie bestaat uit verschillende complexe opgaven op het gebied van vraag, aanbod en distributie van energie, in samenhang met diverse andere gemeentelijke en regionale opgaven. Met een programmatische aanpak wil de gemeente bereiken dat het energiesysteem in Haarlemmermeer in 2050 CO2-neutraal is. Dat betekent dat de energievraag zoveel mogelijk is gereduceerd zonder de ontwikkeling van de gemeente te beperken, en dat de resterende energievraag wordt ingevuld met een CO2 vrije energiedrager.

Het Programma Energietransitie stuurt op doelstellingen, waarbij instrumenten worden ontwikkeld die op een doelmatige wijze bijdragen aan die doelen. Hierbij zetten wij in op aanjagen en faciliteren van initiatieven vanuit bewoners en marktpartijen.

De doelen richten zich op het verminderen van energie (- en aardgas) gebruik, het vergroten van de capaciteit van productie van duurzame energie (verder: opwek), het toekomstbestendig maken van het netwerk inclusief opslagmogelijkheden, het vergroten van betrokkenheid en het meten van de impact van onze inspanningen (monitoring).

De Programmatische aanpak leidt tot een programmastructuur met vier programmalijnen:

1. Betrokkenheid: het proces van verandering moet met betrokkenen worden doorlopen, zodat de transitie `van iedereen' wordt.
2. Energiegebruik en fossielvrij: deze programmalijn richt zich op de gebruikerskant van het energiesysteem, waarbij het doel is om op lange termijn (2050) het finaal energiegebruik te halveren ten opzichte van 2016 met behoud van de economische ontwikkeling en de resterende energievraag zonder aardgas in te vullen.
3. Lokale productie van duurzame energie: in de Regionale Energiestrategie (RES) formuleren gemeenten hun bijdrage aan de landelijke afspraken voor decentrale productie van duurzame energie. Doel voor 2050 is dat alle warmte, elektriciteit en brandstof die dan in Haarlemmermeer gebruikt wordt, afkomstig is uit duurzame bronnen. Tot 2022 focussen de gemeente zich op beleidsontwikkeling voor grootschalige energieopwekking en een aanpak voor het stimuleren van zon op daken.
4. Energie-infrastructuur: met deze programmalijn wordt ingezet op het tijdig kunnen laten realiseren van een slimme, betrouwbare en efficiënte energie-infrastructuur zodat de energietransitie naar 2050 mogelijk wordt op een doelmatige en toekomstbestendige manier.

4.6.1.3 Kavelpaspoort locatie IJweg 1192-1994

Duurzaamheid gebouwen

- Probeer materiaalgebruik zoveel mogelijk te minimaliseren.
- Probeer zo min mogelijk te werken met beton en cementgebonden producten, maar gebruik hout en staal.
- Isoleer de bebouwing zo goed als mogelijk is. Het heef absoluut meerwaarde om de bebouwing beter te isoleren dan is opgenomen in het bouwbesluit.
- Wat betref een warmtepomp heef het de sterke voorkeur om als bron te kiezen voor "water-water" (met een bodem-lus) en niet voor een systeem van "lucht-water".
- Gebruik gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning die, wat betreft vraag naar warmte variabel gestuurd kan worden.
- Wek duurzame energie op door middel van bijvoorbeeld PV-panelen op het dak en/of in de gevels te plaatsen. Tevens kan gebruik van zonnecollectoren warm water leveren. Dit laatste kan wellicht gemeenschappelijk voor meerdere wooneenheden.
- Probeer het regenwater niet te snel af te voeren naar een riool of oppervlaktewater, maar infiltreer zoveel mogelijk in de bodem van het plangebied.
- Er wordt geadviseerd om het ontwerp voor de gebouwen in te voeren en te toetsen aan "GPR-gebouw". Deze toetsing mag plaatsvinden met de licentie van de gemeente Haarlemmermeer. Er zal daarvoor een architect of ingenieursbureau gekozen dienen te worden die een GPR-gebouw expert in dienst heeft.

- De gemeente Haarlemmermeer kan ambities wat betref GPR-toetsing meegeven in het document “Nota aanpassing rekenmethodiek GPR” om tot een betere en hogere score te komen.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

De woningen worden duurzaam gebouwd, waarbij onder andere de volgende maatregelen worden gebruikt:

- De woningen worden Aardgasvrij gerealiseerd;
- De woningen worden verwarmd middels een warmtepomp met een bodem-lus;
- De woningen voldoen aan de door gemeente gestelde GPR-eisen voor het duurzaam bouwen van gebouwen;
- Op de daken worden zonnepanelen (PV-panelen) aangelegd;
- Om water niet te snel af te laten stromen, wordt een waterberging aangelegd als watercompensatie.

4.6.3 Conclusie

De ontwikkeling draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Haarlemmermeer.

4.7 EXTERNE VEILIGHEID

4.7.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico’s moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt ‘vertaald’ als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

Het projectgebied is niet gelegen binnen een risicocontour van een in de nabijheid gelegen inrichting en/of transportroute. De beoogde ontwikkeling zelf is geen risicovolle activiteit en daarom zal het aspect externe veiligheid geen belemmering zijn voor dit project.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.8 GELUID

4.8.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

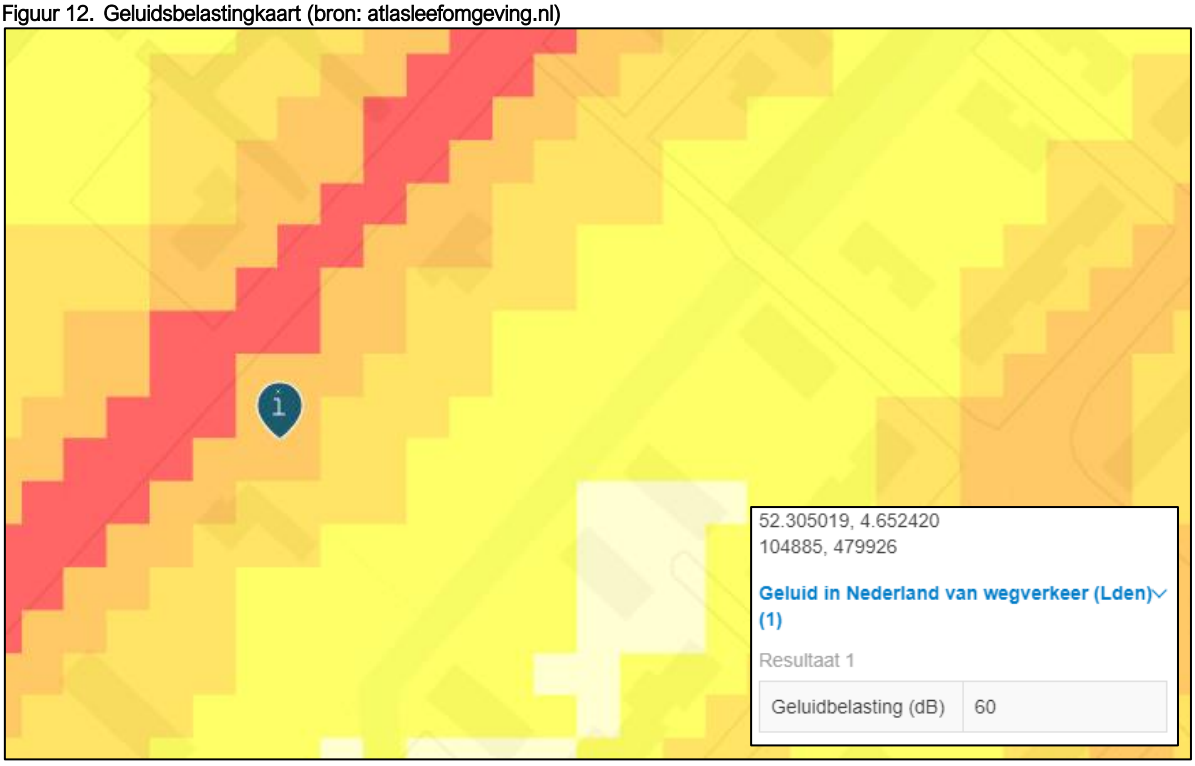
Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling betreft de realisatie van een aantal woningen. Dit zijn geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder.

De projectlocatie ligt niet in een zone van industrie- en spoorweglawaai. Tevens ligt de projectlocatie niet in een zone van wegverkeerslawaai, omdat de IJweg een 30 km-weg betreft. In het kader van een goed woon- en leefklimaat is via de geluidbelastingkaart de geluidbelasting van de IJweg in kaart gebracht.

Figuur 12. Geluidsbelastingkaart (bron: atlasleefomgeving.nl)



Ter plaatse van de projectlocatie is volgens de geluidbelastingkaart de geluidbelasting 60 dB op de gevel. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Omdat de IJweg geen gezoneerde weg betreft, kan er geen hogere waarden besluit worden genomen om hogere waarden vast te stellen.

Onderzoek geluidswering gevel
Door M+P is voor de woningen binnen bouwplan Peppelgaard onderzoek verricht naar de benodigde geluidswering van de gevel. Dit is onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

De woningen ondervinden een verhoogde geluidsbelasting vanwege wegverkeer. De vastgestelde geluidsbelasting bedraagt maximaal 56 dB exclusief aftrek ter plaatse van de noordwestgevel van bouwnummer 1. De bijbehorende vereiste karakteristieke geluidswering van de gevels bedraagt $G_{A;k} \geq 23$ dB. Het ontwerp voldoet zonder aanvullende maatregelen aan de eisen voor de geluidswering.

4.8.3 Conclusie

De geluidswering van de geveld bedraagt $G_{A;k} > 23$ dB. Hierdoor voldoet het bouwplan zonder aanvullende maatregelen aan de eisen voor de geluidswering en past de ontwikkeling binnen een ‘goede ruimtelijke ordening’.

4.9 KABELS EN LEIDINGEN

4.9.1 Algemeen

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is

bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

Buisleidingen

Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Binnen het toepassingsbereik van het Bevb vallen:

- buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor brandbare stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor vergiftige stoffen.
- buisleidingen voor specifieke stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.

Voor de realisatie van een buisleiding of een kwetsbaar object dient voldaan te worden aan de grenswaarde voor het PR, terwijl het GR verantwoord moet worden.

Bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoogspanningsverbindingen

Bij transport van stroom door een hoogspanningsverbinding ontstaat een magneetveld. De sterkte ervan hangt vooral af van de hoeveelheid stroom die wordt vervoerd en van de afstand tot de verbinding. Over de mogelijk nadelige gevolgen van deze velden voor de gezondheid bestaat onduidelijkheid. Onduidelijk zijn vooral de langetermijneffecten van blootstelling aan de veldsterkte die optreedt in woningen die zich in de buurt van het hoogspanningsnet bevinden.

Sinds 2005 adviseert de Nederlandse rijksoverheid een voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen. Bij de planning van nieuwe woningen, scholen en kinderopvangplaatsen is het advies zoveel mogelijk te voorkomen dat kinderen langdurig blootgesteld worden aan magneetvelden die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla. De aanleiding hiervoor is dat epidemiologisch onderzoek laat zien dat kinderen in de leeftijd tot 15 jaar, die bij bovengrondse hoogspanningslijnen wonen, mogelijk een verhoogde kans hebben op leukemie. Deze mogelijk verhoogde kans zou zich voordoen bij langdurige blootstelling aan een veldsterkte van meer dan 0,4 microtesla. Of de velden leukemie veroorzaken en hoe dan, is onbekend. Voor leukemie bij kinderen tot 15 jaar geldt dat er wel een statistisch verband wordt gevonden met de afstand tot een hoogspanningslijn en, daarvan afgeleid, met de hoogte van het magneetveld. Er is echter geen verklaring voor die samenhang. De oorzaak kan het magneetveld zijn, iets anders dat met afstand tot een hoogspanningslijn samenhangt of toeval.[1]

De GGD heeft het Rijksadvies verbreed naar alle situaties waar het veld de jaargemiddelde waarde van 0,4 microtesla overschrijdt. Verder oordeelde de bestuursrechter in 2017 dat de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het beleidsadvies over bovengrondse hoogspanningslijnen, in beginsel ook voor

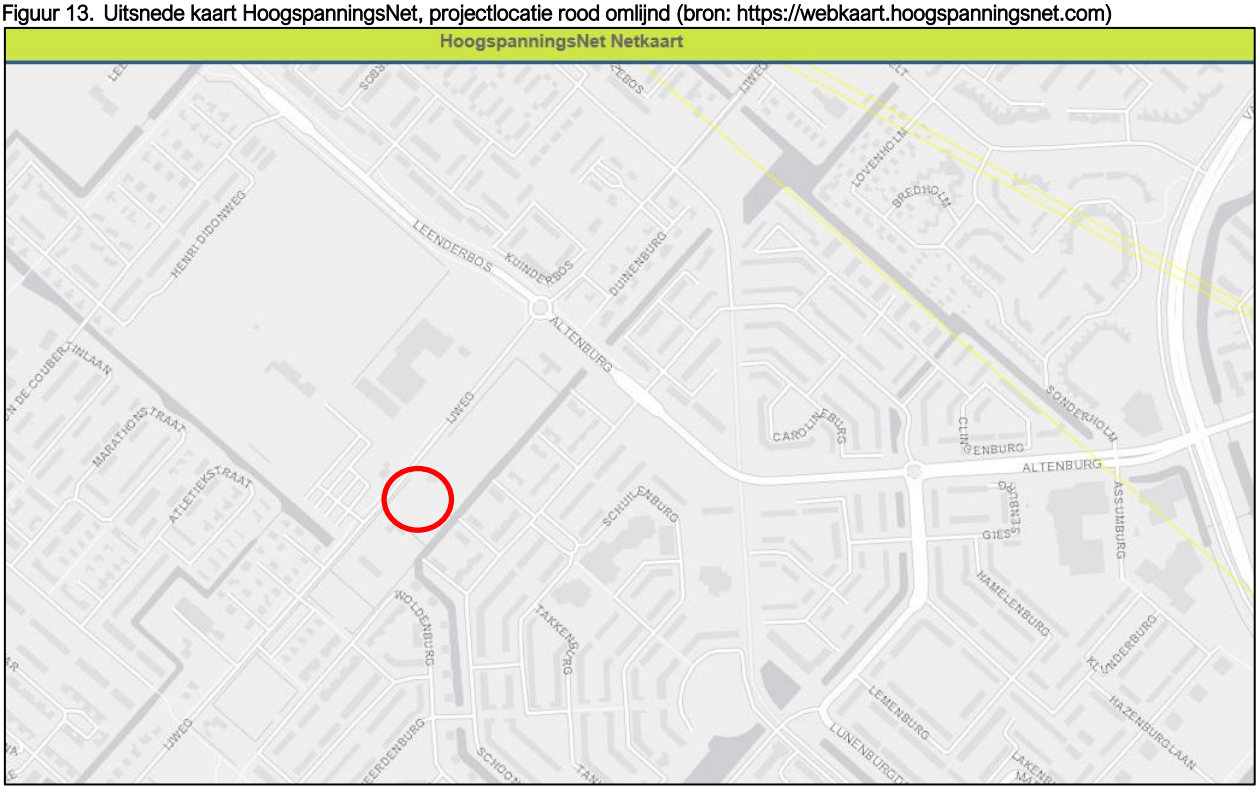
[1] Meer en gedetailleerde informatie over de uitgevoerde onderzoeken en over de conclusies die daaraan worden verbonden, vindt u op de website van het Kennisplatform Elektromagnetisch Velden (www.kennisplatform.nl) onder 'Onderwerpen'>'Hoogspanningslijnen en elektriciteitsvoorziening'. Het Kennisplatform helpt burgers en werknemers wetenschappelijk onderzoek over de relatie tussen magneetvelden en gezondheid te begrijpen en op waarde te schatten en verenigt de kennis van organisaties zoals TNO, DNV GL (voormalig KEMA), GGD en RIVM

ondergrondse hoogspanningskabels van toepassing zijn.[2] Zowel de Commissie mer als de Gezondheidsraad hebben dit advies overgenomen, waardoor het voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen ook van toepassen is op ondergrondse kabels, transformatorhuisjes, wijkverdeelstations en andere bronnen van langdurige blootstelling aan magneetvelden uit het elektriciteitsnetwerk.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

Ter plaatse van de projectlocatie zijn geen hoogspanningskabels gelegen. Zie hiervoor onderstaand figuur. Bovendien is er een KLIC-melding gedaan. Deze melding is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hieruit blijkt dat er geen kabels en leidingen op de projectlocatie zijn gelegen, die hinder veroorzaken voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

Figuur 13. Uitsnede kaart HoogspanningsNet, projectlocatie rood omlijnd (bron: https://webkaart.hoogspanningsnet.com)



4.9.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

[2] AbvRS, 1 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:238

4.10 LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT SCHIPHOL (LIB)

4.10.1 Algemeen

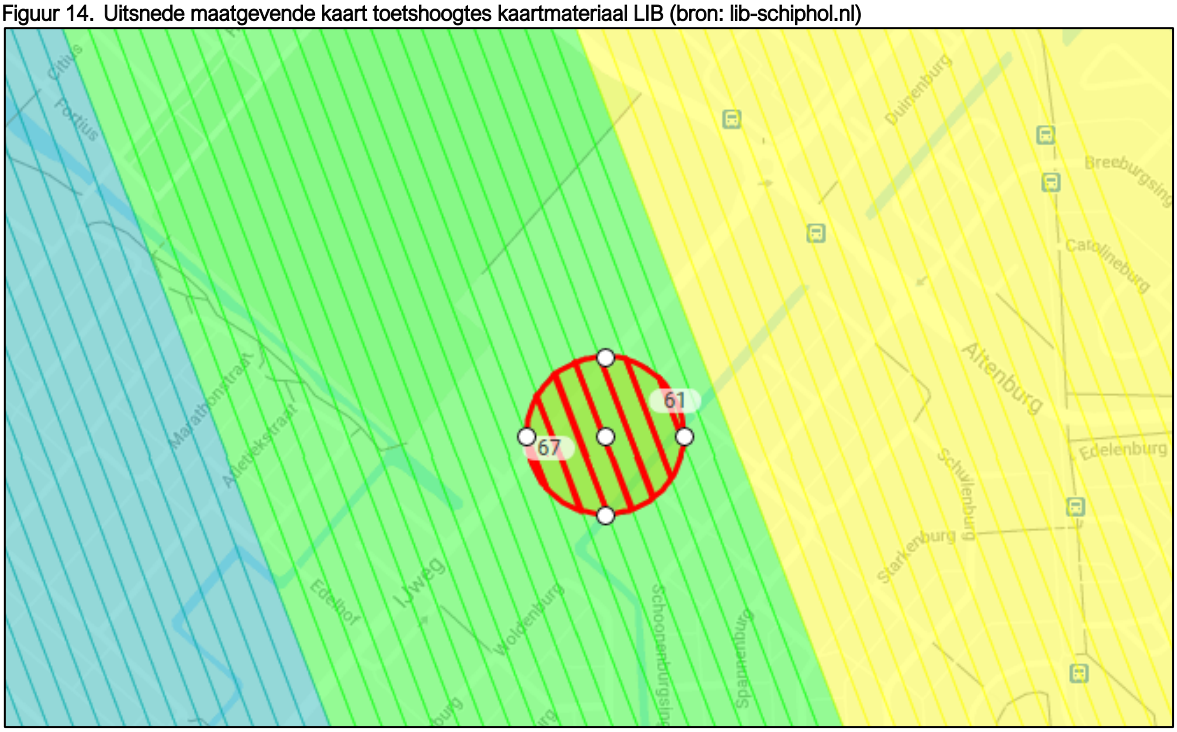
Op 1 november 2002 heeft het kabinet de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB, geconsolideerd januari 2018) waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. De nieuwe regels zijn op 20 februari 2003 in werking getreden, op het moment dat Schiphol de vijfde baan (Polderbaan) in gebruik nam. Deze regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen.
In het LIB zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Het luchthavengebied betreft de gronden behorende tot de luchthaven. Het beperkingengebied omvat een zone daaromheen, waarbinnen verschillende regimes gelden voor de gebieden die hierbinnen liggen. Hoe groter de afstand tot de start- en landingsbanen en de vliegroutes, hoe minder beperkingen er gelden. Binnen het beperkingengebied dient te worden getoetst aan de maatgevende toetshoogtes.

Naast de maatgevende toetshoogtes binnen het beperkingengebied zijn deelgebieden (zones) te onderscheiden met specifieke regels, te weten beperkingen voor bebouwing, beperkingen voor vogelaantrekkende werking en beperkingen voor windturbines en lasers. De beperkingengebieden LIB 1 t/m 5 beogen het aantal personen dat geluidhinder van de luchtvaart ondervindt, of het aantal slachtoffers op de grond ten gevolge van een luchtvaartverkeersongeluk (externe veiligheid), gering te houden, door beperkingen te stellen aan de gebruiksfuncties van het gebied rond Schiphol. De beperkingen voor de gronden binnen de zones LIB 1 t/m 5 zijn daarom gericht op de gebruiksfunctie van het plan/object.

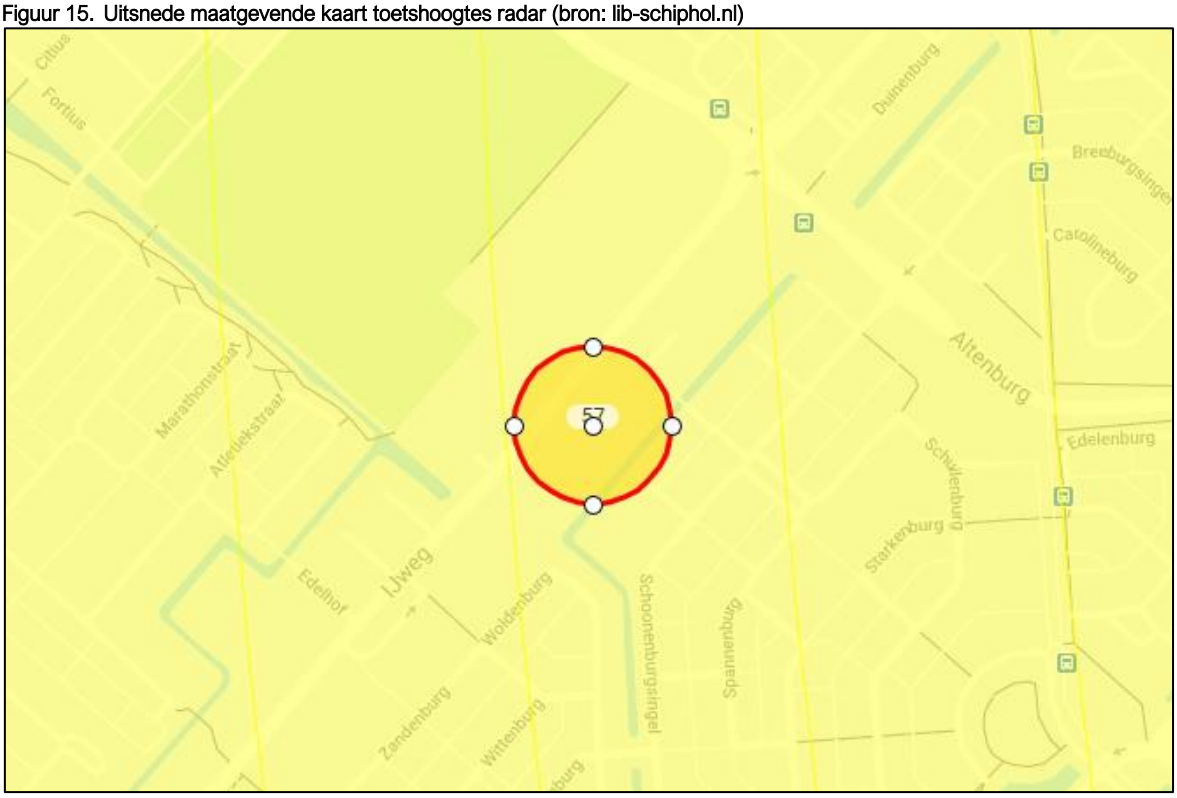
4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

Middels een door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ontwikkelde webapplicatie kan worden beoordeeld of een plan binnen een relevant gebied in het kader van het LIB gelegen is en of een gepland object de aldaar geldende maatgevende toetshoogten overschrijdt.

Figuur 14. Uitsnede maatgevende kaart toetshoogtes kaartmateriaal LIB (bron: lib-schiphol.nl)



Figuur 15. Uitsnede maatgevende kaart toetshoogtes radar (bron: lib-schiphol.nl)



De projectlocatie is wel gelegen binnen het beperkingengebied. Hierdoor dient het plan rekening te houden met de maatgevende toetshoogtes. Ter plaatse van de projectlocatie bedraagt deze hoogte 67 meter voor alle toetshoogtes exclusief de toetsing in verband met de werking van radarapparatuur. Voor die laatste categorie geldt een toetshoogte van 57 meter. Aangezien de maximale bouwhoogte van de woningen 12,7 meter hoog is, worden deze toetshoogtes niet doorkruist.
Tevens ligt de projectlocatie binnen de toetsvlakken 'Beperking aantrekken vogels' en 'Beperking voor windturbines en lasers'.

Beperking aantrekken vogels
In dit gebied is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

1. Industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
2. Viskwekerijen met extramurale bassins;
3. Opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
4. Natuurreservaten en vogelreservaten;
5. Moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Indien het plan een mogelijk vogelaantrekkende werking heeft geldt de beperking zoals gesteld in artikel 2.2. 3 van het LIB. Dit is in bij voorliggende ontwikkeling van woningbouw niet het geval.

Windturbines en lasers
Indien het plan windturbines of een vaste laserinstallatie betreft, geldt de beperking zoals gesteld in artikel 2.2. 4 van het LIB. Ook hiervan is geen sprake bij voorliggende ontwikkeling van woningbouw.

4.10.3 Conclusie

Het Luchthavenindelingbesluit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.11 LUCHTKWALITEIT

4.11.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekenende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m^3 (µg/m^3). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m^2 brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m^2 brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van negen woningen. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt.

<u>Goed woon- en leefklimaat</u>
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m^3 voor stikstofdioxide NO_2, 40 µg/m^3 voor fijnstof PM_{10} en 25 µg/m^3 voor fijnstof $PM_{2,5}$.

Onderstaande tabel toont de grootschalige achtergrondconcentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via www.atlasleefomgeving.nl op 22 februari 2021).

Tabel 2 Jaarlijkse achtergrondconcentraties NO2, PM10 en PM 2,5 ter plaatse van de projectlocatie (bron: atlasleefomgeving.nl)

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie locatie ID 139811		
	NO_2 (µg/m^3)	PM_{10} (µg/m^3)	$PM_{2,5}$ (µg/m^3)
2021	17	17	9
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden.

4.11.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.12 NATUUR

4.12.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden.

Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een ‘nee-tenzij-toets’. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

<u>Soortenbescherming</u>

Ten behoeve van de ontwikkeling is door de Bouwecoloog een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De rapportage van 9 februari 2021 is bijgevoegd in de bijlagen bij voorliggende onderbouwing. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Op basis van het bronnenonderzoek en het oriënterend locatiebezoek worden geen vaste rust- of verblijfplaatsen of essentiële leefgebieden van beschermde soorten zonder vrijstelling verwacht. Met deze quickscan wordt daarom geconcludeerd dat in het kader van soortenbescherming geen nader onderzoek of ontheffing op de Wet natuurbescherming nodig is.

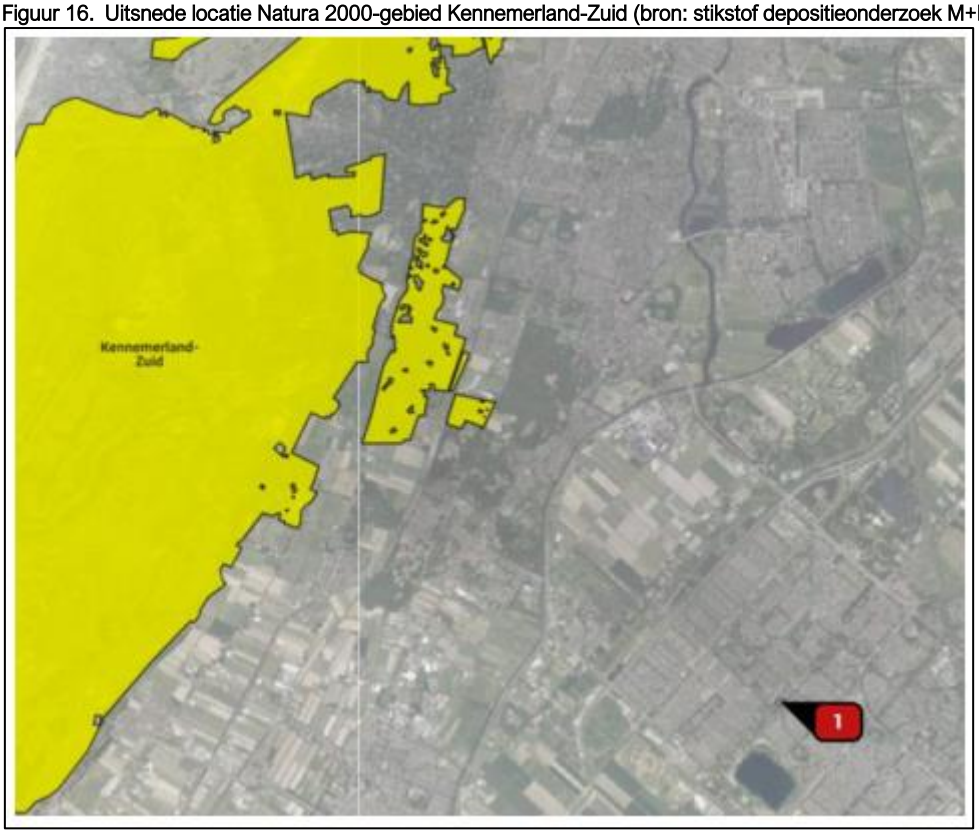
Verder moet bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd voldoende rekening gehouden worden met het broedseizoen en de zorgplicht.

Gebiedsbescherming
Het projectgebied is niet gelegen in een NNN-gebied of een ander door de provincie beschermd natuurgebied.

M+P heeft voor de ontwikkeling een stikstof depositieonderzoek verricht naar de mogelijke effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Dit onderzoek is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Onderstaand zijn samenvattend de resultaten weergegeven.

Het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof is “Kennemerland-Zuid”, dat op circa 5 km afstand ten noordwesten van de ontwikkeling is gelegen. Uit het onderzoek blijkt dat in 2021 zowel in de bouwfase als de gebruiksfase nergens een hogere depositie is berekend dan 0,00 mol per hectare per jaar. Hiermee is het project niet vergunningplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Figuur 16. Uitsnede locatie Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid (bron: stikstof depositieonderzoek M+P)



4.12.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.13 VERKEER EN PARKEREN

4.13.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.13.2 Relatie tot ontwikkeling

Parkeren
Auto
Ter plaatse van de projectlocatie het “Parapluplan parkeerregels” op 10 april 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer. Op basis van de regels van dit plan dient bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken, in voldoende mate op eigen terrein ruimte 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.

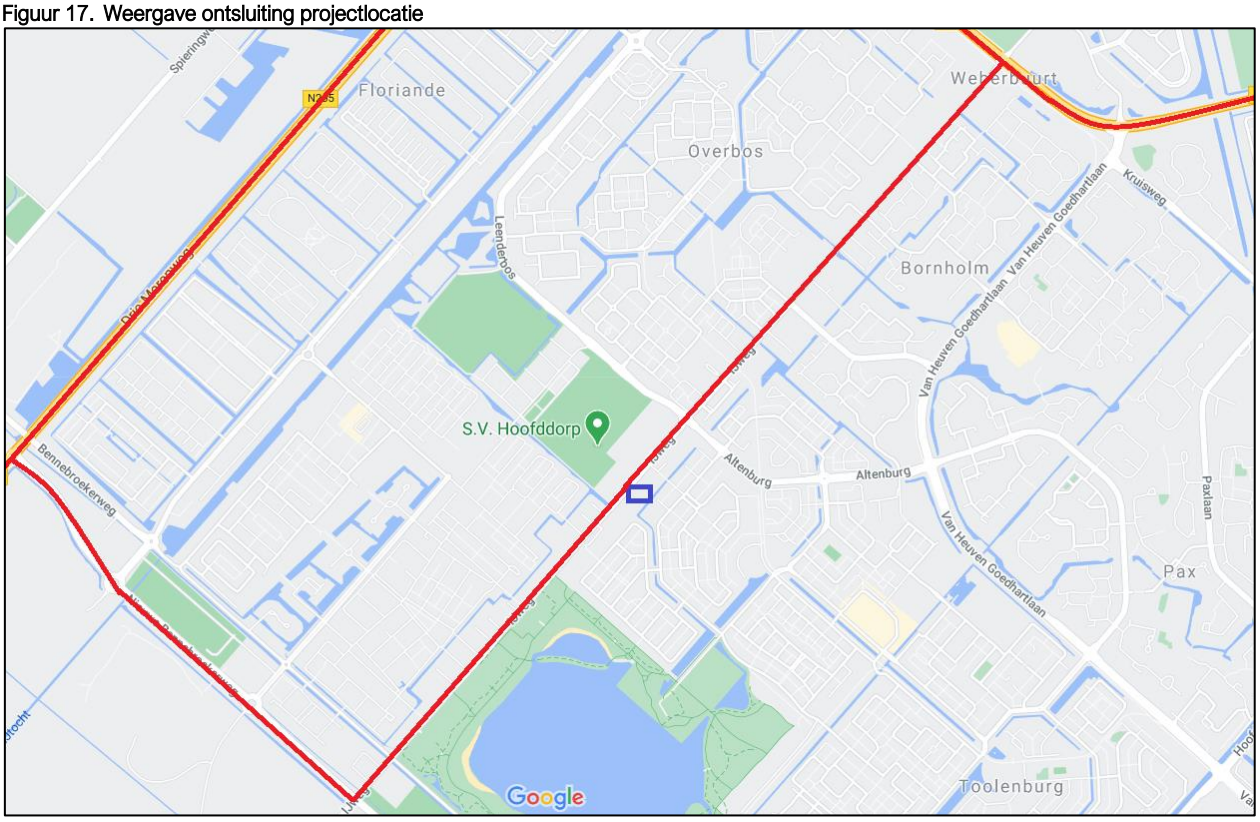
De beoogde ontwikkeling voorziet in het bouwen van negen woningen aan de IJweg 1192-1194 te Hoofddorp. Het projectgebied is aan te merken als een ‘sterk stedelijk’ gebied. De woningen kunnen getypeerd worden als koop, twee-onder-een-kap en koop, rijwoning in rest bebouwde kom gebied. De parkeernorm voor de rijwoningen zijn 1,4 parkeerplaatsen per woning en voor de twee-onder-een-kap woningen is de norm 1,6 parkeerplaatsen per woning. Er worden 5 koop, rijwoningen gerealiseerd en 4 twee-onder-een-kap woningen.

De parkeervraag neemt met 12 parkeerplaatsen toe door de beoogde ontwikkeling. Dit is inclusief het aandeel bezoekers, wat toeneemt met 3 (van de 12) parkeerplaatsen. Er worden per saldo 18 parkeerplaatsen gerealiseerd op de projectlocatie. Er wordt voldaan aan de parkeervraag.

Verkeersgeneratie
De te verwachten verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van CROW Publicatie 381: “Toekomstig parkeren; Van parkeerkencijfers naar parkeernormen”. Als uitgangspunt is aangehouden: 5 tussen/hoek koopwoningen en 4 twee-onder-een-kap woningen in de rest bebouwde kom van een matig of sterk stedelijk gebied. De verkeersgeneratie betreft maximaal 70 voertuigbewegingen per etmaal. De IJweg en omgeving kan deze belasting opvangen.

Ontsluiting
De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via de IJweg, de Nieuwe Bennebroekerweg, de N205 en de N201.

Figuur 17. Weergave ontsluiting projectlocatie



4.13.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.14 WATER

4.14.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

4.14.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft op 31 augustus 2020 overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het hoogheemraadschap dat zij belang heeft bij de plannen.

Het advies is verwerkt in onderhavige waterparagraaf. Waar nodig is het advies meegenomen in de ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling heeft geen (significant) negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de projectlocatie.

Waterkwaliteit
Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, zo veel mogelijk vermeden, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit
Op basis van artikel 3.3 lid 1 onder f van de Keur 2020 is het verboden om zonder watervergunning meer dan 5.000 m^2 aan te leggen, indien deze verharding wordt aangelegd op onverharde grond. Met de voorliggende ontwikkeling wordt circa 1.953 m^2 aan verharding aangelegd. Hierdoor is geen vergunningplicht van toepassing, maar moet volgens de vragenboom bij onderdeel 11 van de Uitvoeringsregels 2020 de Algemene regel met meldplicht. Op basis van de Algemene regel geldt er een compensatieplicht ter grootte van 15% van het oppervlak van de toename aan verharding.

Het hoogheemraadschap verstaat onder 'verharding': daken van bouwwerken, wegen, trottoirs, voet- en fietspaden en parkeerplaatsen. Ook halfopen verharding, zoals grasbetontegels verstaan we onder verharding.

In de Algemene regel is nog opgenomen dat bij de aanleg van nieuwe woonwijken vanaf 10 of meer woningen, de nog onverharde tuinen voor 50% meetellen als verharding. Gezien de grootte van de ontwikkeling van 9 woningen, geldt deze regel niet voor de beoogde ontwikkeling. In plaats hiervan is ervoor gekozen om van de tuinen 20% als verharding te rekenen, in de vorm van terrassen.

Ten aanzien van de watercompensatie heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden tussen het hoogheemraadschap en de initiatiefnemer. Het resultaat is dat er op de projectlocatie een 293 m^2 aan water wordt gegraven (dit is 15% van 1.953 m^2).

Figuur 18. Locatie watercompensatie



Beschermde gebieden

De projectlocatie ligt niet binnen een beschermingszone van een waterkering of watergang of andere beperkingengebieden.

Riolering

Er wordt voor de locatie nieuwe riolering aangelegd. Uitgangspunt is hierbij dat een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering.

4.14.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.15 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.15.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.15.2 Relatie tot ontwikkeling

Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling omvat de realisatie van uit 9 woningen, bestaande uit een voorhuis, vier stalwoningen, twee hooischuurwoningen en twee werkschuurwoningen. Een dergelijke ontwikkeling kan niet worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 15 januari 2020 bepaald dat 12 vrijstaande woningen naar omvang niet aan te merken zijn als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r (ABRvS 15 januari 2020, ECLI:NL: RVS:2020:100, r.o. 14.1 en 14.2).

Er hoeft hierdoor geen vorm vrije m.e.r.-beoordeling doorlopen te worden.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Haarlemmermeer en initiatiefnemer. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor eenieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

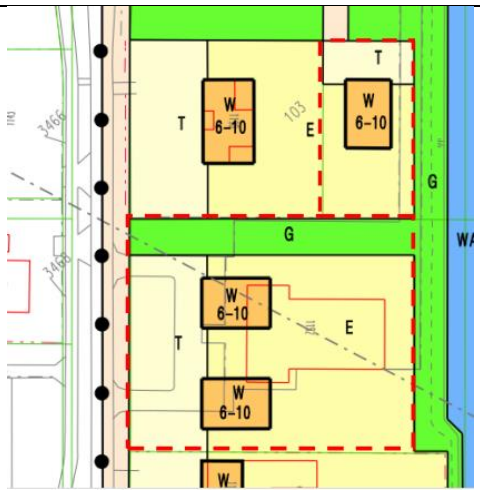
6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel negen woningen te realiseren op de projectlocatie. Deze woningen bestaan uit een voorhuis, vier stalwoningen, twee hooischuurwoningen en twee werkschuurwoningen. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten.

De ontwikkeling is getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De ontwikkeling is in lijn met deze beleidsstukken. Daarnaast is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieuaspecten. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling mogelijk is en er geen belemmeringen zijn die de ontwikkeling niet mogelijk maken.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.

FORMULIER BEOORDELING AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING	
Naam steller cluster RED	Clarissa Mornout
Manager	Hans Poulssen
Datum behandeling WRA	10 mei 2021
Datum behandeling staf PRO	6 september 2021
Gegevens aanvraag	
Adres	IJweg 1192 A t/m D, 1194 A t/m E Hoofddorp 
Cosa/Mozardnummer	10268077 - OLO-5897169
Uitgebreide of reguliere procedure?	Uitgebreide procedure
Inhoud aanvraag	Bouw van negen woningen in de vorm van een nieuw boerenerf. 
Voorgeschiedenis	De ontwikkelaar heeft deze grond gekocht van de gemeente.
Toetsing aanvraag	
Strijdigheid bestemmingsplan	Het plangebied ligt in bestemmingsplan Toolenburg 2007 en heeft daarin de bestemmingen Wonen, Tuin, Erf en Groen. Binnen dit gebied zijn drie bouwvlakken waarbinnen in totaal drie woningen gerealiseerd kunnen worden.

	 Het realiseren van negen woningen is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Ook de maximale bouwhoogte wordt overschreden.
Strijdigheid Omgevings-verordening NH 2020	Er is geen sprake van strijd met de Omgevingsverordening NH 2020. Het gebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied.
Strijdigheid LIB, zoja welke zone (beperkingen benoemen)	Er geldt een maximale toetshoogte voor gebouwen van 65 meter NAP en vanwege radar van 57 meter NAP. Hieraan wordt voldaan, dus er is geen sprake van strijdigheid met het LIB.
Kwetsbare of geluidsgevoelige functie?	Ja
Aangewezen monument?	Nee
In beschermd stads- of dorpsgezicht?	Nee
Historisch gebruik locatie?	nvt
Beleidstoets en ruimtelijke aspecten (indien van toepassing)	
Structuurvisie	Nvt
Ruimte voor ruimte	Nvt
Stedenbouw	Deze aanvraag is conform de gemaakte afspraken uitgewerkt. Stedenbouwkundig gezien is dit akkoord.
Landschap	Aantal woningen is passend voor nieuw boerenerf. Tuinindeling is niet passend bij boerenerf. Veel te geforceerd (grote terrassen en schuine hagen!). Geeft hokkerig beeld. Ook ontbreekt erfbeplanting aan de zuidkant. Waarom niet meer gemeenschappelijk? Als inrichting aan voorkant meer aansluit bij beeld van representatieve voortuin is er al heel wat gewonnen. Inrit is erg breed, te dicht op de boom aan de IJweg. Het is een vereiste dat de boom blijft staan.
Cultuurhistorie	Ziet er in het geheel goed uit, het voorhuis is wel fors en ze hadden de bomen ook op het parkeerterrein kunnen doortrekken. Verder is het kleine haagje voor de voorgevel niet passend, een siertuin mét haagjes past beter. Maar over het algeheel een leuke interpretatie van een erf in het 21e eeuw.
Economie	Nvt
Ringvaart- en ringdijkbeleid	Nvt
Duurzaamheid (bijv zonnepanelen)	De woningen worden duurzaam gebouwd. Ze worden aardgasvrij gerealiseerd en verwarmd via een warmtepomp met een bodem-lus. Op de worden zonnepanelen aangelegd. Om water niet te snel af te laten stromen, wordt een waterberging aangelegd als watercompensatie.
Externe veiligheid	Externe veiligheid vormt geen belemmering.

Verkeer en ontsluiting	Er is verkeerskundige ruimte voor 9 woningen. Bij de locatie van de ontsluiting op de IJweg moet rekening worden gehouden met de bestaande boom.
Parkeren	Er wordt voldaan aan de parkeervraag. Op reguliere wedstrijddagen van de tegenover gelegen voetbalvereniging kan het krap zijn met parkeren op het voetbalcomplex. Er is dan een risico dat mensen op de openbare plekken in deze ontwikkeling gaan staan. Dat is dan ongewenst, maar niet verboden. Laat de ontwikkelaar hier over nadenken hoe dit te voorkomen is.
Luchtkwaliteit	Aangetoond is dat de concentraties in de huidige situatie, zowel voor fijnstof als voor stikstofdioxide, ruimschoots onder de grenswaarden blijven en dat dezen ook met de toevoeging van de negen woningen niet worden overschreden.
Geluid Is akoestisch onderzoek nodig in het kader Wet geluidhinder en/of Activiteitenbesluit?	Het betreft ligging aan een 30 km/u weg, waardoor de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Aangezien de 30 km/u weg ter plaatse een geluidsniveau van 58-60 dB veroorzaakt is in de GRO onderbouwd dat er zonder aanvullende maatregelen kan worden voldaan aan de eisen voor geluidswering.
Water	Er is sprake van een toename van het verhard oppervlak van circa 1.953 m2. Dit betekent dat er een compensatieplicht van 15% van het oppervlak van de toename aan verharding geldt. Hierover is er al overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Rijnland.
Flora en Fauna	De quickscan is akkoord. Het scheelt enorm dat de interessantste onderdelen van de – omgeving van de -locatie buiten het plangebied vallen, daardoor kon veel op voorhand worden uitgesloten. Er zijn geen belemmering vanuit de Wnb i.r.t. soortbescherming. Voor gebiedsbescherming speelt enkel potentieel stikstof, maar daar is al een aparte notitie voor geschreven en valt buiten deze quickscan.
Archeologie	De locatie ligt op de archeologische beleidskaart binnen het gebied waarvoor geldt dat er een onderzoeksverplichting geldt bij bodemingroepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm. Daarvan is hier geen sprake, aangezien de locatie een kavelgrootte heeft van 3.958 m2 en hiervan wordt 904 m2 en 663 m2 verhard en 386 m2 half verhard. In de ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van de oude beleidskaart maar de conclusie blijft hetzelfde.
Milieu (bedrijven- en milieuzonering	Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
PAS	De bijgevoegde Aerius-berekeningen moeten worden gecontrolleerd door de OD.
Overige (beleids)aspecten	Nvt
Afwegingen en conclusies van de beleidstoets	Conclusie is dat de aanvraag past binnen het gemeentelijk beleid.
Procedures	
Vvgb van toepassing?	Ja
Vormvrije m.e.r. nodig?	Nee
Akoestisch onderzoek nodig?	Nee
Hogere waardebesluit nodig?	Nee
Ontheffing Wet natuurbeheer nodig?	Nee
Afwijkingsbesluit Externe Veiligheid nodig?	Nee
Verantwoording Externe Veiligheid nodig?	Nee

Overige afwegingen en conclusie	Nvt

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

Het ruimtelijk advies is positief onder de voorwaarde dat de boom langs de IJweg in de buurt van de beoogde inrit niet gekapt mag worden.
Ten aanzien van de landschappelijk inrichting worden er nog een aantal suggesties gedaan, zie hierboven.